

## Raadsvoorstel

Waalre, 10 september 2019

Vergaderdatum	: 22 oktober 2019
Voorstelnummer	: 2019-70
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: R. Jongen
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van de Gebiedsvisie vitaal dorpshart Aalst 2.0.
Grondslag raadsbesluit	: Vaststellen van de gebiedsvisie 2.0 is richtinggevend en kaderstellend voor de verdere ontwikkeling van het dorpshart Aalst.

### Voorgesteld besluit:

---

De 'Gebiedsvisie vitaal dorpshart Aalst 2.0' vast te stellen.

## Onderwerp

De gebiedsvisie vitaal dorpshart Aalst 2.0

### Voorstel

De 'Gebiedsvisie vitaal dorpshart Aalst 2.0' vast te stellen.

### Inleiding

Reeds geruime tijd heeft het centrum van Aalst onze aandacht. In eerste instantie lag de focus met name op de leegstandsproblematiek. Daarna zijn in 2017 juist de kansen en relatie met de toekomstige afwaardering en herinrichting van de Eindhovenseweg onderzocht.

#### Gebiedsvisie centrum Aalst-Eindhovenseweg

Op 27 september 2017 heeft de gemeenteraad unaniem de gebiedsvisie Centrum Aalst en Eindhovenseweg (gebiedsvisie 1.0) geamendeerd vastgesteld. Opdracht was om de visie uit te werken in een nota van uitgangspunten met extra aandacht voor duurzaamheid en een nadere afweging/onderbouwing voor de inrichting van het zuidelijk plein (autovrij of éénrichtingsverkeer).

De vastgestelde gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting voor het centrum aan. Belangrijke onderdelen hiervan zijn:

- een herkenbare en leefbare laan: reductie van de verkeersintensiteit, slimme oplossing voor de HOV,
- een zichtbaar centrum: realisatie van een plein aan de Eindhovenseweg
- een bereikbaar centrum: voetgangers en fietsers krijgen volop de ruimte
- Een compact en gezoneerd centrum: streven naar een compact centrum met publieksaantrekkende functies (centrumfuncties), kansen voor horecaconcentratie aan het nieuwe plein.

#### Nota van uitgangspunten Vitaal dorpshart Aalst

Op 18 december 2018 is de nota van uitgangspunten (NVU) voor het Vitaal dorpshart Aalst door de gemeenteraad vastgesteld. Een raads werkgroep is bij de totstandkoming van deze nota uitdrukkelijk betrokken. In de NVU in zijn diverse onderdelen zoals: ruimtelijke functionele zonering, stedenbouwkundig beeld, duurzaamheid en verkeer & bereikbaarheid uitgewerkt.

Voor het vraagstuk wel of geen autoverkeer op het zuidelijk plein zijn twee opties beschreven. Aan beide opties zitten voor-en nadelen die benoemd zijn in de nota. Er werd geen voorstel gedaan om één van beide opties als uitgangspunt te hanteren.

Het besluit van de gemeenteraad luidde als volgt:

1. De nota van uitgangspunten vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven voor het opstellen van diverse gebiedsvarianten voor het dorpshart Aalst.

3. De gemeenteraad in het vervolgtraject te betrekken door informatiebijeenkomsten en/of werksessies.
4. Het college op te dragen een actualisatie uit te voeren op de onderleggers van de huidige Nota van Uitgangspunten, die aanpassingen bij diverse schetsuitwerkingen te betrekken en een heldere omschrijving te geven van wat als het primaire verzorgingsgebied van dit centrum wordt beschouwd en hoe zich dat vertaalt in behoeften van het hier winkelende publiek.

### Procesvoorstel vervolg project vitaal dorpshart Aalst

Om aan dit besluit handen en voeten te geven is er een procesvoorstel voor de vervolgaanpak van het dorpshart gemaakt. Op 2 april 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met het procesvoorstel. Er is toen gekozen om een drietal ontwerpers te vragen om nog eens met een frisse en creatieve blik naar de problematiek en gebiedsvisie van het centrum van Aalst te laten kijken. Ook zijn experts gevraagd om op de oplossingen/ ontwerpen te reflecteren.

### Actualisatie Den Hof (BRO)

Naar aanleiding van de besluitvorming bij de nota van uitgangspunten (december 2018) is adviesbureau BRO gevraagd om de uitgangspositie en het toekomstperspectief voor het centrum van Aalst te actualiseren. Deze rapportage is als achtergrondinformatie terug te vinden en is ook meegegeven aan de ontwerpers en experts. Het betreft hier een functionele analyse van de mogelijkheden van het centrum anno 2019.

De belangrijkste conclusies zijn :

- Het dagelijks aanbod in het centrum van Aalst is op orde en functioneert naar behoren. Deze is ook redelijk geclusterd.
- Het niet dagelijks aanbod is beperkt maar gezien de leegstand, de verspreide bewinkeling en de nabijheid van concurrerende centra is uitbreiding van winkelvloeroppervlakte niet realiseerbaar.
- Optimaliseer van bestaande aanbod en invulling van leegstand hebben prioriteit.

De belangrijkste aanbevelingen voor het centrum luiden:

- Compact: het realiseren van een aaneengesloten centrum, waarbij horeca, detailhandels- en andere publiekstrekkende voorzieningen worden afgewisseld.
- Comfortabel: het centrum moet voldoen aan de gemakseisen van de consument. Dit betekent een goede en logische bereikbaarheid, heldere routes voor auto en fiets, schoon, heel veilig en sfeervol.
- Compleet: het aanbod van het centrum moet invulling kunnen geven aan de wensen van de huidige consument.
- Commercieel: versterken van ondernemerschap, uitstraling van het winkelcentrum en inzetten op marketing en promotie van het centrum.

### Ontwerp studies

Drie ontwerpbureaus (Nieuwblauw, Urhahn, SVP) zijn gevraagd om een korte studie te maken voor de toekomst van het centrum van Aalst. Daarnaast zijn ook 7 experts uitgenodigd om op de ontwerpen te reflecteren tijdens de werksessie van 21 juni j.l. waar ook raadsleden en leden van de klankbordgroep bij aanwezig waren.

Op 4 juli heeft er ook een brede inloopbijeenkomst plaatsgevonden, waar de ontwerpstudies van de ontwerpers zijn getoond. Ook de visie die studenten van de TU/e voor het centrum van Aalst hebben gemaakt is toen gepresenteerd. Deze visie is gemaakt in het kader van het project "Gezonde Duurzame Leefomgeving". Als achtergrondinformatie zijn de 4 ontwerpstudies terug te vinden.

Er is een analyse gemaakt van de verschillende ontwerpstudies. In deze bijlage vindt u een korte omschrijving van het ontwerp terug, worden de overeenkomsten en verschillen geschetst en wordt een conclusie getrokken over de elementen/ waarden die we meenemen in de Gebiedsvisie 2.0. Ook de uitkomst van de beoordelingsformulieren uit de werksessie en reactieformulieren vanuit de inloopbijeenkomst worden kort behandeld.

Leeswijzer: De gebiedsvisie 2.0 en de analyse van de verschillende ontwerpstudies (bijlage) zijn de belangrijkste documenten bij dit raadsvoorstel. Daarnaast zijn als achtergrondinformatie de verschillende ontwerpen, de geactualiseerde onderlegger van BRO en vastgestelde beleidskaders (gebiedsvisie 1.0 en Nota van Uitgangspunten) bijgevoegd.

## Beoogd resultaat

De ontwikkeling van het (winkel)centrum van Aalst naar een vitaal dorpshart, van een 'place to buy' naar een 'place to be'. Door het vaststellen van de gebiedsvisie 2.0 worden de kaders voor de verdere centrumontwikkeling vastgesteld.

## Argumenten

### *1.1 In gebiedsvisie 2.0 worden kaders voor de ontwikkeling van dorpshart Aalst vastgelegd.*

In de gebiedsvisie 2.0 wordt ten eerste antwoord gegeven op enkele vraagstukken zoals de auto wel of niet terug op Den Hof en de toekomst van het poortgebouw. Uit de diverse ontwerpen zijn de waardevolle ingrediënten meegenomen. (Zie ook de bijlage Analyse van de ontwerpstudies naar dorpshart Aalst)

De waardevolle elementen zijn onder andere:

- pleinruimte aan de Eindhovensweg;
- nieuw / extra bouwvolume ter plekke van het zuidelijk poortgebouw;
- dorpse maat en schaal;
- vergroenen van het centrum;
- Dorpstraat als langzaam verkeersverbinding;
- behoud bestaande verkeers- en parkeerstructuur;
- compact voorzieningehart met wonen als belangrijke toevoeging;
- groen verbinden rondom het voormalig klooster, Pastorietuin en de Leesakker;
- intiemer maken plein Den Hof met bebouwing en groen.

De gebiedsvisie is het kader voor de verdere ontwikkeling van het dorpshart Aalst.

### *1.2 Het te doorlopen proces is van tevoren bepaald.*

De gemeenteraad heeft in april 2019 ingestemd met het proces voor de vervolgstap van het project vitaal dorpshart Aalst. Tot nu toe volgen we de daarin opgenomen stappen.

Ook zijn veel partijen (ontwerpers, experts, raad, klankbordgroep, inwoners) betrokken in dit proces.

## Kanttekeningen

### *1.1 Gebiedsvisie 2.0 komt op hoofdlijnen overeen met gebiedsvisie 1.0*

Op zich is het niet vreemd dat de gebiedsvisie 2.0 op hoofdlijnen overeenkomt met haar voorganger. De problematiek en de vraagstelling is immers gelijk en de gebiedsvisie 1.0 en de Nota van Uitgangspunten zijn beleidskaders die door de raad zijn vastgesteld. Wel biedt de gebiedsvisie 2.0 helderheid over enkele openstaande vraagstukken en zijn er nadrukkelijk waardevolle aanvullingen.

### Kosten en dekking

Het is nog te vroeg om op basis van deze gebiedsvisie 2.0 een goede raming van de kosten te maken. Bij de uitwerking naar een schetsontwerp zullen we hier meer inzicht in krijgen. Een aantal plekken in de visie krijgen een ontwikkelpotentie en kunnen (deels) een financiële drager in het project zijn. Wel is duidelijk dat onder aan de streep het project (herinrichting openbaar gebied, sloop en ontwikkeling gebouwen) ettelijke miljoenen zal kosten.

Qua dekking is er nu 1 miljoen euro (krediet) gereserveerd en wordt in de Kadernota 2020 voorgesteld om nog een extra miljoen bij te ramen. Daarnaast zal er dekking moeten worden gezocht in gemeentelijke fondsen (bijdrage gemeentelijk rioleringsfonds, 'Lokaal Fonds') maar ook externe bijdragen b.v. van de provincie.

### Duurzaamheid

In de gebiedsvisie wordt het thema duurzaamheid in aparte paragraaf uitgewerkt. Bij de uitvoering van het project zal dit zeker de nodige aandacht krijgen.

### Burgerparticipatie

Burgers zijn betrokken middels een breed samengestelde klankbordgroep maar ook tijdens de inloopbijeenkomst op 4 juli 2019 konden burgers de ontwerpen bekijken en reageren.

### Communicatie

Kernboodschap: Na een creatief proces met ontwerpers en experts is er afgelopen tijd een nieuwe gebiedsvisie 2.0 voor het dorpshart van Aalst gemaakt. In deze visie zijn de waardevolle ingrediënten uit de diverse ontwerpen opgenomen en zijn zo belangrijke uitgangspunten voor het vervolg vastgelegd.

## Vervolgprocedure en planning

De gebiedsvisie 2.0 zal verder worden uitgewerkt in een soort schetsontwerp. Deze wordt t.z.t. aan de gemeenteraad aangeboden.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Gebiedsvisie vitaal dorpshart Aalst 2.0
- Bijlage analyse van de ontwerpstudies naar dorpshart Aalst

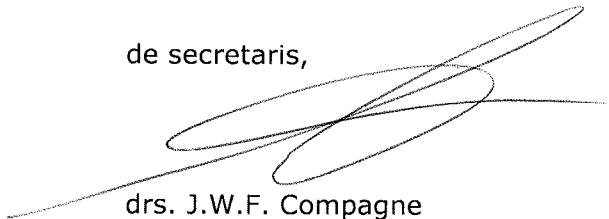
## Bijlagen ter informatie

Onderstaande bijlagen zijn achtergrondinformatie bij dit voorstel.

- Poster, presentatie, A4 plantoelichting van ontwerp Nieuwblauw
- Poster, presentatie, A4 plantoelichting van ontwerp Urhahn
- Poster, presentatie, A4 plantoelichting van ontwerp SVP
- Poster en rapport van ontwerp studenten TU/e
- Rapport Actualisatie Den Hof (BRO, 14 maart 2019)
- Gebiedsvisie Eindhovenseweg en centrum Aalst (2017)
- Nota van Uitgangspunten Vitaal dorpshart Aalst (2018)

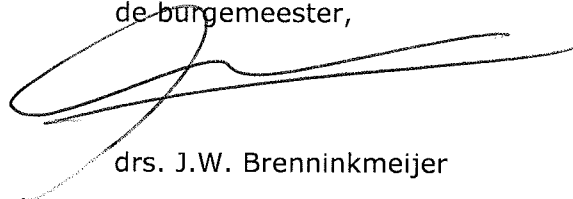
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer