RAADSVOORSTEL
ZAAKNUMMER: 07432024129802

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Programma beeldkwaliteit Centrum Asten	2	25 februari 2025	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten is opgesteld om nieuwe ontwikkelingen te kunnen sturen. In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen en regels opgenomen die gaan over:
- de gewenste sfeer en identiteit binnen het centrum van Asten, waarbij het centrum is opgedeeld in verschillende deelgebieden,
- de beeldkwaliteit op stedenbouwkundigniveau en
- de beeldkwaliteit op architectuurniveau.

Beslispunten
De raad besluit:
1. het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten d.d. 13-1-2025 vast te stellen.

Aanleiding
Gezien de te verwachten ontwikkelingen binnen het centrumgebied van Asten heeft uw gemeenteraad de wens uitgesproken een beeldkwaliteitsplan voor het centrum te laten opstellen. Dit om sturing te kunnen geven aan het gewenste beeld binnen het centrum.

Op 26 maart 2024 heeft uw raad ten behoeve van het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Asten de nodige middelen beschikbaar gesteld. Op 15 oktober 2024 is het concept programma beeldkwaliteit Centrum Asten in de vorm van wensen en bedenkingen besproken in de commissie Ruimte.

Doelstelling
Het doel van het plan is te komen tot een stedenbouwkundig kader voor het centrum van Asten. Het kader wordt gebruikt bij het toetsen van nieuwe (bouw)ontwikkelingen. Daarnaast biedt het kader helderheid aan initiatiefnemers over wat de ontwikkelmogelijkheden zijn en zekerheid aan gebruikers en bewoners/eigenaren over wat zij kunnen verwachten bij veranderingen in de omgeving.

Argumenten
1.1. Het plan zorgt ervoor dat toekomstige ontwikkelingen aansluiten bij het gewaardeerde karakter van het centrum van Asten.
- Tijdens het proces van het Programma Centrumontwikkeling en hetgeen toen is opgehaald bleek dat de Astense identiteit hoog wordt gewaardeerd. Tijdens de eerste sessie ten behoeve van het beeldkwaliteitsplan is hier, qua architectuur, nader over gesproken. Dit is gedaan door te vragen welke delen binnen het centrum men juist waardeert en welke niet. In algemene zin bleek dat met name het dorpse karakter zeer wordt gewaardeerd. Meer specifieker kan hierover

worden aangegeven dat grote complexen met een uniforme uitstraling of een veelvuldige herhaling in gebouwen laag worden gewaardeerd. De waardering voor complexen met dezelfde schaal maar met een duidelijke geleding (bijvoorbeeld de Gitsels) is groter. Qua architectuur wordt de klassieke architectuur hoger gewaardeerd dan de moderne architectuur.

- In algemene zin wordt met het voorliggende plan aangesloten bij de sfeer van het bestaande centrum "een compact dorpscentrum dat bestaat uit een gevarieerde reeks van individuele gebouwen". "Kenmerkend voor Asten is een dorpse morfologie, maat- en schaalverhoudingen, variatie in gevels en verschillende architectuurstijlen door elkaar. De optelsom van morfologie, typologie en architectuur biedt een typisch Astense beeldkwaliteit." Dit alles heeft geleid tot het voorliggende programma beeldkwaliteit waarmee handvatten worden meegegeven aan toekomstige ontwikkelingen. Stedenbouwkundig gezien is onder andere belangrijk dat een ontwikkeling passend is bij de korrelgrootte (parcellering en hoogte) van het deelgebied, de oriëntatie van de panden naar de straat en dat in basis het volume wordt afgedekt met een (visuele) kap (*zie ook 1.3.). Qua architectuur wordt o.a. gestreefd naar meerdere architectuurstijlen (zeker niet alleen historiserend), straatgevels die opgedeeld zijn uit verschillende bouwvolumes (pandje-pandje) zonder veelvuldige herhalingen en materialen die aansluiten bij het karakter van Asten.

1.2. Door het vaststellen van een beeldkwaliteit kader voor de lange termijn blijft de samenhang en karakter van het centrum behouden.

- Vernieuwingen binnen het centrum vinden gefaseerd plaats. Op basis van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan kan ervoor worden gezorgd dat er een duidelijke samenhang ontstaat binnen het centrum. Daarnaast zorgt een beeldkwaliteitsplan ervoor dat minder sprake is van willekeur bij het toetsen van plannen die niet direct passen binnen het omgevingsplan (principeverzoeken).
- De kern van de visie op beeldkwaliteit is dat elk gebouw moet passen bij de identiteit van de locatie (bv plein of lint) en het streefbeeld dat voor de plek is omschreven. Hierdoor is bij het beoordelen van plannen een duidelijke lijn waarop wordt getoetst. Ook zijn ongelukkige keuzes uit het verleden niet (meer) maatgevend voor de toekomst.

