ruimtelijke denkers

WISSING



Asten

Beeldkwaliteit centrum

Het beeldkwaliteitsplan

- Waarom een beeldkwaliteitsplan
- Wat staat er wel/niet in
- Hoe te gebruiken
- Afronding










1. 

2. 

3. 

4. 

5. 

6. 

7. 

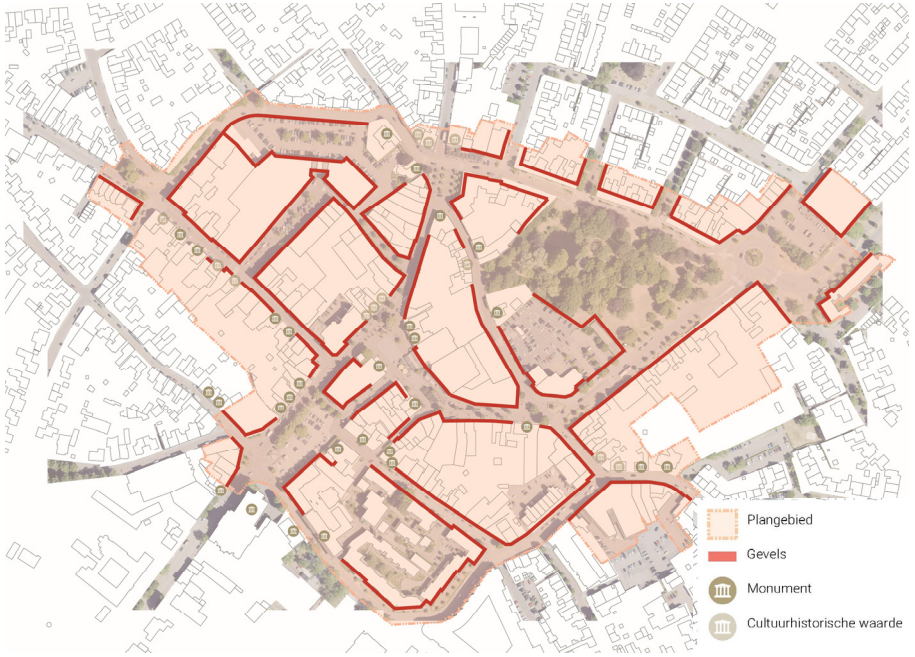
8. 

9. 

10. 

Waarom beeldkwaliteit

- Centrum speelt een belangrijke rol: plek van wonen, ondernemen, ontmoeten en verblijven
- Visitekaartje van de gemeente en de centrale ontmoetingsplek
- Programma Centrumontwikkeling: Centrum aantrekkelijker maken
- Programma Centrumontwikkeling zegt niks over beeldkwaliteit. Geen toetsingskader voor herontwikkelingen
- Raad: wens om vooraf kaders op te stellen voor gewenste bebouwingsbeeld.





Doel beeldkwaliteitsplan

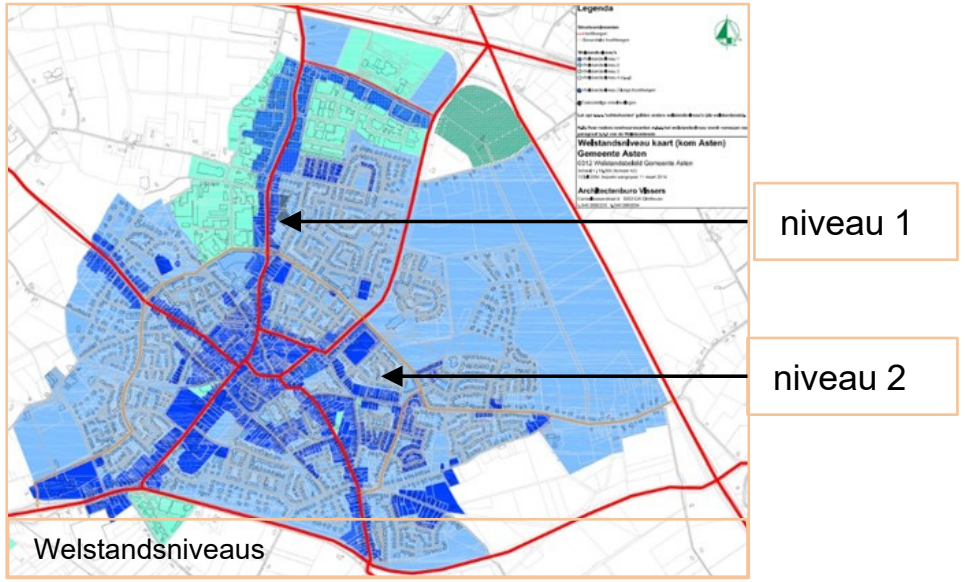
- Sturen op kwaliteit van de gevels in het centrum
- Toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen
- Zekerheid voor de gebruikers en bewoners van het gebied
- Duidelijkheid voor (bekende en nog onbekende) ontwikkelende partijen over o.a:
    - bouwmassa, korrelgrootte (pandbreedtes) , kleur/materiaal, plinten
    - beeldkwaliteit van de panden.

Niet:

Architectuur van de niet-zichtbare terreinen achter de gevels

Wenselijkheid van functies of relaties tot ander beleid (bv parkeren, milieu)

Initiatieven moeten dus altijd breder worden getoetst



Welstandsniveaus

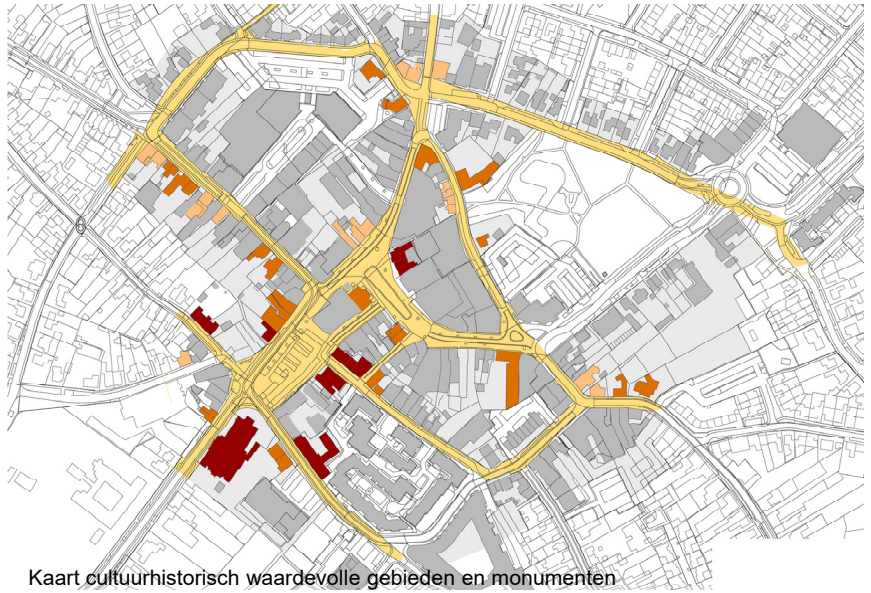

Kleine 'korrel'


Grote 'korrel'

Wat is het beeldkwaliteitsplan

- Geeft aan hoe er wordt getoetst (procedure) en waaraan (inhoudelijk)
- Inspireert om bij te dragen aan ‘het verhaal van Asten’
- Beeldkwaliteit op 4 niveaus:
    - ❖ Laag 1 = Sfeer en identiteit
    - ❖ Laag 2 = Stedenbouwkundige kwaliteit
    - ❖ Laag 3 = Gebouwkwaliteit
    - ❖ Laag 4 = openbare ruimte
- Criteria: regels versus inspiratie



