ruimtelijke denkers

WISSING



Programma beeldkwaliteit Centrum Asten

Concept

Colofon

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

Titel document:

Programma Beeldkwaliteit Centrum Asten

Projectnaam:

Centrum Asten

Projectnummer:

1412

Auteur(s):

Piet Kalsbeek
Hilke Batist
Guillaume Veillat

Opdrachtgever:

Gemeente Asten

Contactpersoon:

Nicole Scharp-Hendriks

Versie:

03

Status:

2e Concept

Wijzigingsdatum:

29 augustus 2024

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

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

ruimtelijke denkers
wissing


ANYTYME
Tastybox Mexico
Fiets café

Inhoud

1. Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Doel 6

2. Ambitie en doel van beeldkwaliteit 8

2.1 Het onderwerp van beeldkwaliteit 8
2.2 Regie op beeldkwaliteit 8
2.3 De status 8
2.4 Wat is geregeld in een beeldregieplan? 8
2.5 Procedure 9

3. Analyse 10

3.1 Ontstaansgeschiedenis 10
3.2 Ruimtelijke structuur 10
3.3 Functionele structuur 10
3.4 Kenmerken 12
3.5 Morfologie en typologie 12

4. Inspiratie en visie 16

4.1 Toekomstbeeld Asten centrum 2040 16
4.2 Inspiratie en visie 16

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

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

7. Bijlagen 34
7.1 Bijlage 1: Analyse van de posters na eerste werksessie 34
7.2 Bijlage 2: Moodboards eerste werksessie 36
7.3 Bijlage 3: Weergave tweede werksessie 39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

1.2 Doel

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

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

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden.

1.2.1 Waar voorziet het plan niet in

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

1.2.2 Juridische verankering van het beeldkwaliteitsplan

Gelijktijdig met het vaststellen van het Programma beeldkwaliteit wordt aan het college een voorstel gedaan hoe het plan juridisch kan worden verankerd. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om het Programma beeldkwaliteit uit te werken in toetsbare beleidsregels en deze beleidsregels te koppelen aan het omgevingsplan (juridische verankering). Dit voorstel wordt verwerkt bij de vaststelling van dit Programma.

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


Plangebied
Gevels
Monument
Cultuurhistorische waarde


Plantsoen Asten





2. Ambitie en doel van beeld-kwaliteit

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

2.1 Het onderwerp van beeldkwaliteit

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

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

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

2.2 Regie op beeldkwaliteit

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

2.2.1 CRK

De uitvoering van het beeldkwaliteitsplan vindt plaats in de bouwplanontwikkeling. De regie op beeldkwaliteit is in deze fase toevertrouwd aan de CRK. Deze bewaakt de kwaliteit van plannen, de onderlinge samenhang en de samenhang met het openbaar gebied. De CRK is in opdracht van het gemeentebestuur verantwoordelijk voor de regie op beeldkwaliteit. Zo wordt tijdens het realisatieproces het gedachtegoed van het beeldkwaliteitsplan bewaakt bij doorgaans wisselend gezelschap van betrokkenen.

2.2.2 Architectenselectie

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

2.2.3 Het Programma beeldkwaliteit

Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het centrum worden gerealiseerd. Nadat dit document is vastgesteld, wordt het gebruikt bij het toetsen van principeverzoeken en het ontwerp, toetsing en vergunningverlening van bouwwerken.

2.3 De status (onder voorbehoud)

Het Programma beeldkwaliteit krijgt een formele status als Programma. Dit is nodig omdat het plan wordt gekoppeld aan de verlening van omgevingsvergunningen. Gezien de lange realisatieperiode is flexibiliteit het uitgangspunt. Omdat het gemeentelijke omgevingsplan vrij globaal is (met het oog op flexibiliteit), bestaat het gevaar dat de kwaliteit van de bouwplannen onder de maat zal worden, of dat na oplevering van gebouwen de individuele gebruikers maximaal zullen gaan profiteren van de (ruimte) marges die het omgevingsplan zal bieden. Om de gemeente een adequaat middel in handen te geven om dit te voorkomen, staan in dit Programma beeldkwaliteit soms meer gedetailleerde spelregels. Anders heeft de gemeente immers geen beheersinstrument om de gerealiseerde beeldkwaliteit ook na oplevering in stand te houden.

2.4 Wat is geregeld in een beeldregieplan?

2.4.1 Sfeer en identiteit (laag 1)

Het Programma beeldkwaliteit geeft het ambitieniveau aan ten aanzien van de sfeer en identiteit van de gebouwde omgeving alsmede het niveau van de architectonische kwaliteit. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe de sfeer, identiteit en de planstructuur op een consistente manier kunnen worden doorvertaald.

2.4.2 Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau (laag 2)

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

2.4.3 Beeldkwaliteit op gebouwniveau (laag 3)

Daarnaast worden architectonische criteria op gebouwniveau opgesteld. De richtlijnen en referenties illustreren de sfeer van het beoogde resultaat van een plek of de bebouwing. Bij de architectonische criteria gaat het om een inspiratiekader in de vorm van algemene 'beeldregels', die daarna worden uitgewerkt in de vorm van regels (ter toetsing) en richtlijnen (ter inspiratie). Dit wordt beschreven in hoofdstuk 6.

2.4.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte (laag 4)

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

2.4.5 Criteria: regels versus inspiratie

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

2.5 Procedure

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



3. Analyse

3.1 Ontstaansgeschiedenis

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

De oudste bebouwing concentreerde zich langs de route Lierop en Heusden (nu de Burgemeester Wijnenstraat en Emmastraat) en langs de route Asten naar Ommel (nu de Emmastraat en de Prins Bernhardstraat). De route naar Someren (nu Wilhelminastraat) was minder belangrijk vanwege de moeilijke passage van het beekdal van de Aa, die een gedeelte van het jaar onbegaanbaar was. Vanwege de mindere betekenis voor handel en nijverheid verschenen langs deze weg rond 1890 de kloostercomplexen.

De vraag naar turf resulteerde rond 1850 in een versnelde groei van Asten. Tegen 1900 had het dorp een structuur ontwikkeld rond een kruispunt van twee belangrijke wegen, waarvan drie assen een doorgaand karakter hadden. Langs deze route vestigden zich woningen, bedrijven, openbare functies en klassieke directeurswoningen. Arbeiderswoningen vonden geleidelijk een plek achter deze hoofdassen. Dit zijn de huidige Lindestraat, Burgemeester Frenckenstraat, Mgr. den Dubbeldenstraat en de Kerkstraat. De eerste verdichting van de kern vond plaats tussen de hoofdroutes en deze achterpaden.

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



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

3.2 Ruimtelijke structuur

De ontstaansgeschiedenis van Asten is nog steeds terug te zien in de huidige structuur en bebouwingspatronen. De Markt vormt het centrale middelpunt, omringd door de nog herkenbare wat bochtige lintbebouwing. Langs de Markt vormen de Prins Bernhardstraat, het Koningsplein en de Wilhelminastraat een oude verbindingsroute met markante, historische gebouwen zoals de kerk en het verzorgingshuis Bartholomeus. Op strategische knooppunten zoals bij de R.K. kerk en bij de kruising met de Logtenstraat komen wegen samen. De bebouwing op deze kruispunten is gesloten en benadrukt de knopen.
Door de jaren heen hebben meerdere inbreidingen en herstructureringen plaatsgevonden. Hierdoor is er naast de historische structuur een tweede lijn (met hoofdzakelijk) vooroorlogse bebouwing zichtbaar. De bebouwingsstructuren van de Logtenstraat, Langstraat, Mgr. den Dubbeldenstraat en de Kerkstraat zijn nog steeds duidelijk herkenbaar.

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

3.3 Functionele structuur

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

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

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

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



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



Kaart cultuurhistorisch waardevolle gebieden en monumenten.

3.4 Kenmerken

3.4.1 Centrumdorp

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

3.4.2 Schaalstappen

Een tweede kenmerk is dat er sprake is van een opschalend dorpscentrum. Daarmee wordt bedoeld dat een centrumdorp eens in de zoveel tijd een schaalstap maakt. Dat is afleesbaar in de grotere panden of complexmatige ontwikkelingen uit het recente verleden. Ook de komende jaren staat Asten voor zo'n schaalstap (gezien het aantal projecten voor vernieuwing van gebieden en gebouwen). Dat hoort bij een vitaal centrumdorp. Dat maakt dat in het centrum verschillende groeistadia zichtbaar zijn, van het historische 1 laag met kap tot de recente projecten zoals op de hoek van de markt.



Schaalstappen in het dorpscentrum in de loop van de decennia

3.4.3 Gezelligheid en vertier

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

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

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

3.5 Morfologie en typologie

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

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

Zonering

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



Schematische weergave van de morfologieën in het centrum van Asten



3.5.1 Pleinen - Markt

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



3.5.2 Pleinen - Koningsplein

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



3.5.3 Pleinen - Floraplein

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



3.5.4 Linten

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



3.5.5 Knopen

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



3.5.6 Dwarsstraten en stegen

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



3.5.7 Burgemeester Ploegmakerspark

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



3.5.8 Eigentijdse inbreidingen

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



4. Inspiratie en visie

4.1 Toekomstbeeld Asten centrum 2040

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

Kernkwaliteiten

- Economische vitaliteit: het compacte centrum is economisch vitaal dankzij een levendige mix aan functies met ruimte voor kraamkamerfuncties en een experimentenzone. In het centrum wordt samengewerkt in een gouden cirkel en actieve plinten dragen bij aan een dynamisch straatbeeld.
- Leefbaarheid en gastvrijheid: het centrum geeft prioriteit aan de voetganger en fietser, de auto is te gast. Het centrum is daardoor aantrekkelijker, gastvrijer en veiliger voor de gebruiker.
- Verstevigen verbinding deelgebieden: het centrum neemt een krachtige positie in, dankzij een stevige en goed doordachte ruimtelijke verbinding tussen alle deelgebieden in het centrum.
- Toekomstbestendigheid en duurzaam: openbare ruimte en gebouwen in het centrum zijn aanzienlijk vergroend, ter bevordering van klimaatadaptatie, biodiversiteit, recreatie en logistiek.
- Behoud van het unieke DNA: het dorpse karakter van het centrum is in alles herkenbaar. Asten heeft een bruisend en levendig centrum, met veel activiteiten, een aantrekkelijke mix aan functies, met de Markt als middelpunt.

* de tekst uit deze paragraaf wordt tzt nog afgestemd op het definitieve Programma Centrumontwikkeling.



Programma Centrum: sfeerimpressie Markt (bron: StadenCo)

4.2 Inspiratie en visie

4.2.1 Bijdragen aan de gewenste identiteit

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

Couleur locale

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

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

4.2.2 Beeldkwaliteit centrum

Op basis van de voorgaande analyse wordt de fysieke identiteit bepaald door een koppeling van de identiteit van een plek (morfologie) met een typologie. De bijzondere identiteit en de uitstraling van de specifieke plekken in het hart van Asten, vormen de inspiratie voor de beeldkwaliteit. In deze paragraaf wordt de koppeling gelegd tussen de morfologie, de passende typologieen en de bijbehorende beeldkwaliteitsaspecten. Deze laatste is in deze paragraaf nog op hoofdlijnen. De concrete uitwerking in de spelregels is te vinden in de hoofdstukken 5 (stedenbouwkundige spelregels) en 6 (architectonische spelregels).

Tevens kunnen we enkele overkoepelende kenmerken benoemen, die vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit altijd en overal in het centrumgebied relevant zijn. Kenmerkend voor de beeldkwaliteit in het centrum van Asten zijn de hiernaast opgenomen 8 'algemene beeldregels'. Specifieke beeldregels volgen in hoofdstukken 5 en 6. Op deze manier leidt de combinatie van morfologie en typologie tot een specifieke beeldkwaliteit, die vervolgens kan worden gestuurd met 'beeldregels'. Deze kenmerken vormen de basis voor de te (her-)ontwikkelen locaties. Op de volgende pagina's wordt dit per morfologische eenheid toegelicht, waarbij wordt voortgebouwd op de indeling en analyse uit paragraaf 3.5.

Algemene beeldregels

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

4.2.2.1 Markt

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



Spelregels

- De bijpassende typologie aan de Markt is het 'koopmanshuis': een commerciële of maatschappelijke plint met wonen erboven.
- De overwegende bouwhoogte is 3 bouwlagen (inclusief kap). Op hoeken of in een zichtas van een straat kan door een iets hogere bouwhoogte (1 á 2 meter) de stedenbouwkundige situatie worden benadrukt.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- Op de Markt staan diverse monumenten en beelbepalende panden (zie algemene beeldregel 5).
- Marktstraat: bouwhoogte 3 bouwlagen inclusief de kap.
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.

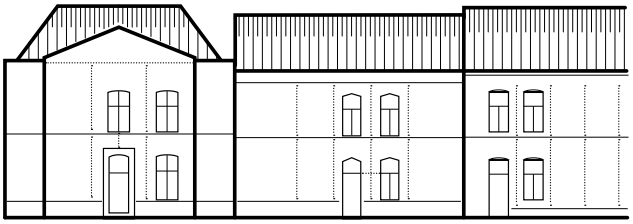






4.2.2.2 Koningsplein

Het plein wordt gekenmerkt door een statige bewanding. Op de beide korte einden zijn het gemeentehuis en de Heilige Maria Presentatiekerk de meest prominente bouwwerken. Met uitzondering van het pand Bartholomeus (typologie 'complex'), is de overheersende typologie het 'herenhuis'.
Nieuwe panden met een gevel aan het plein verkrijgen een korrelgrootte die is ontleend aan de 'herenhuízen' in de noordgevel. Dit is overeenkomstig de maat en schaal van het Koningsplein. In de gevelwanden is met uitzondering van het gemeentehuis, kerk en Bartholomeus, geen ruimte voor accenten door middel van bouwhoogte.



Spelregels

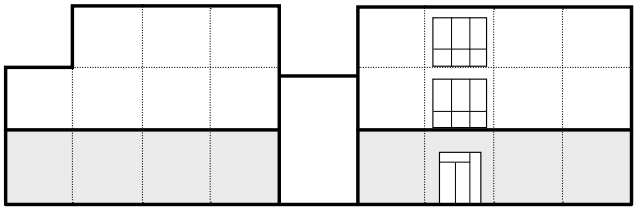
- Elke herenhuis is vormgegeven als een individueel pand, met een samenhang tussen de herenhuizen (vergelijkbaar gevelritme en gelaagdheid, variërende vormgeving binnen architectonische familie). Het 'herenhuis' heeft een overwegend symmetrische opbouw en duidelijke hoofdentree. De architectuur is statig, met een rijke detaillering.
- De bijpassende typologie is 'herenhuis' (wonen in plint en kap).
- De herenhuizen hebben een gemiddeld hogere verdiepingshoogte dan in de linten. Hierdoor verkrijgen ze een statiger karakter. De herenhuizen zijn dus hoger, maar tonen zich wel als 2 (hoge) verdiepingen met een (hoge) kap. Nieuwe goothoogten sluiten visueel aan op de bestaande. Hierdoor zijn 3 woonlagen mogelijk.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.





4.2.2.3 Floraplein

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



Spelregels

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





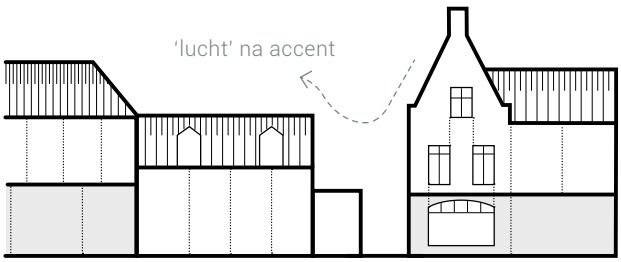


4.2.2.4 Linten

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

Spelregels

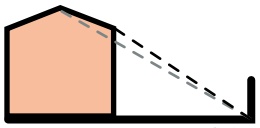
- De bijpassende typologie is 'lintbebouwing'.
- De basishoogte is tot 3 bouwlagen (inclusief kap), maar verspringt regelmatig omlaag. Waar in het verleden de overwegende bouwhoogte is overschreden, is dat geen aanleiding om dat tot norm te verklaren.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping). Accenten door middel van een extra bouwlaag alleen daar waar op het kaartbeeld massa-opbouw is aangegeven.
- Naast een gebouw met een bovengemiddelde verhouding wordt 'lucht' aangebracht in de gevelwand door naastgelegen gebouw/gebouwdeel substantieel lager te maken.
- In beginsel is altijd een kap aanwezig is. Bij uitzondering en om afwisseling te bereiken kan een plat gedekt gebouw worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat deze nooit breder is dan 1 pandbreedte van 5 á 6 meter meter.
- De architectuur is gevarieerd en ook nieuwe bebouwing maakt gebruik van referenties naar verschillende stijlperiodes (dus niet alleen modern).
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.



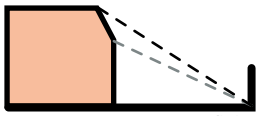
Gevel-straat verhouding

Naast regels over het aantal bouwlagen wordt de ontwikkelruimte bepaald door een maximale gevel-straat verhouding. Hiermee wordt vernauwing van het straatprofiel voorkomen, bijvoorbeeld op plekken waar al hoge bebouwing staat.

