PROGRAMMA CENTRUMONTWIKKELING

Asten in beweging

Toekomstbeeld 2040



Gemeente Asten

Inhoud

1. **Inleiding** 1
   - Een nog aantrekkelijker centrum 1
   - Doelstelling 2
   - Afbakening Programma Centrumontwikkeling 2
   - Bouwstenen onderzoek 3
2. **Toekomstbeeld Centrum Asten 2040** 4
   - Ambitie 5
   - Vijf kernkwaliteiten 6
3. **Aan de slag in het centrum als geheel** 9
4. **Aan de slag in de deelgebieden** 16
5. **Ontwikkellocaties en transformatiegebieden** 40
6. **Brug naar uitvoering**
7. **Bijlagen** 43
   - Centrum Asten nu 45
   - Trends en ontwikkelingen 46
   - Beleid 53
   - Bouwstenen 59
62

Leeswijzer

Voor u ligt het Programma Centrumontwikkeling 2024. Het programma is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 worden de aanleiding en doelstelling van het onderzoek belicht. Hierbij komen ook de afbakening van het onderzoeksgebied en de stappen in het actieve participatieproces aan bod.

Hoofdstuk 2 richt zich op de toekomst en beantwoordt de vragen: Hoe moet het centrum van Asten er in 2040 uitzien? Welke kernkwaliteiten zijn vereist om deze ambitie te realiseren?

In hoofdstukken 3 en 4 worden de kernkwaliteiten verder uitgewerkt. Hoofdstuk 3 behandelt deze kwaliteiten voor het gehele centrum, terwijl hoofdstuk 4 zich richt op de verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn sfeer- of referentiebeelden voor 2040 opgenomen, evenals een overzicht van de noodzakelijke acties om het gewenste beeld in 2040 te realiseren.

Hoofdstuk 5 bespreekt de diverse ontwikkellocaties en transformatiegebieden binnen het centrum van Asten.

Hoofdstuk 6 legt de verbinding tussen theorie en praktijk door het besluitvormingstraject van het Programma Centrumontwikkeling te schetsen. Het verduidelijkt met welke samenwerkingspartners de gemeente de uitvoering vormgeeft.

Ten slotte zijn er aan het einde van het programma bijlagen toegevoegd. Deze bijlagen bevatten een beschrijving van het centrum van Asten in 2024, belangrijke trends en ontwikkelingen, beleid, en de bouwstenen die tijdens het onderzoek zijn opgesteld.



1 Inleiding



Een nog aantrekkelijker centrum

De gemeente Asten zet zich in om haar centrum nog aantrekkelijker te maken voor wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Ondanks de huidige waardering voor de voorzieningen door bewoners, ondernemers en bezoekers, ziet de gemeente ruimte voor verbetering en vernieuwing om het centrum nog toekomstbestendiger te maken. De huidige centrumvisie dateert uit 2007 en is dringend aan een update toe.

Het centrum vervult een belangrijke rol voor het dorp en de gemeenschap. Het is de plek waar mensen wonen, ondernemen, elkaar ontmoeten en verblijven. Het centrum is het visitekaartje van de gemeente, het fungeert als centrale ontmoetingsplaats en wordt ook wel de huiskamer van de gemeente genoemd.

Verschillende maatschappelijke trends, zoals vergrijzing, verstening, de stijging van online winkelen en leegstand, beïnvloeden het functioneren van het centrum van Asten. De gevolgen van de Covid-19-pandemie en de stijgende kosten voor energie, grondstoffen en het tekort aan personeel hebben deze trends verder versneld. Bovendien krijgen duurzaamheid, reductie van hittestress, inclusie en brede welvaart steeds meer gewicht. Deze factoren dienen in de nieuwe visie te worden geïntegreerd.

Daarnaast kent Asten specifieke uitdagingen die aandacht vereisen in het Programma Centrumontwikkeling. Dit omvat onder andere het benutten van braakliggende terreinen, het verbeteren van de verbinding tussen de twee winkelcentra, het terugdringen van leegstand, grootschalige renovaties en de discussie over de keuze voor een autovrij of autoluw centrum.

Doelstelling

Het is tijd om de centrumvisie van Asten te herzien en vooruit te kijken naar 2040. Het nieuwe Programma Centrumontwikkeling biedt duidelijke kaders voor de korte, middellange en lange termijn om het centrum leefbaar, aantrekkelijk en economisch vitaal te houden. Dit programma fungeert als een overkoepelend kader voor de verschillende deelgebieden en projecten in het centrum van Asten, en bevordert de onderlinge samenhang en kwaliteit.

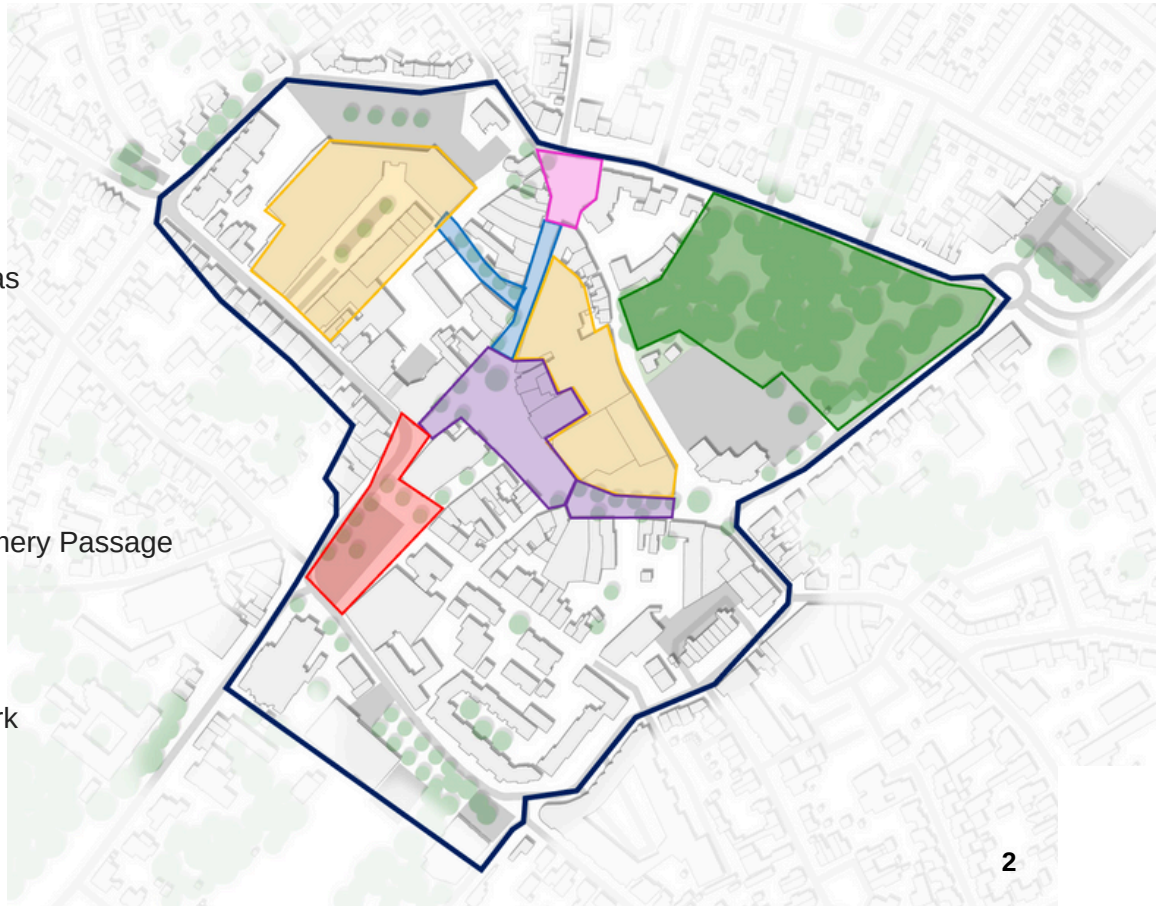
Het Programma Centrumontwikkeling is geen vaststaand document; het biedt richtlijnen en kaders, maar ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en kansen. Het is een inspiratiedocument dat initiatiefnemers aanspoort tot actie en vernieuwing in het centrum van Asten.

Deelgebieden

- Winkelcentra ‘t Kompas en de Midas
- De Markt en de Emmastraat
- Het Koningsplein
- De Prins Bernhardstraat en de Remery Passage
- Het Eeuwig Levenplein
- Het Burgemeester Ploegmakerspark

Afbakening Programma Centrumontwikkeling

Het onderzoeksgebied wordt begrensd door de verkeerswegen rondom het centrum van Asten, bekend als de centrumring van Asten. Binnen deze ring bevindt zich het kernwinkelgebied met de diverse deelgebieden en aanloopstraten. Ontwikkelingen buiten dit gebied, die invloed hebben op het centrum, worden zoveel mogelijk meegenomen in het programma. Denk hierbij aan de verplaatsing van de Aldi naar het Floraplein.



Bouwstenen onderzoek

Op diverse manieren, is op meerdere momenten, met inzet van meerdere methodieken informatie verzameld en konden o.a. bewoners, bedrijfsleven en (maatschappelijke) organisaties meedenken over het centrum van Asten in 2040. Onderstaand de bouwstenen van dit interactieve participatieproces:



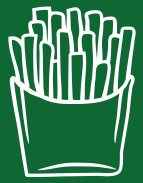
Deskresearch -
mei 2023



SWOT analyse, centrum algemeen en deelgebieden
juni 2023



Krachtenveldanalyse
juni 2023



Friettent onderzoek
juni 2023



Informatieve raadsbijeenkomst
juli 2023



Samenstelling Centrummakers
en doorlopende afstemming-
augustus 2023 - juli 2024



Placemaking:
Test 1, 2, 3 voor een nieuwe Centrumvisie
14 - 22 oktober 2023



Parkeeronderzoek door bureau Kragten
november 2023



Interactieve informatieavond: praat mee over ons centrum
11 december 2023



Online enquête
februari 2024



Bezoek aan Varendonck college en Savant de Lisse
maart 2024



Afstemming beleidsadviseurs en wethouder
doorlopend



Wensbeelden door bureau Overlant
maart 2024



Definitieve Centrum- en Uitvoeringsagenda
juli 2024



Startbijeenkomst uitvoering & samenwerkingsover-eenkomst
oktober 2024



2 Toekomstbeeld Centrum

Asten 2040

Ambitie

Dorpscentra zijn van oudsher vitale knooppunten waar het sociale leven en economische bedrijvigheid elkaar ontmoeten. Voor zowel de kern als de gehele gemeente Asten is het centrum een belangrijk knooppunt van functies en activiteiten, een onmisbare schakel voor Astense gemeenschap. Met de eerder genoemde uitdagingen in gedachten, is het tijd om vooruit te kijken richting 2040.

In 2040 is het centrum van Asten een levendige en veerkrachtige plek waar inwoners en ondernemers trots op zijn en bezoekers graag verblijven. Het is een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken en recreëren naadloos op elkaar aansluiten. De leegstand is minimaal, Asten is een aantrekkelijk evenementendorp, klaar voor de toekomst. De nadruk ligt op het creëren van een dynamische en duurzame leef- en werkomgeving waar iedereen zich thuis voelt en waar ruimte is voor groei en innovatie.

In het hart van Asten klopt de ziel van de gemeenschap. Het centrum is niet alleen een ontmoetingsplaats voor bewoners, maar ook een gastvrije bestemming voor bezoekers uit de omliggende gemeenten en daarbuiten. 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 de vele horecagelegenheden, om deel te nemen aan evenementen, of om gewoon om te genieten van de sfeer.

Het toekomstbeeld omvat een centrum dat niet alleen draait om consumptie, maar vooral om ervaring en beleving. Winkelen wordt aangevuld met een rijke mix aan horeca, culturele evenementen, recreatieve activiteiten en maatschappelijke voorzieningen. Juist deze veelzijdigheid vormt de kracht van het centrum en maakt het tot een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te ondernemen, te recreëren en te werken.

Asten profiteert van de groeiende toeristische belangstelling voor het natuurgebied De Peel. Museum Klok & Peel en Nationaal Park De Groote Peel zijn bekende toeristische trekpleisters, maar Asten heeft nog veel meer te bieden. Met gezellige pleinen, een mix van lokale winkels en filiaalbedrijven, sfeervolle horecagelegenheden en een groene omgeving is het centrum nu en in de toekomst een geliefde bestemming voor zowel inwoners als bezoekers.

Om de ambitie te verwezenlijken, zijn de volgende vijf kernkwaliteiten van essentieel belang:

- Economisch vitaal
- Leefbaar en gastvrij
- Verbinding tussen deelgebieden
- Toekomstbestendig en duurzaam
- Ons unieke DNA

Deze vijf kernkwaliteiten worden in de volgende paragraaf verder uitgewerkt.

Vijf kernkwaliteiten

1. Economisch vitaal

In 2040 is het centrum van Asten 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. Het centrum is compact ingericht wat zorgt voor minimale loopafstanden. Structurele en goede samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente zorgt voor een economisch vitaal centrum.









2. Leefbaar en gastvrij

In 2040 is de auto te gast in het centrum van Asten. De inrichting van het kernwinkelgebied is vooral afgestemd op de voetganger en er is ruimte voor de fietser. Het kernwinkelgebied is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer: laden en lossen, pakketdiensten, taxi's, bewoners van het kernwinkelgebied en mensen met een beperking. Parkeren vindt plaats op de grote parkeerterreinen gelegen aan de rand van het kernwinkelgebied. Goed begaanbare en duidelijke looproutes en gemarkeerde fietsparkeermogelijkheden zorgen voor gebruiksgemak en toegankelijkheid. Deze aanpassingen dragen bij aan een hogere verkeersveiligheid en leefbaarheid. Groene ruimtes, duidelijke bewegwijzering, kunstwerken en zit- en sportelementen maken het centrum aantrekkelijk voor zowel inwoners als bezoekers en versterken de sociale cohesie.

3. Verbinding tussen deelgebieden

In het centrum van Asten zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. In 2040 zijn deze herkenbaar met elkaar verbonden, met behoud van eigen identiteit. Dit draagt bij aan de aantrekkingskracht van het gehele centrum. Aantrekkelijke entrees en groene verbindingsroutes zorgen voor een samenhangend en toegankelijk geheel. De Remery Passage en de Prins Bernhardstraat zijn belangrijke verbindingen voor de horeca- en winkelas.









4. Toekomstbestendig en duurzaam

Het centrum van Asten is in 2040 klimaatbestendig en aangenaam om te verblijven en te ontmoeten. Bomen, gevelgroen en daktuinen verminderen hittestress en verbeteren de luchtkwaliteit. Het doorgaande autoverkeer is beperkt om zo een veiligere en prettigere omgeving voor voetgangers en fietsers te creëren. Alle groene maatregelen samen, maken het centrum tot een duurzame, energiezuinige, circulaire en toekomstbestendige leef- en werkomgeving.

5. Ons unieke DNA

In 2040 is Asten een bruisend en aantrekkelijk evenementendorp met een authentiek karakter. Evenementen zoals de kermis, carnaval, braderie, Fiets3daagse en Pompoendagen dragen bij aan de levendigheid en regionale bekendheid. Effectieve marketing en samenwerking met lokale en regionale partners positioneren Asten en De Peel als aantrekkelijke toeristische bestemmingen. Thematische routes en verbeterde bewegwijzering dragen bij aan een herkenbare en gewaardeerde identiteit. Het dorpse karakter is duidelijk herkenbaar en prominent aanwezig in de openbare ruimte. De “klok” speelt een belangrijke rol bij de herkenbaarheid van Asten als geheel.









“Samenwerking tussen gemeente, inwoners, ondernemers en vastgoedpartijen is de belangrijkste succesfactor voor een leefbaar en economisch gezond centrum. Dat betekent investeren in de samenwerking en samen een plan maken. Op die manier krijg je meer draagvlak, kom je sneller tot uitvoering en ervaar je minder conflicten”



3

Aan de slag in het centrum

Uitwerking vijf kernkwaliteiten voor het centrum

Voor het gehele centrum zijn de vijf kernkwaliteiten verder uitgewerkt. Deze uitwerkingen kunnen vervolgens als basis dienen voor concrete acties in de uitvoeringsagenda. Na de uitwerking voor het gehele centrum wordt in hoofdstuk 4 gekeken naar de uitwerking per deelgebied.

1. Economisch vitaal

- Een aantrekkelijke en uitnodigende invulling van de commerciële ruimtes op de begane grond bevordert de economische vitaliteit van het centrum.
- Het bundelen van complementaire functies en voorzieningen versterkt de onderlinge samenwerking en aantrekkingskracht.
- Experimentele zones bieden ruimte voor innovatieve en creatieve concepten en verhogen de aantrekkelijkheid van het centrum.
- Samenwerkingsverbanden tussen publieke en private partijen bevorderen de realisatie van gemeenschappelijke doelen en ondersteunen de ontwikkeling en promotie van het centrum.
- Een proactieve houding stimuleert een resultaatgerichte aanpak van centrumontwikkeling en helpt leegstand te verminderen.
- Ook tijdens grote herontwikkelingen in het centrum moet het centrum aantrekkelijk en toegankelijk zijn voor inwoners en bezoekers. Goede communicatie en gezamenlijke activiteiten gedurende de bouwperiode, beperken zoveel mogelijk de impact van bouwwerkzaamheden.

2. Leefbaar en gastvrij

- De basis van het centrum is op orde. Dit betekent een schoon, heel, veilig en bereikbaar centrum.
- Het benadrukken van de cultuurhistorische waarde van belangrijke rijks- en gemeentelijke monumenten eert de rijke geschiedenis van Asten en creëert extra toeristische aantrekkingskracht.
- Meer (duurzaam) groen verbetert de luchtkwaliteit, is van belang voor de leefbaarheid en creëert een aangenamere sfeer, waardoor bezoekers zich welkom voelen en het centrum hoog scoort op gastvrijheid.











Entrees

Verstevigen op aantrekkelijk groen

3. Verbinding tussen deelgebieden

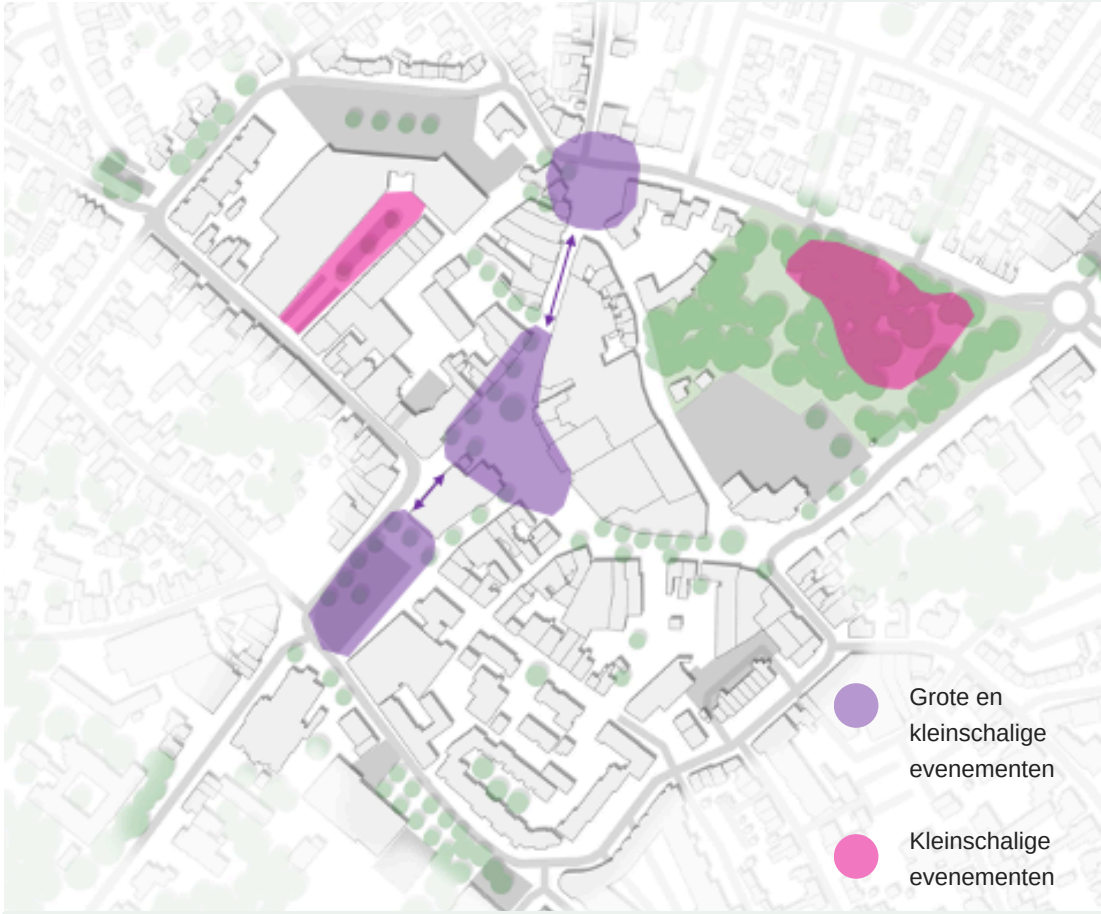
- Duidelijk gemarkeerde entrees naar het centrum geven de overgang van de woonwijken naar het kernwinkelgebied weer. Er zijn vijf mogelijke locaties voor dergelijke entrees aangegeven op het kaartje.
- Groene lopers door het centrum verbinden de deelgebieden met elkaar. Bij ruime straten, pleinen en parken gaat het zoveel mogelijk om duurzaam groen (plantvakken met bomen, etc.), bij beperkte ruimtes kan gevelgroen de oplossing zijn.
- Eenheid in uitstraling en straatmeubilair vergroot het onderscheidend vermogen van het centrum.
- Het creëren van een unieke look and feel versterkt de herkenbaarheid van het centrum.
- De (her)inrichting van de openbare ruimte is onderscheidend en herkenbaar voor het centrum en alle deelgebieden samen.

4. Toekomstbestendig en duurzaam

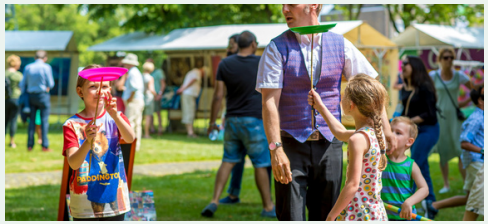
- Vergroening is essentieel voor het aanpakken van klimaatuitdagingen, het verminderen van hittestress en het bevorderen van biodiversiteit.
- Actieve samenwerking in het centrum bevordert de aanleg van collectief openbaar groen en stimuleert nieuwe groeninnovaties en- toepassingen.
- Het verminderen van autoverkeer creëert een veilige en aangename omgeving voor voetgangers en fietsers en nodigt uit voor spontane wandelingen.

5. Ons unieke DNA

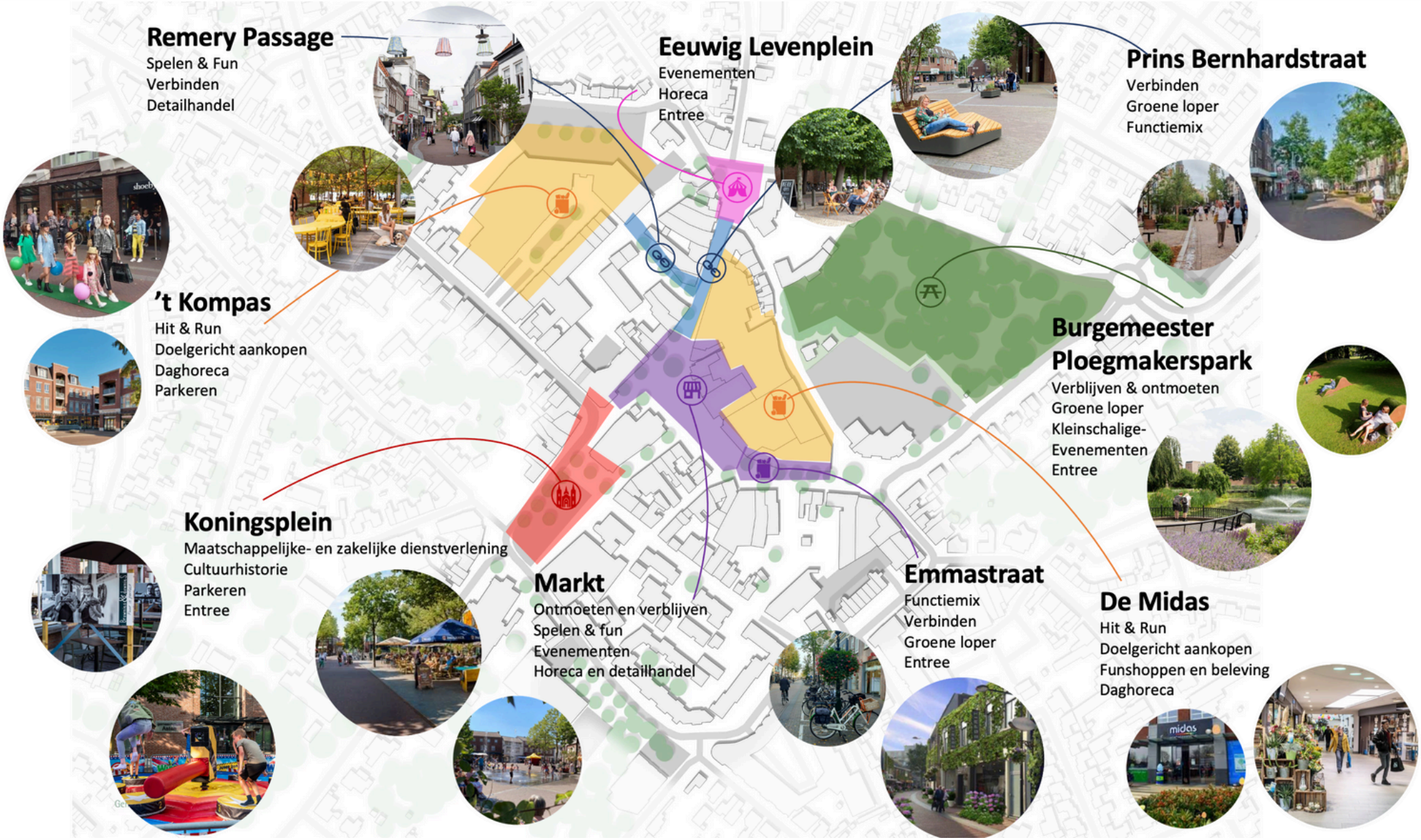
- Asten is een bruisend centrum met talrijke activiteiten en een aantrekkelijke mix aan functies, met de Markt als centraal punt.
- Het versterken van het imago als groen evenementendorp verhoogt de aantrekkingskracht voor zowel inwoners als bezoekers.
- De ‘klok’ is een beeldbepalend element dat frequent wordt gebruikt in communicatie-uitingen.
- Landmarks - kenmerkende objecten in de openbare ruimte - vergroten de herkenbaarheid en vindbaarheid van het centrum.
- Inwoners en bezoekers kunnen gemakkelijk informatie vinden over evenementen en activiteiten in het centrum van Asten.
- De Markt, het Eeuwig Levenplein en het Koningsplein zijn aangewezen voor grootschalige evenementen. Het Burgemeester Ruttenplein en het Burgemeester Ploegmakerspark zijn juist beschikbaar voor de organisatie van kleinschalige evenementen, zie bijgevoegde kaart.








Centrum Asten 2040 in één oogopslag



Centrum Asten 2040: verbonden, groen, toegankelijk en autoluw

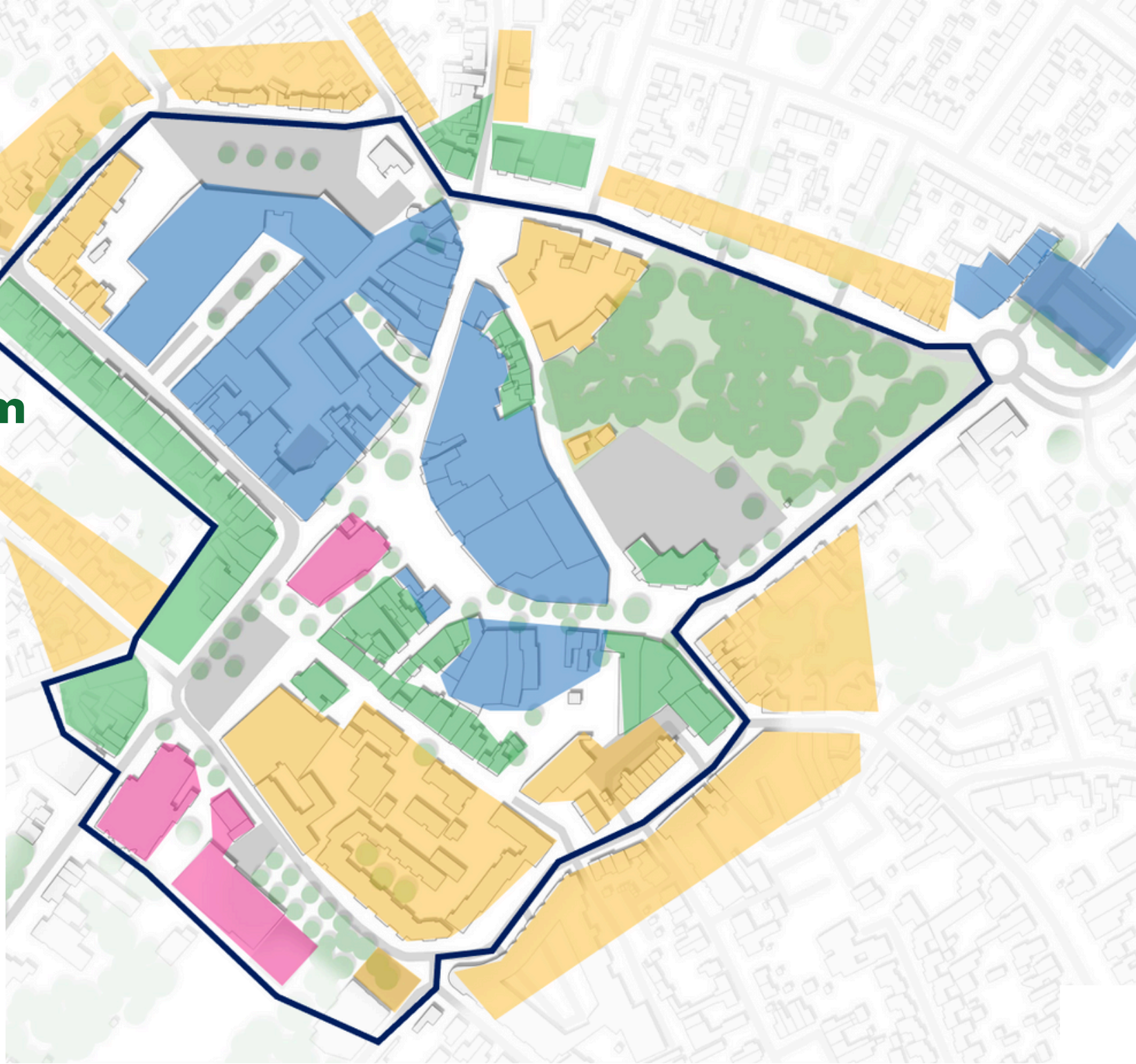
In 2040 zijn alle deelgebieden verbonden door herkenbare groene routes. Grijs maakt plaats voor groen, met volop ruimte voor ontmoeting en beleving. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de autoluwe en functionele invulling van het centrum in 2040 en de wijze waarop de kernkwaliteiten voor het centrum worden ingevuld.



Een autoluw kernwinkelgebied

In 2040 is het centrumgebied een plek waar verblijfskwaliteit centraal staat, met aantrekkelijk groen ingerichte ruimtes. Voetgangers en fietsers krijgen de ruimte. De toegankelijkheid voor mensen met een beperking en oudere bezoekers is gewaarborgd. Auto's zijn slechts 'te gast' en hebben een directe bestemming in het gebied. Dit betekent dat het kernwinkelgebied - zie kaart - enkel bereikbaar is voor bestemmingsverkeer: laden & lossen, pakketdiensten, taxi's, bewoners en mensen met een beperking. Bezoekers parkeren hun auto's hoofdzakelijk op centrale parkeerplaatsen aan de randen van het kernwinkelgebied. Vanaf deze parkeerplaatsen lopen bezoekers via duidelijk bewegwijzerde routes naar het winkel- en horecagebied. De ambitie is om parkeervakken in het kernwinkelgebied te verwijderen en de vrijkomende ruimte aantrekkelijk en groen in te richten. Een goed bereikbaar centrum vraagt om versterking en verduidelijking van herkenbare looproutes en bewegwijzering van en naar het kernwinkelgebied.

Functionele indeling centrum Asten 2040



- Wonen (als hoofdfunctie)
- Functiemix: detailhandel, diensten, ambachten, (dag)horeca en wonen op verdieping
- Aanloopstraat: diensten, ambachten, (dag)horeca en wonen (ook op de begane grond)
- Maatschappelijk/cultureel

Functies die al bestaan en niet binnen deze indeling vallen, kunnen behouden blijven.



4

Aan de slag in de deelgebieden

De Markt in 2040: het kloppende hart van Asten

In 2040 is de Markt het kloppende hart van Asten. De functies ontmoeten, verblijven en verbinden komen op deze plek samen. De Markt kent een dynamische mix van horeca, retail, dienstverlening en wonen op de verdieping. De Markt is één van de horecaconcentratiegebieden in het centrum van Asten. Deze centrale plek in het centrum is ideaal voor spelen en grootschalige (sport)evenementen die door Stichting Centrummanagement Asten en andere initiatiefnemers worden georganiseerd. In de zomer verandert de Markt in één groot terras, tot groot genoegen van zowel de Astenaren als de bezoekers. ’s Winters vinden op de Markt winterse activiteiten plaats.

