

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
		Leefomgeving/ R. van den Kerkhof
Onderwerp	Ons kenmerk	Datum
Voortgang uitvoering visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0	118572	17 december 2020

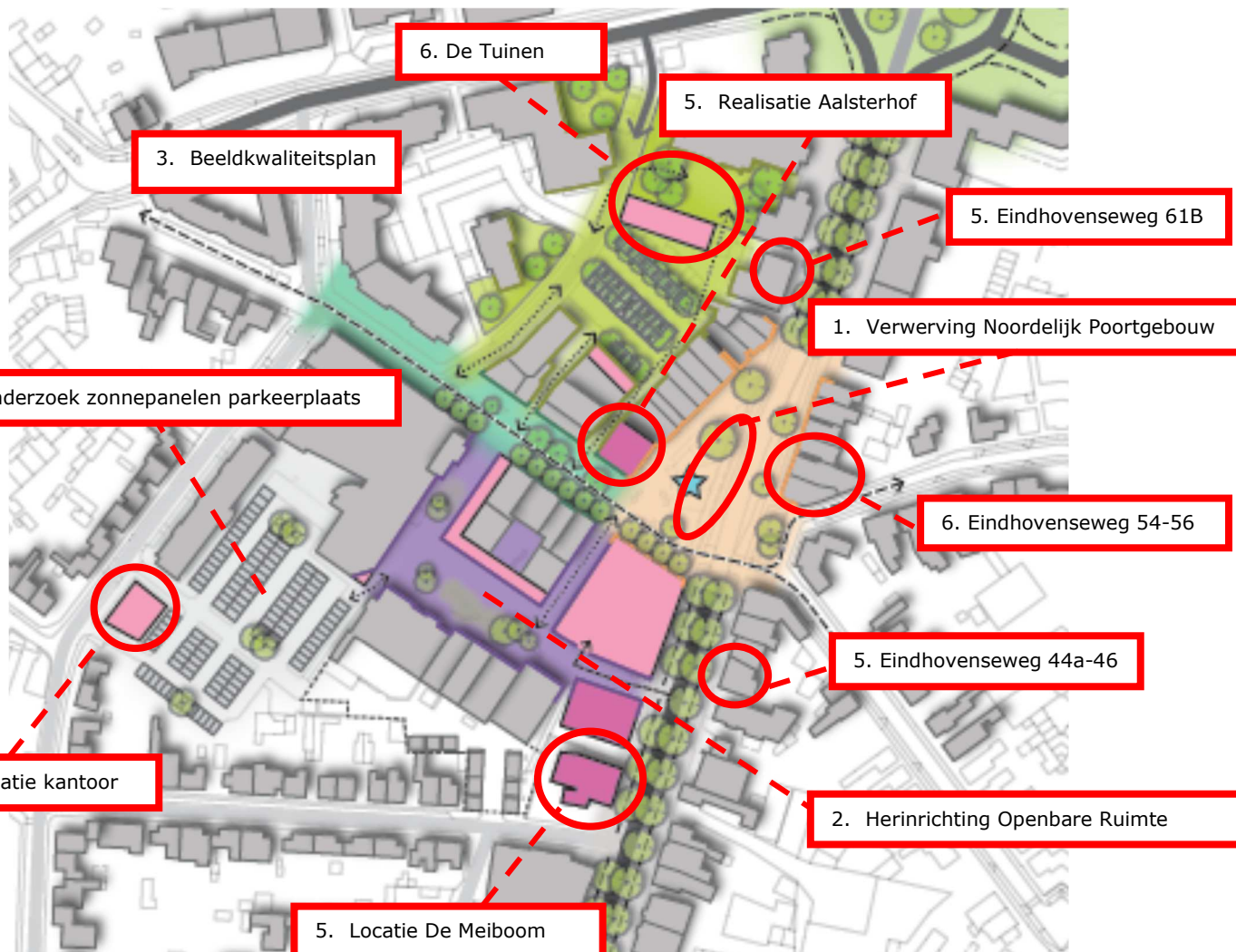
Geachte raadsleden,

Op 22 oktober 2019 heeft uw raad de 'visie vitaal dorpshart Aalst 2.0' (hierna: visie) met wijzigingen vastgesteld. In de visie is het streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van het dorpshart op hoofdlijnen uitgewerkt. Op 4 februari 2020 heeft uw raad het procesvoorstel 'Op weg naar een Vitaal dorpshart Aalst' vastgesteld. Daarbij is toegezegd om u periodiek te informeren over de realisatie van de visie.

Op dinsdag 17 november jl. was een digitale raadsinformatie-bijeenkomst over deze voortgang. Tijdens de avond is aangegeven dat er voor het kerstreces een uitgebreide raadsinformatiebrief zou komen met een overzicht van de voortgang van de realisatie van het dorpshart. In deze brief informeren wij u over deze voortgang.

Voortgang

We zijn ruim een jaar aan de slag met de realisatie van het vitaal dorpshart Aalst. Dit project bestaat uit verschillende deelprojecten. Op de volgende pagina ziet u de ambitiekaart uit de visie, met daarin de deelprojecten waarover we in deze brief de voortgang melden.



1. Verwerving noordelijk poortgebouw

Zoals in de visie opgenomen willen we van het noordelijk deel van het poortgebouw een plein te maken. Deze ambitie zal in verband met een negatieve exploitatie niet door de markt worden opgepakt. Zoals opgenomen in het procesvoorstel nemen wij daarom een initiërende rol om het gebouw te verwerven. Wij hebben het pand Den Hof 108 (het noordelijkste pand in dit deel van het poortgebouw) in februari van dit jaar verworven. Dit is ingericht als (tijdelijk) infopunt over de herinrichting van de Eindhovenseweg en het Dorpshart.

Vanaf maart zijn gesprekken gevoerd met de vier eigenaren van de overige panden in het noordelijk poortgebouw. Dit onder begeleiding van Adviesbureau Gloudemans. De gesprekken hebben inmiddels geleid tot de verwerving van meerdere panden in het Noordelijk poortgebouw. De gemeente is eigenaar geworden van het pand Den Hof 102 (waar een kinderschoenenwinkel in is gevestigd). Ook met de eigenaar van het pand Den Hof 106 (waar een lingeriewinkel is gevestigd) is tot overeenstemming gekomen. Dit pand komt begin 2021 in eigendom van de gemeente. De aankoop van beide panden is verwezenlijkt voor een bedrag van ongeveer € 400.000,-. De

huurovereenkomsten zijn of worden ongewijzigd overgenomen. Begin 2021 gaan wij met de huurders in gesprek. Het is onze intentie om de huurders te behouden voor het dorpshart, al hebben we daar als gemeente niet zelf alternatieve locaties voor in handen.

Met de overige twee eigenaren gaan we begin 2021 verder in gesprek. Gezien de positieve grondhouding van alle partijen, verwachten wij u in de loop van 2021 hierover nieuws te kunnen melden.

2. Ontwerp openbare ruimte

Een groot deelproject voor de komende jaren is de herinrichting van de openbare ruimte in het dorpshart. In de visie zijn globale uitgangspunten voor de herinrichting van de openbare ruimte benoemd. Deze uitgangspunten moeten in een ontwerp voor verder worden uitgewerkt. Ook moeten de inrichtingsprincipes per ruimte worden bepaald (Het Plein, de Dorpstraat, Den Hof en de Tuinen). Hierbij zijn de oversteekbaarheid van de Eindhovenseweg en de relatie met het vastgestelde schetsontwerp van de Eindhovenseweg belangrijke uitgangspunten.

Bureau Kragten is geselecteerd voor het maken van het ontwerp en het begeleiden van het ontwerpproces. Het ontwerpproces is op 29 oktober jl. van start gegaan met een goed bekeken webinar. Tijdens dit webinar werd uitleg gegeven over het gehele ontwerpproces, en over hoe men inbreng voor het ontwerp kon aanleveren. In de periode van 29 oktober t/m 15 november kon men via een online belevingscan inbreng leveren. Van deze mogelijkheid is goed gebruik gemaakt. Via duurzaamdoorwaalre.nl/dorpshart-aalst zijn 117 reacties binnengekomen.

Deze reacties zijn inmiddels geanalyseerd. De resultaten hiervan zijn op 14 december jl. met de klankbordgroep besproken. Deze klankbordgroep bestaat uit inwoners, ondernemers en pandeigenaren. Op basis van de resultaten uit de belevingscan werken we het ontwerp de komende maanden, in sessies met de klankbordgroep, verder uit. Ook met uw raad wordt een werksessie over het ontwerp ingepland. Deze vindt plaats in februari. Medio maart presenteren we het ontwerp in een slotbijeenkomst.

