

Op weg naar een Vitaal dorpshart Aalst

Procesvoorstel realisatie visie dorpshart Aalst 2.0

1997



2019



2025 ?



Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Uitgangspunten	4
2.1	Streefbeeld is goede basis	4
2.2	Samen met partijen	4
2.3	Gemeente heeft verschillende rollen	4
2.4	Deelprojecten hebben verschillende snelheden	4
2.5	Raad, belanghebbenden en inwoners blijven betrokken	4
3.	Deelprojecten benoemd	6
4.	Fasering, organische ontwikkeling	10
5.	Participatie	11
6.	Kosten	12
7.	Risico's	12

1. Inleiding

Op 22 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de 'visie vitaal dorpshart Aalst 2.0' met wijzigingen vastgesteld. In deze visie is het streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling op hoofdlijnen uitgewerkt. Enkele thema's zoals het ruimtelijke beeld, de openbare ruimte en duurzaamheid zijn verder uitgewerkt/verfijnd. Belangrijke (hoofd)keuzes voor de ontwikkeling van ons dorpshart zijn gemaakt.



De gemeenteraad heeft op basis van deze visie 2.0 besloten om te komen tot een gefaseerde organische gebiedsontwikkeling. In deze notitie schetsen we het vervolgproces, dat nu doorlopen gaat worden om het gewenste eindbeeld gefaseerd te realiseren. Het moge duidelijk zijn dat dit een meerjarig proces is met een gefaseerde aanpak. Daarnaast is de ontwikkeling van de diverse gebieden afhankelijk van medewerking van private partijen zoals vastgoedeigenaren en ondernemers.

2. Uitgangspunten

2.1 Streefbeeld is goede basis

De gebiedsvisie 2.0 bevat de uitgangspunten en vormt de basis om met partijen het gesprek aan te gaan. Dit streefbeeld biedt ruimte voor flexibiliteit en creativiteit. Er is ruimte om over de nadere invulling het gesprek aan te gaan.

2.2 Samen met partijen

Diverse partijen zoals pandeigenaren, ondernemers en bewoners zijn voor de ontwikkeling (sloop en bouw) van de verschillende bouwvelden cruciaal. Om zaken te realiseren is een goede samenwerking tussen gemeente en partijen essentieel. De ene ontwikkeling zal sneller van de grond komen dan de andere.

2.3 Gemeente heeft verschillende rollen

Om het vitaal dorpshart Aalst te realiseren zullen er verschillende projecten worden gerealiseerd. Denk aan de herinrichting van het openbaar gebied en de realisatie van de verschillende bouwvelden. Voor deze uitdagingen is de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente verschillend.

Voor de herinrichting van het openbaar gebied is duidelijk dat de gemeente leidend is. Voor de realisatie van de verschillende bouwvelden zal dit per locatie anders liggen. Zo heeft de gemeente in verband met sloop en herontwikkeling een grotere rol bij het poortgebouw dan bij de ontwikkeling van de andere bouwvelden.

2.4 Deelprojecten hebben verschillende snelheden

Zoals aangegeven zal de realisatie vele jaren duren en zal de aanpak gefaseerd zijn. Ten eerste omdat niet alles tegelijk kan worden aangepakt, maar ook omdat bepaalde projecten hogere prioriteit hebben dan andere. Hierbij speelt natuurlijk ook de 'wil en energie' vanuit de andere partijen een belangrijke rol.

Complicerende factor hierbij is dat diverse deelprojecten een direct verband met elkaar hebben en eigenlijk niet los van elkaar kunnen worden gezien. Denk bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van het 'middenblok' in relatie tot de herinrichting van de openbare ruimte van Den Hof.

Voor de eerste deelprojecten (Aalsterhof, kantoor van Doormalen, locatie Meiboom) zijn nu al plannen gemaakt (of in de maak) en deze zullen de komende jaren worden gerealiseerd.

2.5 Raad, belanghebbenden en inwoners blijven betrokken

Het is natuurlijk van belang dat inwoners, belanghebbenden en de raad goed geïnformeerd en betrokken blijven bij de ontwikkeling van het dorpshart. Communicatie is en blijft dan ook belangrijk in het vervolgproces. Voor deze fase wordt een communicatieplan opgesteld, waarin regelmatige terugkoppeling over de stand van zaken een belangrijk onderdeel is. Dit plan richt zich met name op de overkoepelende communicatie over de ontwikkeling van het dorpshart. Vanuit de deelprojecten vindt ook communicatie door verschillende partijen plaats (zie hieronder).

Een breed samengestelde klankbordgroep (ondernemers, eigenaren, inwoners) zal ook in deze fase van het proces worden betrokken, om zo vanuit verschillende perspectieven de ontwikkelingen te volgen en na te gaan of de plannen voldoende passen binnen het streefbeeld. Daarnaast worden inwoners via (inloop)bijeenkomsten geïnformeerd over de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte en bouwvelden.

Ook de gemeenteraad wordt regelmatig bij belangrijke ontwikkelingen en mijlpalen geïnformeerd en bij het proces betrokken. Zij zal meedenken en waar nodig ook besluiten over ingebrachte plannen nemen op basis van het vastgestelde streefbeeld.

3. Deelprojecten benoemd

Om het proces overzichtelijker te maken onderscheiden we verschillende deelprojecten.

1. Deelproject ontwerp openbare ruimte

Omschrijving: In de gebiedsvisie 2.0 zijn globale uitgangspunten voor de herinrichting van de openbare ruimte benoemd. Met de inrichting van de openbare ruimte willen we enerzijds dat er samenhang ontstaat in het centrum als geheel (Aalster sfeer) maar mag het verschil tussen de diverse ruimtes (Het plein, de Dorpsstraat, Den Hof en de Tuinen) met eigen betekenis ook zichtbaar worden in het ontwerp en uitvoering. Het ontwerp van de herinrichting van de openbare ruimte zal verder moeten worden uitgewerkt, de inrichtingsprincipes per ruimte moeten worden bepaald. Aandacht is er voor flexibiliteit in verband met de eventuele ontwikkeling van de diverse bouwvelden.

Rol gemeente: initiërend, gemeente staat aan de lat voor de planvorming en aanpassing van de openbare ruimte.

Hoe: Na een aanbestedingsprocedure zal een adviesbureau een ontwerp voor de openbare ruimte uitwerken met ruimte en flexibiliteit voor alternatieve inrichtingsvarianten.

Fasering: start ontwerpproces begin 2020, het ontwerp gereed begin 2021, daarna gefaseerde uitvoering eind 2021/ begin 2022.

Participatie/ communicatie: actieve betrokkenheid van inwoners, ondernemers, eigenaren evenals gemeenteraad staat centraal. Via bijvoorbeeld denktanks, inloopbijeenkomsten en werksessies wordt input opgehaald, die gebruikt wordt om het ontwerp te maken. In overleg met adviesbureau wordt dit participatietraject ook nader uitgewerkt.

2. Deelproject poortgebouw en plein



Omschrijving: Dit is het sleutelproject van de ontwikkeling van het dorpshart. Het gaat om het gehele poortgebouw, het noordelijk deel wordt een plein met een markant element, terwijl het zuidelijk deel wordt herontwikkeld (toevoegen commerciële ruimte, HOV-hub, appartementen op verdieping en eventueel ondergrondse parkeergarage). Hierbij betrekken we ook het gebied ten oosten van de Eindhovenseweg.

Dit sleutelproject heeft ook nadrukkelijk een relatie met de herinrichting van de Eindhovenseweg.

Rol gemeente: Initiërend met het oog op de aanpak van het noordelijk poortgebouw en de inrichting van de openbare ruimte. Het noordelijk deel van het poortgebouw zal in verband met een negatieve exploitatie niet door de markt worden opgepakt. De ontwikkeling van het zuidelijk deel van het poortgebouw biedt enige exploitatieruimte in verband met het beoogde grotere bouwvlak.

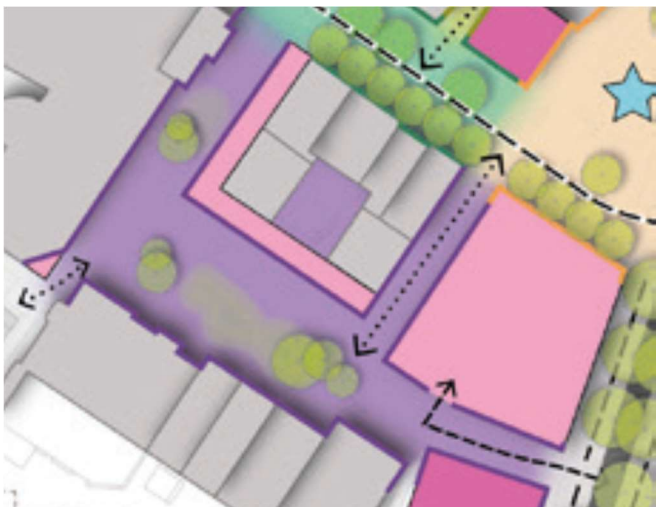
Voor de herontwikkeling van het zuidelijk poortgebouw worden marktpartijen uitgenodigd om (in overleg met de gemeente) een plan te ontwikkelen.

Hoe: De gemeente zal actief met ondernemers en eigenaren van het noordelijk en zuidelijk poortgebouw in gesprek gaan om ondernemers te verplaatsen en panden van het noordelijk deel te verwerven. Hiervoor zal een externe adviseur met benodigde expertise worden aangetrokken.

Fasering: start in 2020, einddatum niet te bepalen

Participatie / communicatie: voor inrichting openbare ruimte, zie deelproject 1. Voor dit deelproject ligt het eigenaarschap van de participatie/communicatie deels bij de initiatiefnemers van de ontwikkeling van het zuidelijk poortgebouw en deels bij de gemeente. De omgeving wordt betrokken en geïnformeerd over de plannen.

3. Deelproject Den Hof



Omschrijving: Herontwikkeling van het middenblok (richting zuid- en/of westzijde). Herinrichting van het openbare gebied (plein Den hof en verbindingstraatjes).

Rol gemeente: faciliterend met betrekking tot de herontwikkeling van het 'middenblok'. De markt wordt uitgenodigd om hier met plannen te komen.

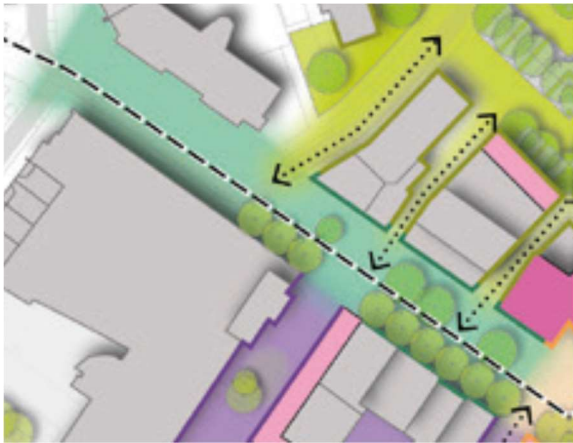
Voor de inrichting van de openbare ruimte van het plein en verbindingstraatjes is de gemeente verantwoordelijk.

Hoe: Gemeente gaat in gesprek met eigenaren van het middenblok en sondeert of hier initiatief zit. De markt zal met plannen moeten komen, de gemeente faciliteert hierbij.

Fasering: afhankelijk van marktinitiatief

Participatie/ communicatie: voor inrichting openbare ruimte, zie deelproject 1. Daarnaast zullen de initiatiefnemers van bouwprojecten ook de omgeving moeten betrekken bij en informeren over hun plannen.

4. Deelproject Dorpsstraat



Omschrijving: Herinrichting van de openbare ruimte van de Dorpsstraat, benadrukken de oost-west relatie tussen Aalst en Ekenrooi. Centraal staat hierin de langzaam verkeersverbinding. De oversteekbaarheid van de Eindhovenseweg wat deel uitmaakt van de herinrichtingsopgave (Duurzaam door Waalre) is hier nadrukkelijk aan gekoppeld.

Rol gemeente: initiërend betreft inrichting van de openbare ruimte.

Hoe: na de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte (deelproject 1) kan herinrichting worden opgepakt.

Fasering: Na deelproject 1, dus vanaf 2021

Participatie/ communicatie: voor inrichting openbare ruimte, zie deelproject 1.

5. Deelproject de Tuinen



Omschrijving: Herinrichting en vergroening van de openbare ruimte (behoud van het parkeren ter plekke) plus de ontwikkeling van twee bouwmogelijkheden (garageboxen -- > klein appartementencomplex en uitbreiding Den Hof 148-152). Relatie met Pastorietuin versterken.

Rol gemeente: faciliterend met betrekking tot de ontwikkeling van de bouwblokken. De markt wordt uitgenodigd om hier met plannen te komen.

Voor de inrichting van de openbare ruimte de Tuinen is de gemeente leidend.

Hoe: De uitwerking van het openbaar gebied wordt in deelproject 1 opgepakt. Gemeente gaat in gesprek met pandeigenaren ten behoeve van de ontwikkeling van de bouwvelden.

Participatie/ communicatie: voor inrichting openbare ruimte, zie deelproject 1. Daarnaast zullen de initiatiefnemers van bouwprojecten ook de omgeving moeten betrekken bij en informeren over hun plannen.

4. Fasering, organische ontwikkeling

De herinrichting van de Eindhovenseweg start eind 2021/ begin 2022 en zal naar verwachting 1,5 – 2 jaar duren. De aanpak van dorpshart Aalst (Den Hof) zal gefaseerd worden opgepakt.

Ten eerste is er behoefte aan de uitwerking van totaal omvattend plan voor de inrichting van de openbare ruimte (deelproject 1). Immers de diverse ruimtes mogen hun eigen sfeer hebben maar moeten wel bij elkaar passen, de eigen Aalster sfeer wordt verder uitgewerkt.

Daarnaast overwegen we ook om voor het dorpshart Aalst een beeldkwaliteitsplan te laten opstellen. Hiervoor is een voorstel aan de gemeenteraad in voorbereiding. Voor de diverse bouwprojecten zal dit het toetsingskader vormen. Een kwaliteitsteam (onder andere op het vlak van stedenbouw en architectuur) zal in vroegtijdig stadium met initiatiefnemers hun bouwplan bespreken.

Ook constateren we dat de verschillende deelprojecten met elkaar verbonden zijn en er ook andere deelprojecten benoemd zouden kunnen worden. De realisatie van bouwvelden zijn sterk afhankelijk van de marktinitiatieven en de snelheid waarmee de gemeente of een marktpartij vastgoed kan verwerven en plannen kan/wil ontwikkelen. De ontwikkeling van het dorpshart zal dan ook organisch (flexibel) verlopen.

De eerste gemeentelijke vervolgstappen, zoals nu voorzien, zijn:

- Uitwerking ontwerp openbare ruimte (deelproject 1) samen met inwoners, ondernemers, eigenaren en raad
- In eerste instantie zal door een expert een verkenning naar de verplaatsings-, verwervings- en ontwikkelingsmogelijkheden van het poortgebouw (zowel noordelijk als zuidelijk) plaatsvinden. Vervolgens gaan we samen met marktpartijen bekijken hoe de verwerving van het vastgoed van het noordelijk poortgebouw en verplaatsing van de ter plaatse gevestigde ondernemers aan te pakken en wie het initiatief neemt, de gemeente of de markt. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden van het zuidelijk poortgebouw wordt met eigenaren/ ondernemers ter plekke nader in beeld gebracht. (start deelproject 2)
- Sonderende gesprekken starten met eigenaren 'middenblok' (start deelproject 3)
- Deelproject Dorpsstraat volgt na ontwerp van de openbare ruimte
- De Tuinen: sonderende gesprekken met eigenaren van de garageboxen en den Hof 148-152

In de bijlage is een eerste indicatieve planning opgenomen. Hierin zijn nog veel onzekerheden, b.v. de snelheid waarmee het noordelijk poortgebouw kan worden vrijgespeeld en of de markt (ontwikkelaars/ eigenaren) aan de slag gaan met de ontwikkelingsmogelijkheden (bouwvelden) die de visie biedt. Ook de samenhang tussen de bouwvelden en de inrichting van de openbare ruimte maken het complex en onzeker. Deze planning zal regelmatig bijgesteld moeten worden.

5. Participatie

De visie 2.0 voor het dorpshart Aalst is na een intensief participatietraject (klankbordgroep, werksessies, brede inloopbijeenkomst) tot stand gekomen. Het is ook voor het vervolg van belang om in nauwe samenwerking en samenspraak met belanghebbende partijen de realisatie van het nieuwe dorpshart Aalst tot een succes te maken. Dit kan in de vorm van communicatie zijn (reageren op plannen) of in de vorm van participatie (in proces meedenken en input leveren).

Communicatie totale project dorpshart Aalst

Het is belangrijk om de vorderingen van het totale project in samenhang te blijven monitoren en hierover in samenhang te communiceren. De gemeenteraad wordt tijdens raadinformatie-bijeenkomsten (bijvoorbeeld twee maal per jaar) op de hoogte gehouden. Ook de klankbordgroep wordt regelmatig geïnformeerd en als het zinvol is worden er ook (inloop)bijeenkomsten voor inwoners georganiseerd. Via de website www.duurzaamdoorwaalre.nl en nieuwsbrieven zullen we geïnteresseerden op de hoogte houden.

Communicatie en participatie ontwerp openbare ruimte

Intensieve participatie staat centraal bij het ontwerp van de openbare ruimte. Hier kan de klankbordgroep een rol vervullen en worden ook werksessies en inloopbijeenkomsten georganiseerd om input op te halen voor het maken van het ontwerp

Realisatie van bouwvelden

Bij de realisatie van de bouwvelden en de daarbij horende planontwikkeling staat de initiatiefnemer aan de lat voor het betrekken en informeren van de omgeving. We vragen van initiatiefnemers (eigenaar/ontwikkelaar) uitdrukkelijk om de omgeving (b.v. door inloopbijeenkomsten) op de hoogte te brengen van de plannen, ook indachtig de vereisten/geest vanuit de Omgevingswet.

Indien een besluit van de gemeenteraad voor een bepaald deelproject nodig is zal dit natuurlijk langs de gebruikelijke weg (oordeelsvormend, besluitvormend) plaatsvinden. Ook bij bouwplannen blijven de gebruikelijke inspraak en bezwarenprocedures natuurlijk van kracht.

Omdat we met participatie een nieuwe fase in gaan, verversen en breiden we de reeds bestaande brede klankbordgroep uit. We doen een oproep voor ondernemers, eigenaren, bewoners van Den Hof en inwoners van Aalst en Ekenrooi om deel te nemen aan de klankbordgroep.

We onderzoeken de mogelijkheid voor en behoefte aan een informatiepunt voor de ontwikkelingen van het dorpshart Aalst en herinrichting Eindhovenseweg.

6. Kosten

Er is een eerste grove financiële verkenning gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van tal van uitgangspunten zoals: vooralsnog geen ondergrondse aanpak nodig, hoogwaardig afwerkniveau van de openbare ruimte, minnelijke verwerving en een beoogd programma van de bouwvelden.

De inrichting van de openbare ruimte wordt geraamd op 2,5 mln. euro en voor de realisatie van de bouwvelden wordt uitgegaan van 1 mln. euro. Dus een totale investering van 3,5 mln. euro.

Qua dekking is er nu een circa 2 mln. euro krediet voor de centrumontwikkeling beschikbaar. Extra dekking zal de komende tijd worden gezocht in een bijdrage vanuit het project Eindhovenseweg, Lokaal Fonds, het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) en provinciale subsidies.

7. Risico's

We moeten er ten eerste van doordrongen zijn dat de vastgestelde visie 2.0 een streefbeeld is. Het is aannemelijk dat uiteindelijk bepaalde onderdelen van de visie niet of anders worden gerealiseerd.

Een groot risico is dat de verwerving van het noordelijke poortgebouw en het verplaatsen van ondernemers spaak loopt. Dan wordt de realisatie van een plein ook een moeilijke zaak.

De realisatie van sommige bouwvelden (bijvoorbeeld het zuidelijk poortgebouw en het 'middenblok') is complex. Er spelen veel belangen, van eigenaren en ondernemers en eventuele ontwikkelaar. Ook hier is het risico van een moeizame of geen ontwikkeling.

Bijlage:

- Globale indicatieve planning