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

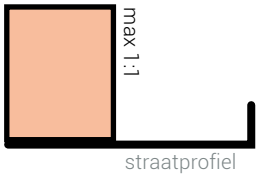


Hier wordt vanuit de goot gemeten

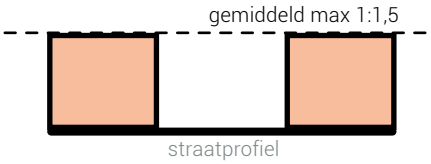


Hier wordt vanuit de nok gemeten

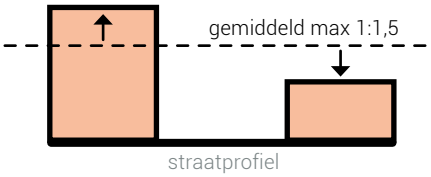
Regels:



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



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



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







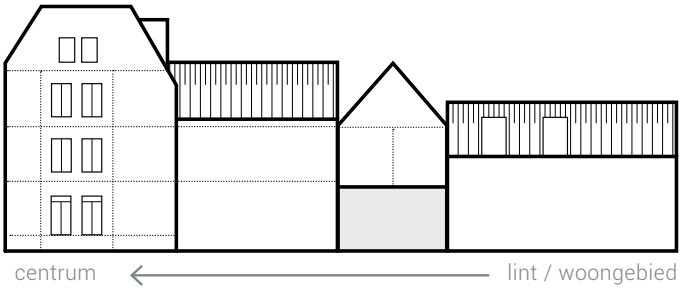
4.2.2.5 Knopen

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



Spelregels

- Een knoop vormt een genuanceerde overgang van de woonwijken naar het centrum. Er is t.o.v. de linten doorgaans een verbreding van de openbare ruimte.
- De bijpassende typologie is 'lintbebouwing XL'. Een 'schaalstap' sluit op een ruimtelijk verantwoorde manier aan op de linten.
- De hoogte is tot 4 bouwlagen inclusief de kap als de basis en bouwt af richting de randen van de 'knoop'.
- In een kap kan een volwaardige woonlaag worden gerealiseerd. De regels en richtlijnen voor een kap staan in paragraaf 6.3.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een verspringing, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping). Accenten door middel van een extra bouwlaag alleen daar waar op het kaartbeeld massa-opbouw is aangegeven.
- In het straatprofiel mag de gevel-straat verhouding oplopen tot 1:1 aan beide zijden van de straat, wederom afbouwend richting de randen van de 'knoop'.







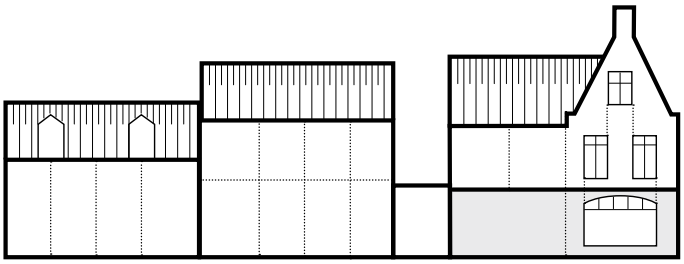


4.2.2.6 Dwarsstraten en stegen

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

Spelregels

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





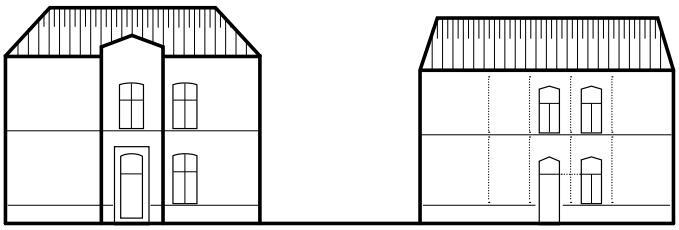






4.2.2.7 Burgemeester Ploegmakerspark

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



Spelregels

- Logtenstraat-Tuinstraat: de bijpassende typologie is 'herenhuizen in een tuin' (Logtenstraat en Tuinstraat).
- Terrein Midas (ontwikkeling): nieuwe parkrand. Eigentijdse uitstraling, hoogte 3 bouwlagen, exclusief een 4e laag met een substantiële setback.
- Duidelijke relatie met bestaande en nieuwe openbare ruimten. Bijdragen aan een aantrekkelijke route tussen park en Markt.
- Accenten zijn architectonisch van aard (bijvoorbeeld een versprinking, bijzondere kap of hoogte-accent (geen extra verdieping).



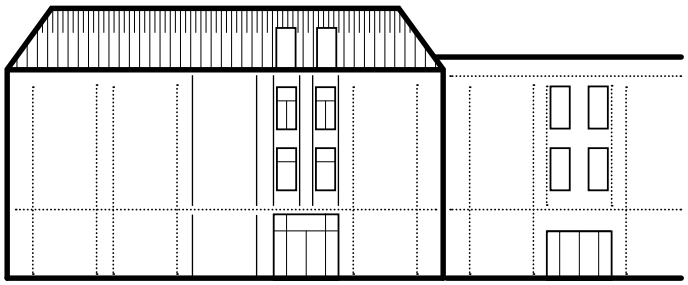



4.2.2.8 Eigentijdse inbreidingen

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

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

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



Spelregels

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





5. Spelregels beeldkwaliteit - Stedenbouwkundige criteria

5.1 Samenhang

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

Samenhang op het niveau van de dorpsstructuur - regels

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

Samenhang op het niveau van het bouwblok - regels

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

Samenhang in de architectuur - regels

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

5.2 Massaopbouw

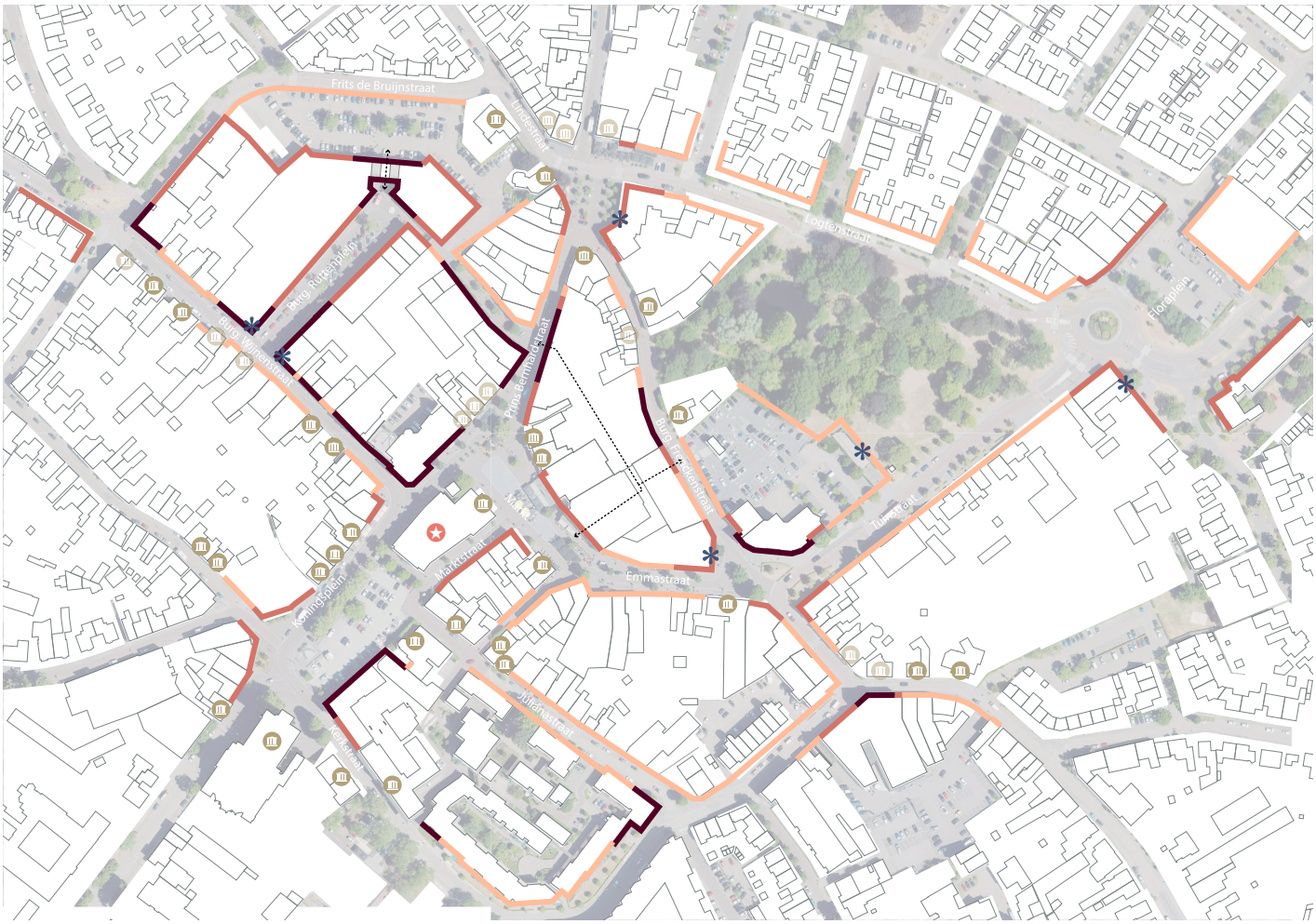
Het uitgangspunt van de vernieuwing is dat een beperkte schaalvergroting vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed mogelijk is. Ook elders in het centrum heeft die schaalsstap plaatsgevonden. In stedenbouwkundig opzicht is plaatselijk een genuanceerde schaalstap mogelijk. Dit betekent dat niet de historische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

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

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



Samenhang op het niveau van het bouwblok



Schematische weergave van de overwegende hoogte-opbouw in het centrum

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

5.3 Relatie met de straat

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

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

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

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



Intermediaire zones van commerciële en maatschappelijke functies worden verzorgd ingericht

5.3.1 Rooilijnen

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

Spelregels

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

5.3.2 Overgang openbaar-privé

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

Functionaliteit commercieel:

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

Spelregels

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

Richtlijnen

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



Enkele voorbeelden van een matige relatie tussen woongevels en openbare ruimte

Functionaliteit maatschappelijk

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

Functionaliteit wonen

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

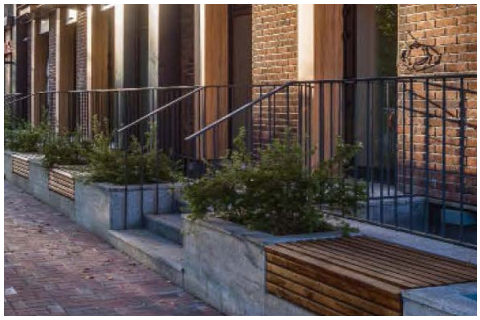
Spelregels

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

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

Richtlijnen

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


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





Balkontuintjes, Geveltuintjes, Stoepen of Stoeptuintjes

6. Spelregels beeldkwaliteit - Architectonische criteria

6.1 Identiteit architectuur

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

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

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

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

Beeldregels architectuur

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







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

6.2 Gevelopbouw

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

Spelregels

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

Richtlijnen

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

6.2.1 Parcellering

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

Spelregels

- Om bij eeen grootschalige ontwikkeling een dorpse parcellering te bereiken is in het bouwblok sprake van meerdere individueel afleesbare volumes en gevelbeelden.
- Linten en Knopen: er is in het beeld afwisseling tussen smalle gevels en brede gevels met een meer robuuste bouwmassa. De overwegende (gemiddelde) gevelbreedte is maatgevend voor nieuwe panden.
- Pleinen: een traditionele geparcelleerde opbouw van individueel herkenbare panden. Panden kunnen afwisselen breed of smal zijn om variatie aan te brengen. De korrelgrootte aan het Koningsplein is iets groter dan aan de Markt en de linten/knopen.
- Park: de korrelgrootte rondom het park is vergelijkbaar met het Koningsplein, met dit verschil dat tussen de panden aan het park ruim groen aanwezig is. Bij vernieuwing van de parkzijde Burg. Frenckenstraat is sprake van een 'complex'. De korrelgrootte daarvan is groter dan aan het Koningsplein.

Richtlijnen

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

6.2.2 Horizontale en verticale opbouw

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

Richtlijnen

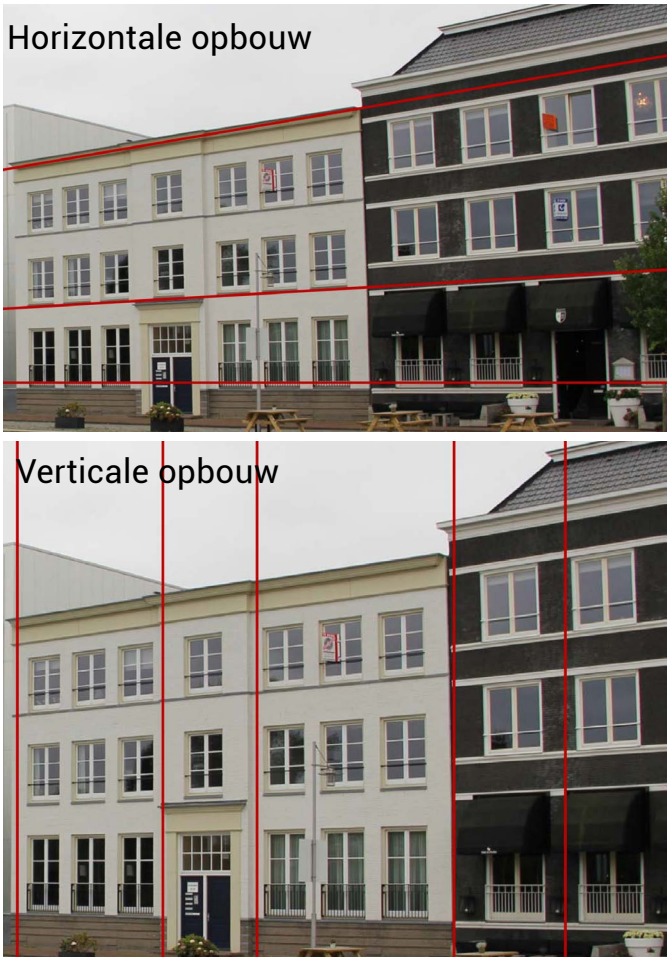
- De horizontale opbouw bestaat uit een basement, een middendeel, een lijst en een dak. Het basement kan worden opgevat als een verbijzondering van de begane grondlaag. De hoogte van de plint kan variëren.
- Indien er op de begane grond een (winkel)pui of entreehal aanwezig zijn, dan zijn deze eveneens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

6.2.3 Accenten

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

Spelregels

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



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

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

6.2.4 Hoeken

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

Spelregels

- In de massa en/of architectuur worden hoekaccenten aangebracht.
- De plek van de entree is afhankelijk van de situatie. Bij voorkeur bevindt deze zich gericht aan de openbare ruimte van een lint, een plein of een knoop, of aan beide gevelhoeken.
- De functionaliteit van een straat- en/of pleinhoek is zoveel mogelijk voorzien van een publieksfunctie (winkel-, kantoor-, showroom- of verblijfsruimte aan de gevel). Anonieme functies zoals magazijnen, bergingen installatieruimten of slaapkamers bevinden zich zo weinig mogelijk aan de openbare ruimte.
- Bij de architectonische uitwerking wordt rekening gehouden met bestaande situaties.

6.3 Daklandschap

Het bouwprogramma bestaat naar verwachting uit voorzieningen en (overwegend) appartementen. Omdat een kap hoort bij de centrum-dorpse uitstraling, wordt deze in beginsel voorgeschreven.

Spelregels

- Gebouwen met herkenbare kappen onderstrepen de individualiteit van de panden. In beginsel heeft elk pand een herkenbare kap (hellinghoek maximaal 70 graden gemeten vanuit de gevel(-s) aan de openbare ruimte);
- Variatie en afwisseling in kapvorm/-richting: afhankelijk van de situering in de structuur. Bij hoeksituaties draagt de kap bij aan de hoekmarkering (bijvoorbeeld torendak of koepel);

Richtlijnen

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

6.3.1 Dakkapellen

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

Spelregels

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

Richtlijnen

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

6.4 Plinten, uitbouwen, erkers, balkons, luifels

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





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



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





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

6.4.1 (Voorzieningen)plinten

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

Spelregels

- Elk pand staat duidelijk aan het maaiveld.

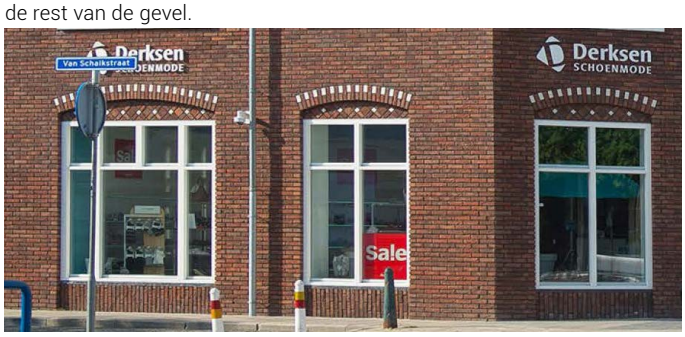
Richtlijnen

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





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



Gemetseld basement bij een functionele plint

6.4.2 Uitbouwen en erkers

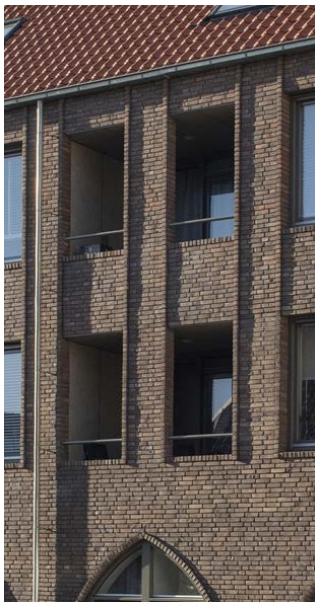
Als de structuur daarvoor aanleiding geeft (bijvoorbeeld een accent) kan een verspringing in de gevel wenselijk zijn (bijvoorbeeld om verticaliteit te benadrukken en eentonige opbouw te voorkomen).