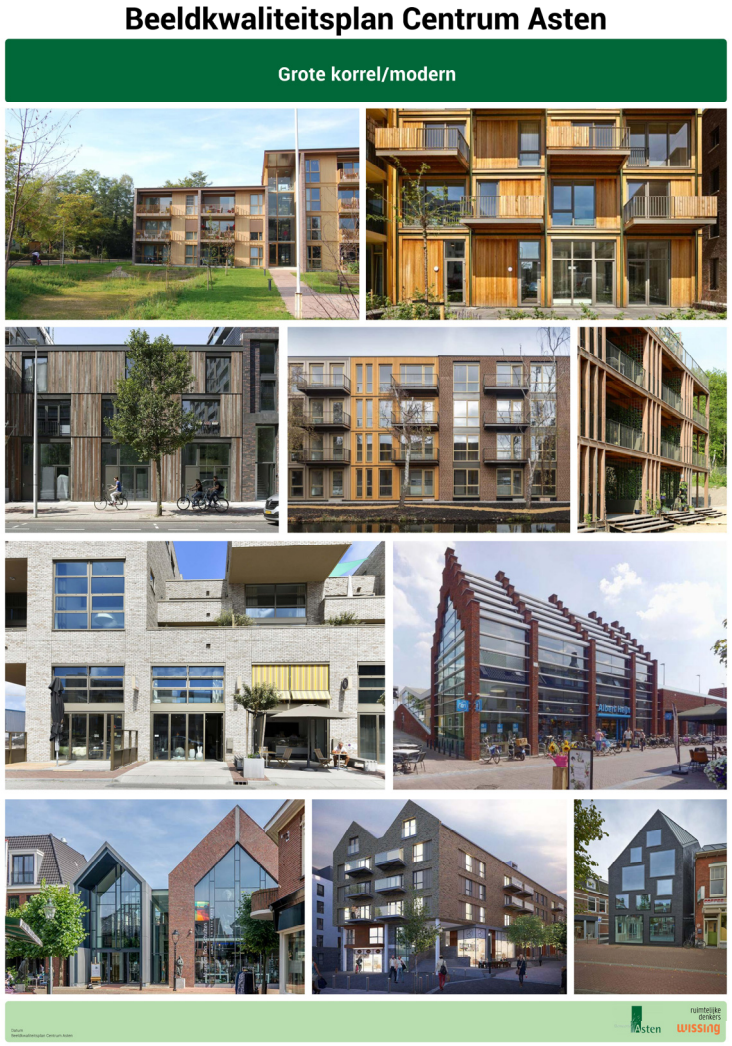


Kaart cultuurhistorisch waardevolle gebieden en monumenten

Wat is het beeldkwaliteitsplan







‘Het verhaal van Asten’

- Morfologie / kenmerkende dorpsstructuur
    - ❖ Markt, linten, pleinen, knopen (historisch)
    - ❖ Park en inbreidingen (recent)
- Typologie
    - ❖ Institutionele gebouwen (religie, overheid)
    - ❖ Economie (nering): winkelpanden, industrie, boerderij
    - ❖ Wonen: koopmanshuis, woon-winkelpand
- Relatie tussen beide kenmerkt de beeldkwaliteit van Asten
- Handvat in de opgave om passende beeldkwaliteit te realiseren
- Ruimten en gebouwen zo vormgeven dat dit leidt tot typerende plekken, passende gevelopbouw, architectuur en gebiedsidentiteit



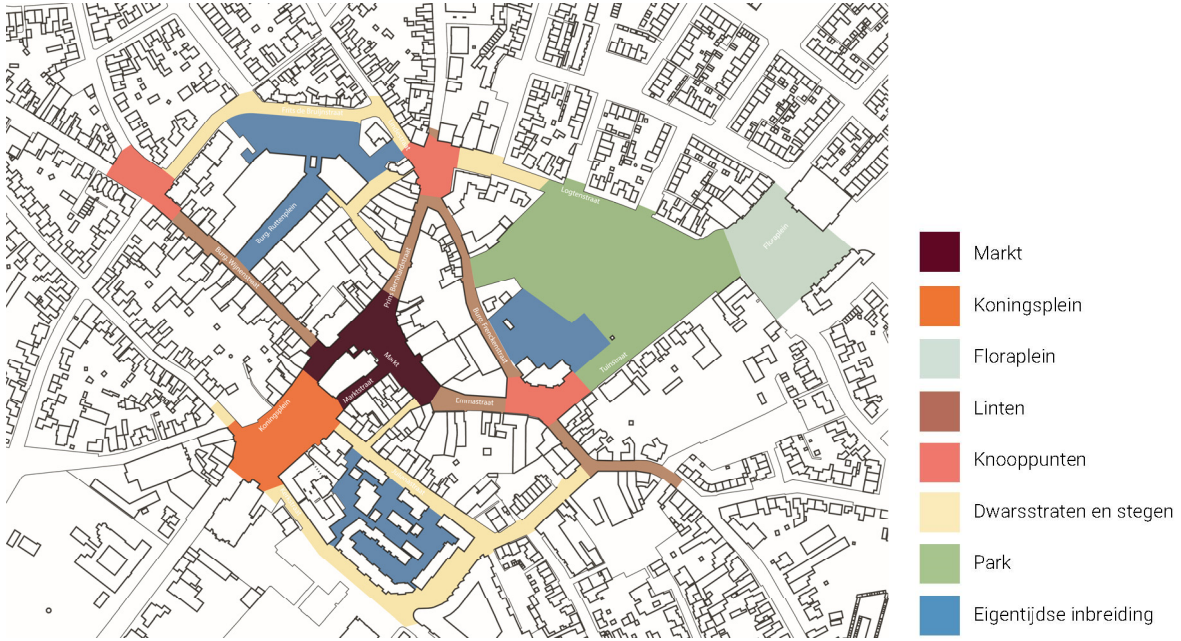
Asten en omgeving in 1832. De morfologische opbouw met markt, linten en knopen is duidelijk afleesbaar. Het Koningsplein is van de Markt afgesplitst als gevolg van de realisatie van het bouwblok waarin zich het gemeentehuis bevindt. De kromming in de noordwand van het Koningsplein komt door de aanwezigheid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