Wonen boven winkels waarborgt een sociaal en veilig centrum, ook na sluitingstijd. Een groen ingerichte omgeving verhoogt de verblijfskwaliteit en de waardering van zowel de eigen inwoner als de bezoeker. De Markt is een belangrijke schakel in de groene loopstructuur. Ruimte voor fietsparkeren en oplaadpunten voor e-bikes verbeteren de veiligheid en verblijfskwaliteit. Meer groen en minder verharding maken de Markt aantrekkelijk en klimaatbestendig. Inclusie en een goede toegankelijkheid zorgen ervoor dat iedereen van de Markt en alle georganiseerde activiteiten kan genieten.


Foto: Den Haag FM



Foto: Stadshagen



Sfeerbeeld Markt Asten 2040 in de zomer

Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- De Markt is een concentratiegebied voor winkels, horeca en dienstverlening met een baliefunctie. Op de begane grond zijn geen woningen of solitaire kantoren toegestaan, enkel op de verdiepingen.
- Een gevarieerde mix van functies is van vitaal belang voor de continuïteit en economische vitaliteit van de Markt.
- De Marktstraat als verlengde van de Markt, ruimte aan creatieve, vernieuwende concepten en pop-up winkels.

Leefbaar en gastvrij

- De Markt heeft een duidelijke ontmoetings- en verblijfsfunctie, met extra aandacht voor vergroening, zitgelegenheden en fietsvoorzieningen.
- Gastvrijheid en een goede toegankelijkheid zijn van essentieel belang voor de Markt.
- Speelvoorzieningen maken de Markt aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen.
- De Markt speelt een belangrijke rol als “evenemententerrein” bij het versterken van Asten als evenementendorp.

Verbinding tussen deelgebieden

- De Markt fungeert als het hart van het centrum, is een (historisch) kruispunt van wegen.
- Een prominente en herkenbare groenstructuur verbindt de deelgebieden met de Markt als centraal begin- en eindpunt.

Toekomsbestendig en duurzaam

- Voorzieningen en een veilige, duidelijke infrastructuur stimuleren voor duurzame vormen van mobiliteit zoals wandelen en fietsen.
- Schaduwgevend groen vermindert hittestress, draagt bij aan biodiversiteit en ecologische veerkracht op de Markt.
- Bestemmingsverkeer moet stapvoets rijden of alternatieve routes kiezen.
- Duurzaamheid, energiebesparing, afvalreductie en duurzame innovaties zijn belangrijk bij de organisatie van evenementen.

Ons unieke DNA

- De Markt vormt het centrum van kenmerkende evenementen zoals de kermis, carnaval, de Pompoendagen en KunstKlinkt.
- Jaarlijks vinden er diverse activiteiten plaats georganiseerd door en voor ondernemers.
- De Markt trekt bezoekers, ondernemers en investeerders die passend zijn bij de Astense identiteit.
- Landmarks en straatmeubilair versterken de fysieke zichtbaarheid van onze identiteit.
- De Markt zet in op het versterken en behouden van historische panden en structuren.
- Er is een balans tussen verduurzaming en behoud van historische bebouwing én het dorpse karakter.
- De openbare ruimte is aantrekkelijk en uitnodigend.
- Asten kent gastvrije en klantgerichte ondernemers.

Sfeerbeeld Markt Asten 2040 in de winter




Foto: SteenbreekGouda


Foto: Nieuw Rhijnzicht in Oegstgeest aan de Rijn


Foto: Acrchitectenweb

De Emmastraat in 2040: een levendige toegang tot het centrum

De Emmastraat is een groene en levendige entree naar het hernieuwde centrum. Met een nadruk op vergroening en functioneel ontwerp biedt de straat ruimte voor fietsparkeren, groenelementen en gezellige zitgelegenheden. Het vernieuwde winkelcentrum Midas beschikt over een aantrekkelijke en levendig ingevulde plint, waar lokale detailhandel, diensten, ambachten en daghoreca samenkomen. Wonen is voornamelijk op de verdieping, tenzij een pand volledig is getransformeerd naar wonen en de grens van het kernwinkelgebied is opgeschoven. De ontwikkeling van de Midas draagt aan de zijde van de Emmastraat bij aan een aantrekkelijke invulling van de winkelruimte op de begane grond. Hierdoor ontstaat tweezijdige bewinkeling, wat bijdraagt aan een prettige winkelervaring.



‘’Bezoekers, ondernemers en bewoners, moeten zich welkom voelen in het centrum en zich er thuisvoelen. Men moet het gevoel krijgen: hier kom ik zeker vaker terug.’’

Sfeerbeeld Emmastraat 2040



Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- De Emmastraat (tot aan huisnummer 16) heeft een gevarieerd aanbod met detailhandel, diensten, ambachten, (dag)horeca en bovenwoningen.
- De Emmastraat 18 t/m 34 is gekenmerkt als aanloopstraat: diensten, ambachten en wonen (ook op de begane grond).
- De vernieuwde Midas kent een aantrekkelijke invulling van de winkelplint op de begane grond aan de zijde van de Emmastraat.
- De Emmastraat biedt ruimte aan creatieve, vernieuwende concepten en pop-up winkels.

Leefbaar en gastvrij

- In de Emmastraat is extra aandacht voor vergroening, ontmoeten en zitgelegenheden.
- De Emmastraat biedt ruimte voor veilige fietsenstallingen en oplaadpunten.
- In de Emmastraat zijn enkele parkeerplaatsen voor mensen met een beperking ingericht.

Verbinding tussen deelgebieden

- De Emmastraat vervult vanaf de Tuinstraat een essentiële rol als entree tot het centrum.
- De entree van de Midas aan de Markt/Emmastraat zorgt voor een directe verbinding met het Burgemeester Ploegmakerspark.
- De Emmastraat maakt onderdeel uit van de groene loper en van de winkelas Midas - Remery Passage - ‘t Kompas.

Toekomsbestendig en duurzaam

- De inrichting van de Emmastraat stimuleert het gebruik van de fiets en vermindert hittestress door vergroening.

Ons unieke DNA

- De Emmastraat trekt bezoekers, ondernemers en investeerders aan die passen bij onze identiteit.
- De fysieke zichtbaarheid van de Emmastraat versterkt onze identiteit.
- De Emmastraat zet in op het versterken en behouden van historische panden en structuren.
- De openbare ruimte is aantrekkelijk en uitnodigend.
- Asten kent gastvrije en klantgerichte ondernemers.

Burgemeester Ploegmakerspark in 2040: groene oase en verbindende schakel

Het Burgemeester Ploegmakerspark heeft een kwaliteitsimpuls gekregen, wordt optimaal benut en is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen. Het park kent enkele uitnodigende entrees en biedt een diversiteit aan ontspanningsmogelijkheden en ruimte voor kleinschalige evenementen en culturele activiteiten. Hierdoor trekt het park een breed publiek aan en vervult het een centrale, sociale en recreatieve functie voor zowel inwoners als bezoekers.

Door de centrale ligging en de vele voetpaden verbindt het park de omliggende woonwijken met het centrum, maar ook de winkels op het Floraplein met de andere deelgebieden van het centrum. Het park vormt een groene entree van het kernwinkelgebied van Asten. Het is een belangrijke schakel in de groene loper en staat in verbinding met de andere deelgebieden. Het park is een toegankelijke en verkoelende plek in het warme dorpscentrum. Het vangt water op tijdens hevige regenval en biedt ruimte voor biodiversiteit, wat essentieel is voor de lokale flora en fauna.

Inspiratiebeelden















Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- Het Burgemeester Ploegmakerspark vervult zijn rol als ontmoetingsplaats, is geschikt voor kleinschalige evenementen en culturele- en openlucht (sport)activiteiten.
- Het park combineert de functies ontspanning, vermaak en ontmoeting.

Leefbaar en gastvrij

- Een kwaliteitsimpuls zorgt ervoor dat het Burgemeester Ploegmakerspark optimaal wordt gebruikt.
- Recreatieve en sportieve voorzieningen maken het park aantrekkelijker voor een breed publiek.
- Het veiligheidsgevoel in het Burgemeester Ploegmakerspark is verhoogd, onder andere door het toevoegen van permanente sfeerverlichting.
- Het park biedt voldoende ontspanning en verkoeling op hete dagen en is daardoor belangrijk voor de leefbaarheid.

Verbinding tussen deelgebieden

- Het park is een belangrijk groenelement in het centrum en heeft een sterke verbindende functie.
- De entrees van het park zijn duidelijk en herkenbaar gemarkeerd.
- Het park is onderdeel van de groene loopverbinding: Burgemeester Frenckenstraat – parkeerdek – Burgemeester Ploegmakerspark – Floraplein. En aan de andere zijde richting Eeuwig Levenplein.

Toekomsbestendig en duurzaam

- Klimaatadaptieve maatregelen zorgen ervoor dat het park beter bestand is tegen extreme weersomstandigheden.
- Met divers en duurzaam groenbeheer levert het Burgemeester Ploegmakerspark een bijdrage aan de biodiversiteit en de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Asten.
- Samenwerking en co-creatie in het onderhoud en de aankleding van het park stimuleert sociale betrokkenheid bij het park.

Ons unieke DNA

- Het park vormt hét groene hart van het centrum van Asten en is dé plek voor ontspanning, sportactiviteiten, recreatie en kleinschalige evenementen.







‘t Kompas in 2040: een groen en levendig winkelcentrum

In 2040 heeft 't Kompas een groene en uitnodigende uitstraling. Het levendige Burgemeester Ruttenplein met comfortabele zitgelegenheden en een klein waterelement nodigt mensen uit om elkaar te ontmoeten en even te pauzeren. Op het parkeerterrein achter 't Kompas aan de Frits de Bruijnstraat en die aan het Burgemeester Ruttenplein zijn groene accenten aangebracht. De parkeerplaatsen worden nog steeds intensief gebruikt. Er is speciale aandacht voor gehandicapten-parkeerplaatsen. 't Kompas biedt een dynamische mix van detailhandel, ambachten, daghoreca en woningen op de verdieping. Naast hit-and-run bezoekers ligt de nadruk op sociale interactie, verblijven, sfeer en beleving. In overleg met en op verzoek van de ondernemers van de weekmarkt is de weekmarkt verplaatst van de Markt naar het Burgemeester Ruttenplein. De verbinding met de Midas is sterk verbeterd door een aantrekkelijk ingerichte Remery Passage.



‘’Onze wens is dat de doorgang van de Midas naar het Kompas uitnodigend wordt; met sfeerrijke, vrolijke, verrassende en eigentijdse aankleding en natuurlijk toevoeging van groen.’’



Sfeerbeeld ‘t Kompas 2040

Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- ‘t Kompas is onderdeel van de winkelas, is een concentratiegebied voor doelgericht winkelen, hit & run en daghoreca. Wonen is enkel toegestaan op de verdieping.
- Actief leegstandsbeheer zorgt voor een minimaal aantal leegstaande units en een aantrekkelijke mix van retail en daghoreca.
- Goede samenwerking tussen ondernemers, Stichting Centrummanagement Asten en de vastgoedeigenaar zorgt voor krachtenbundeling en een gezamenlijke belangenbehartiging.
- De weekmarkt heeft zijn plek gevonden op het Burgemeester Ruttenplein.

Leefbaar en gastvrij

- Het Burgemeester Ruttenplein is door meer en ook beter gesitueerde gehandicaptenparkeerplaatsen inclusiever en toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.
- ‘t Kompas heeft voldoende fietsparkeervoorzieningen met oplaadpunten voor e-bikes.
- Aan het Burgemeester Ruttenplein is ruimte gecreëerd voor sfeervolle elementen, zitgelegenheden en groen- en gastvrije voorzieningen. Dit zorgt voor een aantrekkelijker centrum en meer winkelbeleving.
- Het Burgemeester Ruttenplein zelf blijft een belangrijke parkeerfunctie vervullen voor ‘t Kompas. Dit geldt ook voor het parkeerterrein achter ‘t Kompas aan de Frits de Bruijnstraat.

Verbinding tussen deelgebieden

- De Remery Passage is door de aantrekkelijke aankleding en invulling een uitnodigende looproute tussen ’t Kompas en de Midas. Dit stimuleert combinatiebezoek tussen ‘t Kompas en de Midas.
- Een goede routing en bewegwijzering zorgt voor een betere verbinding met de Midas en overige deelgebieden.

Toekomsbestendig en duurzaam

- Het parkeerterrein aan de Frits de Bruijnstraat behoudt zijn functie, kent meer groen accenten en beschikt over een verbeterde laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.
- Duurzame energieoplossingen zoals zonnepanelen en ledverlichting en collectieve groenvoorzieningen (verticaal groen en geveltuintjes) worden gestimuleerd.

Ons unieke DNA

- ‘t Kompas trekt bezoekers, ondernemers en investeerders aan die passen bij onze identiteit.
- De fysieke zichtbaarheid van ‘t Kompas versterkt onze identiteit.
- De openbare ruimte is aantrekkelijk en uitnodigend.
- Asten kent gastvrije en klantgerichte ondernemers.
- De verbinding met andere deelgebieden is van betekenis.

De Midas in 2040: een nieuw tijdperk van winkelbeleving

De Midas heeft een kwaliteitsimpuls ondergaan. De vernieuwde uitstraling en de verbeterde faciliteiten verrijken de sfeer en de winkelervaring. Het winkelcentrum is bereikbaar via verschillende entrees. Het winkelcentrum verbindt het kernwinkelgebied van Asten met het Burgemeester Ploegmakerspark. Aan de zijde van de Emmastraat zorgt een attractieve invulling van de winkelruimte op de begane grond voor tweezijdige bewinkeling en een aantrekkelijke winkelomgeving voor bezoekers en inwoners. Naast het behoud van 'hit and run'-bezoeken, nodigt de Midas uit tot funshoppen, daghoreca en diverse belevings- en recreatieve activiteiten. De Midas heeft een sterke woonfunctie op de verdieping en maakt deel uit van de winkelverbindingsas Midas, Remery Passage en 't Kompas. Dit maakt de Midas tot een dynamisch en aantrekkelijk winkel- en woongebied.



Foto: de Volkskrant


Foto: Winkelcentrum Pisonspoor

Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- De Midas is onderdeel van de winkelas, is een concentratiegebied voor doelgericht, hit & run aankopen en funshoppen in combinatie met daghoreca. Wonen is enkel toegestaan op de verdieping.
- De Midas is bereikbaar via diverse entrees, heeft levendige en attractief ingevulde commerciële ruimtes op de begane grond en stimuleert daarmee de loop en de verbinding met de andere deelgebieden.
- Nauwe samenwerking tussen ondernemers, Stichting Centrummanagement Asten en de vastgoedeigenaar zorgt voor krachtenbundeling en gezamenlijke belangenbehartiging.
- Actief leegstandsbeheer zorgt voor een minimaal aantal leegstaande units en een aantrekkelijke mix van retail en daghoreca.

Leefbaar en gastvrij

- De winkelbeleving en de totale uitstraling van het winkelcentrum is verbeterd door toevoeging van nieuwe faciliteiten, gastvrije voorzieningen en nieuwe winkelformules.

Verbinding tussen deelgebieden

- De Remery Passage is door de aantrekkelijke aankleding en invulling een uitnodigende looproute tussen ’t Kompas en de Midas.
- De oversteekplaats van de Midas richting Remery Passage is veilig en duidelijk herkenbaar vormgegeven.
- Een goede routing en bewegwijzering zorgt voor een betere verbinding met ‘t Kompas en de overige centrumgebieden. Het zorgt ook voor een duidelijke wandelroute van het parkeerterrein gelegen achter de Midas naar de rest van het centrum.

Toekomstbestendig en duurzaam

- Duurzame energieoplossingen zoals zonnepanelen en ledverlichting en collectieve groenvoorzieningen (verticaal groen en geveltuintjes) worden gestimuleerd.

Ons unieke DNA

- De Midas biedt een unieke beleving in het centrum van Asten en sluit aan bij de sfeer en kwaliteit die we in het centrum van Asten willen uitstralen. Een unieke ervaring midden in ons dorp.
- De Midas behoud het rijke aanbod aan evenementen.
- De Midas trekt bezoekers, ondernemers en investeerders aan die passen bij onze identiteit.
- De fysieke zichtbaarheid van De Midas versterkt onze identiteit.
- De openbare ruimte is aantrekkelijk en uitnodigend.
- De Midas kent gastvrije en klantgerichte ondernemers.
- De verbinding met andere deelgebieden is van betekenis.