Richtlijnen

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



Uitbouwen en erkers verlevendigen het gevelbeeld



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

6.4.3 Balkons

Spelregels

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

Richtlijnen

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

6.4.4 Luifels, zonnekappen en markiezen

Richtlijnen

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

6.5 Reclamevoering

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

Spelregels

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

Richtlijnen

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



Losse belettering





Bescheiden uithangbord



Omlijste gevelopening met geglazuurde steen



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





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



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



Subtiele gevelversiering zonder in te leveren op kwaliteit en samenahang.





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

6.6 Materiaal en kleur

6.6.1 Gevels: materialen

Spelregels

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

Richtlijnen

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

6.6.2 Gevels: kleuren

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

Richtlijnen

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





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

6.6.3 Dakvlakken

Spelregels

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

Richtlijnen

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

6.7 Detaillering (richtlijnen)

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





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

6.7.1 Gevels

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

6.7.2 Deuren / entreehal

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

6.7.3 Daken en goten

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

6.8 Kansen voor biodiversiteit

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

6.9 Slotbepaling

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

6.9.1 Algemeen afwijkingscriterium

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

(conform artikel 4.1 welstandsbeleid Asten)



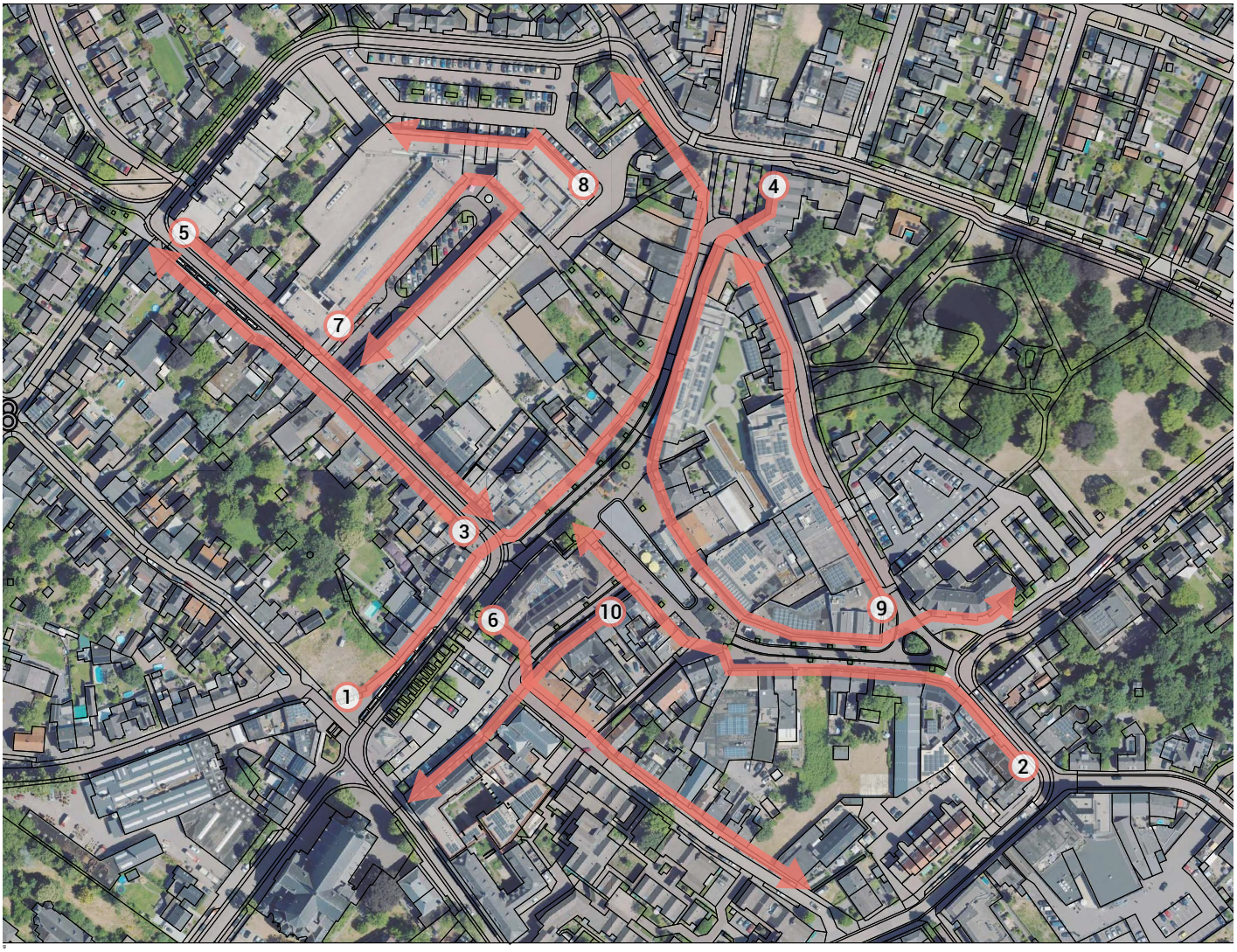
7. Bijlagen

7.1 Bijlage 1: Analyse van de posters na eerste werksessie

Gevelposter:

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




1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

7.


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


Burgemeester Wijnenstraat (ZW)

8.


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


nstraat (NW)

9.


