ruimtelijke denkers

WISSING



Programma beeldkwaliteit Centrum Asten

ter vaststelling

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Programma Beeldkwaliteit Centrum Asten

Projectnaam:

Centrum Asten

Projectnummer:

1412

Auteur(s):

Piet Kalsbeek
Hilke Batist
Guillaume Veillat

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

Contactpersoon:

Nicole Scharp-Hendriks

Versie:

04

Status:

ter vaststelling

Wijzigingsdatum:

13 januari 2025

Wissing B.V.
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht

Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht
T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
wissing



Inhoud

1. Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Doel 6

2. Ambitie en doel van beeldkwaliteit 8

2.1 Het onderwerp van beeldkwaliteit 8

2.2 Regie op beeldkwaliteit 8

2.3 Wat is geregeld in Programma beeldkwaliteit Centrum Asten? 9

2.4 Procedure 9

3. Analyse 10

3.1 Ontstaansgeschiedenis 10

3.2 Ruimtelijke structuur 10

3.3 Functionele structuur 10

3.4 Kenmerken 12

3.5 Morfologie en typologie 12

4. Inspiratie en visie 16

4.1 Toekomstbeeld Asten centrum 2040 16

4.2 Inspiratie en visie 17

5. Stedenbouwkundige criteria 24
5.1 Samenhang 24
5.2 Massaopbouw 24
5.3 Relatie met de straat 26

6. Architectonische criteria 28
6.1 Identiteit architectuur 28
6.2 Gevelopbouw 29
6.3 Daklandschap 30
6.4 Plinten, uitbouwen, erkers, balkons, luifels 31
6.5 Reclamevoering 32
6.6 Materiaal en kleur 33
6.7 Detaillering (richtlijnen) 33
6.8 Kansen voor biodiversiteit 34
6.9 Slotbepaling 34

7. Bijlagen 36
7.1 Bijlage 1: Analyse van de posters na eerste werksessie 36
7.2 Bijlage 2: Analyse van de posters na tweede werksessie 39
7.3 Bijlage 3: Reactienota 41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Van oudsher vervult het centrum een belangrijke rol voor Asten en de omgeving. Het is de plek waar mensen wonen, ondernemen, elkaar ontmoeten en verblijven. Het centrum is het visitekaartje van de gemeente en fungeert als de centrale ontmoetingsplaats. De gemeente streeft ernaar om het centrum aantrekkelijker te maken als plek om te wonen, te werken, te recreëren en te ontmoeten. In het centrum van Asten zijn de komende jaren verschillende ontwikkelingen te verwachten. Enerzijds doordat enkele winkel(keten-)s letterlijk meer ruimte vragen en anderzijds omdat verschillende locaties binnen het centrum braak liggen en/of leeg staan. Om hierop te kunnen sturen is in 2023 gestart met het opstellen van een Programma Centrumontwikkeling. Het Programma Centrumontwikkeling legt de nadruk op de gewenste functies in het centrum, de inrichting van de openbare ruimte en de samenhang tussen de verschillende deelgebieden in het centrum. Het doel is om in 2040 te beschikken over een samenhangend en veerkrachtig centrum, waarop inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en bezoekers trots zijn en waar het fijn, wonen, werken en recreëren is.

Het Programma Centrumontwikkeling gaat niet in op het gewenste beeld van de bebouwing bij herontwikkelingen. Voor herontwikkelingen zijn er op dit moment geen toetsingskaders anders dan het omgevingsplan en de welstandsnota. Bij herontwikkelingen wordt hier vaak van afgeweken, omdat beide plannen vooral gebaseerd zijn op de bestaande situatie en vaak niet anticiperen op veranderprocessen. Mede gezien de verwachte ontwikkelingen heeft de gemeenteraad de wens uitgesproken om vooraf kaders vast te stellen voor het gewenste bebouwingsbeeld, zodat zij actief kan sturen op de beeldkwaliteit van het centrum. Daarom is dit Programma Beeldkwaliteit voor het centrum opgesteld.

1.2 Doel

Het doel is het opstellen van een stedenbouwkundig kader (Programma beeldkwaliteit) voor het centrum van Asten, zodat deze kan worden gebruikt als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Dit Programma betreft alleen de straatwanden binnen het centrum en niet het beeld van de eventueel hier achtergelegen inbreidingen. Het toetsingskader geeft enerzijds zekerheid aan de gebruikers en bewoners van het gebied, maar anderzijds ook duidelijkheid aan ontwikkelende partijen. Het Programma beeldkwaliteit geeft voor het centrum in het algemeen duidelijkheid over:

- De gewenste uitstraling van de bebouwing (wat vinden we passen bij de identiteit van Asten);
- De gewenste beeldkwaliteit van de panden;
- De maximaal gewenste bouwmassa en -hoogte;
- De gewenste korrelgrootte van de bebouwing;
- De kapvorm;
- De gewenste percelering van de bebouwing;
- Het gewenste kleur en materiaalgebruik;
- Het gewenste beeld in de plint;
- Hoe moet worden omgegaan met de toegangen/entrees, buitenruimte/balkons en dakkapellen en eventueel andere aan- en uitbouwen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde (ook i.r.t. de interactie met de openbare ruimte);
- Hoe moet worden omgegaan met de ontsluiting van de bebouwing.

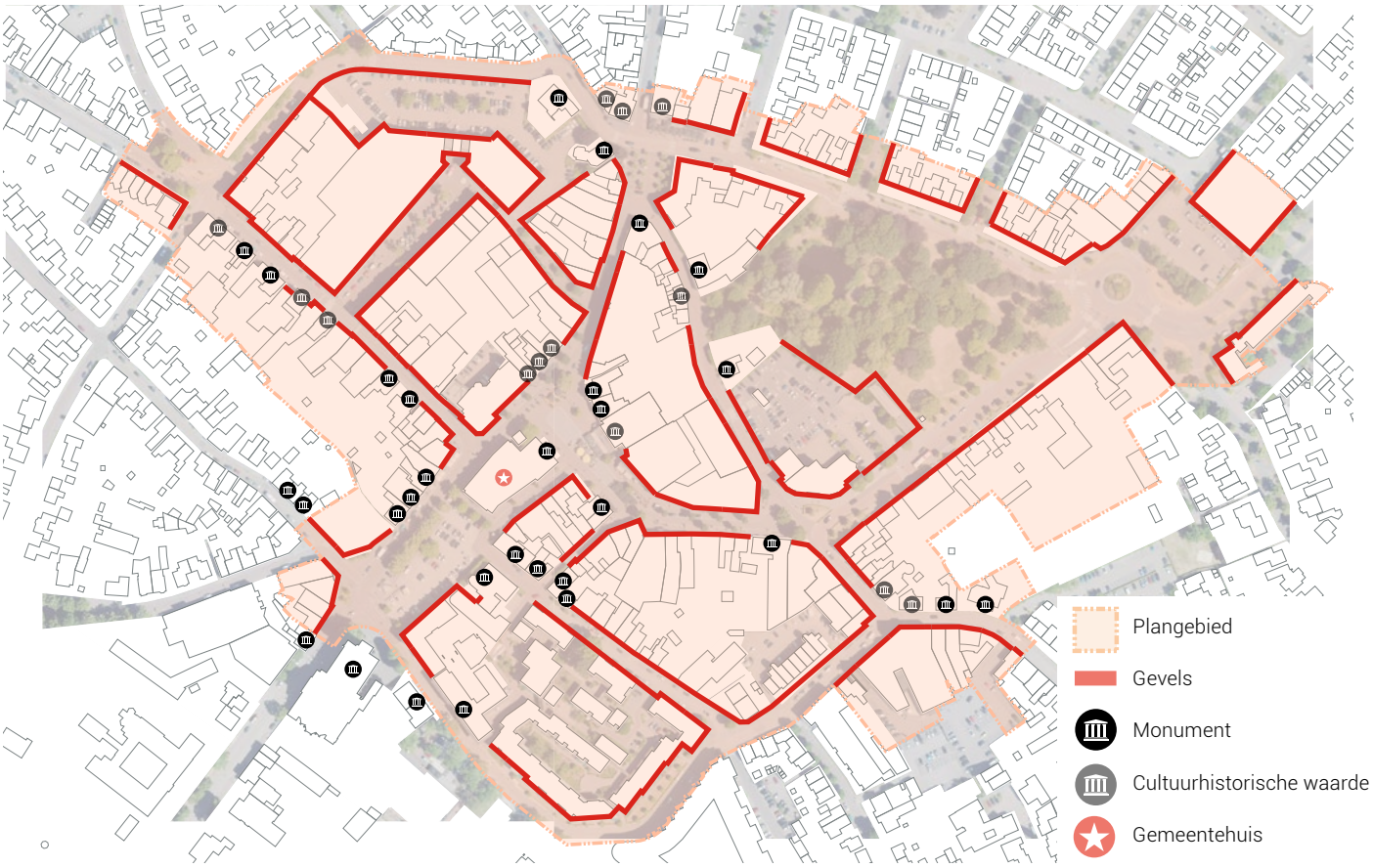
Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden.

1.2.1 Waar voorziet het plan niet in

- Nieuwbouw zorgt voor meer parkeerbehoefte in het centrum. Een parkeerbalans is echter geen onderdeel van het Programma beeldkwaliteit. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de eisen die worden gesteld aan de dan geldende parkeernormen voor de gemeente Asten.
- In het Programma beeldkwaliteit wordt geen uitspraak gedaan over de gewenst functies en de doelgroepen voor wonen. Nieuwe ontwikkelingen worden op deze thema's getoetst aan het Centrum Programma en het Programma Wonen.
- Het Programma beeldkwaliteit is niet getoetst aan planologische en milieutechnische zaken als ook aan andere beleidsnota's. Nieuwe ontwikkelingen worden hier apart aan getoetst.

Daarnaast geldt dat bij grootschalige herontwikkelingen (die niet passen binnen de regels van het Omgevingsplan) altijd sprake is van een integrale belangenafweging.

Afbeeldingen rechterpagina
Boven: het Programma Beeldkwaliteit heeft betrekking op de buitengevels van de op de afbeelding opgenomen straten en pleinen.
Midden historische afbeeldingen centrum Asten: Koningsplein (links) en Markt (rechts)
Onder: historische afbeelding Koningsplein


Plangebied
Gevels
Monument
Cultuurhistorische waarde
Gemeentehuis


Plantsoen Asten





2. Ambitie en doel van beeld-kwaliteit

Dit Programma beeldkwaliteit geeft nader invulling aan de doelen en ambities uit het Programma Centrumontwikkeling. Concreet betekent dit dat de beeldkwaliteit van gebouwen moet bijdragen aan de gestelde doelen. Elke bouwopgave zorgt dat het centrum elke keer een stukje mooier wordt. Nu is er geen blauwdruk te geven voor individuele bouwopgaves: elke opgave kent immers een specifiek programma, context, bouwbudget of opdrachtgever. Dit Programma beeldkwaliteit biedt een overkoepelende visie op bouwen in het centrum, en geeft daarvoor specifieke spelregels. Visie en spelregels moeten door de opdrachtgever en architect op een zinvolle manier worden geïnterpreteerd, zodanig dat het 'kwaliteitsteam centrum' gedurende het proces op kwaliteit kan sturen. (zie par. 2.2.1).
Dit plan is bedoeld om de ambities op het gebied van architectonische kwaliteit te realiseren. De criteria uit de welstandsnota (gebiedstypen Historisch centrum, Historische linten, Thematische bouw) zijn daarvoor ontoereikend. De basisgedachte voor deze ontwikkeling is dat er een (beeld-)kwaliteit ontstaat, die past bij de dorpskern en representatief is voor het centrum.

2.1 Het onderwerp van beeldkwaliteit

De regels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit gelden voor alle ver- en nieuwbouwprojecten die zich afspelen in het centrum van Asten. Dit beeldkwaliteitsplan heeft daartoe een tweeledig doel, namelijk:

1. Het stellen van bebouwingsregels, waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst;
2. Het geven van een inspiratiekader, dat initiatiefnemers helpt bij de vormgeving van een passende sfeer en architectuur.

Met dit kader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld voor de bebouwing. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze bouwplannen worden getoetst, en op welke manier sprake is van te toetsen 'regels' en inspirerende 'richtlijnen'.

2.2 Regie op beeldkwaliteit

De regie op de beeldkwaliteit vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is slechts één van de instrumenten. Ook het Programma Centrumontwikkeling en het Omgevingsplan zijn van toepassing.

2.2.1 Kwaliteitsteam centrum en CRK

De uitvoering van het beeldkwaliteitsplan vindt plaats in de bouwplanontwikkeling. Alhoewel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) in relatie tot de omgevingsvergunning het adviesorgaan blijft van het college, worden plannen binnen het centrum van Asten eerst door het kwaliteitsteam centrum beoordeeld. Het kwaliteitsteam centrum bestaat uit drie leden:
a. Stedenbouwkundige supervisor
b. Lid van de CRK
c. Stedenbouwkundige van de gemeente
De stedenbouwkundige supervisor en het lid van de CRK zijn onafhankelijk ten opzichte van het college, waarbij het lid van de CRK zorgt voor 'kruisbestuiving' tussen de twee adviesorganen. Het kwaliteitsteam centrum baseert haar advies op het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten en kan indien wenselijk ook een advies geven, dan wel meedenken in ontwerpende zin, over de kwaliteit van de aansluitende openbare ruimte. Zo wordt tijdens het realisatieproces gezorgd voor een consistente beoordeling en het gedachtegoed van dit Programma bewaakt.

2.2.2 Programma beeldkwaliteit Centrum Asten

Dit Programma omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het centrum worden gerealiseerd. Dit document wordt gebruikt bij het toetsen van principeverzoeken en het ontwerp en bij de toetsing en vergunningverlening van bouwwerken. Alhoewel in alle fases de hoofdstukken 3 t/m 6 van toepassing zijn, wordt bij het toetsen van principeverzoeken en de daaropvolgende uitwerking tot stedenbouwkundig niveau met name hoofdstuk 3 (analyse) en hoofdstuk 4 (inspiratie en visie) gebruikt. Bij de uitwerking op architectonisch niveau zijn met name hoofdstuk 5 (Stedenbouwkundige criteria) en hoofdstuk 6 (Architectonische criteria) van belang.

2.2.3 Initiatiefnemer en architectenkeuze

Om een hoge architectonische kwaliteit en variatie in de bebouwing te bereiken, is het raadzaam dat er door initiatiefnemers een zorgvuldige architectenkeuze plaatsvindt. Het selecteren van architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van het centrum onderschrijven is een belangrijke waarborg voor de beoogde kwaliteit.

Het is wenselijk een initiatief te beginnen met een grondige analyse van de locatie, op basis waarvan de relatie van de ontwikkeling tot de omgeving wordt geformuleerd. Hiervoor kan de analyse en visie in dit Programma worden gebruikt. Indien wordt afgeweken van het omgevingsplan, kunnen de inspiratie en richtlijnen uit hoofdstuk 3 en 4 worden gebruikt.

2.3 Wat is geregeld in Programma beeldkwaliteit Centrum Asten?

2.3.1 Sfeer en identiteit (laag 1)

Het Programma beeldkwaliteit geeft het ambitieniveau aan ten aanzien van de sfeer en identiteit van de gebouwde omgeving alsmede het niveau van de architectonische kwaliteit. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe de sfeer, identiteit en de planstructuur op een consistente manier kunnen worden doorvertaald. De visie kan gelezen worden als richtlijn (ter inspiratie) voor de ontwikkeling. De 'Algemene beeldregels' en 'Spelregels' per deelgebied in hoofdstuk 4.2 gelden als regels (ter toetsing). Zie par. 2.4.5 voor de status van regels en richtlijnen.

2.3.2 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau (laag 2)

In hoofdstuk 5 wordt de beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau beschreven. Het bevat concrete aanwijzingen voor de doorvertaling van de structuur (de tweedimensionale plattegrond) naar de stedelijke ruimte (de derde dimensie). De criteria richten zich op de verschijningsvorm van de ruimte en zijn opgedeeld in spelregels (ter toetsing) en richtlijnen (ter inspiratie). De gebouwen vormen immers de wanden van de openbare ruimte en bepalen mede de sfeer en identiteit.
Bij elke ontwikkeling dient (de architect van) de initiatiefnemer te starten met een analyse van de locatie in relatie tot de omgeving. Dit hoofdstuk is de basis om het 'verhaal van de plek' te vertellen. In het hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze dit vorm krijgt.

2.3.3 Beeldkwaliteit op gebouwniveau (laag 3)

Daarnaast worden architectonische criteria op gebouwniveau beschreven in hoofdstuk 6. De architectonische criteria bestaan uit algemene beeldregels, die daarna worden uitgewerkt in de vorm van spelregels (ter toetsing) en richtlijnen (ter inspiratie). De richtlijnen en referenties illustreren de sfeer van het beoogde resultaat van een plek of de bebouwing.

2.3.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte (laag 4)

De openbare ruimte speelt een cruciale rol in de kwaliteit van het centrum. De beeldkwaliteit voor deze openbare ruimte wordt in het Programma Centrumontwikkeling behandeld en dit maakt derhalve geen deel uit van dit Programma beeldkwaliteit.

2.3.5 Criteria: spelregels versus inspiratie

Het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten maakt onderscheid tussen criteria als (spel-)regels en criteria als inspiratie (richtlijnen). De stedenbouwkundige criteria en sommige architectonische criteria zijn regels ter toetsing. Deze geven vorm en inhoud aan de visie op de beeldkwaliteit in het centrum. Bouwplannen moeten voldoen aan deze regels. Uitsluitend bij goedkeuring van de CRK kan daarvan worden afgeweken ten behoeve van het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit.
Daarnaast worden richtlijnen gegeven die dienen als inspiratie, waarbij getoetst wordt in de zin van 'wat heeft de architect hiermee gedaan?'. In deze inspiratie zit echter geen vrijblijvendheid.

2.3.6 Referentiebeelden

Ten aanzien van alle referentiebeelden geldt dat deze richtinggevend zijn en niet letterlijk moeten worden genomen. Ze verbeelden globaal hetgeen is opgeschreven.

2.4 Procedure

Het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten verkrijgt de status als een beleidsdocument waarin de eisen van de kwaliteit van het centrum zijn vastgelegd. Nadat het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten is vastgesteld wordt het als toetsingskader toegepast bij de planvorming. Initiatiefnemers die in het centrum bouwplannen willen realiseren moeten zowel met het Programma Centrumontwikkeling als het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten rekening houden.

3. Analyse

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Voor een begrip van de morfologie van Asten volgt een beknopte beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het dorp*. Asten is ontstaan langs een route op de hoger gelegen zandrug tussen de armen van de rivier de Aa. Deze verhoogde ligging bood bescherming tegen overstromingen en diende als een stevig fundament voor de weg van Helmond via Lierop en Asten naar het Peelmoeras. Ook lag Asten op de doorgaande route Helmond-Keulen, aan de westkant van de Peel. Als eerste grote nederzetting nabij de Peel vestigden zich er smederijen, kroegen en herbergen. Verder ontstond er handel in levensmiddelen en textiel voor boeren en arbeiders in het achterland.

De oudste bebouwing concentreerde zich langs de route Lierop en Heusden (nu de Burgemeester Wijnenstraat en Emmastraat) en langs de route Asten naar Ommel (nu de Emmastraat en de Prins Bernhardstraat). De route naar Someren (nu Wilhelminastraat) was in eerste instantie minder belangrijk vanwege de moeilijke passage van het beekdal van de Aa, die een gedeelte van het jaar onbegaanbaar was. Na de aanleg van Zuid-Willemsvaart (1827) kreeg de Wilhelminastraat betekenis en werden in de tweede helft van de 19e eeuw villa's en in de vroege 20e eeuw kloostercomplexen gebouwd.

In de loop van de 19e eeuw zorgde de opkomende industrie, waaronder de boterfabriek en bontweverij van de firma Bluijssen en Spinnerij van de fam. Leenen voor groei. Tegen 1900 had het dorp een structuur ontwikkeld rond een kruispunt van twee belangrijke wegen, waarvan drie assen een doorgaand karakter hadden. Langs deze routes vestigden zich woningen, openbare functies en klassieke directeurswoningen. Deze routes zijn de huidige Lindestraat, Burgemeester Frenckenstraat, Mgr. den Dubbeldenstraat en de Kerkstraat. De Julianastraat was de fabriekstraat, hier vestigden zich vooral bedrijven. Arbeiderswoningen vonden geleidelijk een plek achter deze hoofdassen. De eerste verdichting van de kern vond plaats tussen de hoofdroutes en deze achterpaden.

* *Voor een uitgebreider beschrijving wordt verwezen naar de Welstandsnota Asten of de website van de Heemkundekring Asten-Someren.*

3.2 Ruimtelijke structuur

De ontstaansgeschiedenis van Asten is nog steeds terug te zien in de huidige structuur en bebouwingspatronen. De Markt vormt het centrale middelpunt, omringd door de nog herkenbare wat bochtige lintbebouwing. Langs de Markt vormen de Prins Bernhardstraat, het Koningsplein en de Wilhelminastraat een oude verbindingsroute met markante, historische gebouwen zoals de kerk en het verzorgingshuis Bartholomeus. Op strategische knooppunten zoals bij de R.K. kerk en bij de kruising met de Logtenstraat komen wegen samen. De bebouwing op deze kruispunten is gesloten en benadrukt de knopen.

Door de jaren heen hebben meerdere inbreidingen en herstructureringen plaatsgevonden. Hierdoor is er naast de historische structuur een tweede lijn (met hoofdzakelijk) vooroorlogse bebouwing zichtbaar. De bebouwingsstructuren van de Logtenstraat, Langstraat, Mgr. den Dubbeldenstraat en de Kerkstraat zijn nog steeds duidelijk herkenbaar.

Rondom de Markt, het Koningsplein en de Wilhelminastraat bevinden zich meerdere rijks- en gemeentelijke monumenten (R.K. kerk, Bartholomeus, vml. postkantoor). Daarnaast bevinden zich aan de Emmastraat verschillende gemeentelijke monumenten (voormalig Café de Waag en autobusbedrijf van Asten). Ook de Julianastraat en Kleine Marktstraat herbergen enkele rijksmonumenten (villa, voormalige winkel met twee woningen en stalling).

3.3 Functionele structuur

Kenmerkend voor het centrum is het gemengde gebruik. De voorzieningen liggen verspreid in het gebied. Er zijn winkelconcentratiegebieden te onderscheiden: twee in het kernwinkelgebied (winkelcentrum 't Kompas en winkelcentrum De Midas in combinatie met de Markt) en het Floraplein (beoogde vestiging Aldi).

De meeste horecagelegenheden bevinden zich aan de westzijde van de Markt en rond het Eeuwig Levenplein (de kruising van Prins Bernhardstraat en Logtenstraat). Daarnaast zijn er verspreid over het centrum enkele cafés en restaurants te vinden.

Rondom het Koningsplein (de locatie van de oude kerk) bevindt zich het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen, waaronder de R.K. kerk, het gemeentehuis en gemeenschapshuis 't Kwartier.

Het aanbod van kantoren en zakelijke dienstverlening is beperkt en bestaat voornamelijk uit verspreid gelegen kleine kantoren en dienstverlenende bedrijven. De Koninklijke Klokkengieterij Eijsbouts aan de Driehoekstraat en het tankstation aan de Tuinstraat zijn grootschalige bedrijven.
Wonen is een belangrijke functie in het centrum, met woningen en appartementencomplexen of woningen boven winkels en horecagelegenheden. In het recente verleden zijn er diverse nieuwe woningen gerealiseerd. Het voormalige historisch klooster H. Bartholomeus is omgevormd tot appartementencomplex 't Lievenhuis. Diverse seniorenwoningen zijn gegroepeerd in het Bartholomeushof. Aan de Deken Meijerstraat bevindt zich het verzorgingshuis Savant De Lisse. Op de hoek van de Burgemeester Wijnenstraat en Markt (voorheen locatie De Wit) is als verbindend element tussen twee winkelgebieden een appartementengebouw gerealiseerd.



Asten en omgeving in 1832. De morfologische opbouw met markt, linten en knopen is duidelijk afleesbaar. Het Koningsplein is van de Markt afgesplitst als gevolg van de realisatie van het bouwblok waarin zich het gemeentehuis bevindt. De kromming in de noordwand van het Koningsplein komt door de aanwezigheid van de Oude Kerk en de Driehoekstraat.





Kaart cultuurhistorisch waardevolle gebieden, beeldbepalende panden en monumenten.

Het Marktveld van Asten in 1675. Het Marktveld had de omvang van de huidige Markt, gemeentehuis, Marktstraat en Kleine Marktstraat.

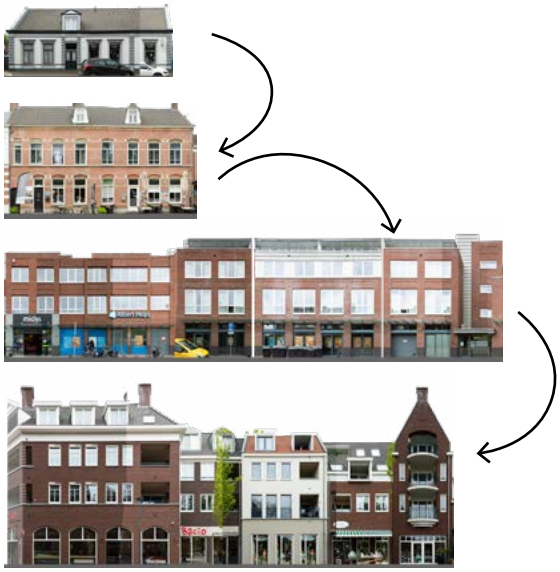
3.4 Kenmerken

3.4.1 Centrumdorp

Kenmerkend voor Asten is de rol als centrumdorp. Van oudsher kwam men naar hier voor handel en vertier. Dat is in de morfologie zichtbaar in de markt (in oorsprong een enorme pleinruimte) en de linten die de markt verbond met het achterland. Opvallend is dat de Wilhelminastraat geen handelsverbinding was en daar dan juist de kerkelijke complexen ontstonden.

3.4.2 Schaalstappen

Een tweede kenmerk is dat er sprake is van een opschalend dorpscentrum. Daarmee wordt bedoeld dat een centrumdorp eens in de zoveel tijd een schaalstap maakt. Dat is afleesbaar in de grotere panden of complexmatige ontwikkelingen uit het recente verleden. Ook de komende jaren staat Asten voor zo'n schaalstap (gezien het aantal projecten voor vernieuwing van gebieden en gebouwen). Dat hoort bij een vitaal centrumdorp. Dat maakt dat in het centrum verschillende groeistadia zichtbaar zijn, van het historische 1 laag met kap tot de recente projecten zoals op de hoek van de markt. De gemeente heeft met dit Programma onderzocht hoe een schaalstap is te maken zonder dat het karakter van het dorp teveel verandert. Dit is in de regels van hoofdstuk 4 vertaald.



Schaalstappen in het dorpscentrum in de loop van de decennia

3.4.3 Gezelligheid en vertier

Een derde kenmerk is dat het centrumdorp een rol speelt in het bieden van gezelligheid/vertier voor eigen inwoners en toeristen. Dat kenmerk van het dorp is juist de 'charme' van een authentiek Brabants dorp (identiteit). Op de Markt verwacht men die authenticiteit, de menselijke maat en de charme. Dat wil niet zeggen dat de hele Markt kleinschalig moet zijn met historiserende architectuur. In hoofdstukken 5 en 6 ligt er nadruk op gevarieerde architectuur en worden kansen geboden voor biodiversiteit, circulariteit en innovaties. Wel moet de architectuur bijdragen aan die verwachting van een authentiek Brabants dorp en dus worden gedimensioneerd (maat en schaal) en gedetailleerd op de menselijke maat en de charme. Dit alles vraagt om levendige plinten langs de centrale ruimten (Markt, Koningsplein, Linten en Knopen).

Vanwege de veelzijdige rol van het centrum, zijn er wel nuances en accenten te bespeuren, die van invloed zijn op het gebruik, de identiteit en dus ook de beeldkwaliteit van de verschillende gebiedstypen . Er is bijvoorbeeld een duidelijk verschil tussen de identiteit van de Markt en het Koningsplein of tussen die pleinen en de linten of knopen:

- Markt: handel, ontmoeten en vertier
- Koningsplein: overheid, kerk en gegoede burgerij (een echt plein voordat het een parkeerterrein werd)
- Linten: gemengd met handel, nering, horeca en wonen
- Knopen: horen eigenlijk bij de linten, maar door de samenkomst daarvan ontstaan grotere ruimten, die niet echt als plein kunnen worden beschouwd.

3.5 Morfologie en typologie

In de voorgaande paragrafen is beschreven dat veel van de historische structuren, patronen en opbouw nog sterk aanwezig zijn. We noemen dit samenspel van structuren en patronen ook wel de morfologie van het dorp. Voor de gebouwen die een plek innemen in deze morfologie spreken we over gebouwtypen: een boerderij, woonhuis met winkel, handelsgebouw, industriepand of institutioneel gebouw zijn voorbeelden van typologieën die in Asten voorkomen. Vaak is er een relatie tussen de morfologie en de gebouwtypologieën: langs de linten zijn vaker boerderijtjes, woon-winkelpanden en andere commerciële activiteiten (zoals industrie) te vinden. Die staan ook aan de pleinen, maar daar staan doorgaans juist de meer statige panden (koopmanshuizen, complexen, maatschappelijke functies).

Bij de opgave om een passende beeldkwaliteit tot stand te brengen kunnen de bestaande morfologie en typologie een handvat bieden. Ze kunnen een aanleiding vormen om ruimtes en gebouwen zodanig vorm te geven dat dit leidt tot typerende plekken, passende gevelopbouw, architectuur en een gebiedsidentiteit die in lijn is met de uitgangspunten (ruimtelijk, sociaal en functioneel). Het biedt ook een hulpmiddel om de bij de morfologie passende 'maat en schaal' te definiëren: waar is de overwegende schaal 3 bouwlagen en waar is 4 bouwlagen passend, en waar is ruimte voor accenten.

Zonering

De uitdaging is dus om goed te omschrijven wat passend is in een 'opschalend dorpscentrum'. Een genuanceerde zonering kan daarbij helpen. Die zonering vinden we in de koppeling van de morfologie van het dorp met bijbehorende typologieën. De kern van de visie op beeldkwaliteit is dat de fysieke identiteit wordt bepaald door een koppeling van een morfologie met een typologie. Vervolgens wordt voor elke combinatie van die twee de specifieke beeldkwaliteit beschreven (inclusief bijbehorende 'beeldregels'). De morfologie van Asten wordt gekenmerkt door linten, pleinen, knopen, stegen en parken (zie schematische weergave). Onderstaand zijn de bestaande kenmerken of waarden beschreven voor elk van de overwegende gebiedstypen. In essentie zijn er 8 gebiedstypen. In de verschijningsvorm van elk gebiedstype kunnen vanzelfsprekend specifieke eigenschappen voorkomen. Zo zijn bijvoorbeeld de drie 'knopen' verschillend van verschijningsvorm en inrichting, maar morfologisch is er in alle drie gevallen sprake van een knoop in de lintenstructuur.



Schematische weergave van de morfologieën in het centrum van Asten



3.5.1 Pleinen - Markt

- functioneel: handel, ontmoeten en vertier. Plaatselijk wonen op de verdieping;
- identiteit: authentiek Brabants dorp;
- morfologie: pleinruimte als 'huiskamer' van het dorp;
- typologie: gemengd, kleinschalig, van 1+kap tot 3+kap;
- stedenbouwkundig: dimensioneren (maat en schaal) op de menselijke maat en de charme.



3.5.2 Pleinen - Koningsplein

- functioneel: overheid, kerk en gegoede burgerij (een echt plein voordat het een parkeerterrein werd);
- identiteit: parkeerterrein / plein;
- morfologie: plein;
- typologie: institutionele complexen en gegoede huizen;
- stedenbouwkundig: gezien de maat van de pleinruimte is een bijbehorende 'bewanding' aanwezig: 2 (hoge) bouwlagen met kap aan de noordgevel en 1 tot 3 bouwlagen met kap aan de zuidgevel. De complexen en gegoede huizen zorgen voor een klassieke wandvorming.



3.5.3 Pleinen - Floraplein

- plein met een oorsprong midden jaren 1980;
- functioneel: winkelplein rondom een parkeerterrein met een woongebouw aan de Floralaan;
- morfologie: plein uit de 2e helft 20e eeuw;
- typologie: winkelstrip met bovenwoningen en bedrijfsmatig winkelpand. Complexmatige samengestelde volumes, binnen een grote korrel.
- Zuidoost: open bebouwing (commercieel).



3.5.4 Linten

- functioneel: gemengd met handel, commercie, horeca en wonen;
- identiteit: historie en gemengd karakter;
- morfologie: lintvormig patroon;
- typologie: kleinschalige panden met naar de openbare ruimte gerichte 'levendige' plinten. Plaatselijk genuanceerde middenschaal. Boven de plinten doorgaans woonfunctie;
- stedenbouwkundig: kleinschalig met een verticale geleding ('pandje-pandje');
- de gevel-straat verhouding ligt doorgaans rond de 1:2 tot 1:1,5. In de laatste decennia is de schaalstap gemaakt naar 1:1.



3.5.5 Knopen

- knopen horen morfologisch bij de linten, maar door de samenkomst daarvan ontstaan grotere ruimten, die niet echt als plein kunnen worden beschouwd. Ze vormen de overgang van de woongebieden naar het centrum.
- functioneel: gemengd met handel, nering, horeca en wonen;
- identiteit: historie en gemengd karakter;
- morfologie: knoop in de lintvormige structuur;
- typologie: klein- en middenschalige panden met naar de openbare ruimte gerichte 'levendige' plinten. Daarboven doorgaans wonen;
- stedenbouwkundig: kleinschalig met een verticale geleding ('pandje-pandje').



3.5.6 Dwarsstraten en stegen

- korte verbindingen tussen de hoofdelementen uit de structuur: soms straatjes (Kleine Marktstraat, Molenweg, Langstraat, Lindestraat, Kerkstraat, Driehoekstraat, Monseigneur Den Dubbeldenstraat), soms meer een steeg (Remery passage);
- functioneel: overwegend wonen en soms gemengd;
- morfologie: schaal en de korrelgrootte zijn overeenkomstig de straatprofielen (doorgaans kleinschalig), plaatselijk een schaalvergroting (Deken Meijerstraat-Julianastraat-zuid en de Langstraat).



3.5.7 Burgemeester Ploegmakerspark

- het park is morfologisch gezien een vrij recente toevoeging aan de dorpsstructuur;
- functioneel: parkruimte voor ontmoeting;
- identiteit: park uit de 20e eeuw;
- morfologie: grote open ruimte tussen de linten;
- typologie: rondom het park is geen sprake van een specifieke bijbehorende typologie;
- stedenbouwkundig: wanden rondom het park wisselend van maat, schaal en architectuur. Er is sprake van individuele gebouwen in een groene setting.



3.5.8 Eigentijdse inbreidingen

- hoven Kerkstraat-Julianastraat: vanaf de jaren zeventig ontstond eerst bebouwing aan de twee straten, en vanaf de jaren tachtig volgde de hofvormige invulling van het binnenterrein. Het is morfologisch aan te merken als hofvormig 'complex';
- winkelcentrum 't Kompas, Burgemeester Ruttenplein: compacte winkelcentrum met karakter van een hofvormig 'complex'. Boven de winkels liggen appartementen (2 tot 3 verdiepingen). Het winkelcentrum is bereikbaar via de Burgemeester Wijnenstraat. Door de aanleg van de Langstraat-Frits de Bruijnstraat (kortsluiting tussen Langstraat en Lindestraat) en later 't Kompas ontstond ook het functioneel parkeerplein. Rondom dit 'plein' staat grootschalige bebouwing aan de zuidzijde en open lintbebouwing aan de noordzijde.



4. Inspiratie en visie

4.1 Toekomstbeeld Asten centrum 2040

Het Programma Centrumontwikkeling beschrijft dat ook in de verre toekomst het hart van Asten moet worden gezien als het kloppende hart van de gemeenschap. Het centrum is niet alleen een ontmoetingsplaats voor bewoners, maar ook een gastvrije bestemming voor bezoekers. Het is een levendige plek waar mensen samenkomen, nieuwe ervaringen opdoen en zich thuis voelen, of ze nu komen om te winkelen, te genieten van horeca, deel te nemen aan evenementen, of gewoon om te genieten van de sfeer. De toekomstvisie omvat een centrum dat draait om ervaring en beleving. Met gezellige pleinen, unieke winkels, sfeervolle horeca, culturele evenementen, recreatieve activiteiten en maatschappelijke voorzieningen in een groene omgeving is het centrum een geliefde bestemming. Juist deze veelzijdigheid vormt de kracht van het centrum en maakt het tot een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te ondernemen en te werken.

Kernkwaliteiten

- Economisch vitaal: het centrum van Asten is een dynamische plek waar diversiteit in functies centraal staat. Naast traditionele winkels en horecagelegenheden vind je hier maatschappelijke instellingen, ambachtelijke ateliers en co-workingruimtes. De commerciële ruimten op de begane grond (de plinten) zijn actief ingevuld. Dit draagt bij aan een levendig straatbeeld.
- Leefbaar en gastvrij: het centrum geeft prioriteit aan de voetganger en er is ruimte voor de fietser, de auto is te gast. Het centrum is daardoor aantrekkelijker voor zowel inwoners als bezoekers en versterkt de sociale cohesie.
- Verbinding tussen deelgebieden: de deelgebieden in het centrum behouden hun eigen identiteit, met aantrekkelijke entrees en worden onderling verbonden door herkenbare groene verbindingen. Hiermee wordt de aantrekkingskracht van het gehele centrum versterkt.
- Toekomstbestendig en duurzaam: bomen, gevelgroen en daktuinen verminderen hittestress en verbeteren de luchtkwaliteit. Alle groene maatregelen samen, maken het centrum tot een duurzame, energiezuinige, circulaire en toekomstbestendige leef- en werkomgeving.
- Ons unieke DNA: Asten is een bruisend en aantrekkelijk evenementendorp met een authentiek karakter, levendigheid en regionale bekendheid. Het dorpse karakter is duidelijk herkenbaar en prominent aanwezig in de openbare ruimte, waarbij thematische routes en de "klok" een belangrijke rol spelen.



Programma Centrum: sfeerimpressie Markt (bron: StadenCo)

4.2 Inspiratie en visie

4.2.1 Bijdragen aan de gewenste identiteit

De beeldkwaliteit van gebouwen moet bijdragen aan de doelen uit het Programma Centrumontwikkeling. Elke bouwopgave zorgt dat het centrum elke keer een stukje aantrekkelijker wordt. Dit Programma Beeldkwaliteit biedt een overkoepelende visie op bouwen in het centrum, en geeft daarvoor specifieke spelregels. De kern van de visie op beeldkwaliteit is dat elk gebouw moet passen binnen een identiteit of streefbeeld dat voor iedere plek is beschreven. We kunnen dit definiëren als de 'couleur locale' van het centrum als geheel, met nuanceringen daarvan per plek. Een gebouw aan de Markt moet aan andere spelregels voldoen dan een gebouw aan de Prins Bernhardstraat of het Burgemeester Ploegmakerspark, maar ze maken wel allen deel uit van hetzelfde centrum.

Couleur locale
Een schildering van omgeving die gezamenlijk karakteristiek zijn voor een bepaalde regio, dorp of een historische periode. Het gaat er daarbij niet om een zo realistisch mogelijke beschrijving te geven, maar veeleer om het oproepen van sfeer en achtergrond voor het verhaal.

Kenmerkend voor Asten is een dorpse morfologie, maat- en schaalverhoudingen, variatie in gevels en verschillende architectuurstijlen door elkaar. De morfologie kant doorgaans bijpassende gebouwtypen, een woon-winkelpand, woning, maatschappelijke of commerciële functie. De korrelgrootte van gebouwen is afgestemd op de plek, op de breedte van de openbare ruimte of op de specifieke functie. Een woon-winkelpand bijvoorbeeld is van bescheidener schaal dan een maatschappelijke of commerciële functie. De optelsom van morfologie, typologie en architectuur biedt een typisch Astense beeldkwaliteit.

4.2.2 Beeldkwaliteit centrum

Op basis van de voorgaande analyse wordt de fysieke identiteit bepaald door een koppeling van de identiteit van een plek (morfologie) met een typologie. De bijzondere identiteit en de uitstraling van de specifieke plekken in het hart van Asten, vormen de inspiratie voor de beeldkwaliteit. In deze paragraaf wordt de koppeling gelegd tussen de morfologie, de passende typologieen en de bijbehorende beeldkwaliteitsaspecten. Deze laatste is in deze paragraaf nog op hoofdlijnen. De concrete uitwerking in de spelregels is te vinden in de hoofdstukken 5 (stedenbouwkundige criteria) en 6 (architectonische criteria).
Tevens kunnen we enkele overkoepelende kenmerken benoemen, die vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit altijd en overal in het centrumgebied relevant zijn. Kenmerkend voor de beeldkwaliteit in het centrum van Asten zijn de hiernaast opgenomen 8 'algemene beeldregels'. Specifieke beeldregels volgen in hoofdstukken 5 en 6. Op deze manier leidt de combinatie van morfologie en typologie tot een specifieke beeldkwaliteit, die vervolgens kan worden gestuurd met 'beeldregels'. Deze kenmerken vormen de basis voor de te (her-)ontwikkelen locaties. Op de volgende pagina's wordt dit per morfologische eenheid toegelicht, waarbij wordt voortgebouwd op de indeling en analyse uit paragraaf 3.5.