Foto: Wijchen=


Foto: Martijn al landschapsarchitect



Het Eeuwig Levenplein in 2040: ruimte voor horeca en evenementen

In 2040 heeft het Eeuwig Levenplein zijn levendige karakter als horecaconcentratiegebied versterkt. Het aantal parkeerplaatsen is verminderd ten gunste van groen, de voetganger en de fietser. Er is meer ruimte gecreëerd voor evenementen, terrassen en overige activiteiten, waardoor het plein nog aantrekkelijker is als ontmoetingsplaats. Horecaondernemers aan de Logtenstraat de Lindestraat en aan het Eeuwig Levenplein participeren waar mogelijk in de te organiseren activiteiten. Auto's blijven welkom, maar zijn meer te gast door de herinrichting van het Eeuwig Levenplein. De Prins Bernhardstraat vormt een groene verbinding van het Eeuwig Levenplein naar de Markt. Vrachtverkeer heeft nog steeds een route over het Eeuwig levenplein in verband met de bevoorrading van centrumvoorzieningen binnen het Midas complex. Het plein is een prominente en groen ingerichte entree naar het centrum.



‘’De plannen voor 2040 zijn veelbelovend, vooral de focus op duurzaamheid en het verminderen van autoverkeer. Ik kijk uit naar de groenere ruimtes en de levendige evenementen."



Sfeerbeeld Eeuwig Levenplein 2040

Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- Het Eeuwig Levenplein heeft een functiemix van detailhandel, ambachten en horeca.
- Als een van de horecaconcentratiegebieden biedt het Eeuwig Levenplein ruimte aan terrassen en evenementen.
- De samenwerking met de horecaondernemers aan het Eeuwig Levenplein, de Lindestraat en de Logtenstraat is geïntensiveerd.
- Het Eeuwig Levenplein maakt samen met de Markt deel uit van de horeca-as.
- Het aantal parkeerplaatsen op het Eeuwig Levenplein is gereduceerd ten gunste van meer ruimte voor vergroening, ontmoeten, recreëren en verblijven.

Leefbaar en gastvrij

- Het Eeuwig Levenplein heeft een duidelijke ontmoetings- en verblijfsfunctie.
- Sfeer en beleving zijn versterkt door toevoeging van meer groen- en zitelementen.
- Overzichtelijke verkeerssituaties dragen bij aan de verkeersveiligheid.

Verbinding tussen deelgebieden

- Het plein heeft een essentiële rol als duidelijk herkenbare entree van het centrum.
- Een groene loper verbindt het Eeuwig Levenplein met andere deelgebieden in het centrum.

Toekomstbestendig en duurzaam

- Klimaatadaptieve maatregelen zorgen ervoor dat het plein beter bestand is tegen waterproblematiek bij hevige regenbuien.
- Groenvoorzieningen en schaduwplekken zorgen voor hittestressreductie.

Ons unieke DNA

- Er is meer aandacht voor de cultuurhistorie van Asten. Belangrijke historische monumenten op en aan het plein zijn beter zichtbaar en bekend gemaakt.
- Het Eeuwig Levenplein staat in Asten en in de regio bekend als gezellig horeca- en evenemententerrein.
- Het Eeuwig Levenplein trekt bezoekers, ondernemers en investeerders aan die passen bij onze identiteit.
- De fysieke zichtbaarheid van het Eeuwig Levenplein versterkt onze identiteit.
- De openbare ruimte is aantrekkelijk en uitnodigend.
- Asten kent gastvrije en klantgerichte ondernemers.

Het Koningsplein in 2040: een entree en historisch knooppunt

Het Koningsplein in Asten is een belangrijk parkeerterrein inclusief parkeervoorzieningen voor mensen met een beperking, fungeert als entree naar het centrum met veilige oversteekplaatsen. Het plein kenmerkt zich door een verhoogde aanwezigheid van groen, zoals bomen en plantenbakken. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het plein. Het Koningsplein is drager van het historische en culturele erfgoed van Asten. Het is niet alleen een entree van het centrum, maar ook een belangrijk historisch knooppunt en onderdeel van de Astense identiteit en DNA.

Daarnaast biedt het plein ruimte voor (grootschalige) evenementen en heeft het een focus op maatschappelijke- en zakelijke dienstverlening. Koningsplein 12 is herontwikkeld en sluit qua invulling en stedenbouwkundige uitstraling naadloos aan op de bestaande bebouwing.

Inspiratiebeelden















Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- Het Koningsplein is een concentratiegebied voor maatschappelijke en zakelijke dienstverlening in combinatie met wonen.
- De cultuurhistorische kenmerken zijn duidelijk zichtbaar, worden gekoesterd en geëtaleerd.
- Het plein biedt ruimte aan (grootschalige) evenementen.
- Het Koningsplein is aangewezen als aanloopstraat: een mix van diensten, ambachten en wonen.
- Het plein behoudt zijn hoofdfunctie als parkeergelegenheid, is groen en aantrekkelijk ingericht, kent een minder versteende uitstraling.

Leefbaar en gastvrij

- Overzichtelijke verkeerssituaties dragen bij aan de verkeersveiligheid van het deelgebied.
- Sfeer- en zitelementen en groenvoorzieningen verhogen de uitstraling en beleving van het Koningsplein.
- In de Marktstraat als verlengde van het Koningsplein is meer ruimte voor de fiets en vergroening.

Verbinding tussen deelgebieden

- Het plein heeft een essentiële rol als entree tot het centrum en is ook als zodanig ingericht.
- Een groene loper verbindt het het Koningsplein met ’t Kwartier en de Marktstraat.
- De verbeterde routing en bewegwijzering vergroten de toegankelijkheid van en naar het centrum.
- Duidelijk aangegeven en ingerichte oversteekplaatsen verbinden het Koningsplein met andere deelgebieden.

Toekomstbestendig en duurzaam

- Groenvoorzieningen zorgen voor een minder versteende uitstraling van het plein.
- Duurzaamheid is een kernwaarde bij de organisatie van evenementen.

Ons unieke DNA

- Cultuurhistorie van en op het plein is duidelijk zichtbaar en wordt sterk uitgedragen.
- De Groene Boog en het beeld van Jan de Smet maken integraal onderdeel uit van het Koningsplein en de cultuurhistorische waarde ervan.
- Inwoners en bezoekers kennen en waarderen de cultuurhistorische waarde van het plein.
- Het Koningsplein zet in op het versterken en behouden van historische panden en structuren.

De Remery Passage en de Prins Bernhardstraat in 2040: groene verbindingsstraten

In 2040 zijn de Remery Passage en de Prins Bernhardstraat levendige, groene verbindingsstraten in het centrum van Asten. De Remery Passage heeft zich ontwikkeld tot een aantrekkelijke, sfeervolle straat met boetiekjes, bomen, plantenbakken, straatmeubilair en kunstwerken, waardoor bezoekers aangemoedigd worden om langer te blijven. Het pand aan Prins Bernhardstraat 1 is herontwikkeld. De Remery Passage is een belangrijke winkel-verbindings-as tussen de Middas en 't Kompas.

De Prins Bernhardstraat is een belangrijke horeca-verbindings-as tussen het Eeuwig Levenplein en de Markt, met een goede doorstroming voor voetgangers en fietsers en een nadruk op een uitnodigende, groene verblijfsruimte. De herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 1 t/m 21a heeft zowel de Remery Passage als de Prins Bernhardstraat een kwaliteitsimpuls gegeven. Dit heeft geresulteerd in een aantrekkelijke mix van detailhandel, diensten, horeca en wonen op de bovenverdieping.



Foto: Nederlands Dagblad



Foto: Indebuurt Middelburg



Sfeerbeeld Remery Passage 2040

Uitwerking kernkwaliteiten

Economisch vitaal

- De Remery Passage en de Prins Bernhardstraat zijn gebieden met de nadruk op verbinding, ontwikkeling en transformatie.
- De gebieden zijn aangewezen als functiemix voor detailhandel, diensten, ambachten, (dag)horeca en wonen op de verdieping.
- Samen met vastgoedeigenaren en overige organisaties is een impuls gegeven aan transformatie- en ontwikkelmogelijkheden en daarmee aan de economische vitaliteit van beide straten.
- De Prins Bernhardstraat biedt ruimte aan creatieve, vernieuwende concepten en pop-up winkels.
- Leegstaande panden in de Prins Bernhardstraat zijn (tijdelijk) op een attractieve manier ingevuld.

Leefbaar en gastvrij

- Sfeerelementen, zitgelegenheden, groenvoorzieningen en kleurrijke elementen creëren fun en dragen bij aan de aantrekkelijkheid en beleving van beide straten.
- Parkeerplekken in de Prins Bernhardstraat zijn opgeheven.
- Er is meer ruimte voor zit- en speelelementen, vergroening, fietsparkeren en oplaadpunten voor e-bikes.

Verbinding tussen deelgebieden

- Verbeterde routing en bewegwijzering vergroten de toegankelijkheid.
- Een veilige oversteekplaats tussen de Midas en de Remery Passage draagt bij aan de veiligheid.
- Een groene loper verbindt het Eeuwig Levenplein, via de Prins Bernhardstraat met de Markt.
- Prins Bernhardstraat 1 is een belangrijke publiekstrekker voor de Remery Passage en een belangrijk schakel- en verbindingspunt tussen de Remery Passage, de Midas en de Prins Bernhardstraat.

Toekomstbestendig en duurzaam

- Groenvoorzieningen zorgen voor een minder versteende uitstraling.
- Klimaatadaptieve maatregelen en vergroening zorgen ervoor dat de Remery Pasage beter bestand is tegen hittestress.

Ons unieke DNA

- De Social Sofa - betonnen bank, voorzien van glasmozaïek, ontworpen en gemaakt door en voor Astenaren - is behouden. Maakt onderdeel uit van een aantrekkelijk vormgegeven entree van de Remery Passage.
- Het Astense DNA en identiteit komt terug in verschillende aspecten en elementen in beide straten.
- Er worden kleinschalige activiteiten georganiseerd die bijdragen aan het Astense DNA.



Streefbeeld Prins Bernhardstraat 2040



5

Aan de slag met ontwikkellocaties en transformatiegebieden

Ontwikkellocaties en transformatiegebieden

Het centrum van Asten bevindt zich in een dynamische fase van ontwikkeling en vernieuwing. Verschillende locaties bieden ruimte voor verdere groei en transformatie. Deze paragraaf belicht de meest veelbelovende ontwikkellocaties en transformatiegebieden die een sleutelrol spelen in de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Asten.

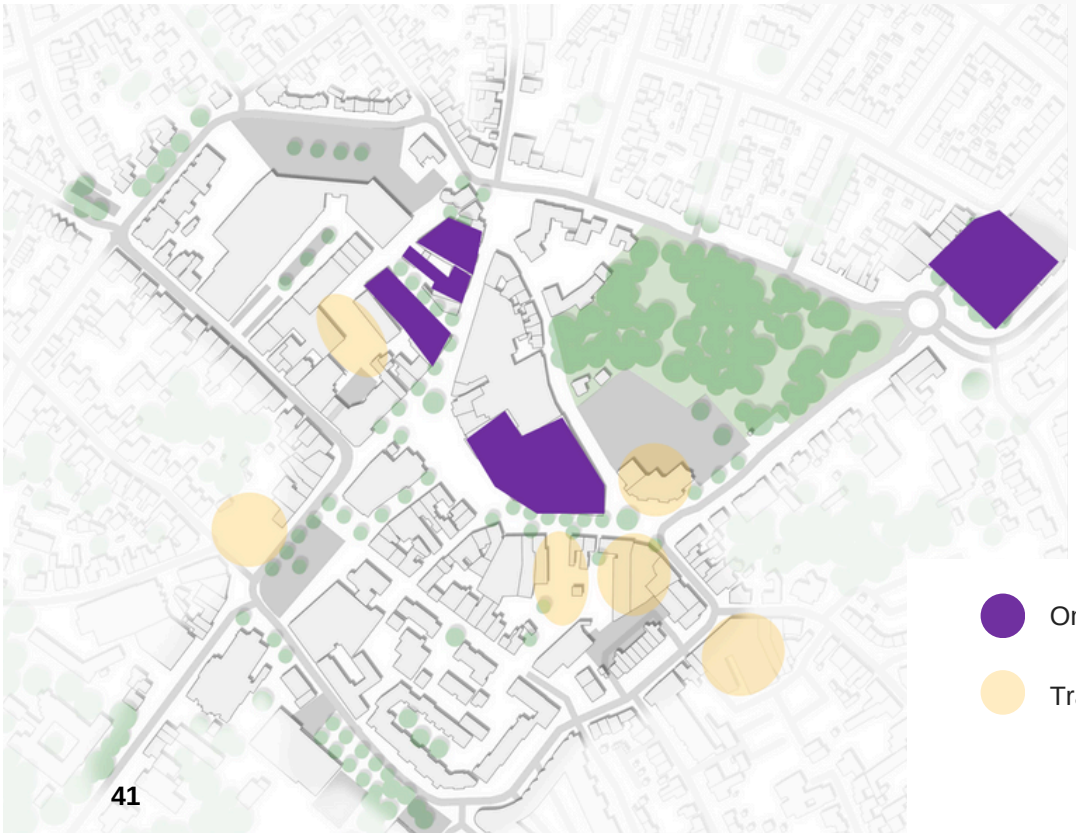
Ontwikkellocaties

In dit programma definiëren we een ontwikkellocatie als een gebied of een gebouw dat wordt gezien als (potentiële) locatie voor een nieuwe ontwikkeling of nieuwbouw. Dit houdt in dat bestaande gebouwen en/of infrastructuur op deze locatie worden aangepast of gerenoveerd. In dit programma definiëren we een transformatiegebied als een bestaand gebied of perceel dat wordt getransformeerd of herbestemd. Het gebied of gebouw krijgt dus een andere functie/bestemming. Dit kan bijvoorbeeld gaan om winkelunits, kantoorlocaties of woongebieden.

Van enkele locaties is al bekend dat er een ontwikkeling of impuls zal plaatsvinden, terwijl er voor andere locaties nog geen concrete plannen zijn. De redenen om deze locaties te ontwikkelen zijn onder andere veroudering, nabijgelegen ontwikkelingen en de behoefte aan een kwaliteitsimpuls. Op de bijgevoegde kaart zijn de ontwikkellocaties en de transformatiegebieden aangegeven.

De volgende locaties zijn ontwikkellocaties:

- Floraplein
- Remery Passage
- Winkelcentrum De Midas
- Prins Bernhardstraat



Ontwikkellocaties

Transformatiegebieden

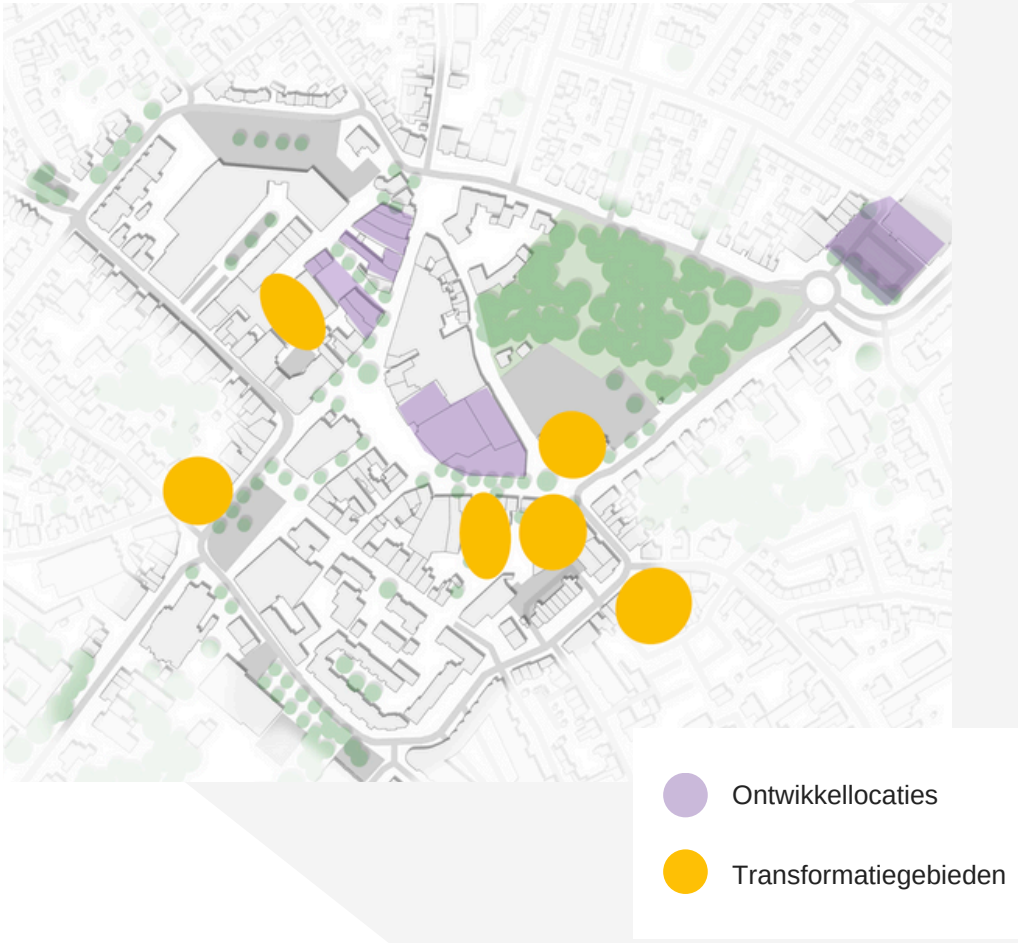
Transformatiegebieden

De volgende locaties zijn potentiële transformatiegebieden, zie ook bijgevoegde kaart:

- Koningsplein 12: van detailhandel naar wonen en/of dienstverlening
- Julianastraat 50: transformatie naar wonen
- Prins Bernhardstraat 5
- Emmastraat 10 en 12: hiervoor geldt dat dit zowel een ontwikkellocatie kan zijn, als de kavels worden ingevuld met detailhandel en/of horeca of dienstverlening. Maar het kan ook een transformatielocatie zijn voor wonen.
- Emmastraat 14 t/m 34
- Burgemeester Frenckenstraat 69/Tuinstraat 27, 29, 31

Voor deze gebieden geldt dat de bestemming van het huidige gebied op termijn gewijzigd kan worden. Dit kan betekenen een stapsgewijze transformatie van detailhandel naar wonen in de aanloopstraten. Of en wanneer dit gebeurt is sterk afhankelijk van andere ontwikkelingen in het centrum (o.a. herinvulling van De Midas) en trends en ontwikkelingen in de retail en horeca algemeen. Deze bepalen gezamenlijk de behoefte aan m² retail en horeca in het centrum van Asten. En daarmee de grootte en de afbakening van het kernwinkelgebied.

Daarbij is er ruimte ontstaan voor nieuwe functies en activiteiten die beter aansluiten bij de hedendaagse behoeften van het centrum. Deze transformaties zijn bedoeld om de leefbaarheid en economische vitaliteit te verhogen. Door verouderde en ongebruikte ruimtes om te vormen, wordt een aantrekkelijker en functioneler centrum gecreëerd.





6

De brug naar uitvoering

De brug naar uitvoering

Het toekomstbeeld voor het centrum van Asten in 2040 is geformuleerd, uitgewerkt voor het centrum als geheel, maar ook voor de deelgebieden afzonderlijk. Voor ieder deelgebied zijn de kernkwaliteiten beschreven en sfeer- en impressiebeelden ontworpen. In navolging op het interactieve proces om tot het toekomstbeeld te komen, wordt in samenwerking met belanghebbenden een uitvoeringsagenda opgesteld. In de uitvoeringsagenda worden plannen, initiatieven en ideeën samengebracht; van majeure ontwikkelingen met een lange doorlooptijd tot quick wins die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Tevens schetst de uitvoeringsagenda welke partijen en samenwerkingsverbanden verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de verschillende acties.

Stappen richting uitvoering:

Stap 1: gemeentelijke besluitvorming

Het Programma Centrumontwikkeling 'Asten in beweging, Toekomstbeeld 2040' wordt in het najaar van 2024 voorgelegd aan het college van B&W van gemeente Asten. Vervolgens wordt het programma ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
Na vaststelling van het programma door de gemeenteraad volgt stap twee.

Stap 2: opstellen uitvoeringsagenda

In stap 2 wordt het toekomstbeeld vertaald in een concrete uitvoeringsagenda met daarin alle te nemen acties. De acties zijn weergegeven per termijn (kort, middellang en lang), voor het gehele centrum en/of voor specifiek deelgebied. Ook wordt er per actie een inschatting gemaakt van de wijze van financiering en de partijen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het actiepunt. Soms is dit de gemeente Asten, vaak is het ook een combinatie van meerdere partijen. Te denken valt aan Stichting Centrummanagement Asten, VVV Asten, vastgoedeigenaren, maatschappelijke en culturele organisaties, alle overige deelnemers van de Centrummakersgroep, etc.

Stap 3: samenwerking verder vormgeven

Partijen, organisaties en vertegenwoordigers van sociaal-maatschappelijke instellingen die als Centrummaker betrokken waren (zie bijlage 4) bij de ontwikkeling van het nieuwe Programma Centrumontwikkeling, worden ook actief betrokken bij de realisatie van de uitvoeringsagenda. Daarnaast kunnen ook andere relevante betrokkenen hierbij een rol spelen.

Er wordt een aftrapbijeenkomst georganiseerd zodra de uitvoeringsagenda klaar is. Alle partijen wordt gevraagd commitment te geven aan dit programma. Dit gebeurt door het gezamenlijk ondertekenen van een samenwerkingsconvenant. Hierin spreekt elke partij de bereidheid uit om mee te werken aan de uitvoering van het programma.

Stap 4: periodiek evalueren

Periodiek evalueren van de stand van zaken van de uitvoeringsagenda. Loopt de uitvoering nog op schema, moet er bijgesteld worden, kloppen de acties nog met de ambities? Gemeente Asten is regievoerder voor deze jaarlijkse evaluatie.



Bijlagen

1 Asten centrum
2 Trends en ontwikkelingen
3 Beleid
4 Bouwstenen



Bijlage 1: Asten centrum nu

Ontstaansgeschiedenis

Asten ontstond op een hoger gelegen zandrug langs de rivier de Aa, beschermd tegen overstromingen. De oorspronkelijke doorgangsroute van Helmond naar het Peelmoeras, cruciaal voor turftransport, leidde tot de eerste nederzettingen. Het dorp groeide snel rond de afslag naar Ommel, met smederijen, kroegen en handel in levensmiddelen en textiel. Naast landbouw speelde kleinschalige turfwinning een belangrijke rol in de economie.

Vanaf 1890 verschenen langs de routes naar Lierop, Heusden (nu Burgemeester Wijnenstraat, Emmastraat) en Asten naar Ommel (nu Emmastraat, Prins Bernhardstraat) de eerste kloosters. De vraag naar turf nam toe in de 19e eeuw door de Zuid-Willemsvaart en ontginningen van Griendtsveen, waardoor Asten sterk groeide.

Tegen het jaar 1900 ontstond een structuur rond een kruispunt van twee belangrijke wegen met daaraan gelegen woningen, bedrijven, monumentale directeurswoningen en openbare functies. Verdichting van de kern vond plaats tussen hoofdroutes en achterpaden zoals Lindestraat, Burgemeester Frenckenstraat, Mgr. den Dubbeldenstraat en de Kerkstraat (Centrumvisie 2007).

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op:

- De ruimtelijke structuur
- De functionele structuur en de diverse functies
- Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

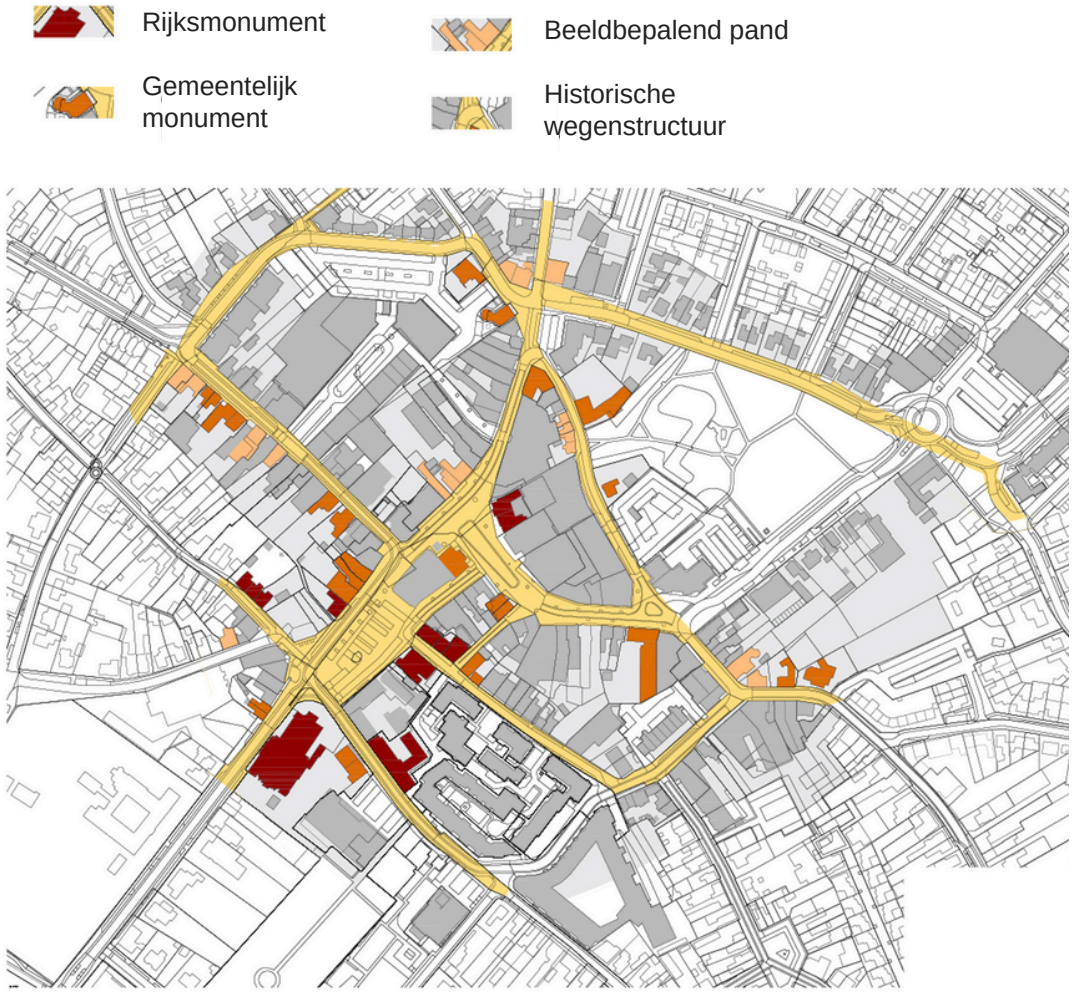
Ruimtelijke structuur

De geschiedenis van Asten weerspiegelt zich in het huidige bebouwingspatroon met de Markt als centraal punt, omringd door lintbebouwing die nog grotendeels intact is. De straten volgen vaak het bochtige patroon van de oude routes, met uitzondering van de rechte Burgemeester Wijnenstraat en de Wilhelminastraat.

De Prins Bernhardstraat, de Markt, het Koningsplein en de Wilhelminastraat vormen samen een oude verbindingsroute met markante, historische gebouwen zoals 't Lievenhuis. Op strategische knooppunten, zoals bij de R.K. Kerk in het zuiden en bij de Logtenstraat in het noorden komen vijf wegen samen, is de bebouwing gesloten en bevinden zich prominente maatschappelijke functies zoals kerken.

Het centrum kent meerdere inbreidingen en herstructureringen. Hierdoor is een mix ontstaan van de oude historische structuur uit 1900 met vooroorlogse bebouwing. Herkenbare structuren zijn onder andere die van de Logtenstraat, Langstraat, Monseigneur den Dubbeldenstraat en Kerkstraat, waar ook Klokkengieterij Koninklijke Eijsbouts gevestigd is.

Asten herbergt diverse rijks- en gemeentelijke monumenten, geconcentreerd rondom het Koningsplein, de Wilhelminastraat, de Markt en de Emmastraat. Opvallende gebouwen zijn de R.K. Kerk, 't Lievenhuis, het voormalige postkantoor, Café de Waag, autobusbedrijf van Asten, en de monumenten in de Julianastraat en Kleine Marktstraat zoals villa's en historische winkelpanden met woningen en stallen.



Functionele structuur

Het centrum van Asten vormt het kloppende hart van de gemeente, met een veelzijdige mix aan functies die bijdraagt aan de aantrekkingskracht en levendigheid van het gebied. De structuur van het centrum is divers en biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder detailhandel, horeca, diensten, en culturele activiteiten. Deze variëteit maakt het centrum tot een aantrekkelijke bestemming voor zowel inwoners als bezoekers.

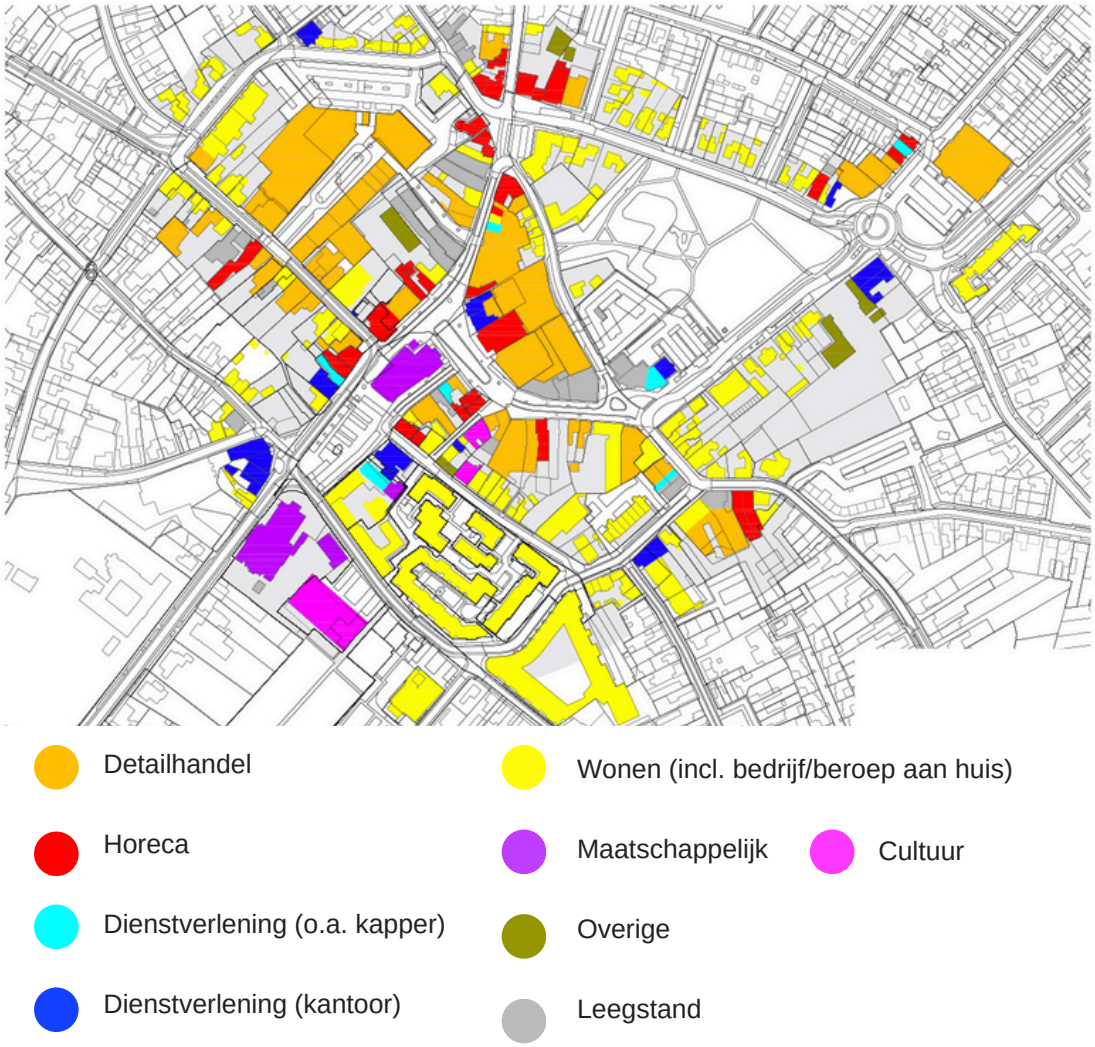
Het kernwinkelgebied van Asten strekt zich uit van de Burgemeester Wijnenstraat tot de Emmastraat, inclusief winkelcentrum 't Kompas, de Markt en winkelcentrum de Midas. Er zijn drie winkelcentra: twee binnen het kernwinkelgebied ('t Kompas en de Midas) en één daarbuiten, namelijk het Floraplein, waar de Aldi zich zal vestigen. Horecagelegenheden bevinden zich vooral aan de westzijde van de Markt en rond het Eeuwig Levenplein, met verspreid over het centrum diverse cafés en restaurants.

Maatschappelijke voorzieningen zijn geconcentreerd rond het Koningsplein, met onder andere de R.K. Kerk, het gemeentehuis en gemeenschapshuis 't Kwartier. Kantoren en dienstverlening zijn klein en verspreid door het centrum, met een concentratie aan de Markt.

Wonen is een belangrijke functie in het centrum, met woningen en appartementencomplexen verspreid over verschillende straten. Recente ontwikkelingen omvatten onder andere het appartementencomplex 't Lievenhuis en seniorenwoningen in het Bartholomeushof. Het bestemmingsplan Asten Centrumgebied 2012 reguleert detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, bedrijvigheid, wonen, cultuur, ontspanning en maatschappelijke voorzieningen.

Het plan draagt bij aan een levendige en functionele kern voor zowel inwoners als bezoekers. Wonen op de begane grond is niet uitgesloten. Dit biedt mogelijkheden voor woonfuncties binnen het kernwinkelgebied.

Functies Asten Centrum 2024



Functies in het centrum

Functies in het centrum
In vergelijking met 2021, laat het centrum van Asten een gemengd beeld zien. Er zijn verschuivingen in de balans tussen verschillende functies. En er is een duidelijke behoefte aan verdere optimalisatie en herontwikkeling van bepaalde gebieden om leegstand tegen te gaan en nieuwe kansen te benutten.

Detailhandel
De detailhandel in het centrum van Asten omvat een scala aan winkels, van dagelijkse benodigdheden tot mode en luxe artikelen. In de afgelopen jaren is er een lichte afname geweest in het aantal verkooppunten in de categorieën:

- Dagelijkse goederen: Het aantal verkooppunten daalde van 20 in 2021 naar 17 in 2024, met een bijbehorende afname in verkoopvloeroppervlak van 2.472 m² naar 1.921 m².
- Mode en luxe: Hier was een daling te zien van 28 naar 25 verkooppunten. Het verkoopvloeroppervlak daarentegen steeg van 285 m² naar 350 m², wat wijst op een mogelijke herpositionering naar grotere winkels.

Horeca
De horecasector vertoont een lichte groei, met een toename van 20 naar 21 verkooppunten tussen 2021 en 2024. Dit suggereert een toenemende vraag naar eet- en drinkgelegenheden, die een belangrijke rol spelen in de aantrekkelijkheid en het sociale karakter van het centrum.

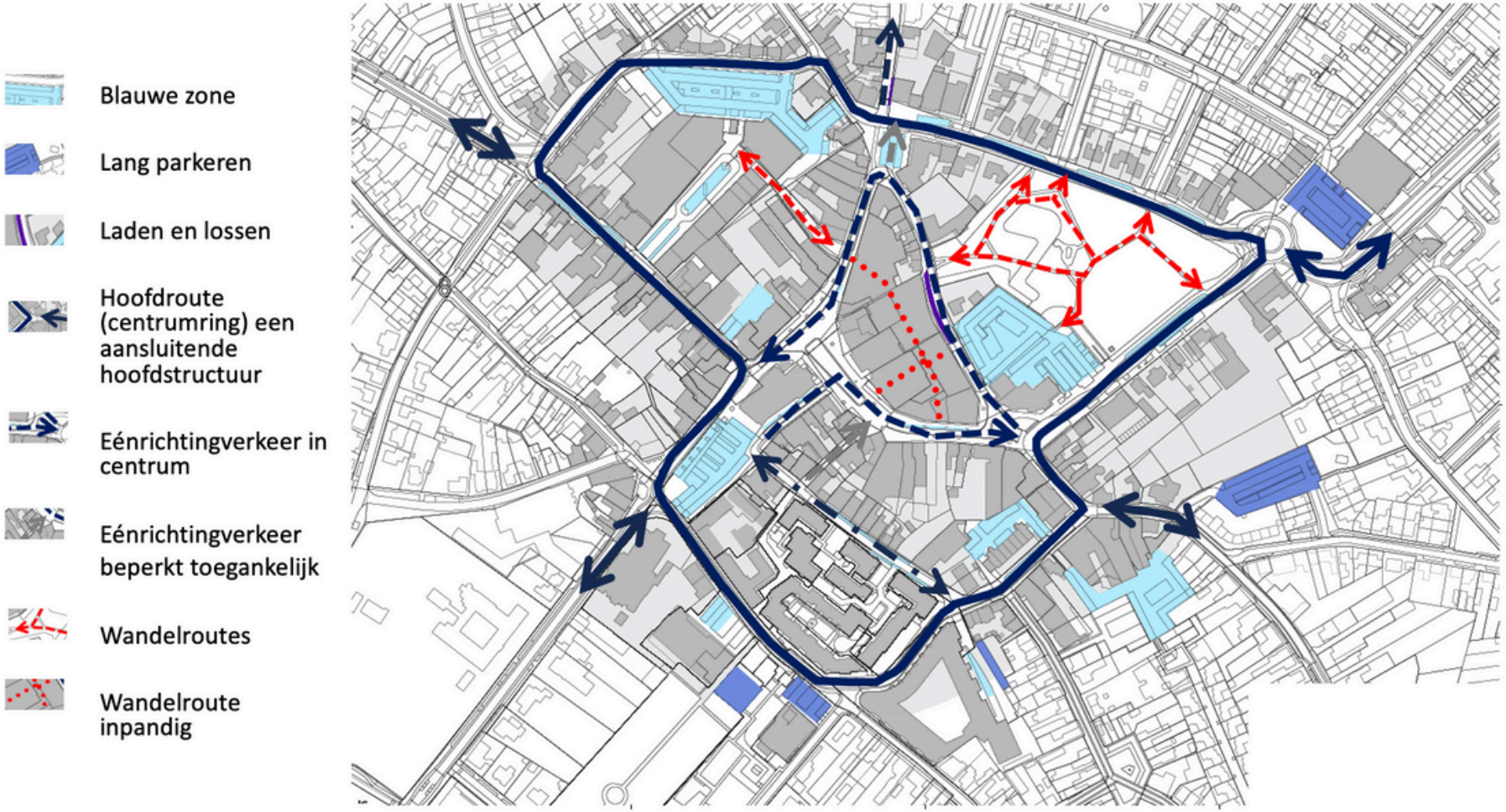
Leegstand
Leegstand blijft een aandachtspunt. Er was sprake van een stijging van het aantal leegstaande panden, van 10 in 2021 naar 15 in 2024. Het verkoopvloeroppervlak in leegstaande panden daalde echter van 268 m² naar 255 m², wat kan duiden op een meer efficiënte benutting van beschikbare ruimtes.

Diensten en overige functies
Diensten zoals banken, kapsalons en andere faciliteiten vormen een integraal onderdeel van het centrum. Het aantal dienstverlenende verkooppunten daalde licht van 13 naar 12, met een bijbehorende daling in verkoopvloeroppervlak van 300 m² naar 267 m². Andere sectoren zoals cultuur en ontspanning vertoonden een daling in zowel het aantal verkooppunten als het aantal m2 vloeroppervlak (Locatus, juli 2024).

Voor een overzicht van de functies in het centrum, zie onderstaande kaart.

Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

De belangrijkste toegangswegen naar het centrum van Asten zijn de Floralaan, de Tuinstraat, de Logtenstraat en de Burgemeester Wijnenstraat. Binnen het centrum zijn de Prins Bernhardstraat, de Burgemeester Frenckenstraat en de Burgemeester Wijnenstraat cruciale verbindingsroutes. De inrichting en het gebruik van deze straten hebben directe invloed op de bereikbaarheid en uitstraling van het centrum en worden daarom nauwlettend gemonitord bij verkeers- en leefbaarheidsplannen. Onderstaande kaart geeft inzage in o.a. parkeren (blauwe zone, lang parkeren) verkeers- en wandelroutes.



Parkeren

Parkeren in het centrum van Asten gebeurt voornamelijk met behulp van parkeerschijven, waarbij vrijwel het hele centrum is aangewezen als blauwe zone parkeergebied met beperkingen voor maximaal twee uur op bepaalde dagen en tijden. Er zijn meerdere grote parkeerterreinen. Bij de winkelcentra Het Kompas en de Midas zijn twee grote parkeerterreinen: een aan de Frits de Bruijnstraat en een aan de achterzijde van de Midas. Bij ‘t Kompas wordt ook geparkeerd op het intensief benutte Burgemeester Ruttenplein.
Het Floraplein en het Koningsplein (belangrijke entrees naar en van het centrum) fungeren voornamelijk als parkeergebieden en kunnen een groot aantal auto’s herbergen. Het verschil tussen de twee terreinen is de parkeerduur. Op het Floraplein geldt lang parkeren, terwijl op het Koningsplein maximaal twee uur geparkeerd mag worden. Daarnaast is er veel parkeerruimte bij openbare functies, zoals bij het gemeentehuis en gemeenschapshuis ’t Kwartier. Opvallend is dat parkeren zeer verspreid plaatsvindt en dat het centrum een gebrek heeft aan duidelijke routing en bewegwijzering. Bovendien is een aantal parkeerterreinen gesitueerd op binnenterreinen. De hoeveelheid parkeermogelijkheden zorgt ervoor, dat de auto dominant aanwezig is in het centrum.

Parkeeronderzoek blauwe zone Asten

Het parkeeronderzoek uitgevoerd door bureau Kragten in juni/juli 2023 biedt waardevolle inzichten over het functioneren van de blauwe zone in Asten. Over het algemeen blijkt de huidige parkeerdruk geen grote zorgen op te leveren. Met een hoogst gemeten bezettingsgraad van 65% op zaterdagochtend blijft dit beneden de maximale acceptabele bezettingsgraad van 85%. Toch ervaren bepaalde gebieden, zoals het Burgemeester Ruttenplein en het parkeerterrein achter winkelcentrum ‘t Kompas, op piekmomenten zoals zaterdag soms hogere druk. Dit geldt ook voor het omliggende schilgebied, met pieken bijvoorbeeld in de Wilhelminastraat en de omgeving van gemeenschapshuis ’t Kwartier. Het onderzoek toont aan dat de blauwe zone niet optimaal functioneert. Er parkeren veel langparkeerders binnen de blauwe zone zonder over een bijbehorende ontheffing te beschikken. Dit benadrukt de uitdaging van het handhaven van parkeerregels en een duidelijke, kleinere afbakening van de blauwe zone. De loopafstanden nemen hierdoor toe, maar blijven binnen de gemeentelijke norm van maximaal 200 meter in het centrumgebied.

Voor de toekomst zijn verbeteringen van het ontheffingensysteem en optimalisatie van gehandicaptenparkeerplaatsen en laadpunten voor elektrische voertuigen van belang. In 2024/2025 wordt gewerkt aan een nieuw Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) waarbij ook een nieuwe Nota Parkeernormen wordt opgesteld.

Overzicht parkeerlocaties

Blauwe zone

Lang parkeren

Laden en lossen

Parkeerlocatie met invalide parkeerplaatsen

Parkeerlocatie met Laadpalen



Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen

Van koopplek naar levendige ontmoetingsplek

Traditionele winkel- en dorpscentra veranderen landelijk naar plekken die meer bieden dan alleen transacties. Bezoekers willen winkelen, ontspannen, sociale contacten onderhouden en culturele ervaringen opdoen. Dit vereist herziening van de ruimtelijke ordening en het ontwerp van winkelgebieden om ruimte te maken voor ontmoetingen en evenementen. Ook in Asten transformeert het winkelcentrum naar een levendige ontmoetingsplaats door de groeiende behoefte aan sociale interactie en ervaringsgerichte omgevingen (INretail, 2022).

Het veranderende belang van detailhandel biedt kansen voor innovatie, zoals hybride concepten, mengvormen (blurring) en omnichannelverkoop. De afname van fysieke winkelruimtes opent de deur voor nieuwe mogelijkheden op het gebied van cultuur, wonen, recreatie, werken, verblijf en diverse dienstverlening (INretail, INretail, sd). Het is van essentieel belang dat de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren hierin meebewegen door gemengd gebruik te stimuleren en zich in te spannen om de juiste formules aan te trekken en een passend aanbod te creëren. Het vinden van een balans tussen lokaal ondernemerschap en nationale ketens, en tussen een bruisend avondleven en een prettige woonomgeving in het centrum, blijft een voortdurende prioriteit.

De stijgende welvaart

De afgelopen jaren is de bevolking steeds welvarender geworden, met meer vrije tijd. Als gevolg van economische groei en toenemende koopkracht neemt de vraag naar hoogwaardige producten en diensten toe. Consumenten en bezoekers zijn kritischer, minder snel verrast en streven naar unieke en gepersonaliseerde ervaringen. Dat geldt niet alleen voor het winkelaanbod, maar ook voor voorzieningen, cultuur, evenementen, horeca en recreatie.

De statistieken van Asten weerspiegelen deze opwaartse trend. Met een gemiddeld besteedbaar inkomen dat boven het landelijk gemiddelde ligt, heeft de gemeente Asten een welvarende bevolking die meer te besteden heeft. In feite behoort een aanzienlijk deel van de huishoudens tot de hoogste inkomensgroepen van Nederland, wat aangeeft dat er een aanzienlijke koopkracht is binnen de gemeente (CBS, 2020). Deze economische voorspoed biedt kansen voor Asten. Voortdurende kwaliteitsverbeteringen zijn essentieel om de nieuwe generatie bewoners en bezoekers te kunnen binden. Vooral het centrum van Asten moet een bestemming zijn waar mensen bewust naartoe komen, niet slechts toevallig belanden. Winkelgebieden en dorpscentra concurreren met elkaar, kwaliteit is daarbij doorslaggevend. Door te focussen op service, gastvrijheid en het aanbieden van unieke, hoogwaardige producten en diensten, kan Asten zich positioneren als een aantrekkelijk centrum dat voldoet aan de verwachtingen van een welvarende consumentenmarkt.

Trends en ontwikkelingen in beeld














De opkomst van duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit speelt een cruciale rol in de ontwikkeling en levensvatbaarheid van winkelgebieden en dorpscentra. Het beïnvloedt rechtstreeks hun aantrekkelijkheid en leefbaarheid. De overgang naar duurzame mobiliteit heeft een impact op de manier waarop consumenten winkelgebieden bereiken en verkennen. Dit vereist nadenken over de toegankelijkheid en bereikbaarheid van winkelgebieden, maar ook over parkeervoorzieningen en laadinfrastructuur voor (elektrische) voertuigen. Hierin is het van belang om rekening te houden met de behoeften van specifieke groepen, zoals mensen met een beperking en jongeren die niet beschikken over een eigen auto.

De verkeersvisie van gemeente Asten legt al nadruk op de fiets als een belangrijk vervoersmiddel, naast aandacht voor verkeersveiligheid en goede toegankelijkheid voor voetgangers. Richting 2040 is het van belang om deze prioriteiten te blijven benadrukken en te integreren in het bredere kader van duurzame mobiliteit en bereikbaarheidsprofielen. Het doel is om een verkeersnetwerk te creëren dat duurzaam, veilig en samenhangend is voor alle verkeersdeelnemers, en dat tegelijkertijd bijdraagt aan het versterken van de groene en recreatieve kwaliteiten van Asten (Asten, 2015).

Klimaatuitdagingen

In het licht van de groeiende zorgen omtrent klimaatverandering en de impact ervan op onze leefomgeving, is het essentieel dat Asten zich voorbereidt op een toekomst van extremere weersomstandigheden. Het is cruciaal om de CO2-uitstoot te verminderen en ons voor te bereiden op de impact van langere periodes van droogte, frequenter voorkomende piekbuien en mogelijke grondwaterproblematiek, vooral in laaggelegen gebieden zoals het Burgemeester Ruttenplein en Frits de Bruinstraat (Klimaateffectatlas, 2024).

Een van de meest effectieve strategieën om deze uitdagingen aan te pakken, is het vergroenen van onze stedelijke omgeving. Door meer groen toe te voegen, zoals bomen, struiken en bloemen, kunnen we niet alleen de CO2-opname verhogen, maar ook de impact van hitte-eilanden verminderen, wateroverlast beperken en de biodiversiteit versterken. Dit groen draagt bij aan een aantrekkelijker en leefbaarder centrum, waar inwoners en bezoekers kunnen genieten van een groene omgeving die uitnodigt tot ontspanning en verblijf. Daarnaast biedt het vergroenen van het centrum niet alleen een antwoord op klimaatuitdagingen, maar verhoogt het ook de kwaliteit van leven voor onze inwoners. Onderzoek toont aan dat groene omgevingen mensen stimuleren om meer buiten te zijn, te bewegen en te recreëren, wat bijdraagt aan een gezondere en gelukkigere gemeenschap (Biomaatschappij, 2024). Uiteraard mag de aanleg van nieuw groen de toegankelijkheid van het centrum voor mensen met een beperking niet verminderen.

Nieuwe functiemix met een compact winkelhart

Een compact winkelcentrum met woningen, meer functies, diensten en misschien zelfs kleinschalige ambachten wordt steeds meer gezien als een logische keuze. Wat betreft retail ligt de focus niet langer alleen op grote ketens, maar juist op lokale ondernemers, de 'local heroes'. Veel aanloopstraten worden al gevuld met startende lokale ondernemers.

In de wereld van detailhandel heeft ook de trend van clustering de afgelopen decennia aanzienlijke aandacht gekregen. Clustering verwijst naar het fenomeen waarbij functies van vergelijkbare aard en doelgroep zich in nabijheid van elkaar vestigen binnen een specifiek gebied. Clustering draagt bij aan de identiteit en karakterisering van een winkelgebied. Het kan een bepaalde sfeer of specialisatie benadrukken, waardoor het (deel)gebied aantrekkelijker wordt voor zowel consumenten als ondernemers. Goed geclusterde winkelgebieden kunnen een katalysator zijn voor bredere centrumontwikkeling. Ze trekken niet alleen consumenten aan, maar ook investeringen in infrastructuur, vastgoedontwikkeling en culturele voorzieningen (BureauStedelijkePlanning, 2019).

Koopstromenonderzoek Asten Centrum (2021)

De provincies Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland hebben in 2021 een koopstromenonderzoek uitgevoerd om de ontwikkelingen in de detailhandel scherper te kunnen volgen. Het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO2021) levert op basis van een grootschalige consumentenenquête nieuwe data en inzichten op over het profiel, koopgedrag en oordeel van meer dan 100.0000 consumenten en over het functioneren van centrumgebieden en perifere aankoopplaatsen. Het onderzoek werd uitgevoerd door I&O Research, Bureau Stedelijke Planning en BRO.

De bevindingen van het Koopstromenonderzoek van Asten 2021 onthullen boeiende ontwikkelingen in het centrum. Hoewel dagelijkse voorzieningen en horeca stabiel blijven of licht groeien, zien we een afname in het aanbod van recreatieve voorzieningen. Desondanks blijft de binding van de bezoekers hoog, vooral voor dagelijkse aankopen (82%), gevolgd door recreatieve (33%) en doelgerichte (23%). De omzet wordt voornamelijk gegenereerd door de eigen inwoners. Er is een sterke ‘koop lokaal’ mentaliteit. Dit stimuleert de lokale economie. Hoewel veiligheid, netheid en parkeren hoog gewaardeerd worden, zijn er verbeterpunten zoals groenvoorzieningen en OV-bereikbaarheid. De gemiddelde verblijfsduur is een half uur of minder, dit geldt voor 42% van de respondenten. Slechts een klein deel van de bezoekers (17%) blijft 1 tot 2 uur. Het merendeel van de bezoekers komt met de auto (58%), 27% komt met de fiets en 15% te voet. Het meest bezocht zijn: supermarkten, kledingwinkels en schoenenwinkels (KSO2021).

Brede welvaart als basis voor beleid

In Asten zien we een opkomende trend waarin het concept van brede welvaart steeds meer de basis vormt voor beleidsvorming. Hierbij wordt welvaart niet langer alleen gezien in economische termen, maar ook in termen van levenskwaliteit, gezondheid, veiligheid, persoonlijke ontwikkeling en sociale verbondenheid. Dit wordt onderstreept door de groeiende erkenning van de Brede Welvaartsindicator (BWI) als een instrument om de welvaart op verschillende niveaus te meten en te evalueren.

De demografische ontwikkeling van Asten vertoont interessante patronen. Hoewel de bevolking tussen 2000 en 2020 met 6% is gegroeid, blijft de gemiddelde leeftijd met 44 jaar iets hoger dan het landelijk gemiddelde. De grootste leeftijdsgroep bevindt zich tussen de 45 en 65 jaar, wat uitdagingen met zich meebrengt voor het voorzieningen-niveau en de sociale cohesie. Bovendien laat het huishoudtype zien dat een aanzienlijk deel van de Astense bevolking samenwoont, wat wijst op het belang van een gemeenschapsgerichte benadering van beleid en voorzieningen. Op economisch gebied laat Asten een divers landschap zien, met een mix van beroepen op verschillende complexiteitsniveaus. Deze variëteit biedt kansen voor professionele groei en ontwikkeling binnen de gemeenschap. Wat betreft huisvesting heeft Asten een hogere gemiddelde WOZ-waarde dan het landelijk gemiddelde, wat wijst op een stabiele vastgoedmarkt (Cijfers, 2024).

Ondanks deze positieve aspecten is er nog ruimte voor verbetering op het gebied van brede welvaart. Het is essentieel om niet alleen te focussen op economische groei, maar ook op het welzijn van de inwoners, de kwaliteit van het milieu, de sociale cohesie en de toegang tot voorzieningen. In lijn hiermee besteedt de gemeente Asten aandacht aan inclusie in een Lokale Inclusie Agenda. De agenda omvat verschillende onderwerpen, waaronder welzijn, gezondheid, vrije tijd, thuis, communicatie en bewustwording. Door middel van een inclusieve benadering en nauwe samenwerking met de gemeenschap, streeft Asten ernaar om de komende jaren een inclusievere en toegankelijkere samenleving te creëren waarin ook inwoners met een beperking gelijke kansen hebben om deel te nemen en bij te dragen.









Asten in cijfers

Thema	Landelijk	Asten
Inwoners	Toename van inwoners van 10% tussen 2000 - 2020	Toename van inwoners van 6% tussen 2000 - 2020
Leeftijd	Gemiddelde leeftijd = 42 jaar. Grootste leeftijdsgroep tussen de 40 en 65 jaar	Gemiddelde leeftijd = 44 jaar. Grootste leeftijdsgroep tussen de 45 en 65 jaar
Huishouden	Samenwonend 49%, thuiswonend met kind 26%	Samenwonend 54%, thuiswonend met kind 28%
Beroepsniveau	Hoge complexiteit 32% Middelhoge complexiteit 18% Middellage complexiteit 42% Lage complexiteit 9%	Hoge complexiteit 25% Middelhoge complexiteit 13% Middellage complexiteit 50% Lage complexiteit 13%
WOZ-waarde	Gemiddelde WOZ-waarde van een woning in 2023: € 369.000	Gemiddelde WOZ-waarde van een woning in 2023: € 403.000
Eigendom	57 % koopwoning 14% particuliere huurwoningen 29% huurwoning via woningcorporaties	70 % koopwoning 8% particuliere huurwoningen 22% huurwoning via woningcorporaties

Bron: Alle Cijfers (2024) gemeente Asten

Bijlage 3: Beleid

Het Programma Centrumontwikkeling staat niet op zichzelf, het is nauw verweven met andere beleidsvelden en documenten, waardoor het zorgt voor samenhang en synergie. De belangrijkste documenten die direct of indirect van invloed zijn op het programma worden hieronder kort toegelicht.

Alle genoemde rapporten en beleidsdocumenten zijn specifiek voor Asten opgesteld, zowel door de gemeente Asten zelf als door externe partijen in opdracht van de gemeente. Het is belangrijk op te merken dat de gemeente Asten deel uitmaakt van verschillende overkoepelende organisaties en regio's, waaronder de Metropool Regio Eindhoven (MRE), Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO), GR Peelgemeenten, K80 en de provincie Brabant. Hierdoor zijn er provinciale, regionale en landelijke beleidskaders van toepassing op Asten, zoals het regionale detailhandelsbeleid. Waar mogelijk worden deze beleidskaders betrokken bij de ontwikkeling van het Centrumpogramma.

Toekomstagenda 2030

De Toekomstagenda Asten 2030 is een gezamenlijke inspanning van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties om een vitale, leefbare en aantrekkelijke gemeente Asten te realiseren. Deze agenda benoemt de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen voor de komende jaren. De Toekomstagenda is een kompas om koers te houden én een uitnodiging om mee te doen. Het primaat ligt bij levendige dorpscentra met ruimte voor ontmoeting in een gemoedelijke sfeer. Dit is belangrijk voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de kernen. Specifiek voor het centrum:

- Het centrum van Asten moet uitnodigend zijn voor inwoners en bezoekers. Beleven en genieten staan centraal.
- Het centrum is de plek voor ontmoeten, eten en drinken en werken. De sfeer wordt bepaald door kleinschalige diensten en ambachtelijk werk.
- Een bruisend centrum is een belangrijke troef in het binden van jongeren en jonge gezinnen. In het centrum is ruimte voor passende woningen en voorzieningen.

Omgevingsvisie 2022

In 2022 heeft de gemeente Asten de omgevingsvisie vastgesteld, die voldoet aan de Omgevingswet en die een duidelijke vertaling biedt van het gewenste gebiedsgerichte en opgavegericht werken. De Toekomstagenda Asten 2030 is een belangrijke basis voor deze visie. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De gemeente streeft ernaar om haar beleid op dit gebied te vereenvoudigen, met duidelijkheid over de essenties van beleid en het terugdringen van het aantal beleidsnota’s.

De Omgevingsvisie is opgesteld in lijn met de werkwijze Vitale Democratie in Asten, waarbij inwoners en ondernemers actief zijn betrokken bij het opstellen ervan, ook bekend als Participerend Ontwerpen. In de Omgevingsvisie zijn samen met de gemeenschap de kwaliteiten en kernwaarden van een gebied bepaald en de opgaven die de gemeenschap hier wil realiseren.

Belangrijke thema’s zijn:

1.Centrumontwikkeling:

- Behouden van het voorzieningenniveau in het centrum van Asten met een samenhangend aanbod van winkelvoorzieningen, horeca, welzijn en cultuur. Gelet op de ontwikkelingen in de retail wordt het centrum steeds meer een gemengd gebied waar, naast winkels en horeca en evenementen, ook ruimte is voor groen, wonen en dienstverlening.
- Zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum, waar zowel de Astenaar als de bezoeker graag komt en verblijft en waar het jaarrond wat te beleven valt.

2.Een klimaatbestendig en energieneutraal Asten

- Maximaal gebruik maken van de ruimte die er is in het openbaar gebied en op daken om energie op te wekken, groen aan te kleden en water vast te houden.
- Besparen op energieverbruik van gebouwen en gebouwen voorzien van duurzame warmte.
- Bestrijden van hittestress, aandacht voor binnenklimaat en groen in de leefomgeving, zorgen voor voldoende wateropvang (‘meer groen dan grijs’).

3.Vitale kernen:

- Het behouden en daar waar mogelijk versterken van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in alle kernen.
- Ontwikkelen van een gezonde en activerende leefomgeving, met veilige en aantrekkelijke plaatsen om te bewegen en elkaar te ontmoeten (Brabantse Omgevingsscan).
- Behouden en beter zichtbaar maken van cultuurhistorisch waardevolle panden en structuren (cultuurhistorische waardenkaart).
- Versterken van de eigen identiteit om zo kernen nog aantrekkelijker maken voor de eigen inwoners én bezoekers.

Woonvisie 2023 - 2030

Met de nieuwe woonvisie geeft Asten richting aan het woonbeleid voor de komende jaren, gebaseerd op de Toekomstagenda Asten 2030 en de Omgevingsvisie. Het woonbeleid moet bijdragen aan de doelen die daarin gesteld zijn. Asten heeft een woningprogramma van 500 woningen tot 2026. In de periode tussen 2026 en 2030 worden plannen gemaakt voor de bouw van nog eens 500 woningen. Voor de periode na 2030 wordt gezocht naar mogelijke inbreiding- en uitbreidingslocaties, met het oog op nog eens 200 tot 500 woningen tot 2040. De exacte aantallen zijn afhankelijk van de woningmarktvraag en omstandigheden in die periode. Een toename in woningen betekent ook meer inwoners en bezoekers en dus meer potentiële klanten voor het centrum van Asten.

Coalitieakkoord 2022 - 2026

In het coalitieakkoord hebben CDA, Samen voor Asten en de VVD op hoofdlijnen de gezamenlijke ambities voor de jaren 2022 – 2026 beschreven. Het akkoord is een uitnodiging aan de gemeenteraad en de Astense gemeenschap om actief mee te denken in de realisatie van de maatschappelijke opgaven die op Asten afkomen. De focus ligt op de thema’s bouwen en goed wonen, vitaal buitengebied, klimaat, energie en duurzaamheid, sterke lokale economie en mobiliteit, bruisende en aantrekkelijke kernen, sociaal en gezond, veilige buurt en thuis en financieel gezond.

Voor het centrum van Asten is specifiek aangegeven dat er meer activiteiten moeten plaatsvinden om het centrum bruisend en levendig te houden, met voldoende ruimte voor ondernemers om hieraan actief bij te dragen. Er is extra aandacht voor het verminderen en voorkomen van leegstand en het stimuleren van ontwikkelingen om het winkelaanbod op peil te houden. Ook worden extra investeringen in groen gewenst om Asten nog meer de uitstraling te geven van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. Hierbij wordt gedacht aan meer groen aan de Heesakkerweg, het Koningsplein en de Markt, aan een kwaliteitsimpuls voor het evenemententerrein en het herinrichten van het Burgemeester Ploegmakerspark.

Centrumvisie 2007

De gemeente Asten heeft in 2007 een visie opgesteld. Doelstellingen van de visie waren:

- De centrumvisie moet leiden tot een krachtig centrum waarin de identiteit van Asten duidelijk geformuleerd is en op een aantrekkelijke wijze beleefbaar is.
- Waardevolle losse delen moeten opnieuw tot een aantrekkelijk en samenhangend geheel worden gesmeed.
- Uitgangspunt is een ruimtelijke afstemming tussen verschillende deelaspecten en ontwikkelingen. Het moet leiden tot een vitale kern met een samenhangend en krachtig centrum, gebaseerd op de historische kwaliteiten met ruime aandacht voor hedendaagse ontwikkelingen.
- De verkeersstructuur en de functionele structuur moeten op een heldere wijze afgestemd zijn op de ruimtelijke structuur.

Veel van deze doelstellingen komen overeen met de doelstellingen en de wensen die de basis vormen voor het nieuw te formuleren Programma Centrumontwikkeling. De wereld heeft echter niet stilgestaan. Nieuwe trends, ontwikkelingen en inzichten zowel binnen branches, maar ook op lokaal tot mondiaal niveau, vragen om een actualisatie en aanscherping van de centrumvisie uit 2007.

Lokale inclusie agenda Asten ‘Iedereen doet mee 2024 – 2026’

De gemeente Asten heeft het VN-verdrag Handicap in de praktijk gebracht door een eigen inclusie agenda te maken. ‘Inclusie’ betekent dat iedereen mee kan doen, ook mensen met een beperking of een chronische ziekte, niemand wordt uitgesloten. In de inclusie agenda staat wat Asten doet om te zorgen dat mensen met een beperking beter mee kunnen doen. De inclusie agenda is samen met inwoners die zelf een beperking hebben en andere betrokkenen opgesteld.

Tot slot wordt er in 2024 een nieuw Beeldkwaliteitsplan geformuleerd. Uitgangspunten van het Programma Centrumontwikkeling worden meegenomen en verder uitgewerkt in beide nieuw op te stellen beleidsdocumenten.

Bijlage 4: Bouwstenen

Tijdens het proces om te komen tot het Programma Centrumontwikkeling is uitgebreid onderzoek gedaan. Op diverse manieren en met inzet van meerdere methodieken is informatie verzameld en zijn bewoners, bezoekers, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties betrokken bij het proces en konden zij input leveren en meedenken over het centrum van Asten in 2040. Een uitgebreide beschrijving van de gebruikte methoden en de uitkomsten daarvan is al eerder vastgelegd in deel 1 'De klok gelijk zetten – analyse centrum Asten'. In deze paragraaf wordt kort stilgestaan bij de belangrijkste uitkomsten van de deelonderzoeken ook wel bouwstenen genoemd. Voor een uitgebreider overzicht van de resultaten wordt verwezen naar deel 1 – 'De klok gelijk zetten - analyse centrum Asten'.

















SWOT-analyse en kansenkaarten

Een belangrijke bouwsteen van het Programma Centrumontwikkeling is de SWOT-analyse. Deze analyse geeft de sterke en zwakke punten van het centrum van Asten weer. Maar ook de kansen en de bedreigingen.

Het centrum van Asten kent meerdere deelgebieden die sterk met elkaar samenhangen. Er is rekening gehouden met (toekomstige) ontwikkelingen, zoals verplaatsing van ondernemers, invulling van leegstaande panden, verbouwings- en uitbreidingsplannen, etc.
Asten heeft een gevarieerd winkelaanbod en een gezellige sfeer die het dorpse karakter van het centrum versterkt. Hier vind je zowel grote winkelketens als lokale ondernemers, allemaal op loopafstand en met voldoende parkeergelegenheid in de buurt. De goede bereikbaarheid per auto maakt het nog makkelijker om hier te komen, dankzij de nabijheid van verschillende snelwegen.

De gemeenschap is actief en betrokken, er is een sterk verenigingsleven met tal van evenementen die het jaar opfleuren, het groene Burgemeester Ploegmakerspark vormt een mooie verbinding tussen verschillende delen van het centrum. Toeristen worden aangetrokken door het recreatieve aanbod en de ligging nabij De Peel, terwijl samenwerking met omliggende gemeenten de regio versterkt.

Maar er zijn ook uitdagingen. Een gebrek aan groen in het centrum maakt het moeilijk om water op te vangen en hittestress te verminderen. Weinig groen geeft ook minder sfeer en nodigt minder uit om te verblijven en te ontmoeten. De functies van pleinen zijn soms onvoldoende weergegeven. Sommige verkeerssituaties zijn onoverzichtelijk en soms zelfs gevaarlijk door een mix van weggebruikers. En leegstand en onderbroken winkelplinten vormen een obstakel voor de vitaliteit van het centrum. De samenwerking tussen het centrum en culturele instellingen kan beter. De toegankelijkheid voor mensen met een beperking en fietsers vraagt ook om verbetering.

Er zijn ook kansen. Door de positionering van het centrum verder uit te werken en samen te werken aan een unieke winkelervaring, kan de aantrekkelijkheid vergroot worden. Het toeristisch potentieel kan beter worden benut door intensievere samenwerking. Een jaarrond programma van activiteiten en evenementen kan het centrum nog levendiger en aantrekkelijker maken.

Sterktes

- Divers winkelaanbod en hoog voorzieningenniveau
- Naast de grootwinkelbedrijven ook veel zelfstandige ondernemers
- Aangename uitstraling
- Levendige en bruisende sfeer
- Dorps karakter, inwoners zijn trots op het centrum
- Compact centrum, alles is op loopafstand
- Veel grote parkeerterreinen in of aan de randen van het centrum zowel voor kort- als voor lang parkeren. Gratis parkeren binnen de blauwe zone zorgt voor een heldere afbakening van het centrum
- Goede bereikbaarheid per auto: nabij A67, N279, N266 N612
- Weinig leegstand
- Ondernemende gemeenschap, actief verenigingsleven
- Veel (grote) evenementen
- Aanwezigheid van Burgemeester Ploegmakerspark als verbindende groene schakel
- Actieve betrokkenheid en open communicatie van inwoners en ondernemers bij het opstellen van beleid
- Asten is een aantrekkelijke toeristische trekpleister vanwege het recreatieve aanbod en de ligging ten opzichte van De Peel
- De klok als eigen en ‘herkenbaar' icoon
- Ruim aanbod aan kwalitatieve dag-, avond- en nachthoreca
- Samenwerking met andere gemeenten en netwerken in de regio op diverse thema’s
- Aanwezigheid en bekendheid Museum Klok & Peel

Zwaktes

- Weinig groenvoorzieningen in het centrum voor wateropvang en het verminderen van hittestress (klimaatbeheersing)
- Pleinen hebben onduidelijke functies: parkeer-, evenementen, verblijfs- of ontmoetingsterrein?
- Mix van snelle en langzame verkeersgebruikers zorgt voor onveilige verkeerssituaties
- Onderbroken winkelplinten door een omgevingsplan dat ruimte biedt voor transformatie naar wonen in het kernwinkelgebied
- Enkele (structurele) braakliggende kavels en leegstaande panden
- Zichtbaarheid, bewegwijzering en routing van en naar de parkeerplaatsen en de (deel)gebieden onvoldoende
- Onvoldoende activiteiten en faciliteiten voor jeugd (12 – 16 jaar)
- Een aantal gewenste winkelformules ondervertegenwoordigd (zoals boekhandel, speelgoedwinkel en herenkledingwinkel).
- Weinig samenwerking en verbinding tussen centrum en Museum Klok & Peel
- Vastgoed is niet 100% georganiseerd. Organisatie en samenwerking tussen de diverse VVE’s kan beter.
- Slechte toegankelijkheid voor mensen met een beperking.
- Ruimtelijke verbindingen van het Burgemeester Ploegmakerspark, de Emmastraat en het Floraplein met het kernwinkelgebied zijn matig.
- Onvoldoende fietsnietjes en oplaadmogelijkheden voor e-bikes.
- Onvoldoende capaciteit handhaving (bv overlast Burgemeester Ploegmakerspark)
- De impact van (grootschalige) evenementen zoals kermis, carnaval en Koningsdag op de inrichting van de Markt en andere pleinen is groot

Kansen

- Positionering en kernpropositie verder uitwerken en doorvertalen naar centrum, klok nog prominenter in beeld brengen
- Ondernemers motiveren om koopavonden en -zondagen open te zijn, onderling openingstijden op elkaar afstemmen
- Brancheringsplan ontwikkelen, aandacht behouden voor diversiteit in het winkelaanbod en het creëren van een unieke winkelervaring
- Instrumenten ontwikkelen en inzetten om leegstand te verminderen en transformatie te bevorderen
- Meer sfeer en beleving creëren, pleinen geschikt maken als verblijf- en ontmoetingsplek
- Toeristische potentie meer benutten door samenwerking met de toeristische en cultuursector en de Peelmarketeers te intensiveren
- Samenwerking bevorderen en verstevigen binnen en buiten het centrum
- Aanbieden van een jaarrond aanbod van activiteiten en evenementen
- Intensiveren van de samenwerking tussen het centrum, het Klok & Peel museum en Klokkengieterij Koninklijke Eijsbouts
- Aanbod en faciliteiten voor jeugd ontwikkelen
- Een aantal parkeerplekken (in straten en wellicht ook op parkeerterreinen) andere functies of invullingen geven
- Zichtbare verbindingen Emmastraat en Floraplein met kernwinkelgebied verbeteren, creëren van een logische looproute
- Verkeersonveilige punten in het centrum inventariseren en aanpassen
- Uitstraling Kompas en Burgemeester Ploegmakerspark verbeteren
- Verbindingsstraat Midas – Kompas anders inrichten, veilige oversteek creëren en aandacht voor kwalitatieve invulling van de aanliggende winkelplint, zebrapad Brownies & downieS
- Verbinding maken met ’t Kwartier (Moussaultpark, gemeenschaps-huis)

Bedreigingen

- Toename leegstand
- Onvoldoende capaciteit en financiële middelen om voorzieningen en overige faciliteiten passend bij de wensen en ambities te realiseren.
- Te grote afhankelijkheid of juist een te lage betrokkenheid van stakeholders.
- Toenemende concurrentie van omliggende gebieden met een beter winkelaanbod
- Veranderend consumentengedrag en verdere groei van online winkelen
- Weerstand bij een deel van de ondernemers tegen autovrije inrichting van de markt
- Bereikbaarheid van ondernemingen en laden/lossen tijdens langdurige bouwwerkzaamheden in het centrum

Stakeholdersanalyse en Centrummakers

De analyse van het krachtenveld vormt een belangrijke stap in het proces om te komen tot een nieuw Programma Centrumontwikkeling. Deze analyse geeft inzicht in alle betrokken partijen in het centrum en hun verschillende belangen, behoeften, uitdagingen en verwachtingen. De resultaten van de analyse zijn gebruikt bij het samenstellen van de groep Centrummakers.

Dit zijn betrokken stakeholders die gedurende meerdere bijeenkomsten meegedacht en -gewerkt hebben aan de formulering van de nieuwe visie voor het centrum. In deze groep zijn verschillende belanghebbende partijen vertegenwoordigd: retail- en horecaondernemers, vastgoedeigenaren, St. Centrummanagement Asten, VVV Asten, adviseurs van verschillende beleidsvelden binnen de gemeente, bewoners, Woningbouwvereniging Bergopwaarts, KHN afd. Asten, VAC Asten Someren, Adviesraad Sociaal Domein, Stichting ’t Kwartier, OVA, IVN, Werkgroep Inclusie, Museum Klok & Peel, KBO Asten-Ommel en ’t Clockhuys.

De betrokkenheid van lokale organisaties, instanties en verenigingen, zoals bewonersgroepen, adviesraden en culturele instellingen, draagt bij aan het waarborgen van een inclusief en gemeenschapsgericht perspectief in de centrum-visie. De input van al deze verschillende stakeholders helpt bij het identificeren van sociale en culturele behoeften en het bevorderen van een levendige en leefbare omgeving.

De deelname van andere belanghebbenden aan de Centrummakersgroep, zoals de Koninklijke Horeca Nederland afd. Asten (KHN), VAC (Woonadviescommissie), Adviesraad Sociaal Domein, en lokale ondernemersverenigingen (OVA en St. Centrummanagement Asten), geeft aan dat de belangen van zowel ondernemers als bewoners worden betrokken bij het formuleren van de nieuwe visie. Dit draagt bij aan een visie die zowel economisch vitaal als sociaal inclusief is.

De Centrummakers hebben zes keer deelgenomen aan avondsessies op verschillende locaties in Asten. Tijdens deze interactieve bijeenkomsten heeft de groep actief meegewerkt aan de ontwikkeling van de nieuwe centrumvisie en de bijhorende uitvoeringsagenda. Door middel van creatieve methoden zoals het plakken van post-its, prioriteren met stickers en groepsgesprekken, heeft de groep gereflecteerd, keuzes gemaakt en aangescherpt. Naast de groep Centrummakers waren ook externe experts betrokken bij onderdelen van het Programma Centrumontwikkeling, bijvoorbeeld bij het parkeeronderzoek en de vormgeving van de wensbeelden.





Friettent onderzoek

Fontys Hogeschool ontwikkelde recent een nieuwe onderzoeksmethode: ‘het friettent onderzoek’. Deze methode maakt gebruik van de lokale friettent als sociaal knooppunt voor de buurt of wijk. Korte persoonlijke gesprekken met klanten vormen de basis. Bijvoorbeeld terwijl ze op hun bestelling wachten. De gesprekken zijn speels, er wordt een zogenaamde ‘schatkaart’ (zie bijlage 2) ingevuld en deelnemers beantwoorden één of meerdere vragen.

Deze methode is heel effectief om:

- …in een eerste fase van een project een goed beeld te krijgen bij wat er speelt in een gebied. Wat leeft er? Waar zijn mensen blij mee, waar maken ze zich zorgen om?
- …mensen op een laagdrempelige manier te benaderen. Vaak leiden de vragen tot persoonlijke gesprekken met nog meer inzichten. Spelenderwijs worden geluiden en informatie opgehaald die anders onzichtbaar blijven.
- … een diverse groep mensen te bereiken
- …op een positieve manier met mensen in gesprek te gaan.

Friettent onderzoek in Asten

Tijdens een informeel onderzoek in twee lokale friettenten verkenden we de wensen en behoeften van de Astense gemeenschap met betrekking tot het centrum van Asten. Gesprekken met bewoners en bezoekers onthulden prioriteiten zoals een divers winkelaanbod, ontwikkeling van het Burgemeester Ploegmakerspark en de wens voor een autovrije markt. Groen en verkeersveiligheid zijn belangrijk. Sport- en speelvoorzieningen, zitgelegenheden en een culturele 'hot spot' worden gemist. Over het algemeen zijn deelnemers tevreden over het centrum. Compactheid, diversiteit aan winkels en horeca, de hoeveelheid evenementen, en de uitstraling worden geprezen als kenmerken van het centrum waar de Astenaar trots op is.



Placemaking

Placemaking biedt een praktische manier om initiatieven en testopstellingen te toetsen in de praktijk. Mensen krijgen de kans om te wennen aan deze alternatieve invullingen en testopstellingen in de openbare ruimte. Het beantwoordt vragen over hoe een nieuwe invulling functioneert, of er gedragsverandering plaatsvindt en welke verdere stappen er nodig zijn voor succes. Van 14 tot 22 oktober 2023 zijn meerdere testopstellingen geplaatst in vier deelgebieden: de Markt, het Eeuwig Levenplein, Burgemeester Ploegmakerspark en de Prins Bernhardstraat. Er werden spel- en sportelementen, verlichting, planten, fotoroute en picknickbankjes toegevoegd om de gebieden geschikter te maken als verblijfs- en ontmoetingsplekken. Op de markt werden een panna kooi en een kiosk geplaatst. Tijdens deze week is ook onderzocht wat er gebeurt als de Prins Bernhardstraat autovrij wordt gemaakt (nog wel toegankelijk voor hulpdiensten) en als 50% van de parkeerplaatsen aan het Eeuwig Leven komen te vervallen.

De feedback van mensen was positief: de proefopstellingen werden ervaren als verbeteringen van de openbare ruimte. Zo werden de spel- en zitelementen op de Markt gewaardeerd. Het idee om de Markt af te sluiten voor auto's, zodat terrassen kunnen worden uitgebreid en er meer ruimte is om te verblijven en te ontmoeten werd positief ontvangen. Dit gold ook voor de verlichting, de fotoroute en de overdekte zitplaatsen in het Burgemeester Ploegmakerspark. Op het Eeuwig Levenplein werden parkeerplaatsen ingeruild voor picknickbanken en meer groen. Meer ruimte voor horeca, evenementen en ontmoeten. Ook deze aanpassing kon op waardering rekenen.









TIP-enquête, Varendonck College & De Lisse Savant

Tijdens een uitgebreid onderzoek van 11 januari tot en met 8 februari 2024 zijn er door Bureau Invior inzichten verzameld over de behoeften en verlangens van de gemeenschap van Asten ten aan zien van de invulling en het functioneren van het Astense centrum. Dit resulteerde in een representatieve steekproef van 749 deelnemers.

Wat opvalt, is de hoge waardering voor het levendige karakter van het centrum, met gezellige terrassen, diverse winkels, bruisende markten en pleinen, de goede bereikbaarheid en de vele parkeermogelijkheden. De Burgemeester Wijnenstraat wordt gezien als plek waar wonen en dienstverlening centraal staat, terwijl ‘t Kompas en het Eeuwig Levenplein bekend staan om hun levendige mix van winkels en horecagelegenheden. De Markt wordt beschouwd als dé locatie voor activiteiten, groen en ontmoetingen, waarbij velen een autovrije Markt als ideaal zien.

Een toegankelijk centrum voor iedereen, met speciale aandacht voor veiligheid en kindvriendelijkheid, wordt als essentieel beschouwd. Prioriteiten liggen bij het vergroenen van het centrum, het verminderen van leegstand en het creëren van een warme en uitnodigende omgeving waar iedereen zich thuis voelt.

In 2040 is Asten een bruisend centrum waar auto's te gast zijn, waar de infrastructuur verbeterd is, groen wordt gekoesterd, winkelaanbod divers is, evenementen floreren en waar iedereen zich veilig voelt.

Naast het onlineonderzoek zijn ook het Varendonck College en Savant De Lisse bezocht om inzichten te verkrijgen in de behoeften van respectievelijk de jongere en de oudere doelgroep. Jongeren missen specifieke winkels en doen hun kledingaankopen vooral online of in grotere steden. Fietsen is populair als vervoermiddel naar lokale winkels. Aanbevelingen van jongeren omvatten meer fietsenrekken, meer ontmoetingsplekken speciaal voor de jeugd tussen 12 en 16 jaar en meer sportplaatsen zoals een pannaveldje in het Ploegmakerspark.

Bewoners van Savant De Lisse ervaren problemen met de toegankelijkheid en veiligheid van en in het centrum. Ze hebben klachten over te smalle trottoirs, scheefliggende tegels en onvoldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van het wooncentrum. Met name de Julianastraat wordt beschreven als een onveilige toegangsweg richting het centrum. De klachten met betrekking tot het parkeren gelden vooral voor de parkeergelegenheid achter Savant de Lisse en die bij gemeenschapshuis ‘t Kwartier. Deze zijn vrijwel altijd bezet, veelal niet door de juiste doelgroep. De aanbevelingen variëren van het verbeteren van de trottoirs tot het toevoegen van meer rustpunten en het verbeteren van de toegankelijkheid van het Burgemeester Ploegmakerspark.

Werksessies beleidsadviseurs

Om beleidsadviseurs meer te betrekken bij de ontwikkeling van het nieuwe Programma Centrumontwikkeling zijn twee sessies georganiseerd. Het doel was om hen te informeren, bij het proces te betrekken, relevante informatie te verzamelen over diverse beleidsthemas's en hen strategische keuzes voor te leggen. In twee groepen hebben de adviseurs meerdere thema's en strategische keuzes besproken Na deze sessies was er ook gelegenheid voor adviseurs om aanvullende informatie te delen.'

Verkeersproef en werkbezoek centrum van Best

Als onderdeel van het opstellen van het Programma Centrumontwikkeling is een verkeersproef uitgevoerd, waarbij het centrum gedurende zes weken (van 11 maart tot 22 april 2024) gedeeltelijk autovrij werd gemaakt. Hiermee wilde de gemeente onderzoeken wat de gevolgen zijn van het beperken van gemotoriseerd verkeer in delen van het centrum. Tijdens deze verkeersproef werden de verkeersstromen gemeten met telslangen die over de weg waren gelegd. Er werd ook geobserveerd wat er daadwerkelijk op straat gebeurde.

De volgende straten waren afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer: Marktstraat, Markt, Emmastraat (van Markt tot Tuinstraat), Burgemeester Frenckenstraat (na de inrit van het parkeerdek bij de Albert Heijn) en Prins Bernhardstraat (tussen Eeuwig Levenplein en Bacio). Deze straten bleven echter wel toegankelijk voor fietsers, pakketdiensten, laad- en losverkeer en calamiteiten-diensten.

Tijdens de verkeersproef werden ook enkele parkeervakken gerealiseerd aan het begin van de Emmastraat nabij het oude Rabobankpand. Omdat de Marktstraat tijdelijk autovrij was, werden de paaltjes tussen het Koningsplein en de Julianastraat neergelaten, waardoor autoverkeer via deze route kon rijden.

Aanvullend op de verkeersproef heeft een delegatie van de werkgroep Centrummakers op donderdag 23 mei een bezoek aan de gemeente Best gebracht. Samen met de Astense wethouder en projectleider werd de groep geïnformeerd over het proces, de aanpak en de herinrichting van het centrum in Best. Het doel van dit bezoek was om van Best te leren en inspiratie op te doen.





Colofon

Titel	*Programma Centrumontwikkeling - Asten in beweging Toekomstbeeld op 2040*
Datum	*September 2024*
Teksten	*Stad & Co, Overlant Landschapsarchitecten en gemeente Asten*
Kaarten	*Gemeente Asten en Stad & Co*
Sfeerbeelden	*Overlant Landschapsarchitecten*
Overig beeld	*Beeldbank Asten, SIRIS en Rob Fritsen*
Vormgeving	*Stad & Co*

STAD &CO

Gemeente Asten