Burgemeester Fenckenstraat (ZW)



10.


Marktstraat (ZO)
Koningsplein (ZO)

Moodboards:

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

Beeldkwaliteitsplan Centrum Asten

Complexmatige opbouw met klassieke beeldkwaliteit







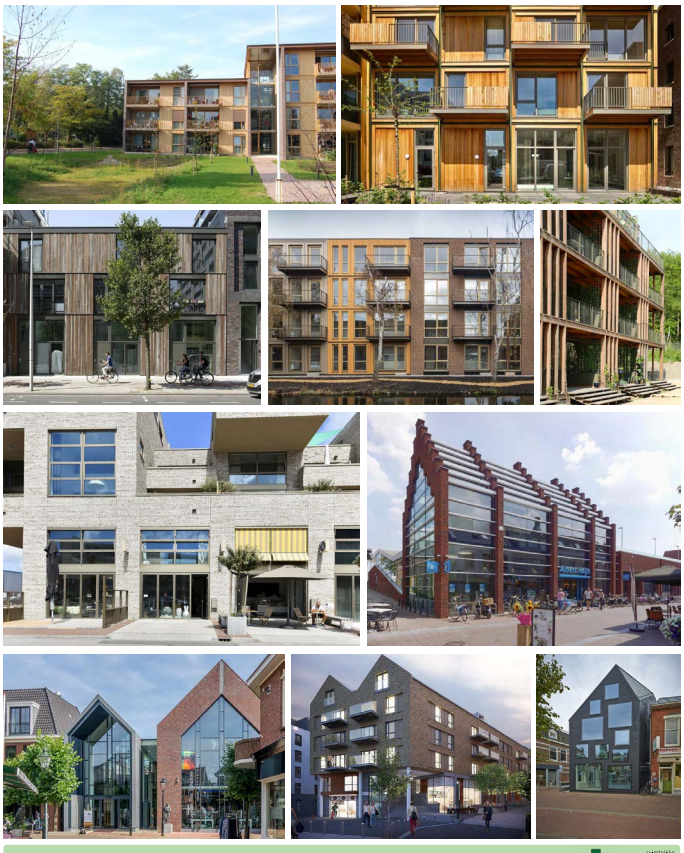
Beeldkwaliteitsplan Centrum Asten

Perceelsgewijs met klassieke beeldkwaliteit



Beeldkwaliteitsplan Centrum Asten

Grote korrel/modern



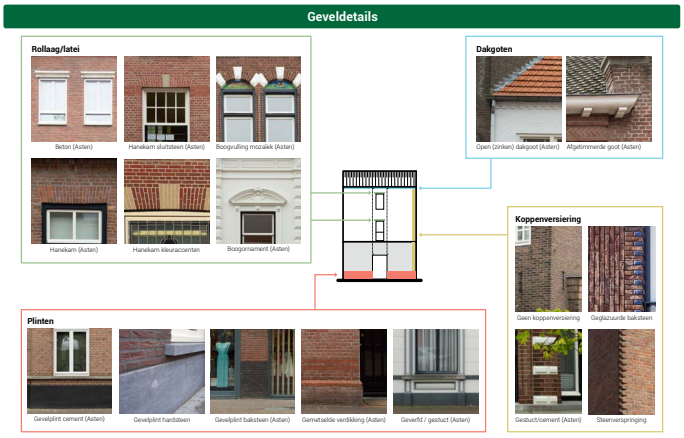
7.2 Bijlage 2: Analyse van de posters na tweede werksessie

Staalkaart

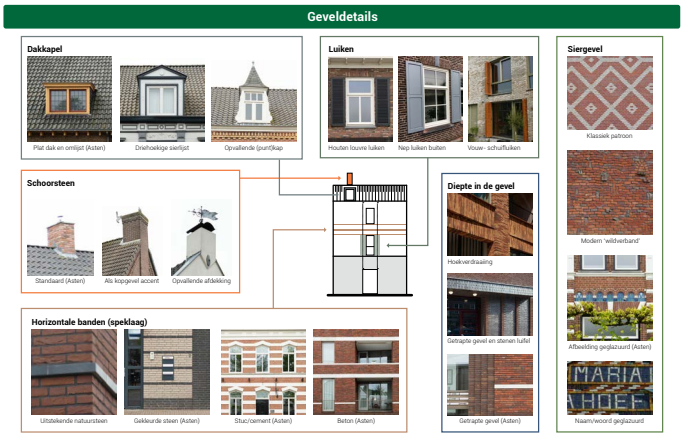
Bij de beide sessies vonden mensen het lastig een uitgesproken mening te hebben bij de staalkaarten. Toch konden onderstaande trends opgemaakt worden:

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

Staalkaart centrum Asten



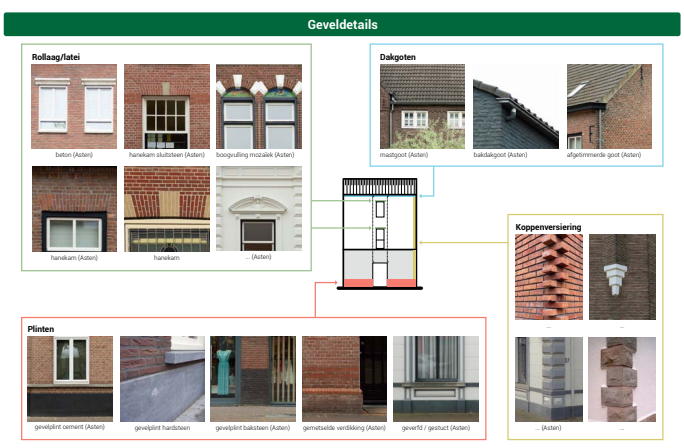
Staalkaart centrum Asten



Staalkaart centrum Asten



Staalkaart centrum Asten



Staalkaart centrum Asten



Moodboards per deelgebied

Algemeen

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

Linten

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

Knopen

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

Complexmatig

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