Algemene beeldregels

1. **Structuur: een samenhangende reeks van bijzondere plekken en verbindende lijnen;**
2. **Identiteit: een compacte - centrumdorpse – sfeer, die ontstaat door een gevarieerde reeks van individueel herkenbare gebouwen;**
3. **Bebouwing is overwegend compact, waardoor een aaneengesloten beeld ontstaat langs plein-en, linten en knopen. Het Burgemeester Ploegmakerspark vormt een uitzondering met een meer gefragmenteerde (open) bewanding;**
4. **Panden dragen bij aan de gewenste ruimte-werking van afzonderlijke plekken;**
5. **Respectvolle omgang met historische panden, door ze op een natuurlijke manier in het gevelbeeld te verweven;**
6. **Gevarieerde korrelgrootte: gebouwen vormen een reeks individueel herkenbare panden. Volumes zijn (afhankelijk van de positie in de structuur) wat groot- dan wel kleinschaliger;**
7. **Bijdragen aan de dorpse sfeer door de aanwezigheid van kappen en afwezigheid van repetitie van volumes, stijlen, beeldkenmerken;**
8. **Het gevarieerde beeld wordt ondersteund door een genuanceerde gevelindeling en architectonische uitwerking.**

4.2.2.1 Markt

Vanuit oogpunt van beeldkwaliteit behoren ook de pleinruimte aan de noordzijde van het gemeentehuis en de Marktstraat tot deze morfologische eenheid. Dit was immers oorspronkelijk Markt, waarbij de 2 pleinruimten Markt en Koningsplein in elkaar overliepen.
Kenmerkend is het detailleren op de menselijke maat en de beoogde charme van deze 'huiskamer' van Asten. De massa-opbouw draagt bij aan het wensbeeld van een charmant Brabants dorpsplein. De korrelgrootte is overwegend fijnmazig. Het gemeentehuis vormt door functie en volume het meest dominante bouwwerk aan het plein. De gevels hebben een geparcelleerde opbouw, overwegend historiserend met zo nu en dan een uiting van duurzame of eigentijdse architectuur. Er is sprake van gevarieerde hoogteopbouw en alle panden hebben (echte) kappen.

Spelregels

- De bijpassende typologie aan de Markt is het 'koopmanshuis': een commerciële of maatschappelijke plint met wonen erboven.
- De overwegende bouwhoogte is 3 bouwlagen (inclusief kap). Op hoeken of in een zichtas van een straat kan door een iets hogere bouwhoogte (1 á 2 meter) de stedenbouwkundige situatie worden benadrukt.



- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een versprin-ging, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- Op de Markt staan diverse monumenten en beeldbepalende panden. Bebouwing gaat respectvol om met historische panden, door ze op een natuurlijke manier in het gevelbeeld te verweven. Zie algemene beeldregel 5 (spelregel).
- Marktstraat: bouwhoogte 3 bouwlagen inclusief de kap.
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.





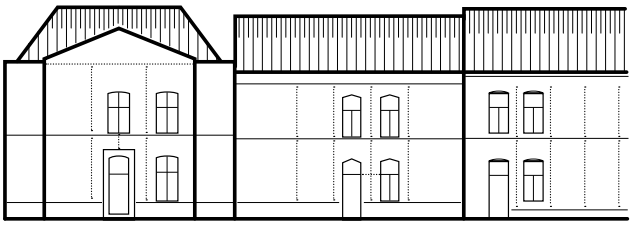


4.2.2.2 Koningsplein

Het plein wordt gekenmerkt door een statige bewanding. Op de beide korte einden zijn het gemeentehuis en de Heilige Maria Presentatiekerk de meest prominente bouwwerken. De overheersende typologie is de institutionele bebouwing, zowel in de vorm van individuele panden als complexmatig, zoals het Bartholomeus complex. De aaneengesloten institutionele panden, waaronder het voormalige telegraaf- en postkantoor en de voormalige kostschool in de noordgevel (Koningsplein 10 en 8), hebben een statige uitstraling en zijn van de aangrenzende woningen te onderscheiden door de symmetrische opzet, verhoogde basement en een rijke, statige detaillering. De institutionele panden en woningen tonen zich in hun statige architectuur als individuele 'herenhuizen'. Nieuwe panden met een gevel aan het plein verkrijgen een korrelgrootte die is ontleend aan de individueel vormgegeven panden in de noordgevel. Dit is overeenkomstig de maat en schaal van het Koningsplein. In de gevelwanden is met uitzondering van het gemeentehuis, kerk en Bartholomeus, geen ruimte voor accenten door middel van bouwhoogte.

Spelregels

- De bijpassende typologie is 'herenhuis' (wonen in plint en kap).
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.



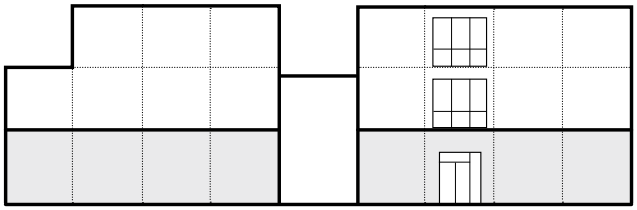
- Elk pand is vormgegeven als een 'herenhuis', met een samenhang tussen de 'herenhuizen' (vergelijkbaar gevelritme en gelaagdheid, variërende vormgeving binnen architectonische familie). De gevel heeft een overwegend symmetrische opbouw en duidelijke hoofdentree. De architectuur is statig, met een rijke detaillering, waaronder de toepassing van kroonlijsten.
- De herenhuizen hebben een gemiddeld hogere verdiepingshoogte dan in de linten. Hierdoor verkrijgen ze een statiger karakter. De herenhuizen zijn dus hoger, maar tonen zich wel als 2 (hoge) verdiepingen met een (hoge) kap. Nieuwe goothoogten sluiten visueel aan op de bestaande. Hierdoor zijn 3 woonlagen mogelijk.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een versprin-ging, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- Op het Koningsplein staan diverse monumenten en beeldbepalende panden. Bebouwing gaat respectvol om met historische panden, door ze op een natuurlijke manier in het gevelbeeld te verweven. Zie algemene beeldregel 5 (spelregel).





4.2.2.3 Floraplein

In tegenstelling tot de beide pleinen in het centrum is dit geen plein met een historische oorsprong. Hoewel de Tuinstraat en de Logtenstraat al voor 1900 als tracé herkenbaar zijn, kwamen de huidige Logtenstraat, Tuinstraat en Floralaan rond 1970 tot stand. Vanaf midden jaren 1980 zijn gefaseerd de huidige pleinwanden tot stand gekomen. Door herontwikkeling kan de architectonische kwaliteit rond het plein sterk worden verbeterd. Ook draagt herontwikkeling bij aan de wandvorming aan het Burgemeester Ploegmakerspark. Bebouwing bestaat uit een complexmatig, samengesteld volume, binnen een grote korrel. De architectuur is eigentijds en heeft een duurzame uitstraling. Groene gevels en daken vormen onderdeel van de architectuur, maar overheersen niet.



Spelregels

- De bijpassende typologie is 'duurzaam complex'.
- De basishoogte aan het plein is tot 3 bouwlagen. De hoogte aan de achterkant is tot 2 bouwlagen en met een setback op de 3e bouwlaag.
- Gevelwand zuidoost: accent door extra bouwlaag mogelijk, met wandvorming aan zowel het Floraplein als de Tuinstraat.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping), dit m.u.v. de gevelwand zuidoost.





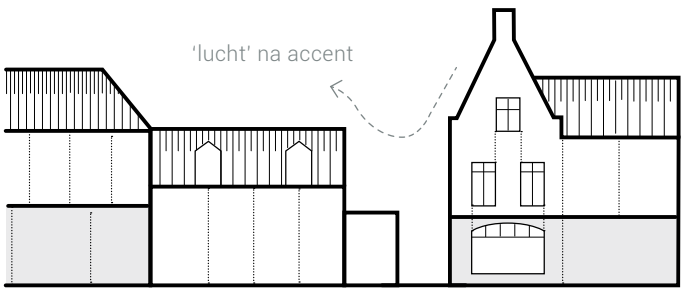


4.2.2.4 Linten

De linten hebben een zeer gevarieerde verschijningsvorm, korrelgrootte en beeldkwaliteit. Omdat de straatprofielen doorgaans beperkt zijn, is de massa van de aangrenzende bouwwerken daarop afgestemd: er is een afgewogen hoogte-breedte verhouding (gevel-straat verhouding).
Er zitten nuanceverschillen tussen de linten. De opgenomen spelregels zijn op alle linten van toepassing, maar bij een concrete planuitwerking wordt gestimuleerd om naar deze nuances te zoeken en die in het ontwerp een plek te geven. Panden zijn ontworpen op de menselijke maat en dragen bij aan de beoogde aantrekkelijkheid die linten met een gemengd karakter eigen zijn. De korrelgrootte is fijnmazig met individueel herkenbare architectuur (elk pand lijkt op een ander moment in de tijd te zijn gebouwd).
De gevels hebben een geparcelleerde opbouw, overwegend historiserend met zo nu en dan een uiting van duurzame of eigentijdse architectuur. Er is sprake van gevarieerde hoogteopbouw.

Spelregels

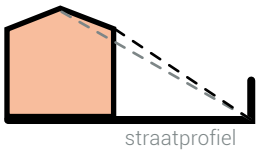
- De bijpassende typologie is 'lintbebouwing'.
- De basishoogte is tot 3 bouwlagen (inclusief kap), maar verspringt regelmatig omlaag. Waar in het verleden de overwegende bouwhoogte is overschreden, is dat geen aanleiding om dat tot norm te verklaren.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping). Accenten door middel van een extra bouwlaag alleen daar waar op het kaartbeeld massa-opbouw is aangegeven.
- Naast een gebouw met een bovengemiddelde verhouding wordt 'lucht' aangebracht in de gevelwand door naastgelegen gebouw/gebouwdeel substantieel lager te maken.
- In beginsel is altijd een kap aanwezig. Bij uitzondering kan om afwisseling te bereiken een plat gedekt gebouw worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat deze nooit breder is dan 1 pandbreedte van 5 á 6 meter in de geparceleerde gevelwand. Een plat dak kan ook dienen ter accentuering van gebouwdelen, zoals de entree, maar is niet per definitie een hoogteaccent.
- De architectuur is gevarieerd en ook nieuwe bebouwing maakt gebruik van referenties naar verschillende stijlperiodes (dus niet alleen modern). Ook bij (her)ontwikkeling van meerdere panden moet de korrel in de straat worden gerespecteerd.
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.
- In de Linten staan diverse monumenten en beelbepalende panden. Bebouwing gaat respectvol om met historische panden, door ze op een natuurlijke manier in het gevelbeeld te verweven. Zie algemene beelregel 5 (spelregel).



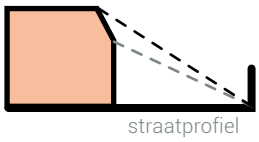
Gevel-straat verhouding

Naast regels over het aantal bouwlagen wordt de ontwikkelruimte bepaald door een maximale gevel-straat verhouding. Hiermee wordt vernauwing van het straatprofiel voorkomen, bijvoorbeeld op plekken waar al hoge bebouwing staat. Het doel van deze regels is de ervaring van het lint in het straatbeeld te behouden. Het is aan de initiatiefnemer om op basis van deze regels te onderbouwen dat met het bouwplan de juiste verhouding ontstaat.

- De gevel-straat verhouding is de verhouding tussen de hoogte van de bebouwing en de breedte van de straat;
- De maximale gevel-straat verhouding mag op geen enkel punt in het straatprofiel doorbroken worden. Het is dus geen gemiddelde van een gebouw of gevelwand;
- Bij een langskap geldt de hoogste gevel-straat verhouding, gemeten vanuit de goot, of de nok. De straatbreedte wordt hier gemeten vanuit de nok, of goot tot de tegenoverliggende rooilijn.

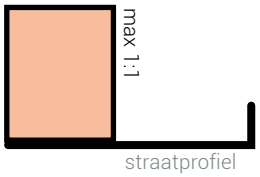


Hier wordt vanuit de goot gemeten

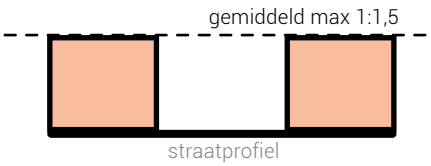


Hier wordt vanuit de nok gemeten

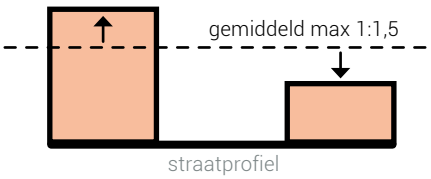
Regels:



1. De maximale gevel-straat verhouding aan één zijde is 1:1. Dit is een denkbeeldige lijn die niet doorbroken mag worden.



2. De gemiddelde gevel-straat verhouding van tegenover elkaar gelegen bebouwing is maximaal 1:1,5.



3. Als aan één zijde in een straatprofiel de gevel-straat verhouding boven het maximale gemiddelde uitkomt, wordt de ontwikkelruimte aan de overzijde evenredig beperkt.

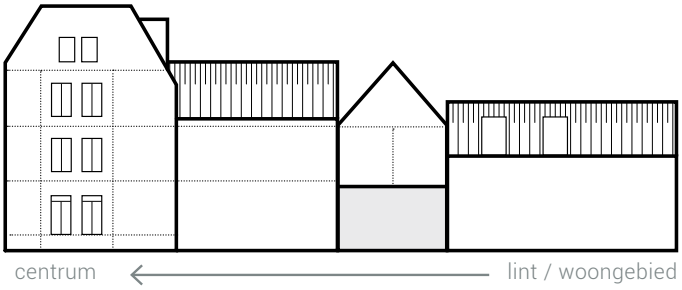




4.2.2.5 Knopen

In een dorpsstructuur die is ontstaan uit een reeks linten, vormen knopen in essentie verbijzonderingen van de linten. Elke knoop heeft een karakteristieke ruimte-opbouw. Dat wordt duidelijk in de korrelgrootte en vormgeving van de panden aan zo'n knoop. Er is eerder sprake van een nuancering van bouwvolumes dan van een afwijkende schaal. De korrelgrootte is dus klein maar kan afhankelijk van de plek iets forser zijn dan langs een lint. De iets forsere zijde ligt vanzelfsprekend aan de kant van het centrum. Net als in de linten is er sprake van een individueel herkenbare architectuur.





Spelregels

- Een knoop vormt een genuanceerde overgang van de woonwijken naar het centrum. Er is t.o.v. de linten doorgaans een verbreding van de openbare ruimte.
- De bijpassende typologie is 'lintbebouwing XL'. Een 'schaalstap' sluit op een ruimtelijk verantwoorde manier aan op de linten.
- De hoogte is tot 4 bouwlagen inclusief de kap als de basis en bouwt af richting de randen van de 'knoop'. Bij uitzondering kan om afwisseling te bereiken een plat gedekt gebouw worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat deze nooit breder is dan 1 pandbreedte in de geparceleerde gevelwand. Een plat dak kan ook dienen ter accentuering van gebouwdelen, zoals de entree.
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping). Accenten door middel van een extra bouwlaag alleen daar waar op het kaartbeeld massa-opbouw is aangegeven.
- In het straatprofiel mag de gevel-straat verhouding oplopen tot 1:1 aan beide zijden van de straat, wederom afbouwend richting de randen van de 'knoop'.



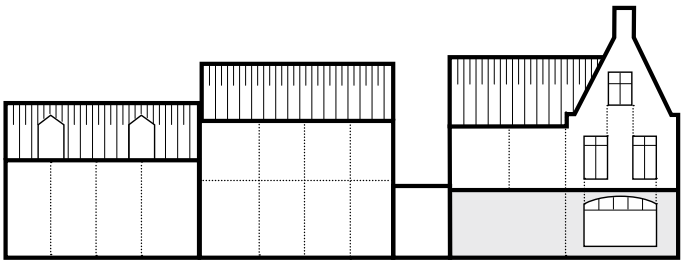


4.2.2.6 Dwarsstraten en stegen

Op bepaalde plekken in het centrum is sprake van korte verbindingen tussen de hoofdelementen uit de structuur. Dit zijn soms straatjes (Kleine Marktstraat, Molenweg, Langstraat, Lindestraat, Kerkstraat, Driehoekstraat, Monseigneur Den Dubbeldenstraat), soms meer een steeg (Remery passage). Soms hebben ze een historische oorsprong, soms zijn ze relatief recent. De schaal en de korrelgrootte zijn overeenkomstig de straatprofielen (doorgaans kleinschalig), maar plaatselijk vindt een schaalvergroting plaats, zoals langs de Deken Meijerstraat-Julianastraat-zuid en de Langstraat.

Spelregels

- De bijpassende typologie is 'lintbebouwing S/M'.
- De hoogte is tot 3 bouwlagen inclusief de kap als de basis, maar verspringt regelmatig omlaag.
- Op de 3e bouwlaag is een kap verplicht. Bij uitzondering kan om afwisseling te bereiken, op de 3e bouwlaag een plat gedekte setback worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat deze nooit breder is dan 1 pandbreedte in de geparceleerde gevelwand.
- Geen (hoogte) accenten toegestaan, met uitzondering van architectonische accenten, daar waar de stedenbouwkundige structuur aanleiding geeft (bijvoorbeeld een zichtas, verbreding of vernauwing in de openbare ruimte)
- De ontwikkelruimte wordt bepaald door de verhouding bouwhoogte-straatbreedte:
  - In het straatprofiel is de bouwhoogte-straatbreedte verhouding niet hoger dan 1:1,5 gemiddeld tussen de tegenovergelegen bebouwing.
  - De maximale bouwhoogte-straatbreedte verhouding is 1:1.
  - Naast een gebouw met een hogere verhouding wordt 'lucht' aangebracht in de gevelwand.
- Het realiseren van een zelfstandige woning in de kap is alleen mogelijk bij niet-historische dwarsstraten en stegen.
- Bij nieuwe dwarsstraten en stegen mag i.p.v. een kap ook een duidelijke setback worden toegepast.





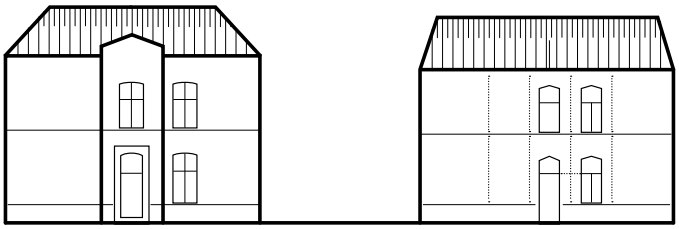






4.2.2.7 Burgemeester Ploegmakerspark

De beeldkwaliteit van het park wordt grotendeels bepaald door gebouwen die zijn gesitueerd aan de Burgemeester Frenckenstraat, de Tuinstraat en de Logtenstraat, de wegen rond het park. Alleen aan de Burg Frenckenstraat liggen momenteel enkele panden aan de parkrand. De structuur langs de Burgemeester Frenckenstraat-oostzijde, de Tuinstraat en Logtenstraat zijn zeer open met een reeks individuele panden met tuinen. Op enkele plekken rond het park is sprake van een hiaat in de bebouwingsstructuur, waardoor het park niet volledig omzoomd is met bebouwing.
Herontwikkeling van deze onderbenutte terreinen geeft de gelegenheid om meer interactie te krijgen tussen het centrum en het park en/of aantrekkelijker parkranden tot stand te brengen.
De bij het park behorende typologie is het 'herenhuis XL': panden die samen een nieuwe parkrand vormen en waar het groen bijna tot tegen de gevels doorloopt. Dit vraagt om 'zuivere' gevels, waarbij de gevels van het gebouw opgaan in het groen van de omgeving.
Bebouwing aan de Logtenstraat en Tuinstraat kan worden gekenmerkt met de typologie 'herenhuis'. Als gevolg van de parkachtige karakter van deze beide straten is sprake van een lossere 'korrel' dan bijvoorbeeld aan het Koningsplein



Spelregels

- Logtenstraat-Tuinstraat (bebouwde zijde): de bijpassende typologie is 'herenhuizen in een tuin'.
- Parkeerterrein Tuinstraat/Burg Frenckenstraat: nieuwe parkrand met een eigentijdse uitstraling, hoogte 3 bouwlagen.
- Duidelijke relatie met bestaande en nieuwe openbare ruimten. Bijdragen aan een aantrekkelijke route tussen park en Markt.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).



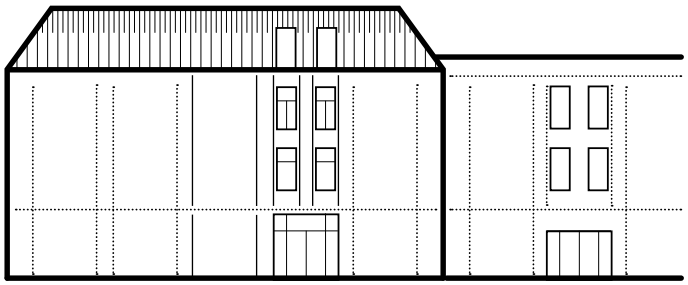



4.2.2.8 Eigentijdse inbreidingen

Deze morfologie/typologie betreft enkele complexmatige eenheden, die een samenhangend geheel vormen met bijbehorende binnenruimten in de vorm van hoven of passages.

Hoven Kerkstraat-Julianastraat: bebouwing uit de jaren zeventig aan de twee straten, en vanaf de jaren tachtig hofvormige invulling van het binnenterrein. Het is morfologisch aan te merken als hofvormig 'complex'.

Winkelcentrum 't Kompas, Burgemeester Ruttenplein-Langstraat-Frits de Bruijnstraat: compact winkelcentrum met een hofvormig 'complex'. Boven de winkels zijn appartementen gebouwd, variërend van 2 tot 3 verdiepingen hoog.



Spelregels

- De bijpassende typologie is 'complexmatig'. Elke inbreiding toont zich als een samenhangend ensemble en is aan de randen afgestemd op de omgeving.
- Waar een inbreiding grenst aan een plein, lint, knoop, dwarsstraat of steeg zijn de daar betreffende beeldregels van toepassing.
- De basishoogte is tot 3 bouwlagen exclusief kap of setback op de 4e bouwlaag.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een versspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- Openbare binnenterreinen (in bijv. hofvormige complexen) hebben een maximale gevel-hof verhouding van 1:2.





5. Stedenbouwkundige criteria

5.1 Samenhang

De vernieuwingen in het centrum van Asten vinden gefaseerd plaats. Het is daarom van belang dat er samenhang ontstaat, waarbij de verschillende initiatieven een ruimtelijke logica vertonen. Samenhang ontstaat door richtlijnen op het niveau van de dorpsstructuur en het individuele bouwblok. Daarnaast zorgen regels over de massaopbouw, de specifieke functionaliteiten en de relatie met de openbare ruimte voor samenhang.

Samenhang op het niveau van de dorpsstructuur - spelregels

- Bebouwing is georiënteerd op de morfologische eenheid waaraan het gebouw is gekoppeld: de massaopbouw en architectuur maken duidelijk waar het gebouw morfologisch bij hoort.
- Bouwblokken aan een lint, plein, knoop of park presenteren zich naar die ruimte. De 'korrelgrootte' van een pand of reeks van panden is afgestemd op de morfologie. Bij grootschalige ontwikkeling is sprake van een geleding van diverse panden die passend is bij de korrelgrootte van de straat.
- Ter plaatse van hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie.

Samenhang op het niveau van het bouwblok - spelregels

- Bouwblokken vormen samen met de bestaande bebouwing steeds een afgerond geheel, al dan niet in samenhang met naastgelegen (gedeelten van) bouwblokken. Bouwblokken kennen alzijdig een passende kwaliteit, die is afgestemd op de situering aan de openbare ruimte.

Samenhang in de architectuur - spelregels

- Samenhang wordt bereikt door elk gebouw uit te voeren in een passende architectuur.
- De bouwblokken hebben een herkenbare individualiteit, die wordt bereikt door de principes zoals die voor elke morfologische eenheid zijn gedefinieerd in paragraaf 4.2.2.
- Elk 'pand' is voldoende architectonisch onderscheidend. Er worden diverse instrumenten ingezet om dit te bereiken: verspringende goothoogte, onderbreking dakvlak (muurdam, andere kaprichting of kapvorm), gevelindeling, gevelkleuren en details of ornamenten.

5.2 Massaopbouw

Het uitgangspunt van de vernieuwing is dat een beperkte schaalvergroting vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed mogelijk is. Ook elders in het centrum heeft die schaalsstap plaatsgevonden. In stedenbouwkundig opzicht is plaatselijk een genuanceerde schaalstap mogelijk. Dit betekent dat niet de historische bebouwing van 1 of 2 bouwlagen met kap maatgevend is. Omgekeerd betekent dit overigens ook dat daar waar minder passende schaalvergrotingen hebben plaatsgevonden, dat ook niet automatisch de nieuwe vorm is.
Voor de kenmerkende ruimten in het centrum zijn op het bijgaand kaartbeeld de 'overwegende bouwhoogten' gedefinieerd. Ook schaalstappen uit het verleden zijn hierop zichtbaar, maar zoals gezegd zijn die niet maatgevend voor de toekomst. Op de volgende manier kan invulling worden gegeven aan een schaalstap:

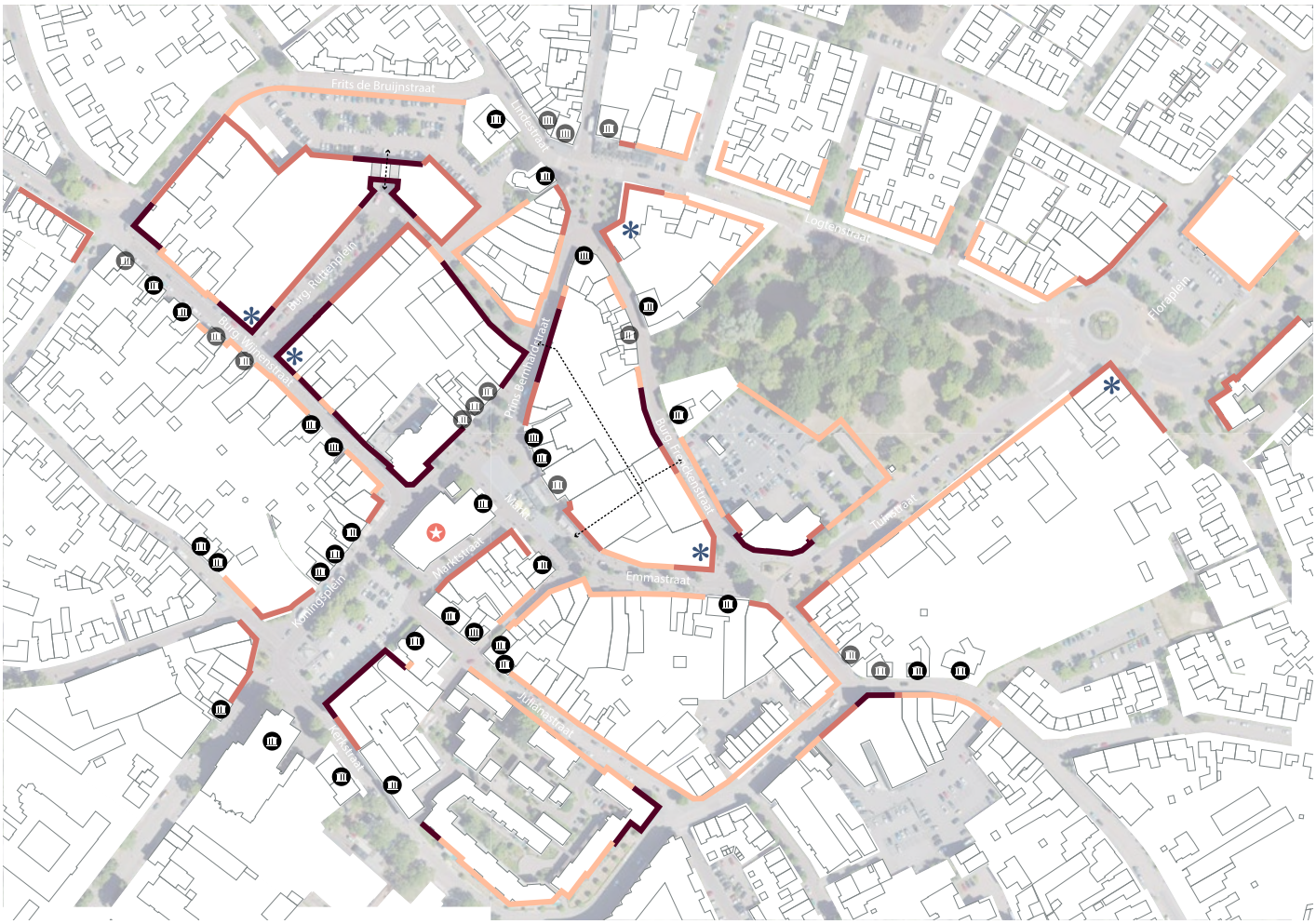
- woningen toevoegen in plinten waar momenteel commerciële functies aanwezig zijn;
- woningen toevoegen in de kap;
- genuanceerd massa toevoegen t.p.v. pleinen, knopen en eigentijdse invullingen.

Verbijzondering t.o.v. de overwegende bouwhoogte zijn gesitueerd daar waar accenten wenselijk zijn. Dit is afhankelijk van de situatie in de dorpsstructuur. Als bouwlaag worden zowel een commerciële plint, een woonlaag als kapverdieping meegeteld. Een geheel verdiepte parkeergarage of kelder is formeel wel een bouwlaag, maar worden in relatie tot de beeldkwaliteit niet meegeteld als bouwlaag. Overigens zijn halfverdiepte parkeerkelders niet passend in het dorpscentrum. Indien een kelder aanwezig is, dan is deze geheel verdiept. Bij de concrete stedenbouwkundige vormgeving wordt rekening gehouden met zowel bezonning als schaduw. Zogenaamde sunspots in de openbare ruimte (waar lentezon is gegarandeerd) worden gerespecteerd.

Indien het in verband met de financiële haalbaarheid noodzakelijk is af te wijken van de aangegeven bouwhoogte, vormt de visie in hoofdstuk 4 de basis voor deze overweging. Het is aan de initiatiefnemer aan te tonen dat het plan bijdraagt aan de visie in het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten.



Samenhang op het niveau van het bouwblok



Schematische weergave van de overwegende hoogte-opbouw in het centrum

- 3 bouwlagen (incl. kap) - lage goot
- 3 bouwlagen (incl. kap) - hoge plint en hoge goot
- 4 bouwlagen (incl. kap)
- Hoogteaccent = plus 1 bouwlaag
- Monument
- Cultuurhistorische waarde
- Gemeentehuis

5.3 Relatie met de straat

In het dorpscentrum is de relatie tussen gebouwen en het lint, het plein, een knoop of het park van het allergrootste belang. Gebouwen moeten niet alleen goed zijn ingepast in de morfologie van het centrum, maar ook moet de aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte optimaal zijn. Dit gaat om zowel het ruimtelijk ontwerp als om de functionaliteit.

De beeldkwaliteit van een plint is afhankelijk van de functionaliteit van de openbare ruimte:

- Openbare ruimte met een commercieel perspectief: de uitstalling van waren, van reclame, het entreegebied naar winkels of ruimte voor logistiek of terras.
- Openbare ruimte grenzend aan woningen: hier is juist behoefte aan enige private ruimte tussen de woning en de openbare ruimte en zal een dergelijke zone meer gebruikt worden als gevelstoep of tuintje. Enige afstand tot de openbare ruimte is dan vanuit het wooncomfort wenselijk.

We noemen deze ruimten 'intermediaire zones': een gebied dat soms bij het gebouw hoort of soms openbaar is, maar altijd een overgang vormt tussen private ruimte en openbare ruimte.



Intermediaire zones van commerciële en maatschappelijke functies worden verzorgd ingericht

5.3.1 Rooilijnen

Omdat in de meeste gevallen sprake is van bestaande gevelwanden, liggen de meeste rooilijnen al vast. Bij nieuwbouw van panden gelden de volgende principes.

Spelregels

- Gevelwanden dicht op de straat zijn kenmerkend voor de situatie van de panden in het centrum. Met het wijzigen van de rooilijn wordt terughoudend omgegaan en bij voorkeur alleen toegestaan buiten het werkelijke winkelhart.
- Als dat vanuit functioneel opzicht nodig is, ligt de rooilijn terug ten opzichte van de overwegende rooilijn. Bijvoorbeeld bij woningen kan het wenselijk zijn om t.b.v. enige privacy een gebouw terug te rooien.
- De rooilijnen zijn helder, zonder teveel in- of uitspringingen, waardoor robuuste bebouwingswanden ontstaan.
- Afhankelijk van de functies in de plinten en achter de gevel wordt er ruimte gereserveerd voor bij het pand behorende buitenruimten (bijvoorbeeld gevelterras, stoep, entreegebieden, stallingsruimte, etc.). Dergelijke functies worden niet afgewenteld op de openbare ruimte.

Als er ruimte aanwezig is tussen de rooilijn en de erfscheiding, dan wordt deze benut als intermediaire zone. De inrichting is gerelateerd aan de functionaliteit van het gebouw. In deze zone is ruimte voor een entree (bordes), (gevel)tuintjes, het uitstallen van producten en het plaatsen van reclame. Ook bij het gebouw behorende stallingsruimte (bezoekersfietsen, reclames, terras) worden in de intermediaire zone gesitueerd. Deze overgang wordt met de gebouwen mee ontworpen.

Functionaliteit commercieel:

Tot commerciële functies behoren zowel winkels als dienstverlening, (flex-) werkplekken of horeca. Hiervoor gelden de volgende regels:

Spelregels

- uitstallingen van producten en reclame: tot maximaal 1 meter uit de gevel, mits er voldoende ruimte overblijft voor verkeersfuncties (vrije doorgang voor voetgangers minimaal 1,80 meter).

Richtlijnen

- terrassen: indien mogelijk op eigen terrein, terrassen op openbaar gebied zijn mogelijk maar alleen in overleg met gemeente.

Functionaliteit maatschappelijk

5.3.2 Overgang openbaar-privé



Enkele voorbeelden van een matige relatie tussen woongevels en openbare ruimte

Tot maatschappelijke functies behoren bijvoorbeeld zorgverlening en vergelijkbare instellingen. Hiervoor gelden dezelfde regels als bij commerciële functies.

Functionaliteit wonen

Woningen op de begane grond die grenzen aan de openbare ruimte, hebben behoefte aan privacy. Dat is begrijpelijk, maar het beeld in de openbare ruimte mag niet worden verstoord door bijvoorbeeld privacyschermen, opgetilde balkons, brede anonieme gevels en rolluiken. Om een goede relatie tussen gevels en openbare ruimte tot stand te brengen gelden de volgende regels.

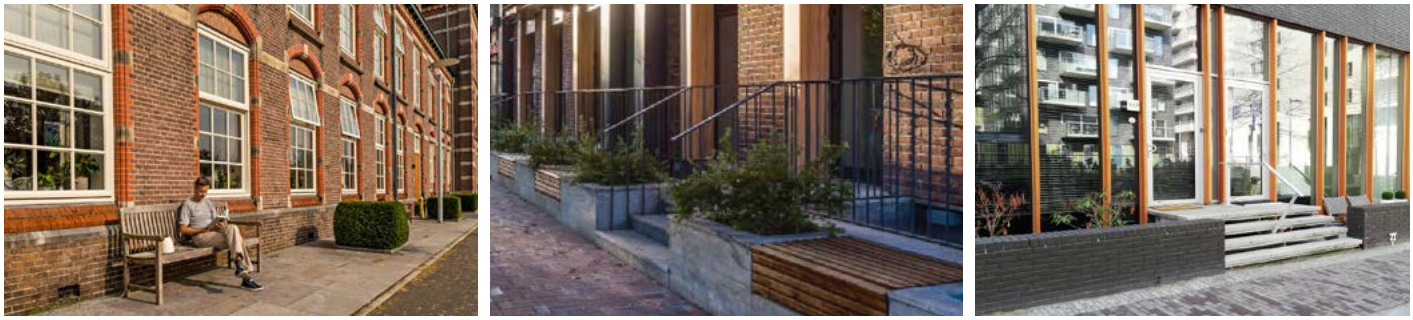
Spelregels

- woningen op de begane grond in het winkelhart:
  - voordeur woningen aan de straat, ook bij appartementen
  - geen bergingsdeuren aan de straat
  - geen containerruimte straatzijde
- woningen op de begane grond buiten het winkelhart:
  - voordeur woningen aan de straat, ook bij appartementen
  - geen bergingsdeuren aan de straat
  - geen containerruimte straatzijde

Stalling voor fietsen, scootmobiels e.d. worden bij de planontwikkeling mee ontworpen, zeker als er een grote aantrekken de werking wordt verwacht. De fietsenstalling dient zoveel mogelijk geïntegreerd in de buitenruimte aansluitend bij de aanwezige structuur.

Richtlijnen

- woningen op de begane grond in het winkelhart:
  - stoepje 0,8-1,0 meter op maaiveldniveau
  - terreinafscherming door stoeppaaltjes
- woningen op de begane grond buiten het winkelhart:
  - geveltuintje, stoepje of terras 0,8-1,2 meter op maaiveldniveau
  - lage terreinafscherming door muurtje, spijlenhek, plantenzone of glas, hoogte max. 1 m.). Indien beplanting: dan mengen van soorten om een gevarieerd en voor flora/fauna interessante menging te krijgen, bijvoorbeeld clematis, passiebloem en/of kamperfoelie).



Intermediaire zones van appartementen worden verzorgd ingericht met een netjes (semi-openbaar) entreegebied



Balkontuintjes, Geveltuintjes, Stoepen of Stoeptuintjes

6. Architectonische criteria

6.1 Identiteit architectuur

Op voorhand wordt er niet 1 stijl gedefinieerd, omdat het dorpscentrum daarvoor te gevarieerd is. Dit houdt in dat diverse historische stijlen of typologieën (van klassiek tot expressionistisch, van 'notabel koopmanshuis' tot pakhuis of koetshuis) denkbaar zijn, alsmede eigentijdse interpretaties.

Zowel eigentijds als historiserend bouwen is mogelijk, zolang de bebouwing zich op een passende manier aan de Astense identiteit voegt. Ook eigentijdse ontwerpen horen zich aan de spelregels en richtlijnen te houden.

Indien er historiserend wordt gebouwd, moet worden voorkomen dat historiserend wordt opgevat als namaak. Het gaat dan om een goede interpretatie van de essenties en kwaliteiten van historische gebouwtypen en stijlen. In het algemeen geldt dat een duidelijke keuze voor de historiserende uitwerking van herkenbare typologieën tot de gewenste beeldkwaliteit zal leiden. Een verfijnde parcelering, geleding, detaillering en materialisering dragen bij aan beter afleesbare typologieën. Er zijn dus overkoepelende spelregels:

- gebouwen hebben een gevarieerde korrelgrootte met afwisselend grote en kleinere volumes. Eén ontwikkeling kan dus visueel uit meerdere verticaal geparceleerde eenheden bestaan;
- in de bouwvolumes en de architectonische uitwerking wordt een compacte - centrumdorpse - sfeer nagestreefd;
- architectuur heeft een functionele uitstraling, is zorgvuldig gedetailleerd en bezit een vorm en materiaalkeuze die aansluit bij het (bescheiden) individuele karakter van de omgeving. Wel mag duidelijk zijn dat het gebouwen van deze tijd zijn.

De architectuur is gebaseerd op deze uitgangspunten: een grote individualiteit tussen de percelen, een geparcelleerde opbouw met gevarieerde gevels, warme kleuren, diverse kappen en een aantrekkelijke begane grond met mooie puien in duurzame materialen, accenten en leuke details zoals entrees, erkers, torentjes etc.. Dit verschil zit niet alleen in kleur- of materiaalgebruik, maar juist ook in de suggestie van een verschillende bouwstijlen.

Beeldregels architectuur

1. **Gevarieerde architectuur: er is sprake van meerdere architectuurstijlen**
2. **Straatgevels zijn opgebouwd uit 'ensembles' van bouwvolumes. Herhaling van dezelfde volumes wordt vermeden**
3. **Afwisseling in goothoogte, gevelindeling, detaillering en kleur**
4. **Overwegend verticale gevelgeleding**
5. **Bouwhoogtes conform massa-opbouw Programma Centrumontwikkeling**
6. **Traditionele materialen en kleuren, met ruimte voor innovaties**
7. **Gevelstoepjes, tuintjes en verzorgde erfafscheidingen**
8. **Kansen voor biodiversiteit, circulariteit en innovaties**







Referenties voor de sfeer van de nieuwe bebouwing: een historiserend karakter door een herkenbare stijl of gebouwtype

6.2 Gevelopbouw

De gewenste identiteit komt mede tot uitdrukking in de gevelopbouw. Aan de Linten, Pleinen en Knopen kennen (ensembles van) panden in het bouwblok een bepaalde mate van individualiteit en afzonderlijke herkenbaarheid (pandsgewijze opbouw).

Spelregels

- De positie van een gebouw in de dorpsstructuur of in het bouwblok bepaalt mede de geleding van de gevel.
- Een passende maat en schaal wordt verkregen door in een grootschalige ontwikkeling verspringende goot- en noklijnen toe te passen.

Richtlijnen

- Architectuur in het dorpscentrum kent in beginsel 'platte' gevels zonder teveel uitkragende delen. Incidenteel zijn uitkragingen toegestaan (binnen de eigendomsgrens en alleen in overleg met de gemeente daarbuiten, afhankelijk van de situatie). Voor de geleding van de gevel zijn risalieten en diepe negges wel een toegepast fenomeen.

6.2.1 Parcelering

Kenmerkend voor de compact dorpse architectuur is de parcelering van panden. Panden zijn afzonderlijk herkenbaar.

Spelregels

- Om bij een grootschalige ontwikkeling een dorpse parcelering te bereiken is in het bouwblok sprake van meerdere individueel afleesbare volumes en gevelbeelden.
- De parcelering vindt plaats in een verticale lijn over de gehele bouwhoogte. Bij toepassing van een basement is deze onderdeel van de parcelering en per pand afzonderlijk herkenbaar. Elk pand staat daarmee op de grond.
- Linten en Knopen: er is in het beeld afwisseling tussen smalle gevels en brede gevels met een meer robuuste bouwmassa. De overwegende (gemiddelde) gevelbreedte is maatgevend voor nieuwe panden.
- Pleinen: een traditionele geparcelleerde opbouw van individueel herkenbare panden. Panden kunnen afwisselen breed of smal zijn om variatie aan te brengen. De korrelgrootte aan het Koningsplein is iets groter dan aan de Markt en de linten/knopen.
- Park: de korrelgrootte rondom het park is vergelijkbaar met het Koningsplein, met dit verschil dat tussen de panden aan het park ruim groen aanwezig is. Bij vernieuwing van de parkzijde Burg. Frenckenstraat is sprake van een 'complex'. De korrelgrootte daarvan is groter dan aan het Koningsplein.

Richtlijnen

- De variatie in de gevels wordt verder uitgewerkt in de details, materialen en kleur.

6.2.2 Horizontale en verticale opbouw

Doorgaans is de opbouw van gevels in het dorpscentrum te typeren als klassiek-traditioneel: een horizontale opbouw met een plint, een middendeel en een kap en vervolgens een verticale geleding met traveeën, staande ramen die netjes uitgelijnd zijn.

Richtlijnen

- De horizontale opbouw bestaat uit een basement, een middendeel, een lijst en een dak. Het basement kan worden opgevat als een verbijzondering van de begane grondlaag van elk afzonderlijk pand.
- De hoogte van het basement (plint) kan variëren.
- Indien er op de begane grond een (winkel)pui of entreehal aanwezig zijn, dan zijn deze eveneens netjes uitgelijnd. Ook een winkelpui bevat een basement (ramen lopen dus niet tot op de grond door).
- Een begane grondgevel kan aan belang winnen door een stevige plint met hoge ramen ('bel-etage', al dan niet op een souterrain).
- De verticale geleding wordt versterkt door een duidelijke architectonische scheiding aan te brengen tussen architectonische eenheden.

6.2.3 Accenten

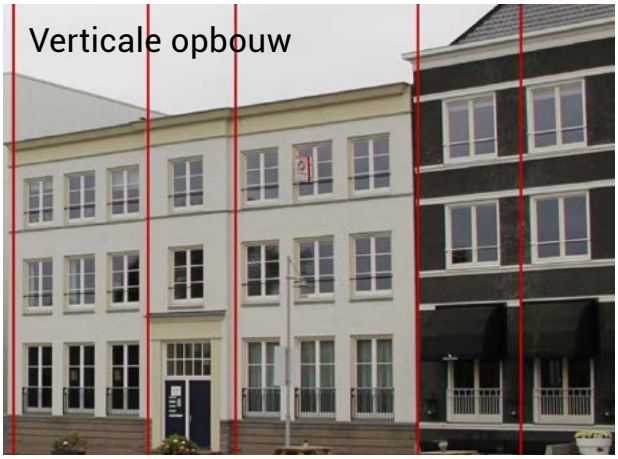
De massa-opbouw is gerelateerd aan de positie in de dorpsstructuur en/of in het bouwblok. Waar dit stedenbouwkundig of vanuit de architectuur wenselijk is kan een accent worden toegepast. Bij een accent-gebouw kan van het principe van een overwegende bouwhoogte of de voorgeschreven kap worden afgeweken.

Spelregels

Er is onderscheid tussen accenten van de 1e en 2e orde. Een 1e orde accent is stedenbouwkundig van aard, door middel van bouwhoogte of afwijking in de rooilijn. Hier wordt terughoudend mee omgegaan. Accenten van de 2e orde zijn plaatselijke accenten en verbijzonderingen in de gevelopbouw. Ook hier moet een stedenbouwkundige motivering aan ten grondslag liggen (bijvoorbeeld accentueren zichtlijn, 'blikvanger' of verbijzondering van een situatie). Deze accenten zijn bescheidener van omvang dan het 1e orde accent.

Wanneer een accent wordt aangebracht in de vorm van enige extra gevelhoogte, is dit een architectonisch instrument en leidt dit niet tot een extra bouwlaag.





Een dorpse parcelering en het beeld van individuele gevels komen onder meer tot stand door een uitgebalanceerde horizontale en verticale opbouw

6.2.4 Hoeken

In de dorpsstructuur komen diverse hoeksituaties voor. Hoekpanden worden dan naar elke openbare zijde ontworpen als zijnde een voorgevel. Tweezijdig bebouwde hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de hoek ontstaat.

Spelregels

- In de massa en/of architectuur worden hoekaccenten aangebracht.
- Anonieme functies zoals magazijnen, bergingen installatieruimten of slaapkamers bevinden zich bij hoeksituaties niet aan de openbare ruimte.
- Bij de architectonische uitwerking wordt rekening gehouden met bestaande situaties.

Richtlijnen

- De plek van de entree is afhankelijk van de situatie. Bij voorkeur bevindt deze zich gericht aan de openbare ruimte van een lint, een plein of een knoop, of aan beide gevelhoeken.
- De functionaliteit van een straat- en/of pleinhoek is zoveel mogelijk voorzien van een publieksfunctie (winkel-, kantoor-, showroom- of verblijfsruimte aan de gevel).

6.3 Daklandschap

Het bouwprogramma bestaat naar verwachting uit voorzieningen en (overwegend) appartementen. Omdat een kap hoort bij de centrum-dorpse uitstraling, wordt deze in beginsel voorgeschreven. Het realiseren van meer bouwvolume middels een volwaardige woonkap is mogelijk ten gunste van extra woningen in het centrum.

Spelregels

- In beginsel heeft elk pand een herkenbare kap. Gebouwen met herkenbare kappen onderstrepen de individualiteit van de panden.
- De maximale hellingshoek van de kap is 70 graden. Ook een visuele kap bezien vanuit het straatbeeld, met daarachter een platte afdekking is mogelijk;
- Variatie en afwisseling in kapvorm/-richting: afhankelijk van de situering in de structuur. Bij hoeksituaties draagt de kap bij aan de hoekmarkering (bijvoorbeeld torendak of koepel);
- Op hoeken of voor variantie in het straatbeeld kan, bij uitzondering, een pand op een andere wijze dan met een kap worden afgedekt. Indien sprake is van een duidelijke setback (rekening houdend met de 70°) ligt een platte afdekking voor de hand.

Richtlijnen

- Indien er een woonprogramma in de kap aanwezig is, bestaat ten minste 60% van het dakvlak uit een kap en maximaal 40% uit dakkapellen.
- Extra bouwvolume achterop het perceel is mogelijk onder de voorwaarde, dat dit geen invloed heeft op het gewenste straatbeeld. Een nadere stedenbouwkundige studie door de initiatiefnemer moet deze mogelijkheid aantonen.
- Tussen het dak en de gevel is sprake van een duidelijke gootlijn. Dit is met name van belang voor steile kappen.

6.3.1 Dakkapellen

Elementen in het dakvlak zijn ondergeschikt aan het dakvlak en vormen samen een afgewogen compositie. Deze afgewogen compositie wordt bereikt door het uitlijnen van de verschillende elementen op het dakvlak en het uitlijnen van de elementen op het dakvlak met de onderliggende gevelcompositie.

Spelregels

- Zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn alleen dakkapellen toegestaan, geen dakopbouwen of terrassen. Inpandige terrassen zijn wel toegestaan.

Richtlijnen

- Dakkapellen hebben een staande belijning en zijn voorzien van een kap of zijn platgedekt met kroonlijst.
- Dakkapellen staan op of net boven de goot.



Dakkappellen zijn staand belijnd en voorzien van een kap of platgedekt met kroonlijst



Accentuering door hoogte, een bijzondere kap of door massa-opbouw





Accentuering van een hoek in centrumstraten: een hogere kap, een schuine hoek of een architectonisch element

6.4 Plinten, uitbouwen, erkers, balkons, luifels

In het centrum van Asten komen voorzieningen en appartementen voor. De voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) liggen aan de pleinen, de linten en de knopen. Deze gebouwen hebben dan een plint, waarmee de voorziening 'architectonisch' kenbaar wordt gemaakt. Voor de herkenbaarheid van de publieksgerichte voorzieningen en de (entreepartijen van) appartementengebouwen gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

6.4.1 (Voorzieningen)plinten

Elke (voorzieningen)plint wordt met voldoende ruimtelijke en architectonische kwaliteit uitgevoerd.

Spelregels

- Elk pand staat duidelijk op de grond. Een doorlopend basement of doorlopende raampartijen over meerdere panden zijn niet toegestaan.

Richtlijnen

- Er is sprake van een duidelijke eenheid tussen begane grond (plint) en verdieping.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de plint zijn afgestemd op die van de rest van de gevel.
- Een plint kent doorgaans een (gemetseld) basement. Tot op de grond doorlopende raampartijen of winkelpuien worden zo mogelijk vermeden.
- Er is zoveel mogelijk sprake van een kwalitatieve functie in de plint: entrees, balies, kantoor- en winkelruimten worden aan de gevel gesitueerd. Functies als bergingen, nutsruimten en magazijnen bevinden zich niet aan de plint. Dichtgeplakte plinten worden voorkomen door een weloverwogen indeling van de functies. Logistieke functies (losplaatsen, containerruimtes etc.) worden in de architectuur weggewerkt (zie ook paragraaf 5.3).

6.4.2 Uitbouwen en erkers

Als de structuur daarvoor aanleiding geeft (bijvoorbeeld een accent) kan een verspringing in de gevel wenselijk zijn (bijvoorbeeld om verticaliteit te benadrukken en eentonige opbouw te voorkomen).

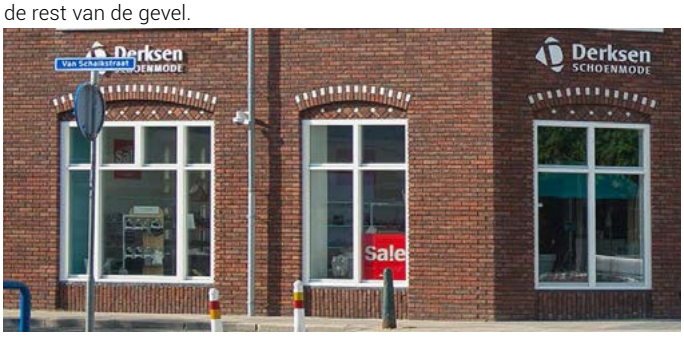
Richtlijnen

- De verspringing (uitbouw of uitkraging) is substantieel (circa 1,0 m), zodat een bouwblok voldoende geleding krijgt. Ook uitbouwen en erkers zorgen voor een verbijzondering van de gevel of een entreepartij (circa 0,8-1,0 meter).
- Op de begane grond altijd op eigen erf. Op de verdieping op eigen erf, tenzij een overkraging in overleg met de gemeente mag plaatsvinden over openbaar gebied.
- De entree van appartementen kan doorlopen over meerdere verdiepingen, m.u.v. de kapverdieping. Dergelijke uitbouwen op de verdieping komen bij hoge uitzondering voor en nooit naast elkaar.





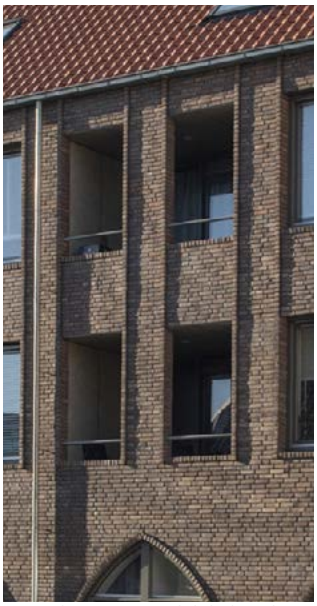
De (voorzieningen)plint is afgestemd op de indeling en materialisatie van de rest van de gevel.



Gemetseld basement bij een functionele plint



Uitbouwen en erkers verlevendigen het gevelbeeld



Loggia's voegen zich in het ritme en ontwerp van de gevel.

6.4.3 Balkons

Spelregels

- Aangehangen balkons zijn buiten de voorgevel niet toegestaan. Alleen wanneer een individueel pand een accentuering nodig heeft, kan dit in de vorm van een markant balkon.
- Franse balkons en loggia's zijn toegestaan. Deze voegen zich in het ontwerp van de gevel.

Richtlijnen

- Voor woningen in een kap kunnen buitenruimten binnen de kaplijn worden gerealiseerd.

6.4.4 Luifels, zonnekappen en markiezen

Richtlijnen

- Horizontale luifels zijn toegestaan bij entreepartijen van appartementen en bij gemengde functies. Deze zijn afgestemd op de situatie en de beschikbare maat in de buitenruimte.
- Luifels die zich boven de openbare ruimte bevinden zijn alleen in overleg met de gemeente toegestaan.
- Luifels beslaan niet de gehele breedte van het perceel, zodat er geen ononderbroken en uniforme luifel ontstaat. De vormgeving is afgestemd op het individuele (geparcelleerde) gevelbeeld.
- Markiezen en zonnekappen zijn toegestaan. Per pand wordt één type/kleur markies toegepast.

6.5 Reclamevoering

Op de begane grond zijn gemengde functies mogelijk (zowel commercieel als maatschappelijk). Daarbij kan sprake zijn van naamaanduidingen en/of reclame-uitingen aan of op de gevel.

Spelregels

- Reclame-uitingen worden gekenmerkt door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen.

Richtlijnen

- De reclame-aanduiding is op harmonieuze manier opgenomen in de architectuur.
- Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de karakteristiek.
- Gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren.
- Bescheiden (uithang)bord of los beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen.
- Op de gevel toepassen van losse letters.
- Gebruik van gedekte kleurstelling.
- Het aanlichten van gevelreclame is mogelijk, mits dit beperkt is en geen overlast veroorzaakt voor de bovenliggende woningen.
- Geen lichtbakken.





Reclamevoering: bescheiden uithangbord





Accentuering van de dakgoot, met een bakstenen kraal of houten omtimmering.





Duidelijke hiërarchie en plasticiteit in de gevel, door diepe negges en (baksteen)verspringing.



Omlijste gevelopening met geglazuurde steen



1. Horizontale, wit gemetselde banden, aangezet bij de hoofdentree. 2. bijpassende hanenkam.



Gevel(openingen) in een de landelijke en statelijk stijl van het Burg. Ploegmakerspark.



Subtiele gevelversiering zonder in te leveren op kwaliteit en samenhang.



Reclamevoering: losse belettering

6.6 Materiaal en kleur

6.6.1 Gevels: materialen

Spelregels

- De gevelmaterialen passen bij het dorpscentrum.
- Het materiaal van de gevels bestaat voornamelijk uit baksteen of gelijkwaardig materiaal met voldoende reliëf/textuur en passend in de context.

Richtlijnen

- Keim en/of stucwerk komt alleen voor als architectonisch noodzakelijke accentuering.
- Als toegevoegd materiaal worden natuursteen, beton in hoog afwerkingsniveau, of hout voor versieringen e.d. toegepast.
- Kozijnen, goten en lijsten worden uitgevoerd in hout of in materiaal met dezelfde beeldkwaliteit en duurzaamheid. Met name de naden, bevestiging en aansluitingen tussen verschillende elementen zijn daarbij een aandachtspunt.
- Ten behoeve van bijzondere gebouwen, bij accenten of het realiseren van ambities op het gebied van duurzaamheid, kan van het bovenstaande worden afgeweken.

6.6.2 Gevels: kleuren

Om de individuele vormgeving te onderstrepen wordt een variëteit aan baksteenkleuren voorgesteld. Deze kleuren dienen aan te sluiten bij het dorpscentrum. Er is op voorhand geen aanleiding om het kleurenpallet per deelgebied te nuanceren. Daarvoor bestaat geen (historische of ruimtelijke) aanleiding.

Richtlijnen

- Gevels hebben overwegend rood-bruine tinten, met enkele lichte gevels (gekeimd of zandkleurige baksteen) voor een accent in het gevelbeeld.
- Baksteenkleuren in de tinten wit, zwart of felgeel zijn niet toegestaan. Het is wel mogelijk om met afwijkende baksteenkleuren, bijvoorbeeld okergeel, details in het metselwerk aan te brengen.
- Voor de binnenzijde van de bouwblokken, die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, is een eenvormiger kleur- en materiaalgebruik toegestaan.
- Ten behoeve van bijzondere gebouwen, bij accenten of het realiseren van ambities op het gebied van duurzaamheid, kan van het bovenstaande worden afgeweken.





Zorgvuldige detaillering en samenhang, ook in abstractere representaties van klassieke typologieën.

6.6.3 Dakvlakken

Spelregels

- De kleuren worden afwisselend door het straatbeeld gebruikt en zijn afgestemd op de variatie die in de gevelwand wordt aangebracht.

Richtlijnen

- Kappen worden hoogwaardig afgewerkt met traditionele materialen als gebakken, gesmoorde, pannen.
- Bij hoekaccenten kan ook zink, koper of leien worden gebruikt.
- Dakvlakken in het zicht van de openbare ruimte zijn antraciet of roodbruin/oranje van kleur.
- Indien op het dakvlak dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte zonnepanelen worden aangebracht, is de kleur van het dak antraciet.

6.7 Detaillering (richtlijnen)

Een rijke detaillering is het uitgangspunt en dit sluit in de basis aan op gewenste hoogwaardige eindbeeld in het dorpscentrum. Materialen en kleuren zoals voor dakranden, balkons en galerijen, kozijnen en draaiende delen zijn hoogwaardig en dienen de architectuur te ondersteunen dan wel te versterken.





Geveltuinen en klimgroen zijn wenselijk, zonder het gevelbeeld te overheersen. Bij platte daken zorgt intensieve beplanting voor een groene dakrand.

6.7.1 Gevels

Versiering van de gevel met bij de architectuurstijl passende elementen is gewenst. Denk bijvoorbeeld aan omlijsting van gevelopeningen, risalieten, kroonlijsten en onderverdelingen in de ramen.
Om de individualiteit van panden te onderstrepen kunnen entrees en/of voordeur worden voorzien van een bordes en/of een omlijsting. De ramen zijn voorzien van een onderverdeling die de verticaliteit benadrukt.
De detailleringen en decoraties zijn een moderne interpretatie van de traditionele stijlelementen.

6.7.2 Deuren / entreehal

Elke deur en entreehal heeft een passende (klassieke) kwaliteit. Dit betreft de vormgeving van de pui in de gevel, de keuze van de deuren, ramen tot en met het bellenbord en brievenbussen. Een entreehal kent binnen en buiten een klassieke verlichting en is ‘s nachts verlicht.

6.7.3 Daken en goten

Dakgoten zorgen voor een bescheiden overstek en overgang tussen gevel en dak. De regenafvoer wordt zoveel als mogelijk aan de achter- of zijgevel aangebracht dan wel als architectonisch element verbijzonderd.

6.8 Kansen voor biodiversiteit

Ook in het centrum van Asten krijgen klimaatadaptatie, duurzaamheid en natuurinclusiviteit de aandacht. De vertaling tussen deze onderwerpen in de vormgeving van gebouwen vraagt om specifieke kennis.
Veel vogel- en vleermuissoorten voelen zich prima thuis in onze stedelijke omgeving. Door in een vroeg stadium van het ontwerp van de architectuur na te denken over het integreren van elementen als bijvoorbeeld groene gevels en nestkasten in de gevel, dakpannen en schoorsteen wordt er bijgedragen aan het herstel van de biodiversiteit. Dit Programma Beeldkwaliteit Centrum Asten stimuleert de integratie van maatregelen in de gebouwde omgeving, maar de specifieke wijze waarop is afhankelijk van de opgave. In het Programma Groen 2024-2033 zijn hier richtlijnen voor opgesteld.

6.9 Slotbepaling

Bouwopgaven in het centrum van Asten zullen gedurende een langere periode plaatsvinden. En de omvang zal verschillen van een verbouwing van een enkel pand tot een transformatie van een complex. Gedurende de periode van verbeteren, verbouwen en transformeren kunnen inzichten en plannen in de loop van de tijd wijzigen. In de werkingsperiode van dit Programma Beeldkwaliteit Centrum Asten (circa 10 jaar) kan of zal er wellicht het nodige veranderen. Het is dan de kunst om de essenties van de visie vast te houden en bij de realisatie van onderdelen ook het grotere geheel in ogenschouw te blijven houden. Om deze reden zijn in dit Programma Beeldkwaliteit Centrum Asten niet alleen de 'beeldregels' opgenomen, maar ook de achterliggende gedachten. Die basisprincipes kunnen altijd als rode draad worden toegepast bij de planuitwerking. Dit is zeker geen vrijbrief om de opgenomen regels en richtlijnen te kunnen negeren, maar een uitnodiging om op een zinvolle manier de planuitwerking te stroomlijnen met de ambities om stapsgewijs een groen hart tot stand te brengen in het centrum van Asten.

6.9.1 Algemeen afwijkingscriterium

Wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op algemene uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4. De CRK kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de specifieke criteria uit hoofdstuk 5 en/of 6. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

(conform artikel 4.1 welstandsbeleid Asten)



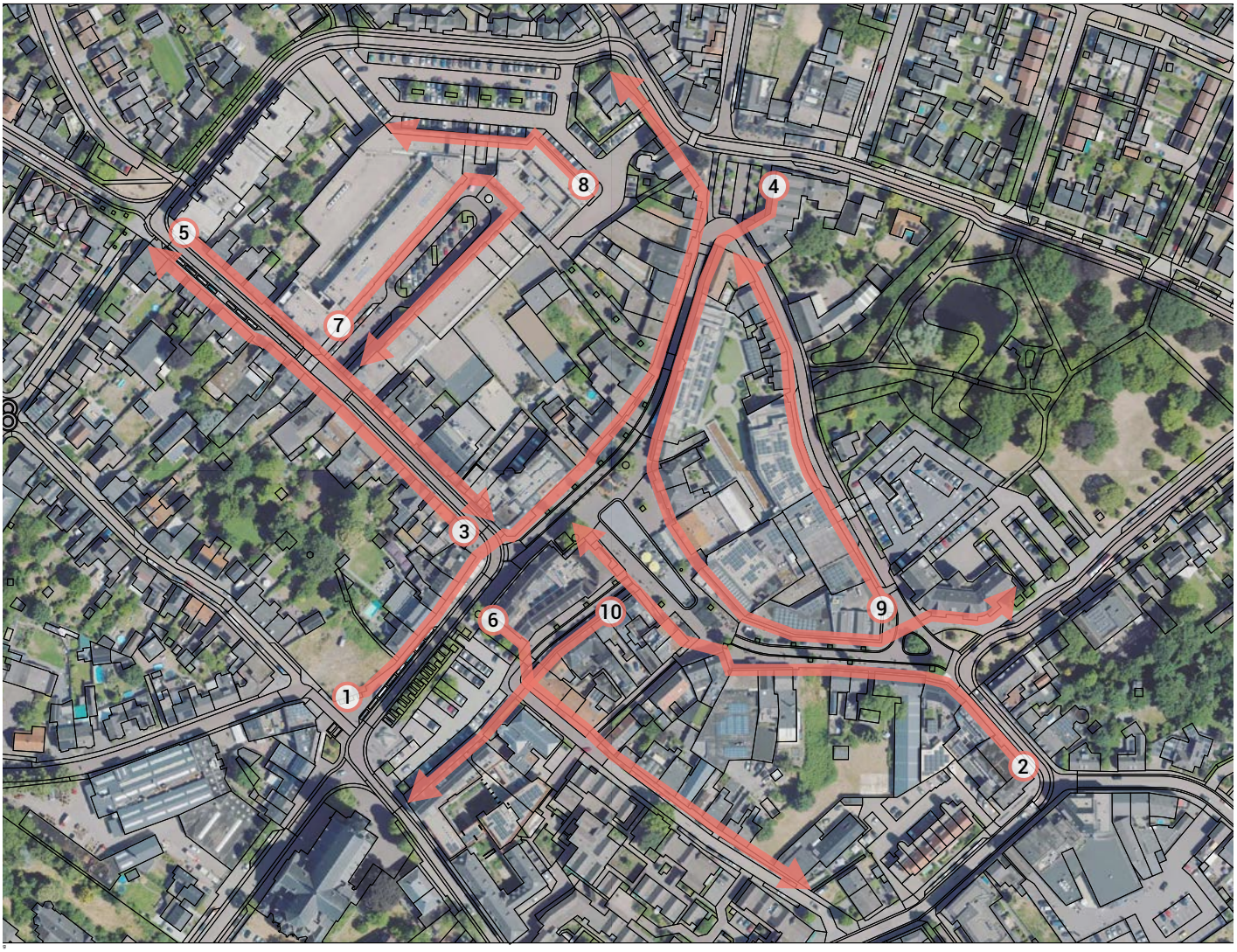
7. Bijlagen

7.1 Bijlage 1: Analyse van de posters na eerste werksessie

Gevelposter:

- Men reageert vooral op matige kwaliteit van sommige panden/complexen. Bij sleetse gebouwen en/of slecht onderhoud / uitstraling staan vaak rode bolletjes.
- Verder valt op dat grootschaligheid in het centrum niet wordt gewaardeerd. Waar sprake is van grote complexen met een uniforme architectuur of veelvuldige herhaling is de waardering laag. Waar sprake is van vergelijkbare schaal, maar een meer 'gelede' architectuur is de waardering groter.
- Er zijn weinig reacties die gaan over maat en schaal. Het lijkt erop dat men de 'opschaling' door grotere complexen wel accepteert. De zorg zit vooral in de kwaliteit.
- Gevarieerdheid in hoogte-opbouw en gevelarchitectuur wordt gewaardeerd. Te veel herhaling in massa-opbouw en gevelarchitectuur of het wat dwangmatig 'visueel verkleinen' van grote complexen wordt juist matig gewaardeerd.




1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

7.


Burgemeester Rutteplein (NW)
(N)
(NO)
Burgemeester Rutteplein (ZO)


Burgemeester Wijnenstraat (ZW)

8.


Frits de Bruijnstraat (ZW)
Frits de Bruijnstraat (Z)



9.


Burgemeester Fleskensstraat (ZW)



10.


Marktstraat (ZO)
Koningsplein (ZO)

Moodboards:

- Er is overwegend waardering voor de 2 posters met 'historiserende' architectuur en de 'institutionele complexen'. Wel is er oog voor nuances. Het is niet per definitie goed, want de kwaliteit van de gevelarchitectuur heeft wel degelijk invloed op de waardering.
- Het thema duurzaamheid wordt wel onderkend als zijnde belangrijk, maar de architectuur die dat soms oplevert wordt niet altijd gewaardeerd.
- De gebouwen met een meer moderne uitstraling worden matig gewaardeerd. Alleen wanneer sprake is van een kleinschalig pand tussen een meer historische gevelopbouw is er waardering (dus als eigentijdse uitzondering).

Beeldkwaliteitsplan Centrum Asten

Complexmatige opbouw met klassieke beeldkwaliteit







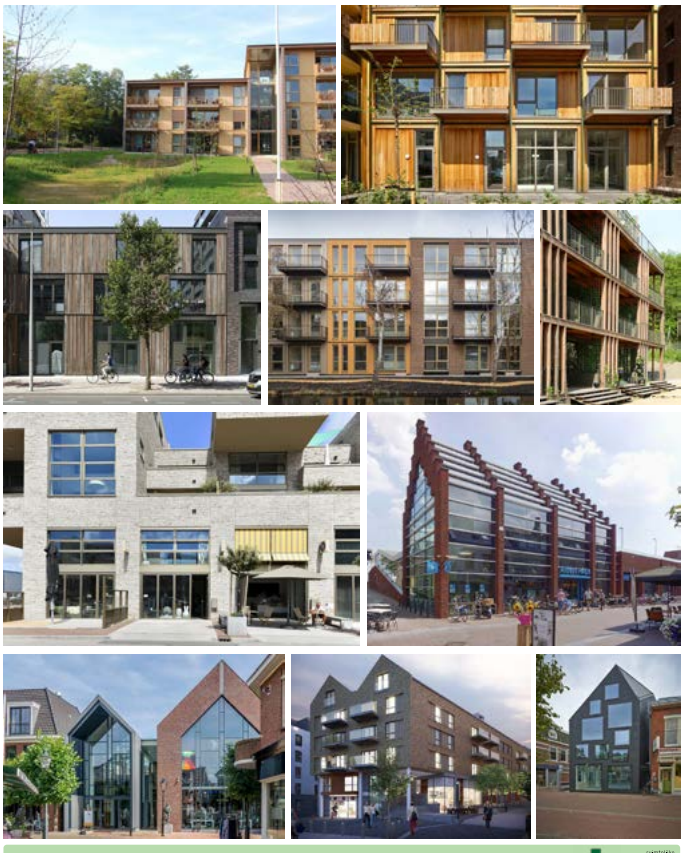
Beeldkwaliteitsplan Centrum Asten

Perceelsgewijs met klassieke beeldkwaliteit



Beeldkwaliteitsplan Centrum Asten

Grote korrel/modern



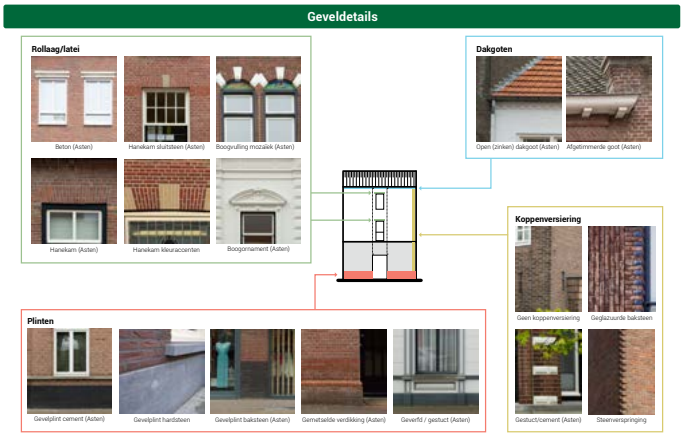
7.2 Bijlage 2: Analyse van de posters na tweede werksessie

Staalkaart

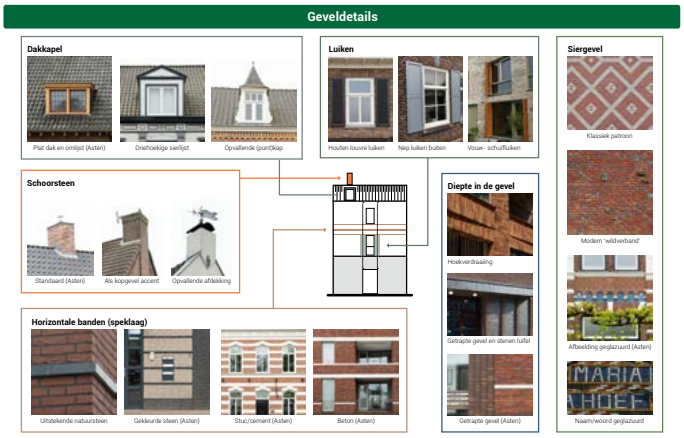
Bij de beide sessies vonden mensen het lastig een uitgesproken mening te hebben bij de staalkaarten. Toch konden onderstaande trends opgemaakt worden:

- Er werd positief gereageerd op de geveldetails, met als kanttekening dat het financiëel haalbaar moet zijn;
- Groene gevels zijn in principe gewenst, met klimplanten en gevel-tuinen. Echter mag het niet overheersen in het beeld. De twee linker afbeeldingen bij de groene gevels werden negatief beoordeeld.
- Er is een voorkeur voor traditionele geveldetails. Moderne architectonische uitingen, die niet terug te leiden zijn naar traditionele architectuur, werden negatief beoordeeld. Dit waren bijvoorbeeld het "modern wildverband" (siergevels), "hoekverdraaing" (diepte in gevel) en de "modern strakke deur".
- Voorkeur naar toepassing van loggia's, mits goed gedetailleerd (de loggia in het voorbeeld heeft geen hoogwaardige uitstraling). Niet te veel uitstekende balkons.
- Voorkeur voor (zoveel mogelijk) gaaf dakvlak. Dakkapellen die de goot doorbreken niet gewenst.
- Gevelreclame met subtiele letters op de gevel werden het meest positief beoordeeld. Neon/lichtreclame en verlichte borden niet gewenst.

Staalkaart centrum Asten



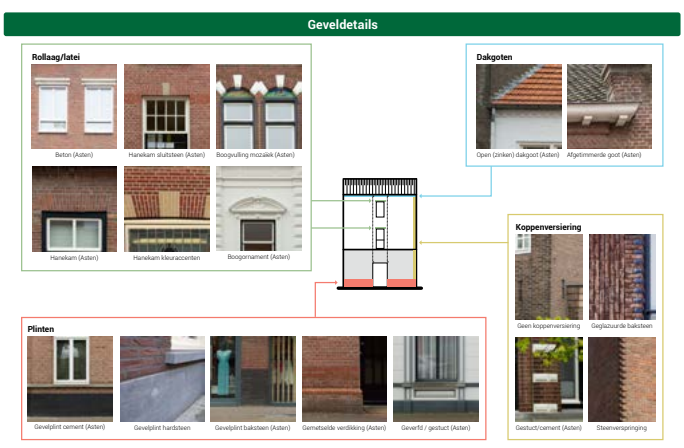
Staalkaart centrum Asten



Staalkaart centrum Asten



Staalkaart centrum Asten



Staalkaart centrum Asten



Moodboards per deelgebied

Algemeen

- Er werd overwegend positief gereageerd op de regels en referentiebeelden, men kan zich er in vinden.
- Men vraagt een nadere duiding van wat een (on)bewoonde kap inhoudt.
- Men vraagt een nadere duiding van wat menselijke maat en levendige plinten precies inhouden. De suggestie wordt gedaan of er niet ook plek voor wonen in de plint moet zijn.
- Meningen zijn verdeeld over toelaatbare bouwhoogte.
- De suggestie wordt gedaan om ook ruimte te geven aan nieuwe ideeën i.p.v. alleen maar klassiek?
- Gevelgroen ook benoemen en in referentiebeelden laten zien.

Linten

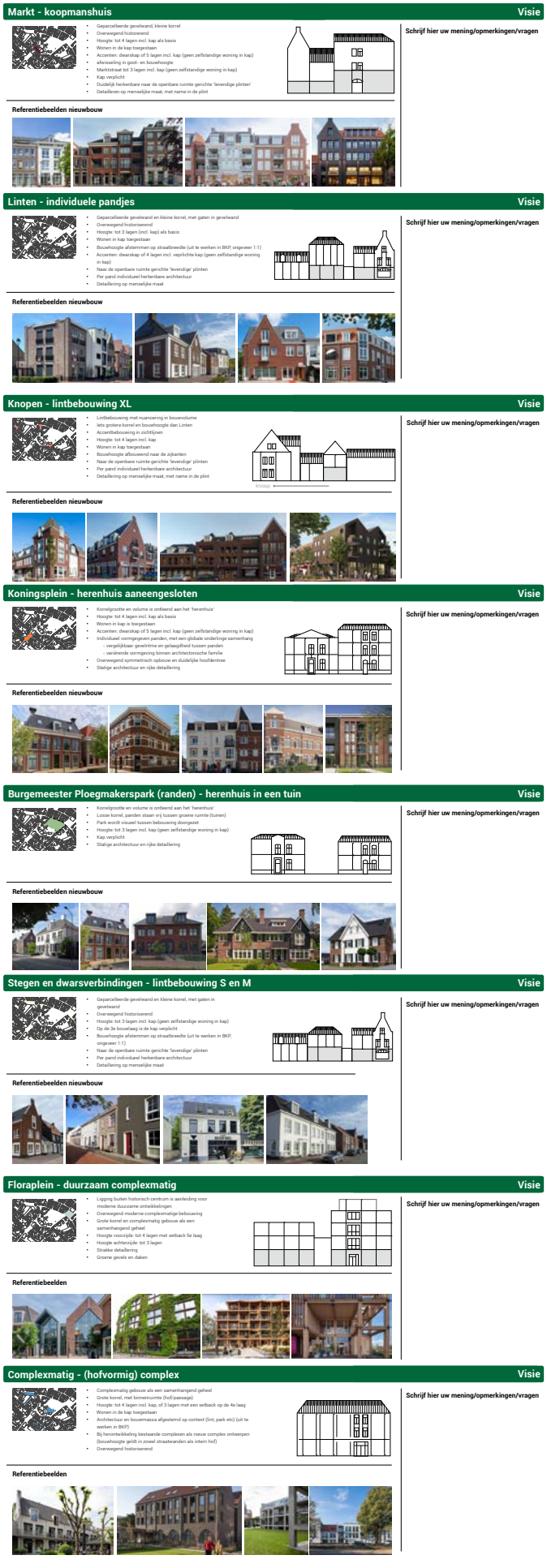
- Linten verschillen onderling. Sommigen zijn al semi stedelijk, andere linten hebben nog de originele lintbebouwing. Hier onderscheid in maken. Voorkomen dat alle linten zoals Burg. Wijnenstraat worden.
- 3 lagen incl. kap is lager dan al is gebouwd in de Burg. Wijnenstraat. Beschrijf duidelijk hoe moet worden omgegaan met precedenten, die niet als referentie zouden moeten worden gezien.
- Positieve reactie op af en toe platte daken in het Lint;

Knopen

- Helder beschrijven wat de toelaatbare bouwhoogten zijn in de knopen. Geef ook aan waar zich eventueel locaties bevinden die van een accentuering kunnen worden voorzien (in hoogte of architectuur).

Complexmatig

- Complex aan park moet ook groen zijn en mag niet ten koste gaan van het park.



7.3 Bijlage 3: Reactienota

7.3.1 Reacties

Zienswijze 1 – Samenvatting en beantwoording

Inspreker geeft aan verheugd te zijn dat er een mooi beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. De gemaakte opmerkingen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Bij hoofdstuk 1. afbeelding: Voor wordt gesteld qua gebiedsafbakening aan te sluiten bij het gebied van de reclamebelasting.
Reactie: De gebiedsindeling is voorafgaand afgestemd en volgt in grote lijnen de grenzen van de reclamebelasting. Het gaat in grote lijnen om een vergelijkbaar gebied, maar de scope van het Programma is anders en dat vraagt om een eigen logische begrenzing. Het heeft geen meerwaarde om de plangrens aan te passen.

2. Bij par 4.1: Groen is onderbelicht: groene gevels en daken zijn wel vermeld, maar er staat niets over groen in de openbare ruimte. Concreet wordt als idee gegeven de 3-30-300 regel van Cecil Konijnendijk te benoemen.
Reactie: Het 'Programma Beeldkwaliteit' betreft alleen de straatwanden en niet de openbare ruimte. De openbare ruimte komt aan bod in het 'Programma Centrumontwikkeling' en het Programma Groen gemeente Asten 2024-2033.

3. Bij par 4.2.2.1: middelste foto het verschil in hoogte is te groot.
Reactie: Ten aanzien van alle referentiebeelden geldt dat deze richtinggevend zijn en niet letterlijk moeten worden genomen. Ze verbeelden globaal hetgeen is opgeschreven. Dit zal in de teksten duidelijker worden vermeld.

4. Bij par 4.2.2.2: een kroonlijst is een passende toevoeging.
Reactie: een kroonlijst is inderdaad een passende toevoeging en kan in deze paragraaf worden toegevoegd als een wenselijk architectonisch element.

5. Bij par 4.2.2.3: de rechter foto is niet passend voor Asten.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 3. Bouwen in hout en glas en terugliggende entrees als klimaatadaptieve maatregel passen in dit deelgebied.

6. Bij par 4.2.2.4: om meer hoogte (bouwvolume) te krijgen de mogelijkheid opnemen dat werken met terug liggende dakverdieping een optie is indien de maximale bouwhoogte in verhouding in de straat niet wenselijk is
Reactie: De hoogteopbouw zoals die in het plan is geformuleerd biedt ruime mogelijkheden om een woonkap toe te voegen. Bouwvolume toevoegen ten behoeve van een volwaardige woonkap is wenselijk en wordt ook gezien als een mogelijkheid om woningaantallen toe te voegen in het centrum.
Voorts gaat dit onder meer over de beleving in het straatbeeld (zie par. 1.2). Als er bouwvolume mogelijk is achter op het perceel dat geen invloed heeft op het gewenste straatbeeld, dan is dat gemotiveerd mogelijk. Een nadere stedenbouwkundige studie zal dit moeten uitwijzen. In het Programma zal dit voor zover nodig nog iets duidelijker worden opgenomen.

7. Bij par 4.2.2.5: de eerste foto geeft geen geleidelijke afbouw weer.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 3.

8. Bij par 5.2./afbeelding: is het hoogteaccent bij het park hier correct?
Reactie: Ja op deze plek is een stedenbouwkundig accent voorstelbaar vanwege de ruimte die er beschikbaar is en de positie van deze locatie aan het park en de Tuinstraat.

9. Bij par 6.5: krijgt iedere zone qua reclamevoering een eigen identiteit? Grote verschillen binnen een deelgebied zorgen voor een ongewenst beeld
Reactie: De deelgebieden in het 'Programma Beeldkwaliteit' (linten, pleinen, knopen) geven geen aanleiding tot verschil in identiteit reclamevoering. Er is een uniforme reclamevoering. De specificatie Linten, Pleinen, Knopen wordt verwijderd.

10. Bijlage, 7.1: bij afbeelding ook Floraplein meenemen.
Reactie: De bijlage betreft een poster, die bij de werksessie is gebruikt. Het Floraplein was hier nog niet in meegenomen. Deze kan niet worden aangepast.

11. Bijlage, 7.2 (blz 40): is het een idee het park geheel af te sluiten (of te privatiseren?).
Later verkregen verdere toelichting: voor mij geeft het idee met het bouwen op de randen van het park; dat er lucht /licht ontnomen wordt en de openbare / publieke uitstraling teniet gedaan wordt. Dan is het geen park meer. Het park is alleen veelal open richting de parkeerplaats? Indien het echt de wens is om het park af te sluiten met aan de randen privatieve woningen (minder controle / overzicht in het park). Dan zou ik sterk overwegen niet alle randen dicht te zetten (niet zoals de streepjes aangegeven zijn). Op deze manier gaat het meer richting een hofje / binnentuin.
Reactie: Het is niet de bedoeling dat er rondom het park wordt gebouwd en dat het park daarmee afgesloten zou raken of dat het park op een andere manier wordt afgesloten. Alleen aan de zijde van het parkeerterrein is mogelijk ruimte voor nieuwe bebouwing. Het kaartbeeld op pagina 25 maakt dat voldoende duidelijk.

Zienswijze 2 – Samenvatting en beantwoording

12. Aan de centrumzijde van de Burgemeester Wijnenstraat is op enkele plekken een bouwhoogte van 3 lagen inclusief kap aangegeven tussen panden bestaande uit 4 lagen inclusief kap (Par 5.2., afbeelding blz 25). Dit belemmerd de herontwikkeling van deze panden. Het verzoek is de bouwhoogte in de straat gelijk te trekken.
Reactie: Er is uitvoerig aandacht besteed aan de verhoudingen in de straten. In het plan zijn bij het centrum van Asten passende bouwhoogten geformuleerd. Dat in het verleden hoogten zijn gerealiseerd die de eigenlijk bij Asten passende maat overschrijden, is geen aanleiding om nu uit te gaan van die onwenselijke massa-opbouw. Daarnaast zijn de verhoudingen in de straat maatgevend voor de bouwhoogten (zie ook onder 6.). Bij de uitwerking door initiatiefnemer kan op basis hiervan nader onderzocht worden wat daadwerkelijk mogelijk is.

13. De locatie Prins Bernardstraat 9-17 is een potentiële herontwikkelingslocatie. De bouwhoogte (par 5.2, afbeelding blz 25) als ook de spelregels in par 4.2.2.4. in relatie tot de verhouding gevel-straat zijn (mogelijk) te beperkend voor een goede en financieel gezonde herontwikkeling. Zo blijkt,

uit ervaring, een parkeerkelder in relatie tot een ontwikkeling bestaande uit maximaal 3 bouwlagen niet financieel haalbaar. Het verzoek is de bouwhoogte van 3 lagen (incl kap) niet als bindende regel op te nemen.
Reactie: Bij ontwikkelingen is het BKP één van de aspecten waarop getoetst wordt, en er zal altijd een integrale afweging zijn waarbij alle aspecten die van belang zijn zullen worden afgewogen. De financiële haalbaarheid kan hierbij ook een rol spelen. De hoogte is gerelateerd aan de positie in het straatbeeld. Bij met name grote percelen is een grotere hoogte meer achter op het perceel wellicht wel mogelijk. Studie door initiatiefnemer zal dit moeten uitwijzen. Zie verder par 1.2. doel waar omschreven is dat het alleen gaat om de straatwanden.
Daarnaast kan niet worden voldaan aan het verzoek om regels als niet bindend te verklaren. De aard van het beeldkwaliteitsplan is juist dat deze regels bevat om te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit in het centrum. De regels worden daarom ook vastgesteld door de gemeenteraad, om daarna initiatieven te kunnen toetsen aan deze beeldregels. Overigens betreft het een regeling voor de meest wenselijke hoogte. E.e.a. is afhankelijk van de (architectonische) oplossing die gekozen wordt. Het is aan de ontwerper om op basis van het BKP dit nader te bekijken en vervolgens op basis van de richtlijnen uit het BKP het gesprek aan te gaan.

Zienswijze 3 – Samenvatting en beantwoording

Begrepen wordt het signaal vanuit de raad waarom ze willen sturen op de kwaliteit van ontwikkelingen. Erkend wordt ook de waarden van de aanwezige monumentale panden. Men ziet een zorgvuldig uitgewerkt plan en rekent dat het goed is kaders uit te werken om de kwaliteit waar te borgen. Er zijn echter ook zorgen:

14. Winkelcentra moeten steeds meer concurreren met de online wereld, irt het voortbestaan van winkelcentra is een goede aantrekkingskracht door icoonwerking een must. Op basis van het programma beeldkwaliteit is het maken van een icoon niet mogelijk.
Reactie: Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van de kernwaarden van het centrum van Asten. Die kernwaarden zijn vervolgens vertaald in specifieke criteria voor de Astense (beeld)kwaliteit. Of dat een 'icoon' onmogelijk maakt hangt af van de definitie. De regels zijn immers niet zodanig belemmerend dat er geen iconische architectuur zou kunnen ontstaan. Het is aan de creativiteit van een architect om de regels zodanig te interpreteren dat er een iconisch gebouw gaat ontstaan.

15. Om een herontwikkelingen als ook de verduurzaming financieel mogelijk te maken zijn meer woningen nodig dan op basis van het programma beeldkwaliteit te realiseren zijn.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 13.

Concrete opmerkingen/vragen irt het programma beeldkwaliteit centrum*:
(de samenvatting is beperkt tot de opmerkingen die betrekking hebben op de programma beeldkwaliteit).*
Om meer helderheid te krijgen over een aantal zaken die in de reactie is gegeven is op 21 november 2024 een overleg geweest met insprekers. Ter aanvulling op de punten 14-23 zijn de punten 24-28 toegevoegd.

16. Commerciële functie

a. Er is te weinig rekening gehouden met het commerciële belang (mn retail) als het gaat over de uitstraling van panden. NB: in de aanvullingen bij punt 24 t/m 28 staat een nadere uitleg van wat men commercieel als economisch van belang vindt.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12 en 13. Er kan niet worden gesteld dat de onder 24-28 genoemde onderwerpen niet zouden passen in het Astense centrum. Het Programma stelt daar echter specifieke randvoorwaarden aan, waardoor nieuwbouw gaat passen binnen de gewenste Astense kernwaarden. De diverse onderwerpen die zijn genoemd onder 24-28 onderschrijft de gemeente. Maar daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat inspreker spreekt over de interne wereld van het boodschappen doen in een overdekt winkelcentrum, waar de gemeente dezelfde waarden nastreeft voor het hele centrum. Indien integraal ontworpen kan dit elkaar versterken en kan het centrumgebied succesvol blijven functioneren.
b. Er wordt (teveel) teruggekeken naar het vroegere straatbeeld.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12. De Astense kernkwaliteiten zijn breed onderzocht en in participatiebijeenkomsten voorgelegd aan een diverse samenstelling bewoners en gebruikers. De hieruit voortgekomen analyse en beeldregels hoeven er niet noodzakelijkerwijs toe te leiden dat er alleen maar historiserende architectuur kan ontstaan. De beeldregels geven zeker ruimte voor een eigentijdse interpretatie van de beeldwaarden die in de vorm van de analyse en regels zijn geformuleerd. Dit wordt ook in de tekst verduidelijkt.
c. Op basis van de geschetste straatbeelden (vergelijkbaar met "de Gitsels") is het niet mogelijk een aantrekkelijk en herkenbaar overdekt winkelcentrum te realiseren. Als een dergelijk gebouw niet commercieel aantrekkelijk is blijft detailhandel in het centrum niet gegarandeerd.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 14. De gemeente vindt dat de focus niet alleen kan liggen op een overdekt winkelcentrum, maar dat voor heel het centrum van Asten geldt dat het een aantrekkelijk gebied moet blijven. Het maken van een aantrekkelijk centrum is voor alle ondernemers van belang. In algemene zin moet worden voorkomen dat de straatwanden onaantrekkelijk of anoniem worden waardoor het niet prettig is hier te verblijven en hierbij een negatief effect heeft op de functies aan de overzijde.
d. Er is te weinig ruimte om op in te kunnen springen op de veranderende behoefte van de klant.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 14. De beeldregels betreffende de opbouw van panden in het centrum van Asten en de gevelarchitectuur. De regels zijn niet zodanig van aard dat de behoeften van klanten in het centrum van Asten daardoor negatief worden beïnvloed. Ook hier geldt dat er voldoende creativiteit bij architecten aanwezig is om met gebruikmaking van de beeldregels panden tot stand te brengen die voldoen aan de verwachtingen van de klanten in het centrumgebied.

17. Economisch belang
a. Waarom is er een beperking opgelegd in bouwhoogte?
b. Als er een beperking in bouwhoogte wordt opgelegd is de ontwikkeling bij voorbaat al niet financieel haalbaar.
c. De voorgestelde richtlijnen (kap etc.) zijn te beperkend irt het gebruiksoppervlak/bouwvolume.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 13. Er zijn minder beperkingen dan men schets. Er zal een nadere uitleg worden opgenomen dat het Programma een volwaardige woonkap mogelijk maakt. De richtlijnen voor de kap zijn essentieel om goede maat- en schaalverhoudingen tot stand te brengen in het centrum. Op enkele plekken kan met gebruikmaking van deze richtlijnen een plat dak mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij een specifieke accentuering of entreezone.

18. Woningopgave

Door de beperking is bouwlagen zijn minder woningen te realiseren, dit staat haaks op de woningopgave van Asten.

Reactie: Zie reactie onder opmerking 13. Dat een beeldkwaliteitsplan haaks staat op de woningbouwopgave is niet het geval. Het plan geeft juist ruimte om woningbouw toe te voegen in het centrum, maar wel zonder de kernwaarden in het gebied te verstoren. Ook hier geldt dat de woningbouwopgave niet een vrijbrief is om andere waarden overboord te zetten. Elke opgave is een integrale afweging tussen diverse doelen, ambities en waarden, ook uit andere Programma's. Het beeldkwaliteitsplan formuleert belangrijke waarden in het centrum, die moeten worden afgewogen tegen andere doelen en ambities, waaronder woningbouw.

19. Icoon

a. Voor een overdekt winkelcentrum is het van belang dat aan de buitenzijde als wordt gezien wat er binnen te doen is. Dit is essentieel voor het bestaansrecht van de winkels binnen.

b. Een dorps karakter is meer dan alleen een architectuurstijl en gaat ook om gezelligheid, ontmoeten en verbinden.

Reactie op a en b: Zie reactie onder opmerking 14. De gemeente onderschrijft geheel dat een dorps karakter meer is dan alleen architectuur. Daarvoor is juist de Centrumvisie opgesteld, en het beeldkwaliteitsplan kan worden gezien als aanvullend op die visie. Zie ook de reacties onder 14 en 16.c. De doelen van de gemeente wijken niet af. Voor het totale centrum (ook de winkels die aan de straten liggen) is het essentieel voor het bestaansrecht dat er geen anonieme straatwanden ontstaan omdat deze een negatieve impact hebben op de leefbaarheid in de straat.

20. Samenhang met huidig overdekt winkelcentrum

Door de verplichte kap kan geen goede aansluiting worden gemaakt met het bestaande te behouden deel van het winkelcentrum.

Reactie: Zie reactie onder opmerking 12. In het beeldkwaliteitsplan is geformuleerd dat er in het verleden panden tot stand zijn gebracht die achteraf gezien misschien niet de beste voorbeelden zijn van de architectuur die Asten graag in haar centrum ziet. Fouten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Dat betekent overigens niet automatisch dat er alleen maar ruimte is voor historiserende massa-opbouw en architectuur. Wel moeten bouwmassa's passen in de stedenbouwkundige setting en dus passende maat-verhoudingen aangaan met de stedenbouwkundige ruimte waarin ze worden gesitueerd. Dat geldt ook voor de architectonische uitwerking. Daarvoor zijn de beeldregels opgesteld, waarmee initiatiefnemers aan de gang kunnen om met iedere bijdrage het centrum van Asten weer iets mooier te maken.

Binnen een centrumgebied zijn er altijd situaties waar oud en nieuw op elkaar aan moeten sluiten. Dat hierbij sprake is van verschillende dakvormen of typen hoeft absoluut geen probleem te zijn en dat is zelfs misschien zelfs wenselijk omdat dit de gewenste korrel juist accentueert.

21. Levendig & identiteit

a. Door het Programma Beeldkwaliteit wordt de creativiteit van de ondernemer ontmoedigd en komt de identiteit van de initiatiefnemer minder tot zijn recht.

b. Waarom is de identiteit van Asten gekoppeld aan de historie van Asten en niet aan de toekomst?

Reactie: Zie reactie onder opmerking 12 en 16.

22. Duurzaamheid

De verplichte kapvorm is te beperkend om op een goede manier energie neutraal te bouwen dan wel rekening te houden met klimaatadaptatie.

Reactie: In de regio en Nederland zijn inmiddels voldoende voorbeelden van gebouwen met kappen, die op een uiterst duurzame wijze zijn gebouwd. Energieneutraal en klimaatadaptief bouwen is niet noodzakelijk gerelateerd aan het wel of niet hebben van een kap.

23. Gebruiker vooropgesteld

Met het belang van de gebruikers (bewoners/winkelend publiek) wordt te weinig rekening mee gehouden:

a. Een bouwen met een kap is te beperkend als het gaat om het realiseren van een lift, wat nodig is als het gaat om inclusief bouwen.

b. Een schuine kap is te beperkend voor bewoners (gebruiksvloeroppervlak, uitzicht, daglicht etc).

c. De entree van een winkelcentrum wordt onduidelijk als je een straatbeeld creëert (de entree van een winkelcentrum is anders dan de entree van een winkel).

Reactie: Zie reactie onder opmerking 13,16 en 22.

Aanvullende opmerkingen (24 t/m 28)

24. Het beeldkwaliteitsplan houdt geen rekening met de functie van een overdekt winkelcentrum.

25. Een overdekt winkelcentrum speelt zich vooral binnen af. Binnen het huidige concept van het winkelcentrum versterken doelgericht boodschappen doen en impulsaankopen elkaar. De winkels binnen het gebouw zijn alle naar binnen gericht omdat zij op deze wijze elkaar het beste versterken (kruisbestuiving).

26. Voor het winkelcentrum is het van belang dat je aan de buitenzijde kan zien dat er sprake is van een groot overdekt winkelcentrum als ook dat je vanuit de buitenzijde kan zien wat er binnen afspeelt.

a. Aan de buitenzijde van een overdekt winkelcentrum heb je glazen gevels (winkels zijn van binnenuit bereikbaar maar presenteren zich ook naar buiten via etalages, bij voorkeur met etalages van glas tot op het maaiveld) of mooi gemetselde muren. Dicht geplakte gevels zijn onwenselijk.

b. De entrees van een overdekt winkelcentrum zijn goed herkenbaar en verschillen in grote met een van reguliere winkelentree. De entrees van het overdekte winkelcentrum zijn grootser en maken een duidelijk statement. Ook is het wenselijk dat je op andere (accent) plekken laat zien dat er sprake is van een bijzondere functie. Dit kan met een markante architectuur.

27. Qua uitstraling wordt nu vooral gestuurd op vergelijkbare panden als de Gitsels, dit beeld wordt teveel benadrukt. Het beeldkwaliteitsplan richten op een dorpskarakter is prima, maar de uitstraling moet dan wel van deze tijd zijn.

a. In het algemeen biedt het beeldkwaliteitsplan te weinig ruimte voor innovatie het is te weinig vernieuwend. De beleving hoe de gebouwen moeten worden ontworpen is gedateerd / er wordt teveel terug gegrepen op het verleden en er wordt zoveel voorgeschreven dat de ontwerper geen ontwerpvrijheid meer heeft. Er wordt bijvoorbeeld teveel gestuurd op detaillering en zijn de toegestane gevelkleuren te beperkend.

28. Voor de winkels (binnen) en het winkelend publiek zijn de volgende aspecten belangrijk: voldoende daglicht, voldoende hoogte, goede gangpanden, voldoende parkeren, etalages. Voldoende natuurlijk daglicht wordt in de winkel als zeer prettig ervaren ook is het wenselijk dat men van buiten kan zien wat er binnen gebeurd.

Reactie: De bovenstaande punten 24-27 zijn een aanvulling op de hierboven genoemde punten 14-21. Ze behoeve derhalve geen aparte reactie door de gemeente, aangezien deze bij de bovengenoemde punten reeds zijn behandeld.
Reactie Zienswijze 28: . Alle aspecten die genoemd worden voor het overdekte winkelcentrum zijn ook van belang voor de winkels (en andere functies) in het centrum van Asten. Stedenbouwkundig is in het bijzonder van belang dat panden duidelijk 'op de grond staan', dat wil zeggen dat de verschillende verdiepingen een architectonische relatie met elkaar hebben, en dat men op de begane grond ook de korrel van de panden kan aflezen. Dit wil niet zeggen dat er geen aantrekkelijke etalages zouden kunnen worden gerealiseerd. Wat we echter niet willen is over een heel grote lengte één en dezelfde wand, terwijl je op de verdieping wel een duidelijke parcellering hebt. Een duidelijke entree met een groots gebaar kan zeker ook worden gerealiseerd. Tevens dient er afleesbaar sprake te zijn van meerdere architectuurstijlen. De tekst zal hierop worden verduidelijkt.

Opmerken vanuit commissie Ruimte

29. Over het afwijken van het beeldkwaliteitsplan staat dat dit kan als sprake is van een bijzondere schoonheid. Graag ook bekijken of afwijken mogelijk is als sprake is van een grotere biodiversiteit dan wel duurzaamheid (maatwerk moet mogelijk blijven).
Reactie: Hier wordt heel beknopt al iets over gezegd, maar het is zeker een mogelijkheid om een iets grotere afwijkingsmogelijkheid te geven. Maar in de lijn met wat onder (6) is genoemd, willen we terughoudend zijn met afwijkingen. Tevens moeten er duidelijke richtlijnen zijn voor een afwijking. Op het moment dat die er zijn (op basis van het Programma Groen of Duurzaamheid / Klimaatadaptatie) kan er een ruimere afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen, die vervolgens kan worden aangestuurd door regels uit dat Programma. Altijd zal sprake zijn van een integrale afweging.

30. De bouwhoogte zoals aangegeven voor het voormalige pand van Anneke de Bruin is prima, maar richting Mgr. Den Dubbeldenstraat moet wel sprake zijn van een duidelijke afbouw richting de bestaande rijksmonumenten.
Reactie: Het genoemde gedeelte van de Mgr. Den Dubbeldenstraat valt binnen de scope van dit beeldkwaliteitsplan. Er dient altijd een passende overgang te worden gerealiseerd naar naburige panden, zeker wanneer het rijksmonumenten betreft (deze staan ook vermeld op pagina 25), Op blz. 17 is in de beeldregels (punt 5) aangegeven dat er sprake moet zijn van een respectvolle overgang naar historische panden. Het is denkbaar dat alvorens er een specifieke bouwopgave wordt geformuleerd dergelijke randvoorwaarden worden opgenomen.

31. Bebouwing/nieuwbouw moet de identiteit van Asten versterken, dat is niet alles ophogen naar 3 lagen. Binnen het beeldkwaliteitsplan lijkt qua bouwhoogte dat alles wordt "opgehoogd" naar 3 bouwlagen. Uit de presentatie lijkt dat er meer nuance hierin is.
Reactie: Het is niet de bedoeling dat altijd overal de maximale mogelijkheden worden benut. De regels zijn daarom ook zoveel als mogelijk specifiek geformuleerd. De regels gelden ook alleen bij een bouwopgave, waarbij veel bestaande panden (soms hoger, soms lager dan 3 bouwlagen) wellicht helemaal nooit zullen worden omgebouwd. Bij herontwikkeling is nog altijd een nadere uitwerking (studie) nodig. Dit ligt in basis bij de initiatiefnemer. Het Programma geeft handvatten hoe om te gaan met deze hoogte.

32. Onduidelijk hoe moet worden omgegaan met de bestaande bouw.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 31. Het beeldkwaliteitsplan is van toepassing op het moment dat er sprake is van vergunningaanvraag (zowel nieuwbouw als verbouw).

33. Hoe op basis van het beeldkwaliteitsplan moet worden omgegaan met erfgoed is niet duidelijk.
Reactie: Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op bestaand beleid inzake erfgoed. Het plan is zelf geen erfgoedbeleid en heeft ook niet die intentie. Bij een ontwikkeling (niet passend binnen het omgevinsplan) moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties altijd worden gekeken naar de impact in relatie tot cultuurhistorie en worden onderbouwd waarom deze belangen niet onevenredig worden geschaad. Zie ook de reactie onder 30.

34. In het 'Programma Centrumontwikkeling – Toekomstbeeld 2040' staat: "Experimentele zones bieden ruimte voor innovatieve en creatieve concepten en verhogen de aantrekkelijkheid van het centrum" hoe verhoudt zich dit tot het voorliggende BKP.
Reactie: De genoemde zinsnede is niet specifiek gericht op het aspect beeldkwaliteit, maar heeft een bredere intentie (functionaliteit, programma's, doelgroepen). Het Programma Beeldkwaliteit vult het Programma Centrumontwikkeling aan waar het gaat om de beeldkwaliteit van die eventuele innovatieve en creatieve concepten.

35. Het document moet niet belemmerend werken dat ontwikkelingen niet meer mogelijk/rendabel zijn. In dit kader: Het aantal bouwlagen van 3 bouwlagen is wellicht passend, maar de vraag is of het dan wel financieel uit kan. Is bijvoorbeeld een 4e bouwlaag mogelijk als deze iets verder naar achteren is gelegen?
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12,13,16 en 22. Er zal altijd een integrale afweging worden gemaakt.

36. Graag aandacht voor de belangen van ontwikkelaars en dit mee te wegen binnen het document.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12,13,16 en 22. De gemeente maakt een zo breed mogelijke afweging, waarbij niet specifiek 1 belangengroep voorrang krijgt boven andere stakeholders.

37. Het is prima om een bouwhoogte van 3-4 lagen als basis aan te houden, maar als men naar achteren bouwt kan het wellicht hoger.
Reactie: Het Programma Beeldkwaliteit betreft alleen de straatwanden binnen het centrum en niet het beeld van de eventueel hierachter gelegen inbreidingen, zolang de kernwaarden in het straatbeeld niet worden aangetast. Ook perspectief- en zichtlijnen behoren tot die kernwaarden.

38. Op de locatie van het voormalige pand van Anneke de Bruin kan ook worden geparkeerd, meer aandacht voor parkeren is wenselijk om ontwikkelingen binnen het centrum mogelijk te maken.
Reactie: Parkeren maakt geen deel uit van de scope van het Programma. Gezien het belang van het plein is het afbouwen van de straatwand wel wenselijk.

Opmerkingen vanuit Heemkundekring

39. Bij 3.1 "De oudste bebouwing […] onbegaanbaar was." - Dit is vanaf 1825-1827 (de aanleg van de Zuid-Willemsvaart) zeker niet zo. Juist de

Wilhelminastraat Kanaalstraat (naar Sluis 11 en Someren) kreeg door het kanaal betekenis. Langs deze weg werden in de tweede helft van de 19de eeuw villa's gebouwd, zoals die van de notaris, dokter, burgemeester en familie Bluijssen. Op de plek van het voormalige H. Hartklooster bouwde de burgemeester Frencken een groot huis. De gemeente-arts woonde in het witte pand achter de kerk. Het klooster van de Missiezusters/zusters Franciscanessen (Amalia) is rond 1850 als villa gebouwd. Fam. Bluijssen woonde er tot circa 1909. Naam van het huis was Semper Virens. Grote tuinen, parkachtige omgeving. Weg naar Someren is juist van betekenis geweest voor handel en nijverheid (scheepvaart). Heesakkerweg is pas rond 1955 aangelegd.

40. "Vanwege de mindere betekenis voor handel en nijverheid verschenen langs deze weg rond 1890 de kloostercomplexen." - Pas na 1909 en in 1929 kwamen er twee kloostercomplexen.

41. "De vraag naar turf resulteerde rond 1850 in een versnelde groei van Asten." - Dat geldt eerder voor Deurne. De boterfabriek en later ook de bontweverij van de firma Bluijssen zorgden eerder voor werkgelegenheid en groei, evenals Spinnerij van David Horn, fa. Leenen, e.a. Deze families trokken andere families aan, ander onderwijs werd noodzakelijk, etc.

42. "Tegen 1900 had het dorp een structuur ontwikkeld rond een kruispunt van twee belangrijke wegen, waarvan drie assen een doorgaand karakter hadden." - Asten lag op de doorgaande weg naar Keulen, aan de westkant van de Peel. De RK kerk lag op het Koningsplein met de hoofdingang naar het Westen (naar Someren) gericht. De Julianastraat was de Fabriekstraat met veel bedrijven. Alle wegen waren tot circa 1930 onverhard. Asten telde in 1918 nog geen 4000 inwoners.

43. Bij 3.2 "De ontstaansgeschiedenis […] historische gebouwen." - Dit is in tegenspraak met de tweede alinea van 3,1.

44. Over de wegen van Asten - Oorspronkelijk gevormd door de zandpaden/karrensporen.

Naar Someren (Wilhelminastraat/Torenstraat/Kanaalstraat), Naar Deurne (Pr. Bernhardstraat, Tramstraat) Naar Lierop (Burg.Wijnenstraat/Molenstraat en Dijkstraat),

Naar Meyel (Emmastraat/Varkensstraat, Wolfsberg, Heusden,... Keulen)

45. Gesteld kan worden dat het centrum van Asten is ontstaan rond de RK Kerk op het huidige Koningsplein en het Marktveld (de Markt), op de kruising van Someren naar Deurne en van Helmond naar Meyel. Er was nog een verbindingsweg die gevormd is door de Lindestraat (met NH Kerk uit 1825/1830), voormalige schuilkerk en oude pastorie), de Binnenweg (nu Burg. Frenckenstraat), richting Varkensweg (=Emmastraat).

46. De oudste huizen stonden aan de Binnenweg. In 't Eeuwig Leven was een zaak van koloniale waren, pand Van Kemenade is uit circa 1775, huis van burgemeester Frencken was uit circa 1750, rond 1970 afgebroken (nu ingang park), etc. Deze huizen hadden grote achtertuinen die sinds het laatste kwart van de 20ste eeuw het Ploegmakerspark vormen. De Tuinstraat was tot ca. 1970 slechts 2 meter breed (karrespoor). De bouw van het eerste gemeentehuis op de Markt vond plaats in de 19de eeuw. Daarvoor vonden de meeste raadsvergaderingen plaats in de kerk (of elders).

Reactie 39-46: De opmerkingen zijn een welkome toevoeging op de ontstaansgeschiedenis van Asten en zullen waar relevant in de analyse verwerkt worden. Nadrukkelijk wordt vermeld dat het programma Beeldkwaliteit geen complete en uitputtende beschrijving van de Astense morfologie en typologie ambieert.

47. De 'herenhuizen' aan het Koningsplein zijn niet als zodanig gebouwd. Het meest linkse pand is gebouwd als Telegraaf- en Postkantoor, rechts daarvan was de kostschool van Van Haaften en daarnaast staan 3 'woningen' gebouwd voor personeel van de gemeente. Aansluitend stonden lage boerderijen.

Reactie: Bij het Koningsplein worden naast 'gegoede huizen' ook de 'institutionele complexen' als typologie genoemd. De nadruk verschuift iets en vraagt ook bij 4.2.2.2 om tekstuele aanpassing. De architectonische waarneming en bijbehorende spelregels veranderen in de basis niet.

48. De zogenoemde 'knooppunten' die zogenaamd de oorspronkelijke linten 'doorbreken' en daarmee het originele, dorpse karakter van Asten deels teniet doen, zijn afgezien van het Koningsplein, van de laatste 50 jaar. Letten we genoeg op de historische paden en straten?

Reactie: De relatie tussen de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke structuur vormen een belangrijk onderdeel van het 'Programma Beeldkwaliteit'. Sommige van de knooppunten zijn overigens ouder dan 50 jaar, maar dat raakt niet de essentie van het fenomeen Linten en Knopen. De analyse is bedoeld om de morfologie van Asten goed te duiden om die vervolgens te benutten voor de beeldregels. De morfologie wordt juist getypeerd door de gelaagdheid van soms heel oude en soms jongere tijdslagen.

7.3.2 Gevolgen voor het Programma Beeldkwaliteit

Reactie 3: Toevoegen bij referentie: ten aanzien van alle referentiebeelden geldt dat deze richtinggevend zijn en niet letterlijk moeten worden genomen. Ze verbeelden globaal hetgeen is opgeschreven.

Reactie 4: Paragraaf 4.2.2.2: een kroonlijst is inderdaad een passende toevoeging en kan in deze paragraaf worden toegevoegd als een wenselijk architectonisch element.

Reactie 6 en 17: Onderwerp woonkap. Verduidelijken dat de hoogteopbouw zoals die in het plan is geformuleerd ruime mogelijkheden biedt om een woonkap toe te voegen. Bouwvolume toevoegen ten behoeve van een volwaardige woonkap is wenselijk en wordt ook gezien als een mogelijkheid om woningaantallen toe te voegen in het centrum. Voorts gaat dit onder meer over de beleving in het straatbeeld. Als er bouwvolume mogelijk is achter op het perceel dat geen invloed heeft op het gewenste straatbeeld, dan is dat gemotiveerd mogelijk. Een nadere stedenbouwkundige studie zal dit moeten uitwijzen. Nadere uitleg opnemen dat het Programma een volwaardige woonkap mogelijk maakt. De richtlijnen voor de kap zijn essentieel om goede maat- en schaalverhoudingen tot stand te brengen in het centrum. Op enkele plekken kan met gebruikmaking van deze richtlijnen een plat dak mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij een specifieke accentuering of entreezone.

Reactie 9: Paragraaf 6.5. De specificatie Linten, Pleinen, Knopen wordt verwijderd.

Reactie 43-50: De opmerkingen zijn een welkome toevoeging op de ontstaansgeschiedenis van Asten en zullen waar relevant in de analyse verwerkt worden.

Reactie 51: Paragraaf 4.2.2.2. Bij het Koningsplein naast 'gegoede huizen' ook de 'institutionele complexen' als typologie benadrukken. De architectonische waarneming en bijbehorende spelregels veranderen in de basis niet.

Ambtelijke wijzigingen

De termijn van de terinzagelegging is tevens benut om enkele verbeteringen door te voeren in het Programma Beeldkwaliteit. Deze zijn overwegend van tekstuele of procedurele aard, of hebben de intentie enkele verduidelijkingen toe te voegen.

par 1.2.1. Algemeen deel toevoegen dat met name bij grootschalige herontwikkelingen (die niet rechtstreeks kunnen in het omgevingsplan) altijd sprake is van een integrale belangenafweging.

par 1.2.2. De uitleg van de jurisdische verankering komt in dit stuk te vervallen

hoofdstuk 2 Inleiding (10e regel): naast de CRK kan op basis van dit document ook de kwaliteitscommissie centrum Asten hierop sturen.

par 2.2.1. Aanpassen. Er wordt een Kwaliteitscommissie centrum Asten ingesteld.
Na CRK 1e keer voluit te hebben geschreven, verder: afkorting CRK gebruiken.
Toevoegen: procedurele aspecten van de adviesorganen CRK en kwaliteitsteam.

par 2.2.2. en 2.2.3. omdraaien

par 2.2.3. Tekst aanpassen: Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het centrum worden gerealiseerd. Dit document het gebruikt bij het toetsen van principeverzoeken en het ontwerp, toetsing en vergunningverlening van bouwwerken.
Alhoewel in alle fases de hoofdstukken 3 t/m 6 niet geheel los van elkaar kunnen worden gezien zal bij het toetsen van principeverzoeken en de daaropvolgende uitwerking tot stedenbouwkundig niveau met namen gebruik worden gemaakt van hetgeen is opgenomen in hoofdstuk 3 (analyse) en hoofdstuk 4 (inspiratie en visie). Bij de uitwerking op architectonisch vlak zijn met namen hoofdstuk 5 (spelregels beeldkwaliteit – stedenbouwkundig vlak) en hoofdstuk 6 (spelregels beeldkwaliteit- architectonisch vlak) van belang.

Par 2.2.2. Tekst en titel aanpassen
2.2.2 initiatiefnemer en zijn architecten
In de tekst aandacht besteden aan de wijze waarop de initiatiefnemer (zijn architect) het programma kan gebruiken.

par 2.3. De uitleg van de status van het document komt te vervallen

par 2.4.2. Ook in hfst 5 staan regels en richtlijnen -> idem als bij 2.4.3. aangeven wat het verschil is (of bij par 2.4.5. dit aangeven).

par 2.4.5. In deze paragraaf onderscheid maken tussen 2.4.1.(hfst 4) en par 2.4.2. t/m2.4.4. (hfst 5 en 6), zie toelichting hieronder. In hoofdstuk 5 en 6 zijn er spelregels (toetsend) en richtlijnen (ter inspiratie) dit is helder. ook de beeldregels architectuur (blz 28) zijn spelregels (toetsend). In hoofdstuk 4 zitten de genoemde spelregels denk ik meer hiertussen (je speekt in par 2.4.1. niet voor niets als ambitieniveau), we gaan hier niet letterlijk aan toetsen maar is wel meer dan een inspiratie. De algemene beeldregels (blz 17) zijn wel spelregels (toetsend) . Zeker als we gaan afwijken van hetgeen mogelijk is in omgevingsplan vormt is dit hoofdstuk samen met hfst 3 een belangrijk inspiratiebron.

Pagina 11 onderste afbeelding:
- ook “van Hoek” is een beeldbepalend pand. Nieuwe afbeelding opnemen.
- de titel luidt: cultuurhistorische waardevolle gebieden, beeldbepalende panden en monumenten

par 3.4.2. Toevoegen dat de gemeente met dit Programma heeft onderzocht hoe een schaalstap is te maken zonder dat het karakter van het dorp teveel wordt aangetast. Dit is in de regels van H4 vertaald.

par 3.4.3. Verduidelijken dat we de richtlijnen zo verwoorden dat Asten ook bij herontwikkeling het karakter van een levendig Brabants dorps behoudt, zonder dat sprake is van historiserende bouw (verwijzen naar hoofdstuk 5 en 6).
Onder zonering in de zin: “onderstaand zijn de kenmerken …… gebiedstypen” aangeven dat het de beschrijving van de bestaande situatie is.

par 3.5.8. Parkeerplaats bij de Midas van deze afbeelding verwijderen (klopt beter bij 4.2.2.7 en 4.2.2.8)

par 4.1. tekst actualiseren. Voor het toekomstbeeld Asten zie: 13-9 Asten in beweging - Toekomstbeeld 2040 op blz 6 t/m 8 staan de kernwaarden. In de def versie is e.e.a. net iets anders geformuleerd.

par 4.2.2.1. Toevoegen bij de monumenten en beeldbepalende panden: duidelijke spelregel: “ … deze op een natuurlijke manier verweven met respect voor het monument/beeldbepalend pand”.
Ook benoemen dat bij andere deelgebieden ook monumenten / beeldbepalende panden aanwezig zijn.

par 4.2.2.4. onder spelregels
5e punt: voor afwisseling kan ook plat worden afgedekt toevoegen dat plat kan om accent in de straat te krijgen zonder dat sprake is van een hoogte accent -> hier iets over toevoegen, dit kan bijvoorbeeld ook voor het accentueren van een entree.
We noemen expliciet de maat van 5 a 6 meter, maar de korrel in Asten is vaak groter, namelijk variërend tussen de 8 en 11. Qua maat verwijzen naar de korrel in de straat en richtmaat van ca. 10 meter noemen.
6e punt: toevoegen dat bij herontwikkeling van meerdere panden gelijktijdig ook de korrel in de straat moet worden gerespecteerd.
Onder gevel straatverhouding
Irt de gegeven reacties (nogmaals) aangeven dat gaat om de ervaring van het straatbeeld en dat de in basis aan de initiatiefnemer is op basis van deze regels nader te onderzoeken.

par 4.2.2.5 onder spelregels 5e punt: als voorbeeld ook plat noemen

par 4.2.2.6 onder spelregels 7e punt: duidelijker noemen dat plat afdekken ook kan maar dan wel met set back. Logischer om dit punt te plaatsen naar het 3e punt.

par 4.2.2.7 Zinsdelen toevoegen die verhelderend werken.

spelregels: 1e punt: na Logtenstraat – Tuinstraat toevoegen “bebouwde zijde”./ hetgeen tussen haakjes staat kan weg.
spelregels: 2e punt:

- ipv terrein Midas schrijven “parkeerterrein Tuinstraat/Burg Frenckenstraat”
- 2e deel van de zin loopt niet: er mist een woord achter exclusief. Verder deze tekst op tekening op blz 25 aanpassen (of andersom). 3 Bouwlagen kan (zonder kap of setback), deels 4e bouwlaag met setback en eventeelt tpv aangegeven accent een volledige 4e bouwlaag (of is de 4e bouwlaag met setback het accent?). Misschien ook 4e punt aanpassen.

Par 5.1
Algemeen: regels vervangen door spelregels.
Bij samenhang dorpsstructuur 2e punt: toevoegen bij meer grootschalige ontwikkeling is sprake van geleding middels diverse “panden” die passend is bij de korrelgrootte van de straat.

Par 5.2. Toevoegen: als het t.b.v. een ontwikkeling wenselijk is af te wijken van de aangeven overwegende bouwhoogte de richtlijnen hoofdstuk 4 (inspiratie en visie) de basis is dit te overwegen. Wil de initiatiefnemer meer, dagen we de initiatiefnemer uit om op basis van het programma beeldkwaliteit te bekijken wat mogelijk is. Goed kijken naar formulering: de basis is dat de initiatiefnemer aan zet is te onderbouwen of het kan, het bkp moeten ze dan wel gebruiken sla inspiratiekader).

Par 6.1.

- 1e paragraaf: in de 2e regel het woordje “historisch” weglaten of mogelijkheid van eigentijdse interpretaties toevoegen

2e paragraaf: Het lijkt op basis van deze paragraaf dat we alleen historiserend bouwen willen. Voor de 1e zin toevoegen: “Zowel modern als historiserend bouwen is mogelijk”. Daarnaast duidelijk aangeven dat ook als er meer modern wordt gebouwd de genoemde spelregels ook van toepassing zijn.

Par 6.2.2.
Richtlijnen: toevoegen dat het basement een eenheid moet vormen met de bovengelegen vloeren. De parcellering van het pand is duidelijk zichtbaar van begane grond tot verdieping. Wellicht als een spelregel opnemen.
Irt het 2e punt: verduidelijken: Belangrijk is dat panden op de grond staan (en geen doorlopende glasgevel onder verschillende panden door).

par 6.2.4.
2e punt: mede vanwege de formulering “bij voorkeur” hier een richtlijn van maken.
3e punt: 1e deel (van De functionaliteit t/m de gevel) als richtlijn foruleren. Het tweede deel wel als spelregel opnemen en stelliger formuleren (“Anonieme functies zoals …… bevinden zich op hoeksituaties niet aan de openbare ruimte”).

par 6.3.
Onder spelregels 1e punt: het is wellicht duidelijker deze te splitsen in 2 of meer punten.
2e punt is: de maximale hellingshoek van de kap is 70 graden, alleen een visuele kap bezien vanuit het straatbeeld behoort tot de mogelijkheid.
Verder: als richtlijn benoemen dat er sprake moet zijn van een duidelijke gootlijn. Een duidelijke goot benadrukt namelijk het onderscheid tussen gevel en kap en zeker als er sprake is van een heel steile kap zorgt en goede goot dat de kap nadrukkelijker wordt ervaren.

Onder richtlijnen:
1e punt: algemener formuleren: “op hoeken of tbv het bereiken van variantie kan een pand op een andere wijze dan met een kap worden afgedekt. Als spelregel opnemen, dan wel aan toevoegen dat het realiseren van panden met een kap het basisuitgangspunt is en dat anders afdekken de verbijzondering.

6.4.1. Spelregels 1e punt toevoegen: doorlopende raampartijen over meerdere panden zijn niet toegestaan.

6.5. inleiding: niet de deelgebieden noemen, overal waar sprake is van een andere functie dan wonen is dit van toepassing.

6.6.1. & 6.6.2. Richtlijnen, laatste punt: ipv verwijzen naar CRK algemener formuleren.

par 6.8. laatste zin: “in het programma groen zijn hier richtlijnen voorop gesteld.”

