



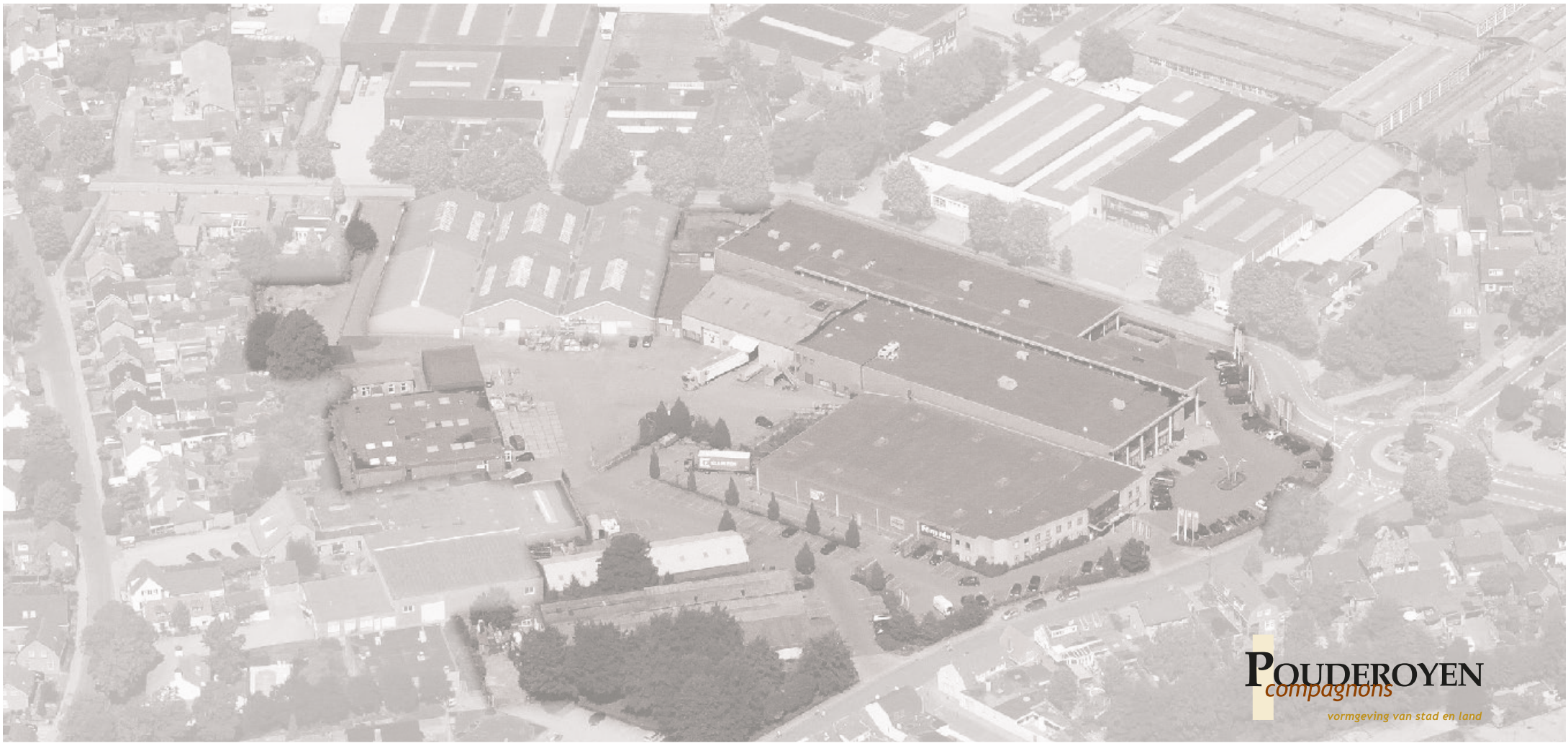
**POUDEROYEN**  
*compagnons*  
vormgeving van stad en land

## BEELDKWALITEITSPAN

Herontwikkeling locatie Industrielaan/Prins Bernhardstraat Asten  
november 2017







**POUDEROYEN**  
*compagnons*  
vormgeving van stad en land



Beeldkwaliteitsplan  
Locatie Industrielaan/Prins Bernhardstraat  
Asten

Project P154963/122-035  
ir. Leander van Berkel bnt  
ir. Gijs van der Sman

21 november 2017

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Planlocatie	5
1.3.	Doel beeldkwaliteitsplan	6
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1.	Planconcept	7
2.2.	Stedenbouwkundig plan	9
<b>3.</b>	<b>Beeldkwaliteit deelgebieden</b>	<b>10</b>
3.1.	Transformatie van het woonwarenhuis	10
3.2.	Criteria beeldkwaliteit woonwarenhuis	11
3.3.	Woningen middengebied	13
3.4.	Woningen aan het dorpslint	14
3.5.	Criteria beeldkwaliteit woonbuurt	15



# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

Aan de Industrielaan en Prins Bernhardstraat in Asten is in het verleden een bedrijventerrein met woonwarenhuis gerealiseerd. Inmiddels is deze functiecombinatie minder passend op deze locatie, aan de rand van het centrumgebied van Asten en zijn er mogelijkheden om het gebied te transformeren tot een gebied met gemengde functies en een groot aandeel wonen. De opgave is om van de verschillende gebouwen, ruimten en functies een samenhangend gebied te maken dat past binnen de centrumdorps context.

De locatie bestaat uit een woonwarenhuis met twee verdiepingen, een bouwmarkt, een sportschool, een tandartspraktijk en enkele opslagloodsen. Het gebied grenst aan achterkanten van woningen en bedrijfsbebouwing, en heeft daardoor een introvert karakter. Een deel van het warenhuis blijft behouden, alle andere gebouwen op het terrein worden gesaneerd. Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van het terrein.



De planlocatie (luchtfoto PDOK.nl)

## 1.2. Planlocatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van het dorp Asten, ten noorden van het centrum. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied liggen respectievelijk de Industrielaan en de Prins Bernhardstraat.

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Noordzijde: de Industrielaan en het achterliggende bedrijventerrein Molenakkers;
- Oostzijde: de Prins Bernhardstraat met de achterliggende woonwijk;
- Zuidzijde: de woningen aan de Langstraat;
- Westzijde: de woningen aan de Lindestraat en de Langstraat, en de bedrijvigheid aan de Industrielaan.



De planlocatie (luchtfoto PDOK.nl)



### 1.3. Doel beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het terrein. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw op het terrein. Het zorgt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte voor alle belanghebbenden inzichtelijk wordt gemaakt.



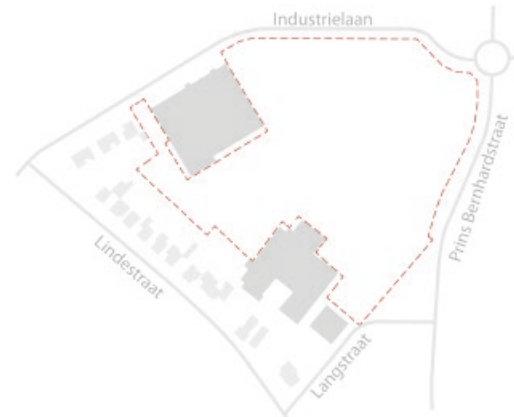
Vogelvluchtfoto planlocatie

## 2. PLANBESCHRIJVING

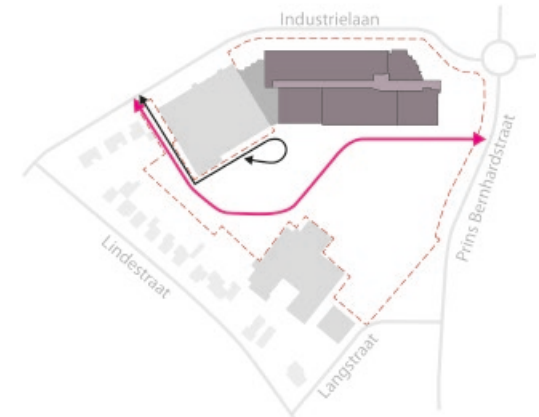
De locatie bestaat uit diverse bedrijfsgebouwen en winkelruimten waarvan het grootste deel behouden blijft. Aan de westzijde grenst de planlocatie aan de achtertuinen van de woningen van de Lindestraat. Het introverte karakter en de verschillen in maat, schaal en functie van de bebouwing vragen om een heldere planopzet voor de herontwikkeling van deze locatie.

### 2.1. Planconcept

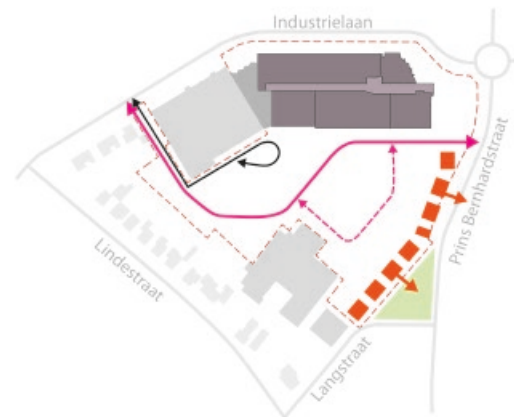
Het stedenbouwkundig ontwerp is erop gericht om de planlocatie op een vanzelfsprekende wijze onderdeel te maken van de omgeving, op een manier die beter aansluit bij de aangrenzende woonwijken en het centrum van Asten. Het creëren van een prettige woonomgeving en een goede harmonie tussen wonen, bedrijvigheid en winkels is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Dit betekent dat de huidige situatie met blinde muren en gebouwachterkanten die naar een binnenterrein zijn gericht plaats maakt voor straatgerichte gevels met een levendige bebouwingsplint. Daarnaast zal een duidelijk leesbare openbare ruimte zorgen voor aansluiting met de omliggende wegen en een goede toegankelijkheid voor zowel het vrachtverkeer naar de bestaande bedrijven als voor toekomstige bewoners.



Achterkantsituaties van woningen en bestaande bedrijfsgebouwen van derden vormen het startpunt van de opgave.



Herontwikkeling van het woonwarenhuis met winkelruimten op de begane grond en woningen op de verdieping. Een centrale straat verbindt de omgeving met het plangebied en zorgt voor ontsluiting van woningen, winkels en bedrijven.



Overige bedrijfspanden maken plaats voor grondgebonden woningen op het terrein. Rooilijnherstel aan de Prins Bernhardstraat en het bestaande parkje.



Grondgebonden reguliere en patiowoningen op het middenterrein. Achterkantsituaties worden voorkanten en een woonlus zorgt voor een geborgen woonbuurt.

De transformatie van de huidige bedrijvigheid naar woonbuurt vraagt om de realisatie van bebouwing met een kleinere schaal en maat. Het woonwarenhuis, dat getransformeerd zal worden naar een multifunctioneel gebouw met woningen en winkelruimten, heeft een aanzienlijk grotere korrel en hoogte dan de omliggende (half-) vrijstaande woonbebouwing. Een geleidelijke overgang van de ruime maat van het woonwarenhuis en het aangrenzende bedrijventerrein naar het fijnmaziger woongebied hier ten zuiden van, vraagt om een zorgvuldige invulling van het tussengelegen gebied. De geplande appartementen op de eerste verdieping van het woonwarenhuis spelen hierin een belangrijke rol. In het bijzonder is de vormgeving van de zuidgevel van het warenhuis, waar de blinde wand een passende afwerking dient te krijgen, is cruciaal voor het slagen van het stedenbouwkundig plan.

De ligging van het plangebied aan de Prins Bernhardstraat biedt kansen om op deze plek de karakteristieken van het dorpslint ter plaatse te herstellen en te completeren. Toepassen van straatgerichte bebouwing in de rooilijn van het lint is hierbij het aangewezen middel. Het introverte middengebied tussen de gebouwachterkanten biedt de mogelijkheid om een rustig en besloten woongebied te creëren op loopafstand van het centrum.



Stedenbouwkundig ontwerp



## 2.2. Stedenbouwkundig plan

Een nieuwe centraal gelegen straat vormt de hoofdontsluiting van het plan. Aan de ene kant van de straat is een kleinschalige woonbuurt met grondgebonden woningen gepland. Aan de overzijde staat het getransformeerde woonwarenhuis. Op de eerste verdieping van het warenhuis maken de winkelruimten plaats voor appartementen. De huidige winkelcorridor krijgt een functie als woongalerij. Aan de straatzijde krijgen de appartementen ruime terrassen op het zuiden.

De kleinschalige woonbuurt bestaat uit een middengebied met mogelijkheden voor patio-woningen en woningen van 1 of 2 bouwlagen met een kap en een parkje. De openbare ruimte fungeert als een woonerf: verschillende verkeersstromen delen de ruimte en de auto is 'te gast'. Bewoners parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavel, voldoende grote parkeerstroken aan de randen van de buurt zorgen dat het aantal parkeerplekken in het middengedeelte beperkt blijft.

Het plangebied grenst aan een historisch bebouwingslint van de Prins Bernhardstraat waar ter plaatse van het plangebied de kleinschaligheid van grondgebonden (half-) vrijstaande woningen plaats heeft gemaakt voor grootschalige bedrijfspanden en relatief veel onbebouwde tussenruimte. In het plan wordt het bebouwingslint hersteld door de sloop van de bedrijfspanden en de realisatie van grondgebonden woningen. Door de eenduidige rooilijn, toepassing van twee bouwlagen en een kap, sluiten de woningen aan bij de ruimtelijke karakteristieken van het dorpslint. Het kleine parkje dat momenteel aan het bebouwingslint grenst wordt hierbij



Transformatie van het woonwarenhuis.



De woonbuurt met grondgebonden woningen.



Openbare ruimte; verkeer, parkeren en groen.



Parkeerplaatsen; openbaar en op eigen perceel.

gespaard. De grasweide met volwassen bomen ligt straks aan de voeten van de nieuwe bewoners en vormt zodoende een mooie entree van de nieuwe woonbuurt.

## 3. BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

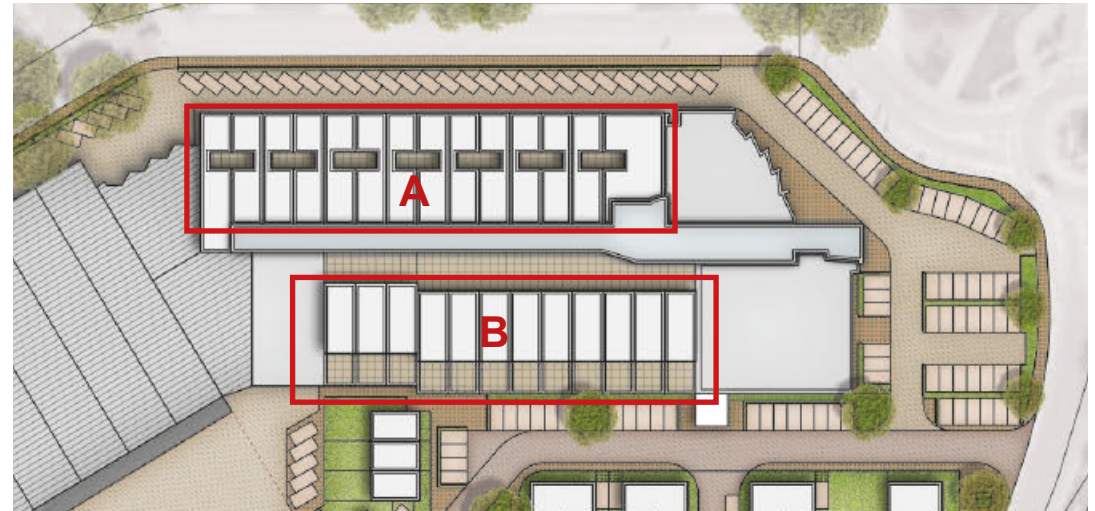
### 3.1. Transformatie van het woonwarenhuis

Op de eerste verdieping van het warenhuis maken de winkelruimten plaats voor appartementen. Aan de zijde van de rotonde blijft een kantoorruimte en medische ruimte (tandartspraktijk) behouden. De huidige winkelcorridor krijgt een functie als woongalerij. Aan de noord- en zuidzijde worden appartementen gerealiseerd met binnentuinen of (deels overdekte) terrassen.

De vormgeving van de naar het woongebied gerichte gevel van het woonwarenhuis dient te passen bij de schaal, sfeer en het beeld van de aangrenzende woonbuurt met rij- en patio-woningen. Het warenhuis heeft een moderne architectuur vormgegeven middels moderne materialen als beton, tegelwerk en glazen gevels, steen en hout. Een zelfde beeldtaal is voor het woongebied beoogd; moderne vormgeving met dito materialen maar zonder dat het dorpse karakter van de omgeving teniet wordt gedaan. Hierna wordt de beoogde invulling van het plan beschreven en worden de criteria voor de beeldkwaliteit puntsgewijs toegelicht.

#### Appartementen zuidzijde (zijde woonbuurt)

De appartementen aan de zuidzijde van de eerste verdieping van het woonwarenhuis spelen een belangrijke rol in de overgang van de grote schaal van het woonwarenhuis naar het fijnmaziger karakter van de woonbuurt. De appartementen worden ontsloten via een centrale toegang aan de zuidzijde van het woonwarenhuis. De huidige winkelcorridor wordt verbouwd tot centrale woongalerij met aan weerszijden de toegangen naar de appartementen. De appartementen aan de straatzijde krijgen



Bovenaanzicht woonwarenhuis met op de eerste verdieping (loft) appartementen aan de Industrielaan (A) en de appartementen aan de zuidzijde (B).



Huidige gevel aan de Industrielaan en de entree aan de rotonde (foto rechts).



een royaal terras op de eerste verdieping, gericht op het zuiden. Door het terras wordt de gevel op de eerste verdieping teruggelegd ten opzichte van de gevel op de begane grond.

Op de begane grond blijven de winkelruimten gehandhaafd. De wand aan de zuidzijde grenst aan de centrale straat van de woonbuurt en krijgt waar mogelijk gevelopeningen. De rest wordt voorzien van metselwerk dat aansluit bij het metselwerk van de patiowoningen. Eventueel wordt de gevel voorzien van verticaal groen in de vorm van diverse soorten (gevel-) beplanting. In de ruimte tussen de parkeerplaatsen en de gevel worden hagen en enkele bomen aangeplant.

### **Appartementen Industrielaan**

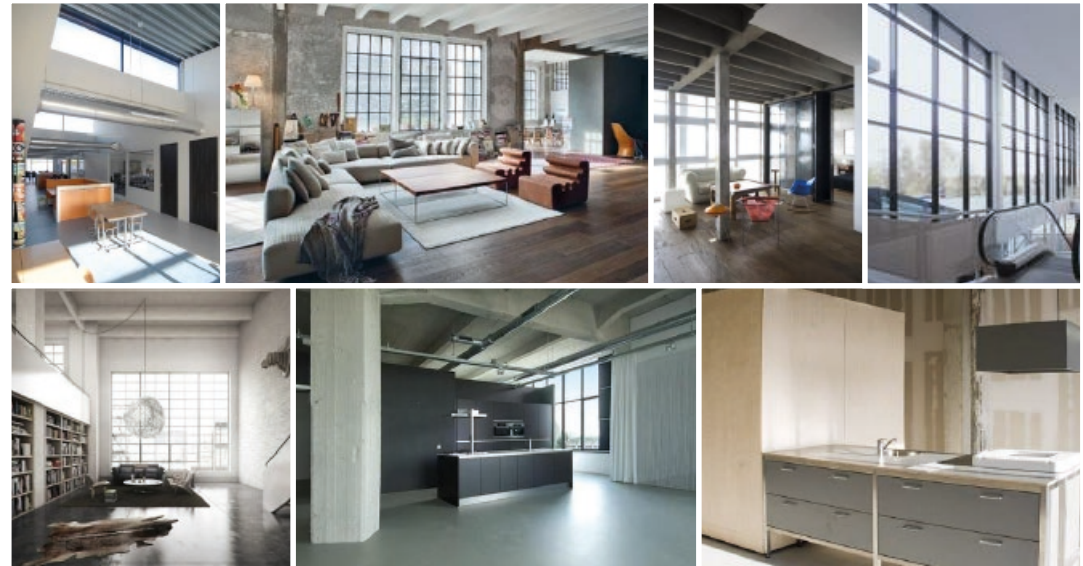
Aan de noordzijde van het woonwarenhuis, het gedeelte dat aan de Industrielaan grenst, worden op de eerste verdieping eveneens appartementen (loftwoningen) gerealiseerd. Op de begane grond blijven de winkelruimten gehandhaafd. De huidige gevel bestaat uit betonnen pilaren met daartussen een glazen pui. Aan de bovenzijde zit een betonnen daklijst met kleine overstek. Het streven is om aan deze zijde de huidige gevel zoveel mogelijk te behouden.

### **3.2. Criteria beeldkwaliteit woonwarenhuis**

#### **Gevelopbouw en gevelindeling**

Zijde Industrielaan en rotonde:

- Puien zijn beeldbepalend. Naar buiten gericht op begane grond, onderling samenhangend. Doorlopend op de verdieping; samenhangend en een eenduidig beeld;



Referenties appartementen (loftwoningen) op de eerste verdieping van het woonwarenhuis.

- Samenhangende gevel heeft het primaat boven geleding in verdiepingen of horizontale panden.

#### Zuidzijde woongebied:

- Bijdragen aan de woonstraat. Begane grond als voorzijde ontwerpen met gevelopeningen en een eventuele groene gevel. Parkeren combineren met een groene invulling;
- Eenvoudige en heldere ritmiek;
- Terugliggende verdieping met gevelindeling (schaal, maat, korrel en verdeling passend bij woningen);
- Herkenbare beukmaat woningen.

#### Materiaal en kleurgebruik

- Zijde Industrielaan: conform bestaande toepassing.
- Zijde woongebied:
  - Samenhangend met woonbebouwing aan overzijde straat;
  - Metselwerk passend bij het metselwerk van de rij- en patiowoningen;
  - Een dakrand die past bij de dakranden van de rij- en patiowoningen;
  - Toepassing van een glazen balustrade zijde woonbuurt, of een andere transparante oplossing;
  - Het trappenhuis wordt voorzien van ruime gevelopeningen met glas.

#### Detailering

- Bijzondere aandacht voor detailering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.



Referenties toe te passen architectuur voor de verbouwing van het woonwarenhuis.



### 3.3. Woningen middengebied

In het stedenbouwkundig plan (VO) is een stratenpatroon vastgelegd en zijn straatgerichte bouwstroken uitgewerkt. Het VO gaat uit van twee-onder-een-kap woningen aan de Prins Bernhardstraat, patiowoningen aan de binnenzijde van het terrein en meest westelijk op het terrein een aantal bouwstroken met rijwoningen. De definitieve invulling is evenwel nog niet bepaald en is in beperkte mate nog flexibel. Daarom is hierna ingegaan op deze 3 verschillende woning typologieën en is aangegeven welke criteria er in voorkomende gevallen gelden.

#### Patiowoningen

Aaneengesloten straatwanden met een afwisseling tussen gevels en carports, vormen de begrenzing van de (openbare) ruimte. De woningen hebben op de begane grond alle woonvoorzieningen en zijn straatgericht. Een beperkte opbouw voorziet de woning van een tweede slaapkamer of hobbyruimte.

#### Rijwoningen

De rijwoningen hebben één of twee bouwlagen en eventueel een kap. De woningen zijn straatgericht. Een rij bestaat uit maximaal 8 woningen. Een beperkte rooilijnverspringing (minimaal 0.5 meter) aan de straatzijde dient te worden toegepast bij een rij van meer dan 6 aaneengesloten woningen.



Grondgebonden woningen met woningen aan het dorpslint (A) en in het daarachtergelegen middengebied (B).

### 3.4. Woningen aan het dorpslint

Twee-onder-een-kap woningen, zoals die in het VO worden voorzien aan de Prins Bernhardstraat, maken deel uit van het karakteristieke bebouwingslint. Een meer traditionele vormgeving is hier meer op zijn plaats dan op het middenterrein met rij- en patiowoningen.

Door de eenduidige rooilijn, twee bouwlagen en een kap sluiten de woningen aan bij de ruimtelijke karakteristieken van het dorpslint. Afwijkingen in bouwhoogten, kleine rooilijnverspringingen, kaprichtingen etc. zijn mogelijk om het individuele karakter van de woningen (of tweekapper) te accentueren, maar zijn ondergeschikt aan de samenhang binnen de lintbebouwing. Dit betekent dat bouwplannen niet alleen op zichzelf beoordeeld moeten worden, maar ook in de compositie van de lintbebouwing. Naast de in het VO stedenbouwkundig plan opgenomen bebouwing met twee-onder-een-kap woningen, is hier ook de toepassing van vrijstaande of rijwoningen denkbaar. Woningen dienen hier wel altijd met een kap uitgevoerd te worden.

Het kleine parkje dat momenteel aan het bebouwingslint grenst wordt hierbij gespaard. De grasweide met volwassen bomen ligt straks aan de voeten van de nieuwe bewoners en vormt zodoende een mooie entree van de nieuwe woonbuurt.



Referentieafbeeldingen patiowoningen.



### 3.5. Criteria beeldkwaliteit woonbuurt

#### Situering

- De woningen dienen een duidelijke gerichtheid naar de straat te hebben;
- Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie.

#### Massa en vorm

##### Patiowoningen:

- Bestaan uit één volledige bouwlaag met een beperkte tweede bouwlaag;
- De oppervlakte van de tweede bouwlaag mag niet meer dan 30 procent van het grondvlak beslaan;
- Enkel de toepassing van platte daken.
- Carports mogen niet worden afgesloten.

##### Rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen:

- Bestaan uit één of twee bouwlagen met of zonder kap;
- Indien een kap wordt toegepast:
- Een variatie in kaprichting is bij de twee-onder-een-kapwoningen gewenst; bij de rijwoningen is dit mogelijk door in de rijen hoofdzakelijk langskappen toe te passen en deze op een hoek of in het blok te combineren met een steekkap.
- Dakkapellen dienen ondergeschikt te blijven aan het dakvlak.



Referentieafbeeldingen twee-onder-een-kapwoningen aan het lint.

### Gevelopbouw

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
- Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten;
- Toepassing van verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en schoorstenen is wenselijk.

Bij toepassing van een kap:

- Variatie in kappen is gewenst: voornamelijk zadeldaken, incidenteel wolfseind, mansarde-, schild-, sleep- of lessenaarskap;

### Materiaal en kleurgebruik

- Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van de omgeving;
- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik; combinaties van steen, hout, pleisterwerk, keimen, staal en glas zijn mogelijk.
- Gevels: van lichte tot donkere baksteen of stucwerk;
- Accenten in de gevels middels andere materialen is gewenst;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

### Gevelindeling

- De openingen in de gevels worden bij voorkeur zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide;
- Reliëf in de gevel (ondergeschikt aan bovenstaande): dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.



Referentieafbeeldingen rijwoningen.



### **Detaillering**

- Het doel is een dorps, ontspannen en kleinschalig beeld;
- Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.

### **Aan- en bijbouwen**

- De vrijstaande bijgebouwen hebben sterke verwantschap met het hoofdgebouw;

### **Tuinen**

- Bijzondere aandacht voor erfscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen.
- Erfscheidingen bestaan bij voorkeur uit hagen of gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan; Gebouwde erfscheidingen worden mee-ontworpen met de woning en bijgebouwen.



**POUDEROYEN**  
*compagnons*

*vormgeving van stad en land*