1.3. Het plan biedt ruimte voor inbreiding en opschaling.

- Eens in de zoveel tijd maakt een dorpscentrum een schaalstap. Door de verwachte ontwikkelingen dient nu een volgende schaalstap aan. In het voorliggende plan is zo goed mogelijk omschreven wat stedenbouwkundig/architectonisch passend is bij een "opschalend centrum" zonder dat de identiteit en de schaal en maatverhouding van Asten uit het oog worden verloren. Het opschalen binnen het voorliggende plan zit niet in het zondermeer toestaan van extra bouwlagen maar veel meer in het vinden van de juiste balans in relatie tot de bestaande omgeving.
    - Zo is er sprake van opschaling in woningaantallen mogelijk. Dit door het uitgangspunt te hanteren dat volumes weliswaar met een kap moeten worden afgedekt, maar dat dit geen volwaardig zadeldak hoeft te zijn. Het uitgangspunt is een visuele kap met maximale een dakhelling van 70%, welke na de "nok" plat kan worden afgedekt. Hierdoor is het realiseren van een volwaardige woningen onder de kap mogelijk.
    - Bij een concreet initiatief kan worden onderzocht of het eventueel toevoegen van extra bouwvolume meer achter op het perceel/gebouw ook mogelijk is. Dit is wellicht mogelijk als dit volume niet direct waarneembaar is vanuit het straatbeeld;
    - Een grotere bouwhoogte is mogelijk op knooppunten van wegen, maar ook in de linten, mits dit passend is in verhouding tot de straatbreedte;

- Ter gunste van het aanhelen van de bestaande stedenbouwkundige structuur kunnen nieuwe bouwvolumes worden toegevoegd aan het Koningsplein (locatie Anneke de Bruin), Frits de Bruijnstraat, Tuinstraat en Burg. Frenkenstraat incl. een nieuwe bebouwingswand aan de parkzijde.
- Verder moet worden opgemerkt dat het voorliggende plan alleen gaat over de aangegeven straatwanden en niets zegt over de hierachter gelegen mogelijke inbreidingslocaties. Op diverse plekken zijn inbreidingen zeker mogelijk, deze initiatieven worden alleen aan het voorliggende plan getoetst voor zover delen zijn gelegen binnen de aangegeven straatwanden.

1.4. Het plan biedt ruimte voor maatwerk.

- Verschillende initiatiefnemers hebben zorgen geuit over de mogelijke beperkingen op basis van het voorliggende plan (zie ook diverse zienswijze uit reactienota, bijlage 3 uit het programma). Echter, binnen het plan is voldoende ruimte een eigentijds plan te maken welke ook aansluit bij de Astense identiteit:
  - Het plan is immers geen stedenbouwkundig plan wat op pandniveau aangeeft wat de bouwmogelijkheden zijn. Wel geeft het plan in de vorm van algemene beeldregels, spelregels en richtlijnen een duidelijke visie over hoe we willen omgaan met ons centrum en wat we hierin belangrijk vinden. Bij de start van een initiatief vragen we de architect een nadere analyse van de betreffende locatie die aanhaakt bij het voorliggende plan. Op basis hiervan kan de dialoog worden aangegaan over wat wel en niet passend is (Zie verder "het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader").
  - Indien een plan in geheel niet past binnen het voorliggende kader maar het plan voldoet door zijn bijzondere schoonheid aan redelijke eisen van welstand kan het college afwijken. Het plan moet echter wel altijd voldoen aan de algemene criteria zoals verwoord in hoofdstuk 4. Daarnaast is het zo dat de architectonische kwaliteit altijd hoger moet liggen dan hetgeen in het plan is verwoord (zie ook par 6.9.1. in het plan).
- Ook op een langere termijn zullen bouwplannen worden getoetst aan het voorliggende plan. Hierdoor kan het zijn dat het nodige is veranderd en is het toetsen aan het voorliggende kader niet altijd realistisch. Is dit het geval is het wel van belang de essenties van de visie vast te houden en bij de realisatie van onderdelen ook het grotere geheel in ogenschouw te blijven houden (zie ook par 6.9 in het plan).

1.5. Het plan sluit aan bij verschillende beleidsstukken.

- Het plan sluit aan bij het programma centrum waar een belangrijke pijler is een sfeervol en gastvrij centrum met levendige plinten;
- Het plan sluit aan bij het programma wonen waar het belang van wonen in het centrum wordt aangegeven in de vorm van appartementen;
- Het plan sluit aan bij de welstandsnota van de gemeente Asten waar voor het historische centrum en de historische linten gepleit wordt voor het behoud van dit karakter;
- Het plan sluit (deels) aan bij het omgevingsplan voor het centrum. Het grootste verschil is dat op basis van het voorliggende plan het mogelijk is veel meer woningen te realiseren. De bouwhoogte is grotendeels wel gelijk aan de in het plan aangegeven overwegende hoogte-opbouw (zie par. 5.2. in het plan).

Risico's

1.1 Een initiatief wordt niet alleen getoetst aan het programma beeldkwaliteit

Als een initiatief voldoet aan het voorliggende plan wil het nog niet zeggen dat een initiatief volledig haalbaar is. Ook aan andere beleidsrichtlijnen moet worden getoetst, zoals Nota Parkeernormen, programma centrumontwikkeling Programma Wonen en programma Groen.

1.2 Het plan levert geen (extra) risico's op voor de herontwikkeling van de locatie Anneke de Bruijn.
In het voorstel aan de commissie van 15 oktober 2024 was opgenomen dat nog nader onderzocht moest worden welke restricties gelden i.r.t. tot het voormalige rijksmonument en de bouwmogelijkheden en daaraan verbonden risico's. Hierover het volgende: in vergelijking met andere locaties waar het college/de raad besluit af te wijken van het vigerende beleid zijn er voor een eventuele herontwikkeling van deze locaties geen (extra) risico's.

Alternatieven
Het huidige plan biedt kaders hoe om te gaan met de beeldkwaliteit bij ontwikkelingen. Hierbij is uitgegaan van de bestaande structuren en is geformuleerd wat stedenbouwkundig passend is. Qua architectonische criteria is vooral aangesloten bij de zaken die het meest in Asten worden gewaardeerd (het dorpse karakter). Een alternatief had kunnen zijn het dorpse karakter los te laten en bijvoorbeeld in te zoemen op het zo maximaal opplussen van bouwvolumen.

Planning en uitvoering
Publicatie
Na de vaststelling van het programma wordt deze gepubliceerd op het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

Het programma beeldkwaliteit Centrum Asten
Door het vaststellen van het plan als programma is het plan als kaderstellend document het toetsingskader voor het college.
In een later stadium worden (delen) van het programma vertaald bij de actualisatie van het omgevingsplan dan wel welstandsnota. Voor een verdere uitleg zie ook kopje Juridisch.

Kwaliteitsteam Centrum Asten en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (verder: CRK)
Op basis van het programma geven beide bovenstaande commissies advies aan het college van B&W. Ook verzoeken (principeverzoeken) die afwijken van het omgevingsplan zullen aan het programma worden getoetst.

- Tijdens de commissie van 15 oktober 2024 is verzocht de supervisor breder in te zetten dan alleen het centrum: Het college is van mening dat vooralsnog alleen een supervisor (in de vorm van een kwaliteitsteam) wordt ingesteld voor het centrum. Dit gezien de vele ontwikkelingen in het centrum. Als de wens is deze breder in te zetten wordt dit als afweging meegenomen bij de herziening van de welstandsnota.

Dekking kosten door kwaliteitsteam
De kosten die gemaakt worden door het kwaliteitsteam worden verhaald via anterieure overeenkomsten of via leges. Om leges te kunnen heffen is het noodzakelijk de legesverordening aan te passen. Gelijktijdig met de vaststelling van dit plan zal hiervoor de 2e wijziging van de legesverordening aan uw raad worden aangeboden.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
In de toekomstagenda Asten 2030 is de centrumontwikkeling een aparte thema. In het centrum willen we het volgende bereiken:

> *Een levendige dorpscentra met ruimte voor ontmoeting in een gemoedelijke sfeer zijn belangrijk voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid van onze kernen. Wij werken aan een centrum in Asten dat uitnodigend is voor inwoners en bezoekers. We sluiten aan bij onze kernkwaliteiten van natuur en voedselproductie. Beleven en genieten staan centraal. Het centrum is de plek voor ontmoeten, eten en drinken en ook 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. We ontwikkelen in het centrum passende woningen en voorzieningen.