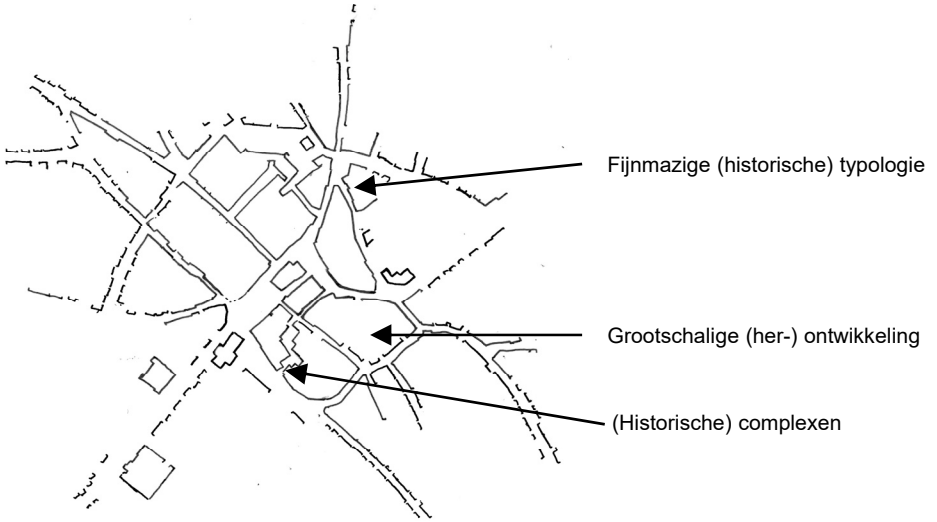
‘Het verhaal van Asten’

Functionele structuur is van invloed op de visie op beeldkwaliteit

- Centrumdorp
- Schaalstappen: ‘opschalend centrum
- Gezelligheid en vertier
- Zonering: fysieke identiteit wordt bepaald door koppeling morfologie met typologie.
- Voor elke zone worden specifieke beeldregels beschreven
- Motiveren en objectiveren



Schematische weergave van de morfologieën in het centrum









‘Het verhaal 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.



Inspiratie en visie

Kernkwaliteiten

- Economische vitaliteit: levendige mix aan functies en levendige plinten
- Leefbaarheid en gastvrijheid: aantrekkelijk, gastvrij
- Verstevigen verbindingen
- Toekomstbestendig en duurzaam
- Behoud van het unieke DNA: dorps karakter is in alles herkenbaar

Bijdragen aan gewenste identiteit

- Beeldkwaliteit gebouwen draagt bij aan doelen: met elk initiatief wordt het centrum steeds weer wat mooier (aanvullend op Programma Centrumontwikkeling)
- Elk gebouw moet passen binnen een identiteit/streefbeeld
- ‘Couleur locale’:

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 schaal-verhoudingen, variatie in gevels en verschillende architectuurstijlen door elkaar. De morfologie kant doorgaans bijpassende gebouwety-pen, 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.

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 gevel-beeld 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 aanwezig-heid van kappen en afwezigheid van repetitie van volumes, stijlen, beeldkenmerken;
8. Het gevarieerde beeld wordt ondersteund door een genuanceerde gevelindeling en architectonische uitwerking.

Zonering

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 verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- Op de Markt staan diverse monumenten en beelbepalende panden (zie algemene beeldregel 5).
- 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.

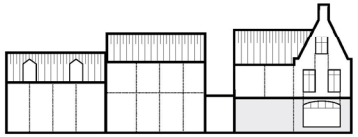




4.2.2.6 Dwarsstraten en stegen

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.
- 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.

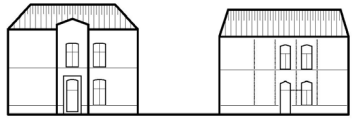







4.2.2.7 Burgemeester Ploegmakerspark

De beeldkwaliteit van het park wordt grotendeels bepaald door gebouwen die zijn gesitueerd aan de Burgemeester Frenckenstraat, de Tuinstraat en de Logtenstraat. Er liggen momenteel slechts 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. Herontwikkeling van 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 'complex': panden die als het ware vrij in een groene ruimte staan, waar het park omheen vloeit. Dit vraagt om 'zuivere' gevels, waarbij de gevels van het gebouw opgaan in het park. Bebouwing aan de Logtenstraat en Tuinstraat kan eerder 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.



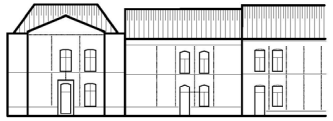
Spelregels
- Logtenstraat-Tuinstraat: de bijpassende typologie is 'herenhuizen in een tuin' (Logtenstraat en Tuinstraat).
- Terrein Midas (ontwikkeling): nieuwe parkrand. Eigentijdse uitstraling. hoogte 3 bouwlagen, exclusief een 4e laag met een substantiële setback.
- Duidelijke relatie met bestaande 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).






4.2.2.2 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. Met uitzondering van het pand Bartholomeus (typologie 'complex'), is de overheersende typologie het 'herenhuis'.
Nieuwe panden met een gevel aan het plein verkrijgen een korrelgrootte die is ontleend aan de 'herenhuizen' 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.

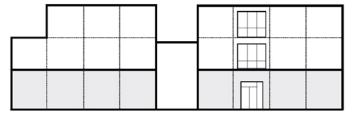


Spelregels
- Elke herenhuis is vormgegeven als een individueel pand, met een samenhang tussen de herenhuizen (vergelijkbaar gevelritme en gelaagdheid, variërende vormgeving binnen architectonische familie). Het 'herenhuis' heeft een overwegend symmetrische opbouw en duidelijke hoofdentree. De architectuur is statig, met een rijke detaillering.
- De bijpassende typologie is 'herenhuis' (wonen in plint en kap).
- 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 verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.




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.



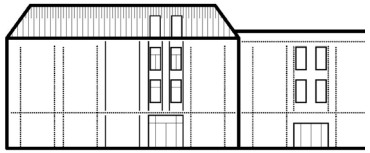
Spelregels
- De bijpassende typologie is 'duurzaam complex'.
- De basishoogte aan het plein is tot 3 bouwlagen. De hoogte aan de achterkant is tot 2 bouwlagen en met een setback op de 3e bouwlaag.
- Gevelwand zuidoost: accent door extra bouwlaag mogelijk, met wandvorming aan zowel het Floraplein als 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.





4.2.2.8 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 verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- Openbare binnenterreinen (in bijv. hofvormige complexen) hebben een maximale gevel-hof verhouding van 1:2.



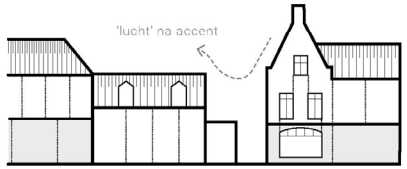


4.2.2.4 Linten

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

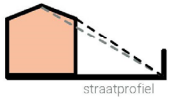
- De bijpassende typologie is 'lintbebouwing'.
- De basishoogte is tot 3 bouwlagen (inclusief kap), maar verspringt regelmatig omlaag. Waar in het verleden de overwegende bouwhoogte is overschreden, is dat geen aanleiding om dat tot norm te verklaren.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld 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 is. Bij uitzondering en om afwisseling te bereiken kan een plat gedekt gebouw worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat deze nooit breder is dan 1 pandbreedte van 5 á 6 meter meter.
- De architectuur is gevarieerd en ook nieuwe bebouwing maakt gebruik van referenties naar verschillende stijlperiodes (dus niet alleen modern).
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.



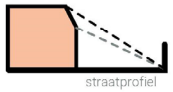
Gevel-straat verhouding

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.

- 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 streetbreedte wordt hier gemeten vanuit de nok, of goot tot de tegenoverliggende rooilijn.

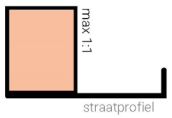


Hier wordt vanuit de goot gemeten

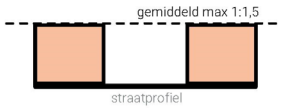


Hier wordt vanuit de nok gemeten

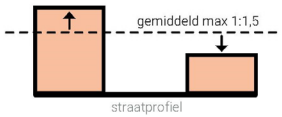
Regels:



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.





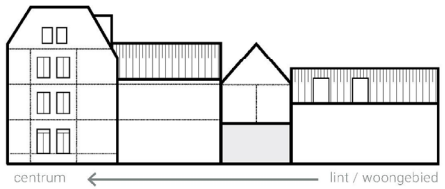
4.2.2.5 Knopen

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

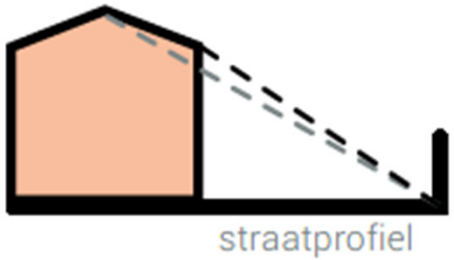
- Een knoop vormt een genuanceerde overgang van de woonwijken naar het centrum. Er is t.o.v. de linten doorgaans een verbreding van de openbare ruimte.
- De bijpassende typologie is 'lintbebouwing XL'. Een 'schaalstap' sluit op een ruimtelijk verantwoorde manier aan op de linten.
- De hoogte is tot 4 bouwlagen inclusief de kap als de basis en bouwt af richting de randen van de 'knoop'.
- 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'.



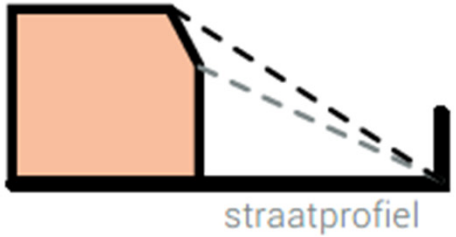




Gevel-straat verhouding
Linten, dwarsstraten en stegen

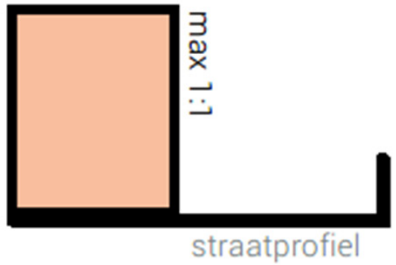


Hier wordt vanuit de goot gemeten

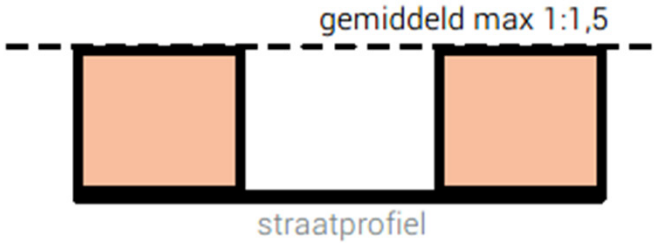


Hier wordt vanuit de nok gemeten

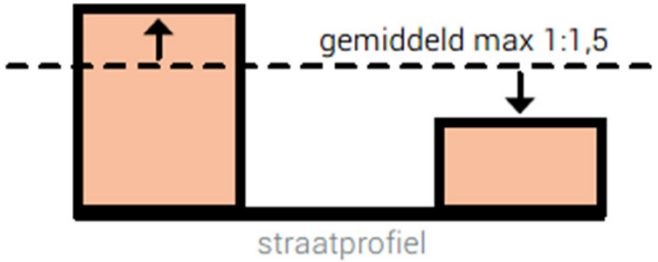
Regels:



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.

Spelregels beeldkwaliteit-stedenbouwkundig

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 - regels

- 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.
- Ter plaatse van hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie.

Samenhang op het niveau van het bouwblok - regels

- 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 - regels

- 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.



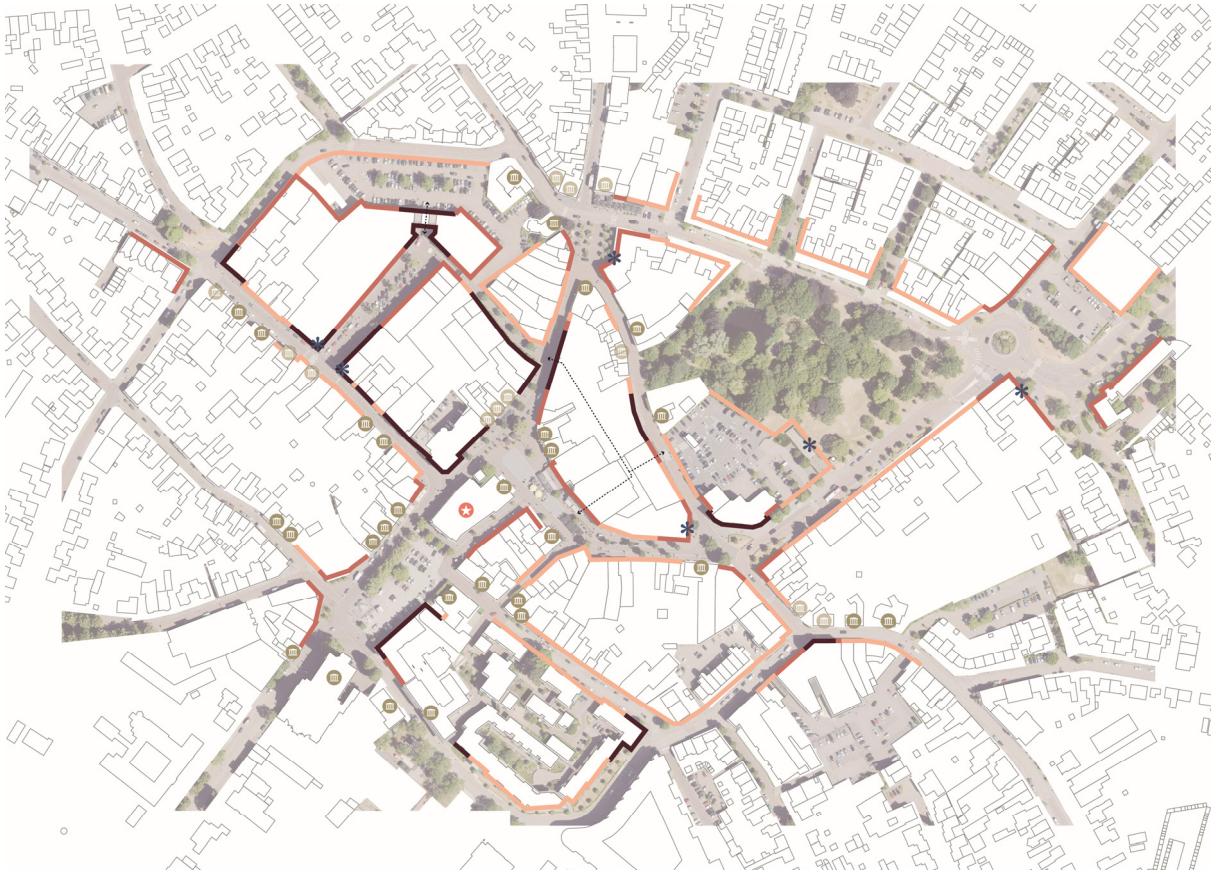
Samenhang op het niveau van het bouwblok

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 volgend emanier 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 sun-spots in de openbare ruimte (waar lentezon is gegarandeerd) worden gerespecteerd.



Schematische weergave van de overwegende bouwhoogten in het centrum

Spelregels beeldkwaliteit-stedenbouwkundig

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.

5.3.2 Overgang openbaar-privé

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

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.

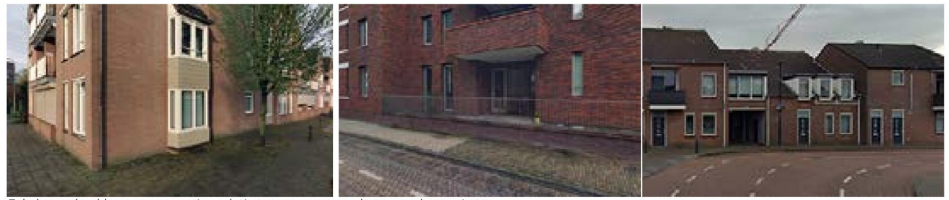
Spelregels

- woningen op de begane grond in het winkelhart:
  - voordeur woningen aan de straat, ook bij appartementen
  - geen bergingdeuren aan de straat
  - geen containerruimte straatzijde
- woningen op de begane grond buiten het winkelhart:
  - voordeur woningen aan de straat, ook bij appartementen
  - geen bergingdeuren 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, bijvoorbeeldclematis, passiebloem en/of kamperfoelie).



Enkele voorbeelden van een matige relatie tussen woongevels en openbare ruimte



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



Balkontuintjes, Geveltuintjes, Stoepen of Stoeptuintjes

Spelregels beeldkwaliteit-architectonisch

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.

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 eenhedne 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 grootschalieg 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 Parcellering

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

Spelregels

- Om bij eeen grootschalige ontwikkeling een dorpse parcellering te bereiken is in het bouwblok sprake van meerdere individueel afleesbare volumes en gevelbeelden.
- 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

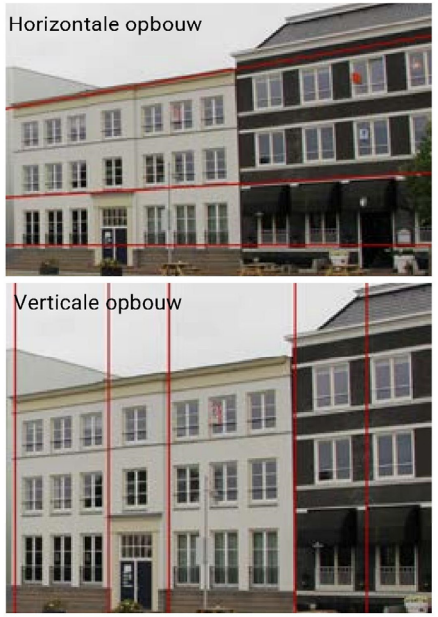
- De horizontale opbouw bestaat uit een basement, een middendeel, een lijst en een dak. Het basement kan worden opgevat als een verbijzondering van de begane grondlaag. De hoogte van de plint kan variëren.
- Indien er op de begane grond een (winkel)pui of entreehal aanwezig zijn, dan zijn deze eveneens 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.



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

Spelregels beeldkwaliteit-architectonisch

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.

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.
- 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). Anonieme functies zoals magazijnen, bergingen installatieruimten of slaapkamers bevinden zich zo weinig mogelijk aan de openbare ruimte.
- Bij de architectonische uitwerking wordt rekening gehouden met bestaande situaties.

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.

Spelregels

- Gebouwen met herkenbare kappen onderstrepen de individualiteit van de panden. In beginsel heeft elk pand een herkenbare kap (hellinghoek maximaal 70 graden gemeten vanuit de gevel(-s) aan de openbare ruimte);
- 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);

Richtlijnen

- In overleg met de CRK kan op een andere wijze dan met een kap, vorm worden gegeven aan een markante hoek of het bereiken van variatie. Indien sprake is van een duidelijke setback (rekening houdend met de 70°) ligt een platte afdekking voor de hand.
- Indien er een woonprogramma in de kap aanwezig is, bestaat ten minste 60% van het dakvlak uit een kap en maximaal 40% uit dakkapellen.

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.

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.



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

6.4.1 (Voorzieningen)plinten

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

Spelregels

- Elk pand staat duidelijk aan het maaiveld.

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.

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.





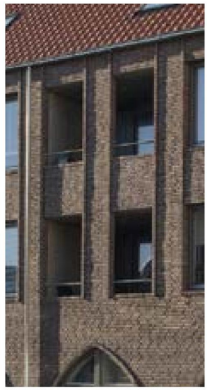
De (voorzieningen)plint is afgestemd op de indeling en materialisatie van de rest van de gevel.



Gemetseld basement bij een functionele plint



Uitbouwen en erkers verlevendigen het gevelbeeld



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

6.4.4 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.

Spelregels beeldkwaliteit-architectonisch

6.5 Reclamevoering

Aan de Linten, Pleinen en Knopen zijn op de begane grond 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.



Losse belettering





Bescheiden uithangbord

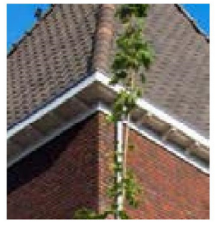


Omlijste gevelopening met geglazuurde steen



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





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



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



Subtiele gevelversiering zonder in te leveren op kwaliteit en samenahang.





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

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

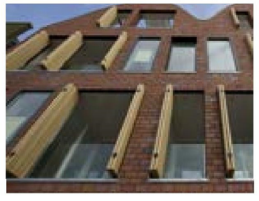
- Keim en/of stucwerk komt alleen voor als architectonisch noodzakelijke accentuering.
- Als toegevoegd materiaal worden natuursteen, beton in hoog afwerkingsniveau, of hout voor versieringen e.d. toegepast.
- Kozijnen, goten en lijsten worden uitgevoerd in hout of in materiaal met dezelfde beeldkwaliteit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





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

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.


midas
albert heijn
wissing.nl