

The background is a detailed map of a town, likely Aalst, showing building footprints, streets, and green spaces. Overlaid on the map are several planning annotations: a large black arrow at the top right pointing towards the upper right; a dotted line with arrows forming a loop in the upper left; a dashed line with arrows forming a path through the center and bottom; a solid orange line forming a boundary in the middle left; and a white star icon in the lower left quadrant. The text 'Visie | Vitaal dorpschart Aalst 2.0' is centered in the upper half, with 'september 2019' below it.

Visie | **Vitaal dorpschart Aalst 2.0**

september 2019



Visie | Vitaal dorpschart Aalst 2.0
september 2019

Status: concept

LOS stadomland B.V.

Jeanine Beekman
Gerbert Smulders

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl



Gemeente Waalre

Projectleider: Ralf Jongen

Postbus 10.000
5580 GA Waalre
Laan van Diepenvoorde 32
5582 LA Waalre

Tel: 040-2282500
gemeente@waalre.nl
www.waalre.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
Waarom deze “visie vitaal dorpshart Aalst 2.0”?	5
Doelstelling en totstandkoming van deze visie	5
Status	5
2 De visie	7
Een leefbare en herkenbare laan	9
Zichtbaar dorpscentrum op kruising van Laan en Dorpsstraat	11
Compact, intiem en gezonde centrumgebied	13
Het langzaam verkeer voorop en voorzieningen goed bereikbaar	15
Overige uitgangspunten verkeer en bereikbaarheid	17
Een groener centrum met historische kwaliteiten	19
Het stedenbouwkundig beeld verfijnd	21
De openbare ruimte verfijnd	25
Ruimte voor herontwikkeling en kwaliteitsverbetering	31
Duurzaamheid	33

1 Inleiding

Waarom deze “visie vitaal dorpshart Aalst 2.0”?

De gemeente Waalre staat een grote verandering te wachten. De nieuwe N69 zal worden aangelegd waardoor onder andere in de kern Aalst de verkeersintensiteit op de Eindhovenseweg aanzienlijk zal af nemen. Een kans waar Aalst naar uitkijkt omdat dit de leefbaarheid van de kern ten goede zal komen. Dit biedt daarmee ook kansen voor de zo gewenste versterking van het centrum van Aalst. In het centrum van Aalst spelen namelijk de afgelopen jaren ontwikkelingen zoals in veel kleine kernen: Een terug lopend voorzieningenniveau met leegstand als gevolg. Daarnaast wordt al jaren de sfeer van het centrum van Aalst en Den Hof als onvoldoende ervaren.

Doelstelling en totstandkoming van deze visie

De gemeente Waalre heeft er voor gekozen een visie te maken die in samenhang sturing geeft aan zowel de herinrichting van de Eindhovenseweg als de gewenste verbetering van het centrum van Aalst. Sinds 2017 is een proces doorlopen dat geleid heeft tot een visie die door de gemeenteraad is vastgesteld: “gebiedsvisie Eindhovensweg en centrum Aalst”¹ (deze noemen we hierna ook gebiedsvisie 1.0) Deze vastgestelde visie is gevolgd door een Nota van Uitgangspunten² die ook door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij de vaststelling van genoemde stukken heeft de raad bij amendement op het punt van een straatje over het zuidelijk plein en het thema duurzaamheid haar bedenkingen uitgesproken. Ook over de vraag of een deel van het poortgebouw zou moeten verdwijnen

bestond geen breed draagvlak.

Om mentale ruimte te creëren en tegelijk te komen tot antwoorden aangaande voornoemde aspecten is vervolgens in het voorjaar van 2019 een creatief proces gestart. Dat proces bestond eruit dat 3 ontwerpburo's zijn gevraagd om ontwerpend na te denken over het centrum. Enkele experts is gevraagd om hierop te reflecteren. In het voorjaar van 2019 resulteerde dit in de presentatie van 3 ontwerpstudies gevolgd door een debat met de experts. Raadsleden en klankbordgroepleden waren hierbij uitgenodigd. Vanuit het bovenlokale project Gezonde Duurzame Leefomgeving hebben studenten van de TUE eveneens een ontwerpvisie opgesteld. De 4 ontwerpen zijn getoond aan inwoners op een inloopbijeenkomst. Zij hebben hierop uiteraard mogen reageren. De oogst van dit proces heeft als input gediend voor het verbeteren van de visie 1.0 tot de voorliggende visie 2.0.

Status

In deze “gebiedsvisie vitaal dorpshart Aalst 2.0.” zijn de waardevolle elementen uit het genoemde creatieve proces meegenomen en geïntegreerd met de eerder gemaakte onderleggers. Met dit document ontstaat een nieuwe geïntegreerde visie voor de toekomstige ontwikkelingen van het dorpshart van Aalst.

Deze visie kent diverse losse bijlages die als achtergrond en onderbouwing gelezen kunnen worden bij deze nieuwe visie.

¹ Gebiedsvisie Eindhovenseweg en centrum Aalst, vastgesteld 27-09-2017

² Nota van Uitgangspunten Vitaal Aalst, vastgesteld 18-12-2018



2 De visie

De visie 2.0. wordt beschreven aan de hand van een aantal paragrafen waarmee de lezer de hoofdlijn van de visie snel te pakken heeft. Daarna volgt wat betreft het stedenbouwkundig beeld, de sferen en de openbare ruimte en enkele thema's nog een verfijning. De koppen van de paragrafen geven de kern van de visie.

De Eindhovenseweg is een leefbare robuuste lommerrijke laan waarin volop ruimte is voor langzaam verkeer en die echt onderdeel uitmaakt van ons dorpshart.

Op de belangrijke kruising van de Dorpsstraat en de Eindhovensweg is ons dorpshart zichtbaar, beleefbaar en bruikbaar via een centraal markant dorpsplein.

Ons centrumgebied is compact van omvang en intiem van maat waardoor het levendig en dorps is, hier liggen onze publieksaantrekkelijke functies zoals winkels en horeca.

In ons dorpshart staan voetganger, fietser en OV voorop. Er is voldoende parkeren in de flanken dat herkenbaar te bereiken is van "buitenaf".

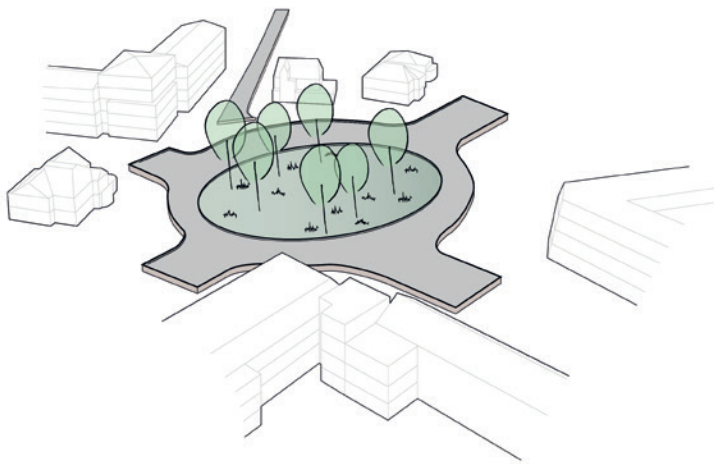
Ons dorpshart is gezond en groen. Bijzondere plekken zijn zoveel mogelijk met elkaar verbonden. Het groen bepaalt per ruimte de sfeer van de plek.

Ons dorpshart heeft een eigen 'Aalster' ruimtelijk beeld met een sfeer die zich onderscheidt van andere dorpscentra. Daarvoor hanteren we uitgangspunten ten aanzien van de bebouwing die de ruimtes vormen.

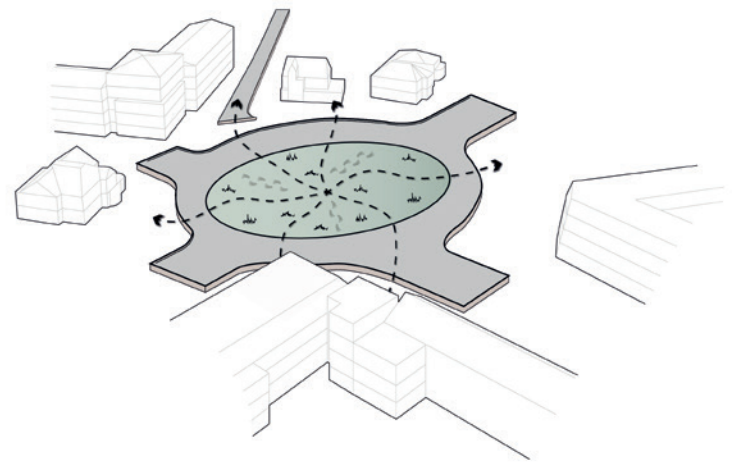
Ons dorpshart heeft een eigen 'Aalster' ruimtelijk beeld met een sfeer die zich onderscheidt van andere dorpscentra. De verschillende ruimtes nodigen uit tot verblijven en zijn hoogwaardig en duurzaam ingericht. Daarvoor hanteren we uitgangspunten ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte.

Ons dorpshart wordt aantrekkelijker doordat we kwaliteitsverbetering van panden faciliteren.

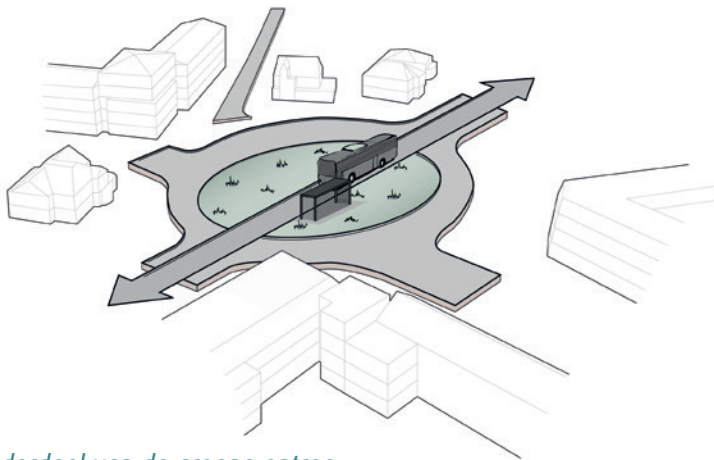
Ons centrum levert een bijdrage aan een duurzame leefomgeving en daarmee duurzamer leven.



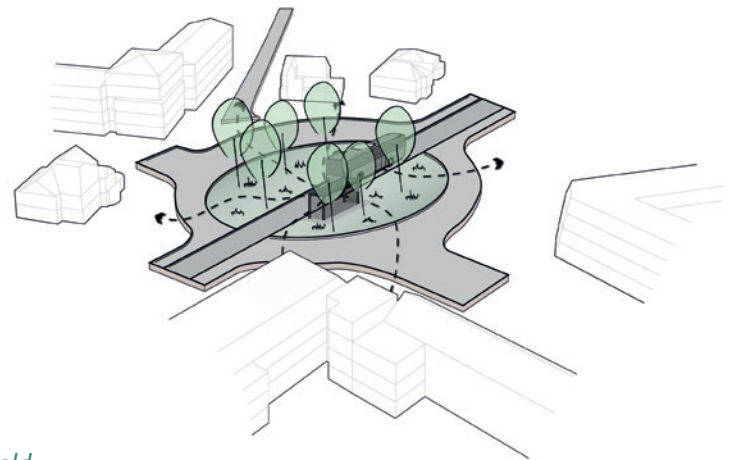
Entree als groen plein



Langzaam verkeer routes



Bus als onderdeel van de groene entree



Totaal beeld

Een leefbare en herkenbare laan

De Eindhovenseweg is een leefbare robuuste lommerrijke laan waarin volop ruimte is voor langzaam verkeer en die echt onderdeel uitmaakt van ons dorpshart.

De Eindhovenseweg wordt integraal heringericht en onze ambitie is de verkeersintensiteit fors te verlagen. De eerste berekeningen laten zien dat we tot ca 13.000 mvt/ etmaal kunnen komen.

We kiezen er voor zoveel als mogelijk ruimte te geven aan het langzaam verkeer. Daarom willen we dat de busdienst op een “slimme” manier gaat rijden, zodanig dat er geen busbaan nodig is. Dat scheelt een hoop ruimte. Met technologie kunnen de bus en het autoverkeer gestuurd worden, alles binnen één wegvak.

De Eindhovenseweg kan geen formeel 30km gebied worden (omdat de intensiteit daarvoor te hoog ligt). De weg krijgt wel een 30km “feel”. Het rechte karakter van deze oude verbindingsweg vinden we een kwaliteit. De weg moet een laan worden die begeleid wordt door bomen, een zo continu mogelijke haag en vrijliggende fietspaden en comfortabele trottoirs. Van kruising tot kruising wordt de Eindhovenseweg hoogwaardig vormgegeven met goed bestratingsmateriaal, een eigen Aalster lichtmast met bijvoorbeeld hanging baskets.

De beide entrees (Raadhuisstraat/ Brabantialaan en Koningin Julianalaan/ Koningin Wilhelminalaan) willen we ook zo groen mogelijk maken. De eerst genoemde entree willen we zo groen mogelijk vormgeven waarbij we de wens hebben ook de Gestelsestraat als oude lijn weer aan te sluiten op deze knoop. Bij deze noordelijke entree gaan we bovendien zorgen dat de beeldbepalende bebouwing die daar aanwezig is beter tot zijn recht komt. De kerk en pastorie kunnen beter zichtbaar worden, momenteel liggen deze wat verscholen vanwege de voortuin van een van de daar gelegen panden.



Park Schloss



Sfeerimpressie Eindhovenseweg

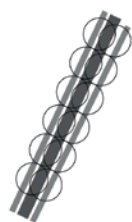


Impressiebeeld Eindhovenseweg, Lageweg

Voor de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte geven we de volgende spelregels.

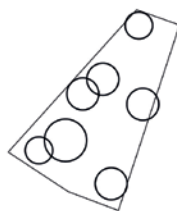
1.

Eindhovense weg
wordt een laan
met gescheiden
langzaam verkeer



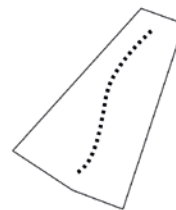
4.

losse grote
(bloeiende)
bomen op het
plein



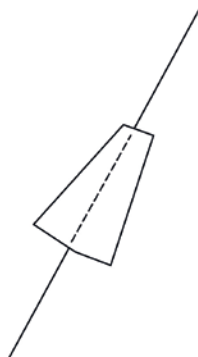
7.

eventuele
geluidswerende
maatregelen op
plein, bij
voorkeur ge-
combineerd
met gebouw,
zitelementen, of
groen



2.

In centrum Aalst
een overrijdbaar
plein



5.

iconisch
element op het
plein (een
eye-catcher)



8.

aanlichten monu-
mentale bebouwing
en bomen, verlichten
gevels en klassieke
armaturen in het
centrum



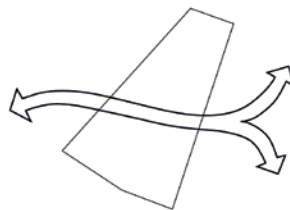
3.

1 pleinvloer



6.

fietsen dwars
over het plein



9.

algeheel vergroenen
van het centrum en
zichtbaar maken
van de waterafvoer



Zichtbaar dorpscentrum op kruising van Laan en Dorpsstraat

Op de belangrijke kruising van de Dorpsstraat en de Eindhovenseweg is ons dorphart zichtbaar, beleefbaar en bruikbaar via een centraal markant dorpsplein.

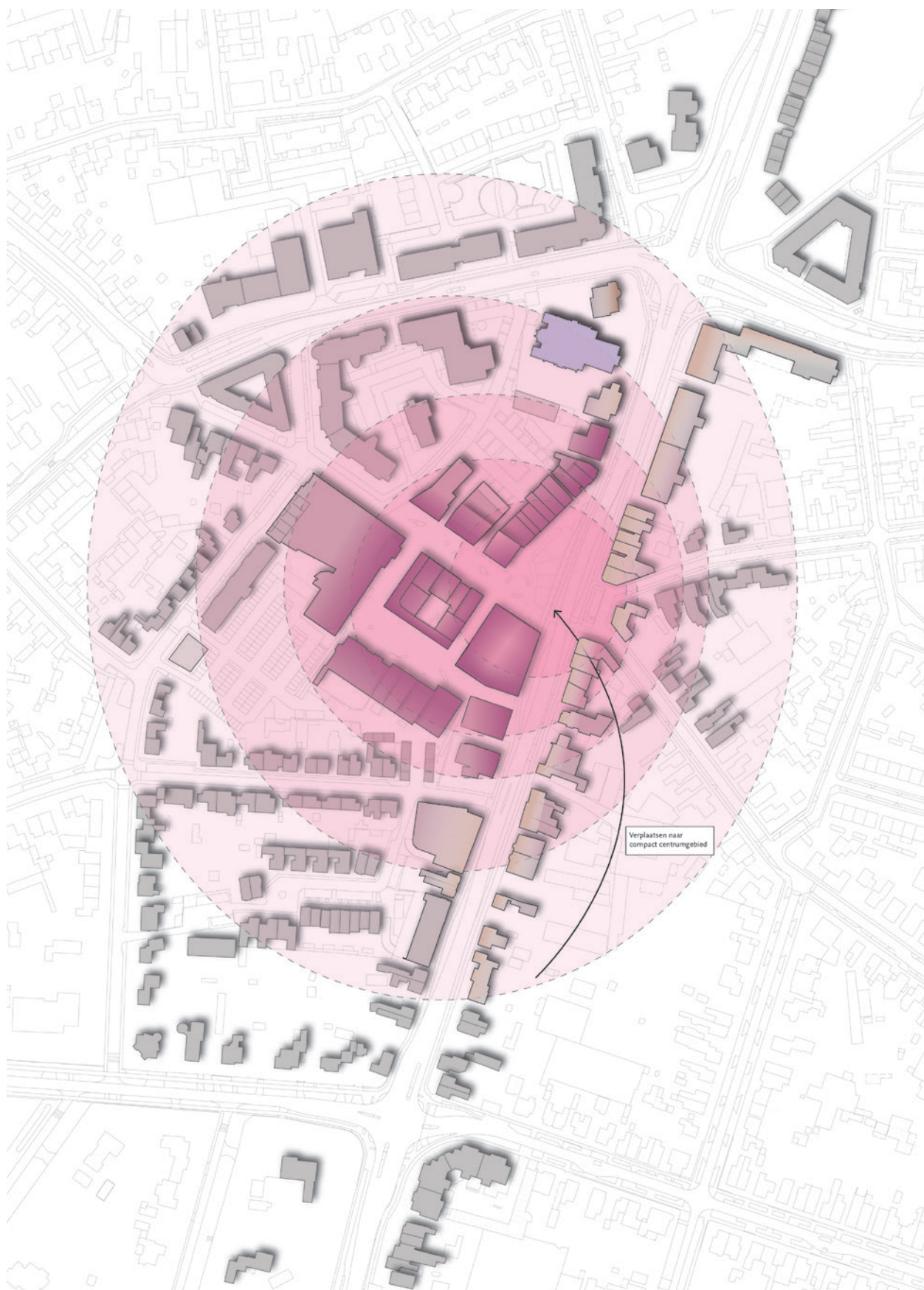
Het nieuwe centrum wordt goed zichtbaar gemaakt door een heus plein aan de Eindhovenseweg te maken, het centrum opent zich weer aan de Eindhovenseweg. Daarvoor wordt een deel van “de muur” gesloopt. Het plein verknoopt de route van Ekenrooi met de Eindhovenseweg en het centrum. Dit is historisch gezien een logische knoop.

De wanden rondom het plein zullen in de loop van de tijd pandsgewijs verbeterd worden. Het resterende deel van “de muur” kan versterkt worden. De footprint van het gebouw mag groter worden, het gebouw mag hoger worden; totaal ca. 3 à 4 bouwlagen (per gevelzijde verschillend rekening houdend met nabije gevels). Onder het gebouw kan geparkeerd worden. In de plint is ruimte voor centrumfuncties, waaronder bijvoorbeeld een fietsenstalling en/of een halte voor de beoogde HOVhub.

Op het plein is ruimte voor terrassen. Het strenge karakter van de kaarsrechte Eindhovenseweg wordt even onderbroken bijvoorbeeld door bomen juist wat losser op het plein te plaatsen. De pleinvloer loopt door van de westgevel naar de oostgevel, waardoor het plein ook een echte verbinding gaat vormen en het verkeer over de Eindhovenseweg ervaart even door het centrum te rijden.

Op het plein is ruimte voor een bijzonder element dat het nieuwe beeld van Aalst zal gaan dragen. Wat dat markante element wordt vraagt om uitwerking; het kan een torentje zijn met op de begane grond een transparant gebouw waarin ruimte is voor een publiektrekker, bijvoorbeeld horeca met een goed terras, het kan ook een kiosk, podium, zijn. Het plein moet ook aantrekkelijk verlicht worden zodat het centrum ook 's avonds wervend zichtbaar is.

Een factor bij het plein is de geluidsbelasting op de gevels die ontstaat door het verkeer op de Eindhovenseweg. Er is een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels indien “de muur” zou verdwijnen. Daaruit is duidelijk geworden dat er iets gedaan moet worden om het geluidniveau naar beneden te brengen. Uit ditzelfde onderzoek blijkt ook dat het mogelijk is om maatregelen te treffen zodat voldaan wordt aan de geluidsnormeringen. Maatregelen kunnen bijvoorbeeld worden getroffen in de vorm van een klein gebouw op het plein. Met een nieuw gebouw (torentje) en een muurtje van 1 meter hoog wordt al een reductie bereikt. In de uitwerking naar een stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp moeten zowel het gebouw als het muurtje geoptimaliseerd worden. Uiteraard moet daarbij ook voor een “stille” verharding van de weg worden gekozen.



Legenda Centrumgebied

- Centrumgebied
- Eindhovenseweg
- Kerk
- Concentratiegebied

Kaart centrumgebied

Compact, intiem en gezoneerd centrumgebied

Ons centrumgebied is compact van omvang en intiem van maat waardoor het levendig en dorps is, hier liggen onze publieksaantrekkende functies zoals winkels en horeca.

We streven naar een compacter en groener centrum. We stimuleren verplaatsing van publiektrekkers van buiten het centrum. De gemeente zal daarin faciliterend optreden. Daarbij zien we de ruimte rondom het centrale plein als de uitgelezen plek voor horeca en terrassen. In de overige delen van het centrum is vooral detailhandel aanwezig, maar ook andere publiek aantrekkende functies.

Op bijgaande kaart hebben we ons compacte centrumgebied wat betreft winkels en horeca begrensd. Mocht het zo zijn dat op termijn het winkellareaal verder krimpt of groeit dan kunnen we ons deze in- of uitwaartse beweging voorstellen vanaf de randen van het concentratiegebied; stel dat een pand aan de rand (te) lang leeg staat dat is een bestemmingswijziging naar wonen voorstelbaar. We willen onderzoeken hoe we op termijn bestaande bestemmingen buiten het concentratiegebied kunnen beëindigen. Daarvoor is het dan wel gewenst dat er een kansrijke herontwikkelingsmogelijkheid is om de beëindiging en verplaatsing financieel te ondersteunen.

Uiteraard ligt het primaat in het centrum bij centrumfuncties die publiek aan trekken. Het gaat daarbij niet alleen om winkels en horeca. Er moet ruimte zijn voor wat functiemenging. Tegelijkertijd moet het gebied waar winkels gevestigd mogen worden compact zijn.

Naast publieksfuncties willen we ook dat het hart aantrekkelijk is om te wonen voor bestaande bewoners maar ook nieuwe. Wonen op etage is gewenst omdat dit de levendigheid van het centrum versterkt en wonen in het centrum zeer kansrijk en aantrekkelijk is voor specifieke doelgroepen. Op de begane grond willen we in het compacte gebied in beginsel geen wonen. Op enkele locaties zien we kansen woningen toe te voegen zoals bijvoorbeeld het nieuwe blok ter hoogte van de huidige “muur” maar ook tussen de Pastorietuin en de Leestakker.

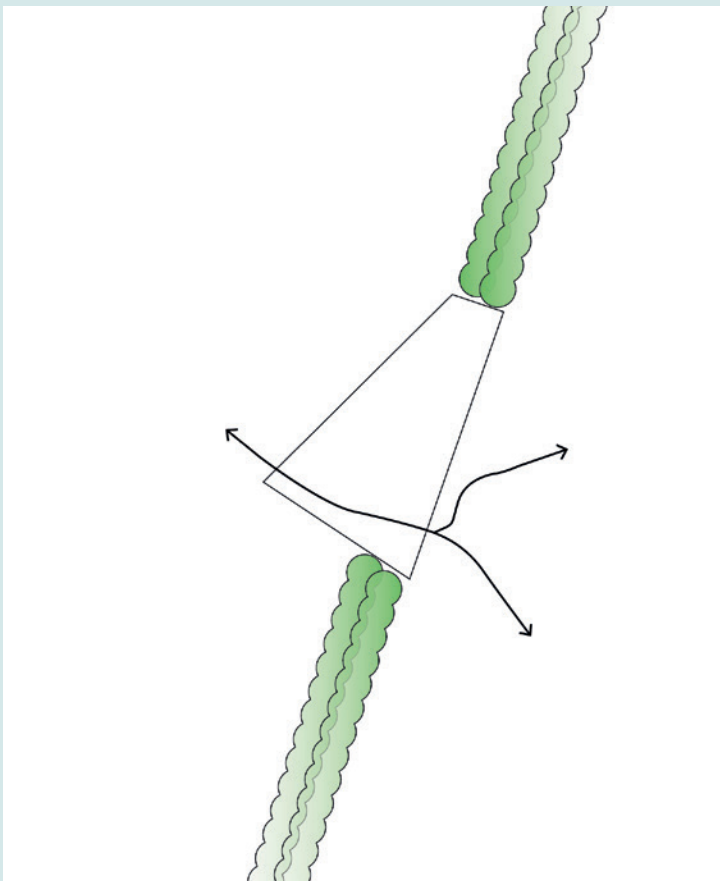
Het centrumgebied zal intiemer worden doordat we de openbare ruimte willen verbeteren en vergroenen, bijvoorbeeld in de vorm van een carré (hof) van bomen. Enkele ruimtes zullen ook intiemer worden doordat deze verkleind kunnen worden; het gaat dan in concreto om de gevels aan Den Hof (zie afbeelding rooilijnen).

Nabij het centrum liggen enkele markante gebouwen zoals de kerk, pastorie en oude villa's met daarin dienstverlening of horeca. Dergelijke panden zijn waardevol en versterken de sfeer van Aalst. Voor dergelijke panden is een ruimere bestemming (gericht op publieksvoorzieningen) voorstelbaar als dit een relatie heeft met het centrum.



Legenda Verkeer

- Auto
- Fiets
- Voetganger
- Expeditie
- Inrit ondergronds parkeren
- Lang parkeren
- Zoekgebied H.O.V. Halte



Schematische onderbreking plein

Het langzaam verkeer voorop en voorzieningen goed bereikbaar

In ons dorpshart staan voetganger, fietser en OV voorop. Er is voldoende parkeren in de flanken dat herkenbaar te bereiken is van "buitenaf"

We willen doorgaand verkeer in Aalst zoveel mogelijk weren via ons project "Duurzaam door Waalre". Voor ons centrum en de daar aanwezige voorzieningen willen we zowel voor autoverkeer als voor langzaam verkeer een goede en veilige bereikbaarheid.

Voetgangers en fietsers krijgen volop de ruimte. Langs de Eindhovenseweg zetten we in op maximale ruimte. De aansluiting Ekenrooi-centrum wordt voor fietsers en voetgangers comfortabel. De automobilist over de Eindhovenseweg voelt dat deze "over het plein rijdt". De nadruk in de vormgeving wordt hier gelegd op de dwarsrelatie.

We handhaven de bestaande verkeers- en parkeerstructuur op hoofdlijn.

De huidige parkeerplaats achter Den Hof (zuidzijde) wordt nu nauwelijks gebruikt door centrumbezoekers. Het is bovendien een erg rommelig gebied. Dit terrein willen we beter inrichten en heeft een functie voor lang-



Voorbeeld shared space



Voorbeeld 2 shared space

parkeren (inwoners en werkers). De centrumparkeerders gaan primair naar goed daarvoor ingerichte en bereikbare plekken zoals bij de Albert Heijn en de Leesakker. Daarvoor is een betere bewegwijzering nodig.

Voor de parkeerplaats “de Leesakker” willen we onderzoeken om deze alleen bereikbaar te maken van “buitenaf” via de Raadhuisstraat. De entree via de Dorpsstraat komt dan te vervallen. De motivatie hiervoor is dat we op deze wijze de groene kwaliteiten van Pastorietuin, Leesakker en voormalig klooster beter met elkaar kunnen verbinden en ook de Dorpsstraat luwer en aantrekkelijker wordt. In de uitwerking nemen we het behoud van de bereikbaarheid van Residence Bestevaer en het laden en lossen van de Albert Heijn mee.

In de uitwerking van de plannen willen we de bevoorrading van panden uiteraard veiligstellen. We willen dit zoveel mogelijk via de achterzijden organiseren en zodoende ons voetgangersgebied daarmee minimaal belasten.

Overige uitgangspunten verkeer en bereikbaarheid

Overige uitgangspunten verkeer en bereikbaarheid OV

- Met “Duurzaam door Waalre” neemt de verkeersdruk in Aalst af. Aanvullend leggen we de focus op goed OV en goed langzaam verkeer.
- We hebben de ambitie het OV te versterken, daarvoor is een OV-HUB nabij het centrum gewenst.
- Deze OV-HUB brengt meer reuring in het centrum en biedt aanleiding voor innovatieve smartmobility oplossingen.

- uiteraard willen we bij OV-hub een goede comfortabele fietsenstalling om gebruik van OV te stimuleren.
- Inpassen van OV-halte en fietsenberging vraagt aandacht. Dergelijke voorzieningen vragen veel ruimte en mogen niet ten koste gaan van de ruimtelijke en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Een inpassende- of gebouwde fietsenberging heeft de voorkeur.

Parkeren

- In de huidige situatie zijn er voldoende parkeerplaatsen.
- Indien er nieuw gebouwd programma wordt toegevoegd dan zullen deze functies in hun eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. We hanteren daarvoor de parkeernorm van 1,5 per woning. Voor overige functies volgt de gemeente de richtlijnen uit de ASVV 2012.

Langzaam verkeer

- Er moet voldoende ruimte zijn voor fietsers en voetgangers. De fiets krijgt aan de Eindhovenseweg een eigen gescheiden baan. Ter hoogte van het plein loopt deze ‘mee’ met het plein.
- Er komt een comfortabele, veilige aansluiting naar Ekenrooi. De fietsroute en looproute moet ruimtelijk zeer duidelijk herkenbaar worden over het plein en de Eindhovenseweg.
- Tegelijkertijd willen we dat de route wel onderdeel is van het plein.
- Nader onderzoek zal nog moeten aantonen of we dit kruispunt met verkeerslichten voor de (brom)fietsers en voetgangers moeten beveiligen. Het uitgangspunt is dat de dwarsrelatie voor de fiets en te voet het primaat heeft boven de auto. De verbinding met Ekenrooi moet comfortabel worden.



Sfeerimpressie Pastorietuin

Een groener centrum met historische kwaliteiten

Ons dorpshart is gezond en groen. Bijzondere plekken zijn zoveel mogelijk met elkaar verbonden. Het groen bepaalt per ruimte de sfeer van de plek.

We willen het hart van Aalst groener en aantrekkelijker maken. Dat willen we enerzijds met het oog op duurzaamheid (denk aan biodiversiteit en klimaatadaptatie) en anderzijds met het oog op een aantrekkelijker en sfeervol dorpshart. De wijze waarop we dat gaan doen vraagt nog een ontwerpslag. De volgende onderdelen zullen in dat ontwerp een plek moeten krijgen.

De Eindhovenseweg willen we omvormen tot een echte laan. We denken aan flinke bomen. Een haag onder de bomen versterkt het groene karakter en biedt bovendien een extra buffer tussen langzaam verkeer en autoverkeer.

Op het nieuwe plein ligt een uitwerkingsvraag hoe we met het groen omgaan. Mogelijk kiezen we voor bomen wat losjes op het plein als contrast met de formele laan. Ook op den Hof hebben we de wens de ruimte te vergroenen met bomen, zodat een meer een “hof” wordt.

We willen in de planuitwerking verder onderzoeken of we de Pastorietuin (deels) zouden kunnen openstellen als tuin en deze verbinden met de Leesakker en de ruimte rondom het voormalige klooster. Zo maken we meer samenhang tussen deze verschillende historische plekken.

De noordelijke entree van ons dorp willen ook zoveel mogelijk vergroenen. Daarbij zullen we onderzoeken of we de Gestelsestraat – een van de oude historische routes in ons dorp - onderdeel van deze knoop kunnen maken.

In de uitwerking van de openbare ruimte kunnen we ons voorstellen dat we ons centrum ook extra kwaliteit, kleur en sfeer geven door bijvoorbeeld hanging baskets, of plantenbakken toe te passen. Dat vraagt om een “Aalster” ontwerp. Als we bomen planten moeten deze voldoende (onder- en bovengrondse) ruimte hebben om goed volwassen te kunnen worden.

De huidige parkeerplaats bij de Albert Heijn is erg hard en stenig. We zouden hier graag wat bomen of groen willen toevoegen. Deze ruimte wordt ook beslotener door bebouwing toe te voegen aan de Michiel de Ruyterstraat.



Kaart Rooilijnen

Het stedenbouwkundig beeld verfijnd

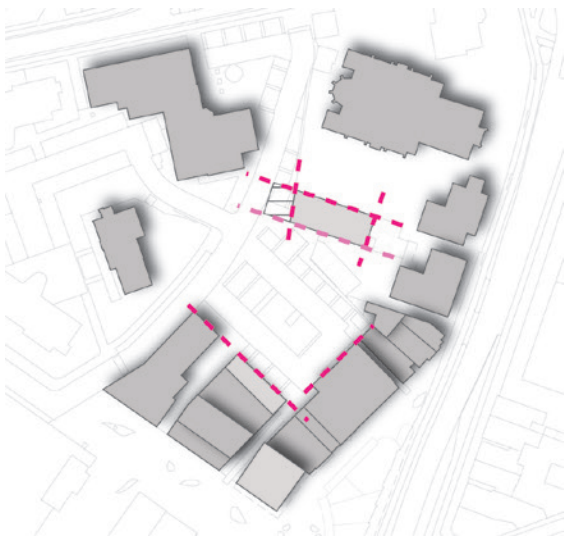
Ons dorpshart heeft een eigen 'Aalster' ruimtelijk beeld met een sfeer die zich onderscheidt van andere dorpscentra. Daarvoor hanteren we uitgangspunten ten aanzien van de bebouwing die de ruimtes vormen.

Uitgangspunten voor de ruimtemaat

- De ruimtes in ons centrum moeten een zekere intimiteit hebben waardoor het prettig is voor mensen om hier te verblijven. Tegelijkertijd moeten de ruimtes voldoende ruim zijn zodat er plek is voor wandelaars en fietser zonder dat het benauwd wordt.
- Om die intieme ruimtes te maken kunnen op sommige plekken rooilijnen van bebouwing aangepast worden. We geven enkele uitgangspunten die bij de uitwerking concreter zullen moeten worden. Hoe we ruimtes exact gaan begrenzen hangt namelijk mede af van de kansen op bestaande locaties en de bereidwilligheid van eigenaren. De principes benoemen we.
- Juist aan de Eindhovenseweg willen bijvoorbeeld we het profiel wat ruimer en groener maken. Als de kans zich voordoet willen we rooilijnen iets terugleggen.
- Er wordt een nieuw plein gemaakt aan de Eindhovenseweg. Daarvoor houden we de rooilijn aan van de bestaande bebouwing aan het oude straatje (verlengde van de Dorpsstraat). Door het gebouw op de juiste wijze te plaatsen kan de relatie met Ekenrooi versterkt worden (rooilijn beaccentueert de relatie).
- We willen onderzoeken of en hoe we door een juiste plaatsing van een markant element op het nieuwe plein de ruimte intiemer kunnen maken en programma aan het plein toevoegen waardoor het levendiger wordt. De maat van het gebouw op het plein is zodanig dat deze het plein niet domineert.
- Op Den Hof vinden we de ruimte bij het huidige gebruik te groot en niet dorps. De rooilijnen zouden hier wat naar voren geschoven kunnen worden om een intiemere ruimte te maken. Zoals gezegd hangt de exacte begrenzing van ruimtes en rooilijnen af van ontwikkelkansen op specifieke locaties. Een en ander zal steeds in samenhang bekeken moeten worden waarbij de uitgangspunten bepalend zijn.
- Zo ontstaat ook een onderscheid tussen ruimtes: bijvoorbeeld een "ruim plein" aan de Eindhovenseweg, "ruime straten" bij Den Hof, "de Dorpsstraat" met een eigen kenmerkende sfeer en profiel, smalle doorsteken, "een tuin" bij de Pastorie.



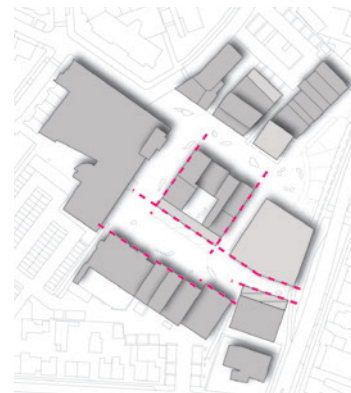
Centrum gebied, alle opties aangegeven



Noordelijk gedeelte



Optie 1



Optie 2



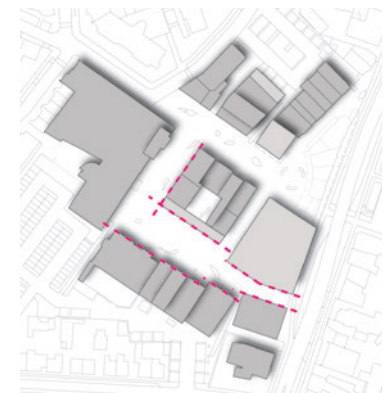
Optie 3



Optie 4



Optie 5



Optie 6



Kaart oriëntatie



Kaart Bouwhoogtes

Uitgangspunten voor de bebouwing die de ruimtes vormen

- We streven naar een beeld dat aansluit op de beeldbepalende oudere bebouwing in het centrum van Aalst. In veel delen van Aalst is er sprake van individuele panden, dit zorgt voor een waardevol, afwisselend beeld van de straatwanden met bebouwing van verschillende schalen. Gebouwen zijn gedifferentieerd en dragen bij aan een beeld waarin percelering aanwezig is alsof er sprake is van individuele panden. Ook bij grootschaligere herstructurering willen we de schijnbare individualiteit tot uitdrukking brengen omdat dit een dorpse intiemere sfeer geeft.
- In het centrum heeft de oudere bebouwing veelal een kap. Nieuwe ontwikkelingen sluiten hier in een eigentijdse versie van de traditionele architectuur op aan. Bij voorkeur hebben de panden in het centrum een kap, geen flauwe kappen, maar een kap met een minimale helling van 40 graden. Platte daken vinden we minder in dit beeld passen, maar er is ruimte voor maatwerk.
- De bouwhoogte in het centrum mag afwisselend zijn en is maximaal 3 bouwlagen hoog met een kap. Het is wenselijk dat de bouwhoogte niet overal tot dit maximum komt teneinde afwisseling te krijgen. Op een enkele plek is een accent mogelijk, een verbijzondering aan een gebouw. Dat zou een verbijzondering in hoogte kunnen zijn, echter daar zijn zeker ook andere mogelijkheden voor, bijvoorbeeld door een bijzondere entree te maken of kleine sprong in de gevel.
- Hoewel plinten van gebouwen wat opener mogen zijn moet de plint in architectuur wel een relatie vertonen met de bovenliggende etages.
- Specifiek voor Den Hof willen we in de ontwerpuitwerking dat de relatie naar de achterliggend parkeerplaats verbeterd wordt. Een zichtrelatie is gewenst. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door de begane grond iets terug te leggen, te laten wijken.
- Aan de Leesakker willen we graag de kwaliteit van de ruimte verbeteren door de achterkanten qua beeld meer op elkaar af te stemmen. Op enkele plekken bestaat de mogelijkheid hier een voorkant met nieuwe gevel te maken.

Uitgangspunten voor de oriëntatie

- Om de levendigheid in het centrum te versterken worden panden met hun “gezichten” naar elkaar gericht. Zo ontstaat er een samenhangend gebied.
- De plinten van de gebouwen mogen wat opener zijn t.o.v. de bovenliggende verdiepingen om de “inhoud” zichtbaar te maken. Tegelijkertijd moet de gevel (plint en opbouw) wel een geheel blijven.



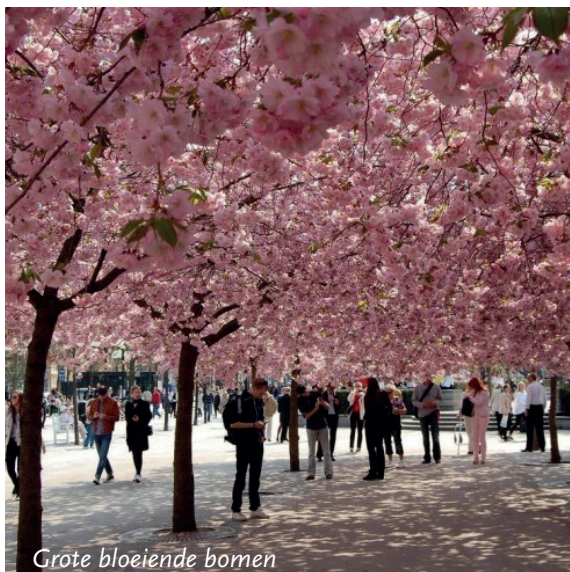
Legenda Ruimten

-  Plein
-  Den Hof
-  Dorpsstraat
-  Tuinen
-  Parkeerplaats
-  Lang parkeren
-  Eindhovenseweg
-  Groene entree
-  Accent

De openbare ruimte verfijnd

Ons dorpshart heeft een eigen 'Aalster' ruimtelijk beeld met een sfeer die zich onderscheidt van andere dorpscentra. De verschillende ruimtes nodigen uit tot verblijven en zijn hoogwaardig en duurzaam ingericht. Daarvoor hanteren we uitgangspunten ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte.

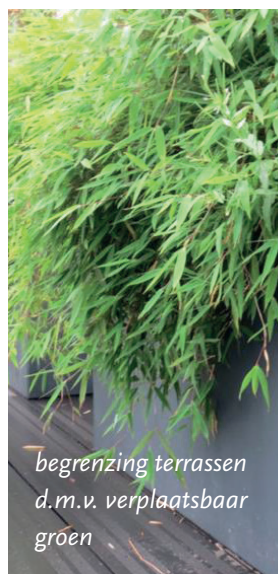
Zoals in het stedenbouwkundig beeld al aangegeven kent het centrum van Aalst straks een aantal verschillende ruimtes. Deze hebben een verschillende maat, maar ook een verschillende betekenis in het "weefsel" van Aalst. Met de inrichting van de openbare ruimte willen we enerzijds zorgen dat er samenhang ontstaat in het centrum als geheel maar mag het verschil tussen de verschillende ruimtes met een eigen betekenis ook zichtbaar worden in het ontwerp. We kiezen voor goede duurzame materialen en een maatwerk ontwerp.



Grote bloeiende bomen



Verlichting aan de gevel



begrenzing terrassen
d.m.v. verplaatsbaar
groen



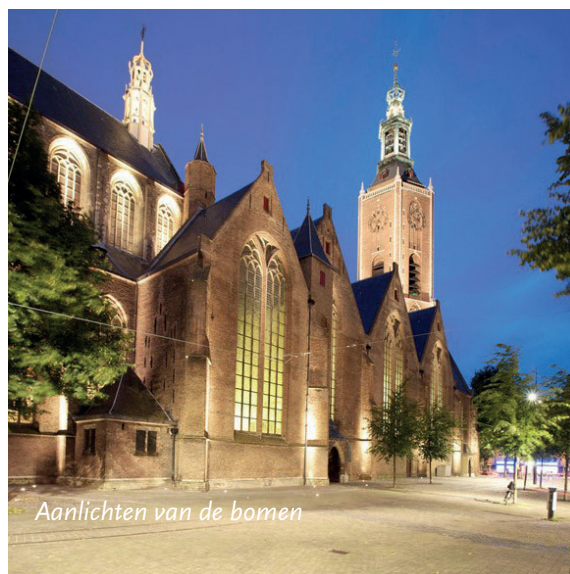
Geen begrenzing terrassen



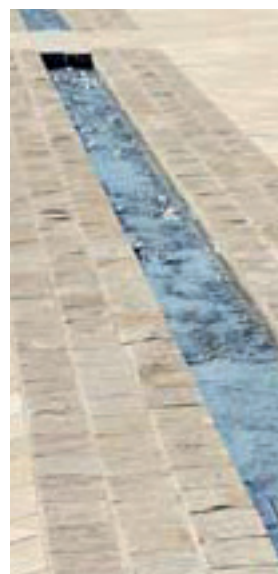
Aanlichten van de bomen



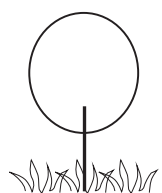
Klassiek armatuur



Aanlichten van de bomen



Algemene uitgangspunten: Groen



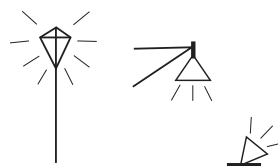
- Zoals al aangegeven bij “een groener centrum met historische kwaliteiten” willen we de ruimtes in het centrum ook kwaliteit geven door ze voldoende groen te maken. Per ruimte zal dat in een ontwerp verschillend uitgewerkt gaan worden: zo wordt bijvoorbeeld de Eindhovenseweg een laan die de continuïteit van deze laan benadrukt, zal in de Dorpsstraat het groen de oost-west relatie moeten ondersteunen, en zal groen op Den Hof en het Plein vooral de plekken zelf moeten benadrukken.

Water



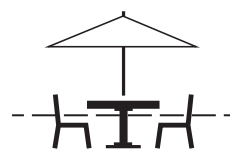
- Water wordt maximaal afgekoppeld in het centrum.
- Waar mogelijk willen we water zichtbaar afvoeren. Tegelijkertijd moeten we rekening houden met het gebruik van het gebied als centrum.
- Water kan een interessant element zijn om extra sfeer aan het centrum te geven.

Verlichting



- Goede verlichting kan veel sfeer toevoegen aan het centrum. We kiezen voor armaturen die de sfeer van het centrum versterken waarbij we een verschil maken tussen de verlichting aan de Eindhovenseweg en de verlichting in het verblijfsgebied.
- Op het centrale plein willen we vooral de panden aanstralen en de bomen zichtbaar maken. Hier zien we dus niet direct lichtmasten staan.
- Op de route van Ekenrooi naar de Dorpsstraat wordt verlichting juist wel met lage uniforme masten voorgesteld, waarmee we deze lijnen (de routing) versterken.
- Aan de Eindhovenseweg zijn hogere masten gewenst, waarbij het mooi zou zijn als deze masten gecombineerd worden met bijvoorbeeld banieren of hanging baskets, om ook hiermee de herkenbaarheid van Aalst te vergroten.

Terrassen



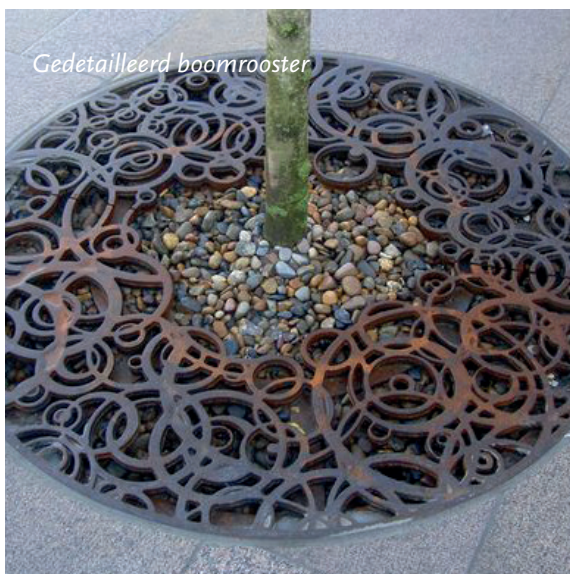
- We willen ruimte bieden aan terrassen mits deze goed geïntegreerd zijn in de openbare ruimte. Dat houdt in dat we geen vaste begrenzing rondom de terrassen willen behalve als het verplaatsbare groene begrenzingen zijn (plantenpotten/bakken). We dagen ondernemers uit hier samen met een voorstel te komen.



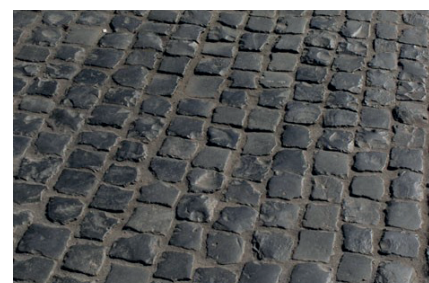
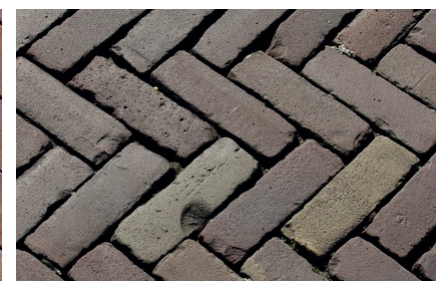
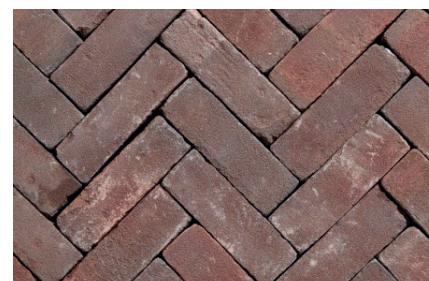
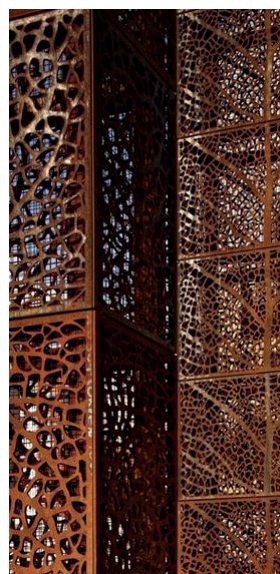
Aalster vlag
of banner



Geen losse reclame-uitingen
tenzij uniform



Gedetailleerd boomrooster

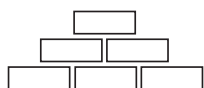


Reclame



- We zouden graag zien dat ondernemers reclame-uitingen in het centrum beperken en qua uitstraling op elkaar afstemmen. Dat vergroot de ruimtelijke kwaliteit van ons centrum. We dagen ondernemers uit hier samen met een voorstel te komen.
- We willen geen losstaande reclame-uitingen in de openbare ruimte plaatsen. Als ondernemers samen met een uniform eigen element komen dan juichen we dat toe.
- Het toepassen van een eigen Aalstervlag kan de kwaliteit van het centrum vergroten.

Materiaalgebruik



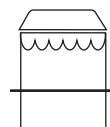
- We kiezen voor hoogwaardige materialen passend bij een klassieke dorpse uitstraling.
- Zowel gebakken materiaal als hardsteen is passend bij deze klassiek dorpse sfeer.
- Wat betreft meubilair (paaltjes, boomspiegels, banken etc.) streven we hoogwaardigheid na. We denken aan hout en staal als materiaal.
- Meubilair kan gekoppeld worden aan andere doelen zoals geluidwering (richting Eindhovenseweg) en groen (boombakken/banken).

Spelen en speelvoorzieningen



- Ruimte voor spelen in het centrum is een aanvullende kwaliteit die het verblijfsklimaat kan versterken. Daarbij denken we niet aan het plaatsen van speelwerktuigen maar wel aan spelaanleidingen zoals bedriegertjes of hoogteverschillen.

Evenementen



- De inrichting van het centrum moet voldoende flexibel zijn zodat het ruimte biedt voor evenementen en de weekmarkt. Evenementen zijn een grote toegevoegde waarde voor ons centrum. Voorzieningen voor evenementen zoals elektra moeten goed geïntegreerd worden.



Ruimte voor herontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Ons dorpshart wordt aantrekkelijker doordat we kwaliteitsverbetering van panden faciliteren.

Voor bestaande (winkel-)panden is het gewenst dat in de loop van de tijd aangepakt worden. De kwaliteit van de gevels moet omhoog. Om de verplaatsing naar het centrum op gang te krijgen en om investeringen in panden op gang te krijgen moet er planologische ontwikkelruimte gegeven. Dat zal inhouden dat op sommige plekken de bebouwing iets steviger mag worden. Dat kan op veel plaatsen ook prima.

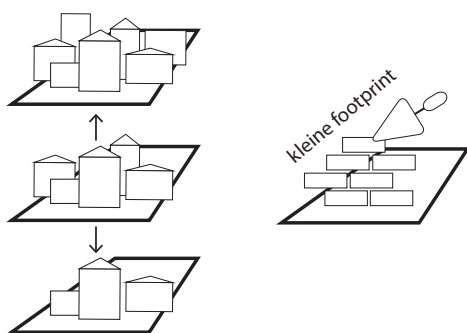


Duurzaamheid

Ons centrum levert een bijdrage aan een duurzame leefomgeving en daarmee duurzamer leven.

Met de inrichting en herontwikkeling van ons centrum willen we een bijdrage leveren aan het verduurzamen van onze leefomgeving. Duurzaamheid uit zich daarbij in diverse thema's. Uiteraard gaat het dan om de duurzaamheid van het vastgoed maar ook om de openbare ruimte. Door bijvoorbeeld slim om te gaan met water en groen in de openbare ruimte kunnen we de opwarming van de stad (urban heat, hittestress) verzachten en ook biodiversiteit toevoegen. We geven volop ruimte aan langzaam verkeer (stilstaand en rijdend) zodat het voor centrumbezoekers eenvoudig wordt de auto te laten staan.

Bouwen



- De gemeente heeft reeds specifiek beleid voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw (beleidsnotitie duurzame nieuwbouw 2017-2020). We verwijzen daar kortheidshalve naar. Daarin stelt de gemeente dat duurzaamheid leidend is bij de keuzes in het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw. Waalre wil hierin ook innovatief zijn en stelt speerpunten ten aanzien van energie en materiaal en afval.

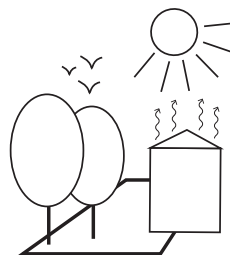
Water



- Water wordt maximaal afgekoppeld in het centrum. We hanteren als uitgangspunt de volgorde vasthouden, infiltreren, afvoeren.
- Om dat te bereiken streven we naar goede doorlaatbaarheid voor water van onze verharding. Waar mogelijk maken we dan ook groen.

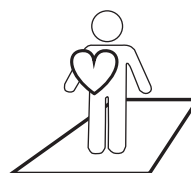
- Als water afgevoerd moet worden willen we dat deels zichtbaar doen, uiteraard rekening houdend met de functionaliteit van het centrumgebied.

Groen

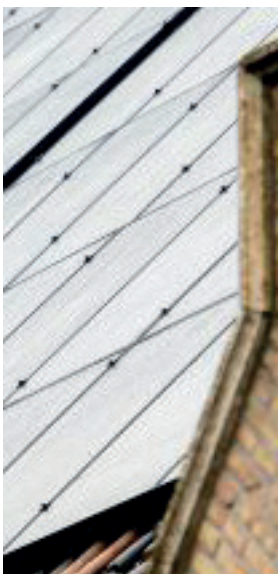
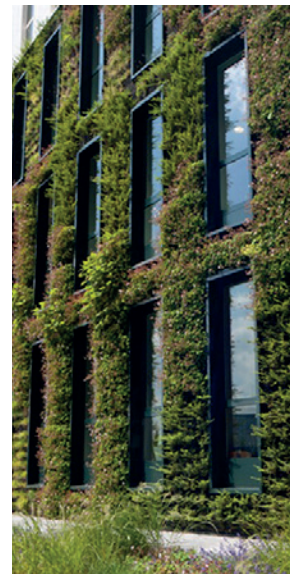


- Groen is een sfeerelement maar is ook uitermate belangrijk voor biodiversiteit en microklimaat. We willen groen in de vorm van grote bomen toepassen om hittestress te verminderen.
- We juichen het toe als bouwers / ontwikkelaars groene daken en/of gevels toepassen. Dat is goed voor de waterhuishouding, biodiversiteit en koeling in het stedelijk gebied.

Gezondheid

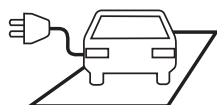


- Het centrum moet comfortabel ingericht worden voor de fiets (rijdend en stilstaand). We stimuleren zo het fietsgebruik en beweging.
- Door het toepassen van groen (in de openbare ruimte maar ook op daken en/of gevels) draagt het centrum bij aan verbeteren van de luchtkwaliteit.
- De Eindhovenseweg is een vanwege het wegverkeer een geluidbron. We kiezen ervoor om een plein aan de Eindhovenseweg te leggen om het centrum beter zichtbaar en aantrekkelijker te maken. Het geluidsniveau in algemene zin neemt fors af door de lagere verkeersintensiteit van de Eindhovenseweg. Vanwege de aanleg van een plein neemt echter op enkele plekken het geluid iets toe. Naar verwachting zullen we op het plein nog geluidreducerende maatregelen moeten treffen. Dit vraagt om een maatwerk ontwerp waarin geluidmaatregelen geïntegreerd worden in meubilair (plantvakken, zitelementen etc.).



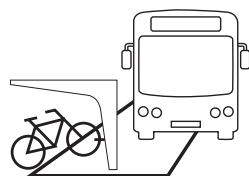
Mogelijkheden duurzaamheid

Energie



- Energie is een van de speerpunten in ons duurzaam bouwen beleid. Energie is dan ook vooral een issue in (her-)ontwikkeling van vastgoed.
- In de openbare ruimte willen we voorzien in laadplaatsen voor auto's en fietsen.
- Verlichting zal uiteraard met de nieuwste technologie gerealiseerd worden.
- We stimuleren het toepassen van zonnepanelen in het centrum. We onderzoeken of in de openbare ruimte zonneluifels boven grotere parkeervlakken mogelijk zijn. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met beperkende aspecten als beschaduwing, vandalisme, sociale veiligheid en reflectie naar omliggende woningen.

Verkeer



- Met "Duurzaam door Waalre" neemt de verkeersdruk in Aalst af. Aanvullend leggen we de focus op goed OV en goed langzaam verkeer.
- Een OV halte moet nabij het centrum komen te liggen.
- In het centrum en nabij de OV-halte willen we een goede comfortabele fietsenstalling om gebruik van OV te stimuleren.
- Inpassen van OV-halte en fietsenberging vraagt aandacht. Dergelijke voorzieningen vragen veel ruimte en mogen niet ten koste gaan van de ruimtelijke- en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Een in-pandige- of gebouwde fietsenberging heeft de voorkeur.

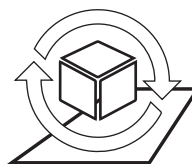
- Voor fietsenstallingen zal enerzijds een goede spreiding moeten plaatsvinden van stallingsplaatsen, anderzijds willen we plekken ook concentreren.
- We gaan er vanuit dat er nabij de supermarkt, nabij het nieuwe plein en op een derde plek in het centrum een goede stallingen gemaakt wordt. Bij de definitieve positie van stallingen moet rekening gehouden worden met looplijnen en zichtlijnen in het centrum.

Afval



- Afval is een van de speerpunten in ons duurzaam bouwen beleid. Afval is dan ook vooral een issue in (her-)ontwikkeling van vastgoed.
- In de openbare ruimte willen we voorzieningen voor gescheiden afvalinzameling.
- We dagen ondernemers uit hun afvalverwerking collectief te organiseren zodat er minder ruimtelijke impact is van containers etc.

Materiaalgebruik



- Het reduceren van afval en daarmee het voorkomen van materiaalverspilling is een belangrijk thema. Al in de ontwerpfase dient hier rekening mee gehouden te worden.
- Een andere vorm van duurzaam materiaalgebruik is het toepassen van hergebruik of het mogelijk maken hiervan. Denk hierbij ook aan demontabele bouwsystemen.
- Toegepaste materialen zijn zo min mogelijk milieubelastend.

Visie | **Vitaal dorpshart Aalst 2.0**