Juridische context

In het onderstaande wordt antwoord gegeven op de vragen van de commissie ruimte, van de vergadering 15 oktober 2024:

- *Hoe verhoudt dit programma zich tot de welstandsnota en het omgevingsplan.*
- *Is het document kaderstellend of richtinggevend?*

Het vaststellen van programma's is formeel de bevoegdheid van het college. Dit volgt uit de Omgevingswet. Echter, in dit geval gaat het niet om een programma in de zin van artikel 3.5 van de Omgevingswet. Het programma beeldkwaliteit Centrum Asten is beleid en betreft geen uitwerking van het te voeren beleid. Om die reden dient de raad dit beleidsdocument vast te stellen.

In een later stadium wordt het programma vertaald in het omgevingsplan. De hoofdreden hiervan is dat we op dit moment zitten we in een transitieperiode van het omvormen van het tijdelijke omgevingsplan naar een definitief omgevingsplan. Binnen de gemeente Asten pakken we dit themagewijs op. Op dit moment wordt gewerkt aan het thema woongebieden en vervolgens zal het thema centrum worden opgepakt. Zodra thema centrum wordt opgepakt zal het onderliggende programma eveneens worden vertaald in het omgevingsplan.
Daarnaast is ook de planning de welstandsnota te herzien. Bij de herziening zal dit beleid veelal als open norm in het omgevingsplan worden opgenomen. Het voorliggende programma is vergelijkbaar met andere beeldkwaliteitsplannen, een aanvulling op het welstandsbeleid. Zodra het welstandsbeleid wordt herzien en opgenomen in het omgevingsplan zal eveneens dit programma bij de herziening/transitie worden meegenomen.
Omdat het programma ook richtlijnen bevat om, met name bij nieuwe ontwikkelingen, met elkaar in gesprek te gaan zal niet alles wat is opgenomen in het voorliggende programma 1 op 1 worden overgenomen in het omgevingsplan. Hierdoor blijft het programma bestaan, dit zodat dit document als toetsingskader kan blijven fungeren als wordt afgeweken van het omgevingsplan

Het vaststellen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. De raad heeft met het besluit 'Adviesrecht gemeenteraad, verplichte participatie en delegatie onder de Omgevingswet' de bevoegdheid om het omgevingsplan te wijzigen gedelegeerd aan uw college wanneer het onder andere gaat om het opnemen van vastgesteld beleid in het omgevingsplan.

Financiële toelichting

Ten behoeve van het beoordelen van initiatieven in het centrum aan de hand van het programma beeldkwaliteit Asten heeft het college onlangs een besluit genomen over het aanstellen van een "Kwaliteitsteam centrum Asten". Het kwaliteitsteam wordt bemand door een (externe) supervisor, een lid van de commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen de welstandscommissie) en de stedenbouwkundige van de gemeente. De kosten van de externe adviseurs worden gedekt via de leges dan wel via de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemers wordt gesloten.

Communicatie

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend plan zijn een tweetal sessies geweest waarin eenieder was uitgenodigd. De resultaten van beide sessies zijn in bijlage 1 en 2 van het "Programma beeldkwaliteit Centrum Asten" uitgewerkt.
Vervolgens is het conceptplan van 8 oktober 2024 tot 15 november 2024 voor eenieder ter inzage gelegd en heeft men gelegenheid gehad te reageren. Ook is het plan op 15 oktober 2024 voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de commissie Ruimte. Tevens

zijn naar aanleiding van deze commissievergadering plaatselijk bekende architecten uitgenodigd te reageren op het conceptplan.
De ontvangen zienswijze als de reactie hierop zijn verwoord in bijlage 3 van het voorliggende programma. In bijlage 3 is tevens samengevat wat naar aanleiding van de zienswijze is gewijzigd ten opzichte van het conceptplan. In deze bijlage zijn ook de ambtelijke wijzigingen verwoord.

Na vaststelling zal het plan op het DSO worden gepubliceerd. Daarna zal via de nieuwsbrief over het centrum de vaststelling kenbaar worden gemaakt als ook het oprichten van het Kwaliteitsteam centrum Asten.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	**Document nummer**
1.	Raadsbesluit	2024130002
2.	Programma beeldkwaliteit Centrum Asten inclusief reactienota en de wijzigingen op het concept	2024142608

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Programma beeldkwaliteit Centrum Asten	25 februari 2025

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025.

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 11 februari 2025;

besluit:

1. het Programma beeldkwaliteit Centrum Asten d.d. 13-1-2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 25 februari 2025.

De raad voornoemd,

griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk