

Plan van aanpak opstellen beeldkwaliteitsplan centrum Asten

d.d. 23-1-2024

1. Probleemstelling

Binnen het centrum van Asten zijn de komende jaren verschillende ontwikkelingen te verwachten. Enerzijds doordat enkele winkel(ketens) letterlijk meer ruimte vragen en anderzijds vanwege braakliggende terreinen of leegstaande panden binnen het centrum. Om hierop te kunnen sturen is in 2023 gestart met het opstellen van een Centrum Programma. Het Centrum Programma legt vooral 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 Centrum Programma gaat niet in op het gewenste beeld van de bebouwing bij herontwikkelingen. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is (wordt) wel een actie in het Uitvoeringsprogramma behorend bij het Centrum Programma.

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 over het gewenste bebouwingsbeeld vooraf kaders vast te stellen, zodat zij actief kunnen sturen op o.a. de beeldkwaliteit van het centrum. Daarom is afgesproken dat een beeldkwaliteitsplan voor het centrum wordt opgesteld.

2. Doel

Het doel is het opstellen van een stedenbouwkundig kader (beeldkwaliteitsplan) voor het centrum van Asten, zodat deze kan worden gebruikt als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Het toetsingskader is een breed gedragen plan wat enerzijds zekerheid geeft aan de gebruikers en bewoners van het gebied, maar anderzijds ook duidelijkheid geeft aan ontwikkelende partijen. Het toetsingskader wordt aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan geeft duidelijkheid over:

- De maximaal gewenste bouwmassa;
- De gewenste beeldkwaliteit van de panden.

Dit geldt voor zowel de reeds bekende ontwikkellocaties als voor het centrum in het algemeen.

3. Plangebied



4. Resultaat

Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de bebouwing van met name de reeds bekende ontwikkellocaties en te verwachte locaties in de periode tot 2035.

Binnen de kaders wordt minimaal ingegaan op:

- De gewenste uitstraling van de bebouwing (modern of juist historiserend: wat vinden we passen bij de identiteit van Asten);
- De gewenste korrelgrootte van de bebouwing;
- De bouwhoogte (inclusief een uitspraak over ondergronds parkeren / wel of niet opgetilde verdiepingsvloer);
- De kapvorm (zijn kappen noodzakelijk en welke vormen zijn mogelijk);
- De gewenste percelering van de bebouwing;
- Het gewenste kleur- en materiaalgebruik (inclusief gevelgroen en groene daken);
- Het gewenste beeld in de plint (denk ook aan gevelreclame, wel/geen luifels etc);
- 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 in relatie tot de interactie met de openbare ruimte);
- Hoe moet worden omgegaan met de ontsluiting van de bebouwing.

Indien noodzakelijk wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden.

Uitgangspunten/waar rekening mee houden:

- Kaart met reeds bekende ontwikkellocaties*1;
- Kaart met te verwachten ontwikkellocaties tot 2035*1;
 - *1) beide kaarten worden bij de start van het proces opgesteld en gespiegeld tijdens de eerste sessie.
- De kaders uit het Centrum Programma 2024.
- De bestaande (wegen)structuur blijft behouden en wordt niet aangepast. Met uitzondering van de aanpassingen die voortvloeien uit het Centrum Programma 2024.
- De aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het centrum; niet alleen de aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten, maar ook met de aanwezige historische (wegen)structuren.
- De aangegeven kaders hebben geen onevenredige nadelige invloed op de bewoners en gebruikers van het centrumgebied als het gaat om schaduw/bezonnig en privacy*2.
 - *2) Tijdens het proces nader bepalen of een bezonningsstudie noodzakelijk is. Voor wat betreft privacy zijn de kaders zo dat er voldoende speelruimte is dat hier op gepaste wijze rekening mee kan worden gehouden.

Waar voorziet het plan niet in:

- Nieuwbouw zorgt voor meer parkeerbehoefte in het centrum. Een parkeerbalans is echter geen onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. 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 beeldkwaliteitsplan wordt geen uitspraak gedaan over de gewenste functies en de doelgroepen voor wonen. Nieuwe ontwikkelingen worden op deze thema's getoetst aan het Centrum Programma en het Programma Wonen.
- Het beeldkwaliteitsplan is niet getoetst aan de diverse noodzakelijke planologische en milieutechnische zaken of andere beleidsnota's. Nieuwe ontwikkelingen worden hier apart aan getoetst.

Juridische vertaling van het beeldkwaliteitsplan

Gelijktijdig met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt aan het college een voorstel gedaan hoe het plan juridisch kan worden verankerd. Een mogelijkheid is het beeldkwaliteitsplan uit te werken in toetsbare beleidsregels en deze beleidsregels te koppelen aan het omgevingsplan (juridische verankering).

5. Planning

Voor het doorlopen proces is het onderstaande een 1^e voorstel. De uit te nodigen bureaus worden uitgedaagd de aanpak na eigen inzicht vorm te geven. Uitgangspunt is hierbij wel, het actief betrekken van belanghebbenden/geïnteresseerden en commissie/raad en het uiterlijk laten vaststellen van een beeldkwaliteitsplan in januari 2025.

1. Analyse bestaande situatie incl. verzamelen informatie uit relevante beleidsstukken, in beeld brengen bestaande initiatieven (incl. status) en potentiële ontwikkellocaties;
2. Informatie ophalen bij derden (welke plekken moeten minimaal herontwikkeld worden of wat juist niet / wat vindt men belangrijk / wat is hun verwachting en beeld voor de toekomst etc.):
 - a. Werksessie intern (inclusief commissie Ruimtelijke Kwaliteit);
 - b. Werksessie externen inclusief raads- en commissieleden (alle geïnteresseerde/betrokken externen en raads-/commissie leden gelijktijdig uitnodigen, zodat iedereen ook van elkaar hoort welk belang men heeft. Tijdens de sessie is het goed wel te weten welke pet men op heeft, verder is de insteek een interactieve sessie).
3. Opstellen varianten: Qua bouwmassa mogelijke opties schetsmatig in beeld brengen (max 3) incl. referentiebeelden:
 - a. Werksessie intern (inclusief commissie Ruimtelijke Kwaliteit);
 - b. Werksessie externen inclusief raads- en commissieleden.
4. Uitwerken beeldkwaliteitsplan:
 - a. Concept BKP voorleggen aan college (inclusief een ambtelijk voorstel voor wijze van juridische verankering en hiermee het definitief maken van de onderstaande vervolgstappen);
 - b. Concept BKP presenteren aan externen inclusief raads- en commissieleden en publiceren op website (reacties mogelijk);
 - c. Conceptvoorstel voor wensen en bedenkingen naar commissie;
 - d. BKP ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

6. Communicatie

Hieronder een overzicht van de te betrekken personen en groepen en de wijze waarop (welke rol).

	doelgroep	rol	hoe betrekken
1	Verantwoordelijk wethouder		Meenemen in totale proces
2	Raads- en commissieleden	Meedenken en Beslissen	Uitnodigen voor werksessies en via formele besluitvorming
3	Bewoners en ondernemers van het centrum	Meedenken en Meeweten	Deze groep ontvangt de 1 ^e nieuwsbrief actief (post), wil men op de hoogte blijven kan men zich inschrijven voor de nieuwsbrief. Via de nieuwsbrief worden mensen uitgenodigd actief mee te denken.
4	Pand eigenaren van het plangebieden inclusief bekende ontwikkelaars binnen centrum Asten		
5	Diverse adviesorganen/verenigingen (centrummanagement horeca Asten, dorpsraden, VAC, IVN, woningcorporaties, HKK en werkgroep inclusie)		
6	De gebruikers van het centrum	Meeweten en Meedenken	Bijpraten via media mensen kunnen ook inschrijven voor de nieuwsbrief
7	Interne collega's / specialisten (inclusief commissie omgevingskwaliteit)	Meedenken	Via interne overleggen bijpraten en toesturen nieuwsbrieven
Rollen: meedenken, meeweten, meebeslissen			

Maillijst/nieuwsbrieven:

- De mensen die nu staan ingeschreven/zijn aangehaakt bij de Programma Centrum ontvangen ook de nieuwsbrieven met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan;
- Nog nagaan of op basis van het bovenstaande de maillijst moet worden aangevuld (mn belangenorganisaties en eigenaren/vastgoedontwikkelaars).

Manier van communiceren tijdens het proces:

- Het beeldkwaliteitsplan is een vervolg van het Programma Centrum. Voor het opstellen van dit plan wordt gebruik gemaakt van dezelfde website.
- Nieuwsbrieven / Peelbelang / Social media: deze mogelijkheden van communiceren worden tijdens het proces met enige regelmaat ingezet (1^e nieuwsbrief/bericht wordt als vooraankondiging gestuurd nadat het Plan van Aanpak door het college is vastgesteld. Gelijktijdig op Facebook ook een gesponsorde advertentie plaatsen met de mogelijkheid je te kunnen inschrijven voor de nieuwsbrief).
- Actief benaderen: na het vaststellen van plan van aanpak wordt tijdens een regulier overleg van het Centrummanagement het proces uitleggen en hen actief uitnodigen dat ze deel kunnen nemen aan de verschillende sessies.