In het eerste kwartaal van 2021 verwachten we een duidelijker beeld te hebben over de verdere planning van de herinrichting van de openbare ruimte. De planning is mede afhankelijk van de planning van de herinrichting van de Eindhovenseweg en de Michiel de Ruyterstraat. Twee gebieden die aansluiten op het dorpshart en waar de komende jaren ook de openbare ruimte wordt heringericht. Om overlast voor inwoners, bezoekers en ondernemers de komende jaren zoveel mogelijk te voorkomen, is ons uitgangspunt om zoveel mogelijk werk-met-werk te maken bij het herinrichten van de openbare ruimte in en om het dorpshart. Over de planning informeren wij u in de volgende raadsinformatiebrief.

3. Beeldkwaliteitsplan

In de raadsvergadering van 7 januari 2020 is door uw raad besloten om beeldkwaliteitsplannen als sturingsinstrument toe te passen voor de regie op de beeldkwaliteit in de centrumgebieden. Dit betreft extra kaders voor de Markt en De Bus in Waalre-dorp en Den Hof in Aalst.

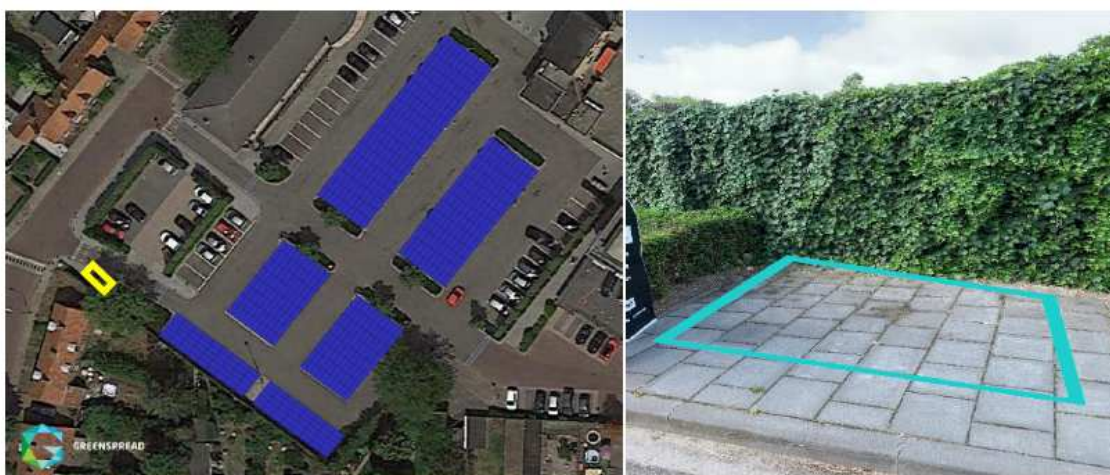
Bureau Rho stelt voor ons het beeldkwaliteitsplan op. Zij zijn in september jl. gestart. Op 8 oktober heeft een werksessie met uw raad plaatsgevonden. Die werksessie heeft een waardevolle bijdrage geleverd aan de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Tijdens het webinar op 29 oktober heeft Rho het concept-beeldkwaliteitsplan toegelicht. Daarna had een ieder de mogelijkheid om tot en met 15 november inbreng te leveren op het beeldkwaliteitsplan. Momenteel wordt samen met het kwaliteitsteam (waar onder meer Bureau Kragten vanuit het ontwerp openbare ruimte in zit) de laatste hand gelegd aan het beeldkwaliteitsplan.

Wij leggen u het beeldkwaliteitsplan Dorpshart Aalst ter behandeling voor in de raadsvergaderingen van 2 en 23 februari aanstaande. Op basis van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan kan vervolgens gestuurd worden op de beeldkwaliteit van alle toekomstige ontwikkelingen in het dorps hart.

4. Zonnepanelen parkeerterrein Den Hof

In de visie, die is bekrachtigd in de motie op 4 februari 2020, staat opgenomen dat op het gebied van energie, het toepassen van zonnepanelen in het centrum gestimuleerd moet worden. Ook moet de haalbaarheid van zonnepanelen boven het parkeerterrein bij Albert Hein onderzocht worden. We hebben daarom voor de zomer het Bureau Greenspread de opdracht gegeven om de technische en financiële haalbaarheid van zonnepanelen boven het parkeerterrein bij de Albert Hein, in combinatie met laadpalen, te onderzoeken. Daarbij wordt rekening gehouden met beperkende aspecten als schaduwwerking, vandalisme, sociale veiligheid en reflectie naar omliggende woningen.

Het onderzoek is opgeleverd en als bijlage bij deze brief gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat realisatie technisch haalbaar is. Al moeten daarvoor nog wel een aantal punten nader onderzocht worden. Technisch is het haalbaar om 555 zonnepanelen te plaatsen (boven de blauwgekleurde parkeerplaatsen in figuur 1), met een omvormer op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat en het parkeerterrein.



Figuur 1 De voorziene parkeervakken waarboven de carport geplaatst kan worden (blauw gekleurd) en de voorziene omvormerlocatie (geel omcirkeld). Rechts: foto van de plek van de omvormer.

Financieel levert de business case over 25 jaar nog geen positief resultaat. Mogelijk gebeurt dit wel door het plaatsen van laadpalen of een scherpe prijs in de aanbesteding. Dit heeft er onder meer mee te maken dat is gerekend met glas-glas panelen. Het voordeel van glas-glas zonnepanelen zit in zowel de algemeen mooiere uitstraling, als ook in de lichtdoorlatendheid wat de sociale veiligheid overdag ten goede komt. Glas-glas panelen zijn wel duurder en vragen daarom om een hogere investering. Met reguliere zonnepanelen komt de businesscase wel uit op een klein positief rendement na 25 jaar. Wanneer de gemeente besluit de zonnecarports in glas-glas te realiseren dan vraagt dit om een investering van € 268.350,-. Waarbij na 25 jaar een negatieve kasstroom van € 33.200,- resteert. Wanneer gekozen wordt voor reguliere zonnepanelen vraagt dit om een investering van € 242.800,- en een positieve kasstroom na 25 jaar van € 1.400,-. In beide gevallen heeft het exploiteren d.m.v. een corporatie, waarbij bewoners en ondernemers uit de nabije omgeving eigenaar worden van de panelen, onze voorkeur. Een exacte vorm hiervoor willen we nader uitwerken samen met WEL (de Waalrese Energie coöperatie).



Figuur 2 Impressie van zonnecarports (variant met reguliere zonnepanelen zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek) boven het parkeerterrein (Bureau Kragten 2020)

Uit het onderzoek blijkt dat zonnepanelen boven het parkeerterrein bij de Albert Hein, inclusief laadpalen, technisch haalbaar zijn. De financiële haalbaarheid is er ook maar met een (zij het nihil) negatieve kasstroom na 25 jaar. Gezien de wens vanuit de raad om te onderzoeken of zonnepanelen haalbaar zijn boven het parkeerterrein, concluderen wij naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek dat deze ambitie verder onderzocht en uitgewerkt kan worden. Tegelijkertijd gaan we ook alternatieve locaties in en rondom het centrum bekijken waar het investeren in zonnepanelen meer rendement oplevert. De ambitie om zonnecarports te realiseren boven deze parkeerplaats nemen we mee in het verdere ontwerpproces van de openbare ruimte en verwachten u hierover in het 2^e kwartaal van 2021 verder te kunnen informeren. In deze periode gaan wij met omwonenden en ondernemers uit het centrum in gesprek over het ontwerp en eventuele bedenkingen die er zijn bij de realisatie van de zonnecarports. Ondernemers, verenigd in de Bedrijfsinvesteringszone (BIZ), hebben al aangegeven zeer kritisch te staan tegen de komst van zonnecarports. Zij plaatsen kanttekeningen bij nut, noodzaak en haalbaarheid van zonnecarports op die plek. In het vervolgonderzoek blijven wij met ondernemers en bewoners in de directe

omgeving hierover in gesprek. Ook nemen wij het draagvlak onder hen en alternatieve locaties voor zonnepanelen mee in de verdere afwegingen.

5. Lopende ontwikkelingen

In de vorige raadsinformatiebrief over de voortgang van de realisatie van de visie Vitaal Dorpshart Aalst van 12 mei 2020, en in de raadsinformatieavond van 19 mei 2020, bent u geïnformeerd over een aantal particuliere ontwikkelingen in het dorpshart. Hieronder leest u de huidige stand van zaken van deze ontwikkelingen.

- **Realisatie Aalsterhof:** De bouw van het Aalsterhof is inmiddels in volle gang. Op de plek waar voorheen het pand Den Hof 144-146 (voormalige Blokker-pand) stond wordt een nieuw gebouw gerealiseerd genaamd de 'Aalsterhof'. Dit gebouw bestaat uit een commerciële plint (bij voorkeur horeca) en vijf appartementen. De oplevering is medio zomer 2021.
- **Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat:** Om overlast bij het parkeerterrein bij de Albert Hein rond de feestdagen te voorkomen, start de bouw van een nieuw kantoorpand voor Van Doormalen Retailgroep in januari 2021. Op de percelen op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat/Den Hof wordt een gebouw gerealiseerd dat zodanig is vormgegeven dat het in de toekomst eenvoudig te transformeren is tot een appartementencomplex met (maximaal) zes woningen. De verwachte oplevering is eind 2021.
- **Eindhovenseweg 44a-46:** Dit gaat over het omzetten van een leegstaand winkelpand naar één appartement. De verbouwing van het pand, en het appartement op de eerste verdieping, zit in de afrondende fase. Eind dit jaar is de oplevering. Dan is er 208 m2 aan leegstaande winkelvloeroppervlakte uit de markt gehaald en omgezet naar 'wonen'.
- **Eindhovenseweg 29 (Locatie De Meiboom):** Zoals in de vorige raadsinformatiebrief vermeld heeft het College op 7 april 2020 besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van een appartementencomplex op de locatie waar nu restaurant de Meiboom zit. Het complex zou bestaan uit 11 appartementen (waarvan 3 sociaal) en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Sindsdien zijn er geen nieuwe ontwikkelingen te melden over deze locatie. De eigenaresse is samen met een bouwbedrijf de (financiële) mogelijkheden aan het verkennen. Wanneer dit alsnog leidt tot een bestemmingsplanwijziging-sprocedure informeren wij u hierover.

6. Toekomstige ontwikkelingen

Met meerdere partijen zijn we in gesprek over (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen. We lichten er hieronder drie uit.

- **Eindhovenseweg 61B:** Het College heeft op 29 september 2020 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het omzetten van het winkelpand op de begane grond aan de Eindhovenseweg 61B (waar voorheen de Lego-winkel was gevestigd) naar één appartement. Deze locatie ligt buiten

het winkelconcentratiegebied van het dorpshart. Daarom kan ook op de begane grond een woonfunctie worden toegevoegd. We verwachten nog dit jaar de anterieure overeenkomst te sluiten met de eigenaar. Naar verwachting zal de omgevingsvergunning in januari 2021 worden aangevraagd. Hiermee wordt 71 m2 aan winkelvloeroppervlakte omgezet naar wonen.

- **Eindhovenseweg 54-56:** Het pand Eindhovenseweg 54 is enkele jaren geleden deels afgebrand en onbewoonbaar verklaart. De nieuwe eigenaar wil op de plaats van het huidige afgebrande pand en het naastgelegen pand Eindhovenseweg 56 (waar de Zorgoutlet is gevestigd) een nieuw pand realiseren. Een pand met 6 a 7 appartementen en studio's op de begane grond en verdiepingen, gericht op de Eindhovenseweg. Met de eigenaar zijn we nu in gesprek over de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. We verwachten dat er in het 1^e kwartaal van 2021 een principeverzoek zal komen. Belangrijke voorwaarde is dat de eigenaar in gesprek gaat met omwonenden over zijn plannen en in parkeren op eigen terrein voorziet. Wanneer deze ontwikkeling doorgaat, wordt er 320 m2 aan winkelvloeroppervlakte omgezet naar wonen.
- **Bouwblok in De Tuinen:** In de visie 2.0 staan mogelijkheden opgenomen om woningen toe te voegen tussen de Pastorietuin en Leesakker (het gebied 'De Tuinen'), in de vorm van een woonblok. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat de huidige garageboxen aan de Leesakker daarvoor verdwijnen en dat de Pastorietuin (deels) wordt opengesteld als tuin. Waardoor de pastorietuin verbonden wordt met de Leesakker en de ruimte rondom het voormalige klooster. Zo maken we meer samenhang tussen deze verschillende historische plekken. We zijn met de eigenaar van de garageboxen in gesprek over zijn plannen voor het toevoegen van een appartementenblok op het gesitueerde bouwvlak uit de visie 2.0. Ook zijn we in gesprek met het parochiebestuur over de mogelijkheden die openstellen van de pastorietuin met zich meebrengt. Deze gesprekken zijn nog gaande. De medewerking vanuit het parochiebestuur om de pastorietuin (deels) open te stellen is een belangrijke sleutel om in dit gebied de groene en historische kwaliteiten met elkaar te verbinden. We hopen in de loop van 2021 u hierover meer te kunnen melden.

Participatie en communicatie

Participatie en communicatie zijn twee vaste onderdelen binnen het project Vitaal Dorpshart Aalst en haar deelprojecten. Inmiddels hebben we het afgelopen 1,5 jaar al veel participatiemomenten gehad. Om u als gemeenteraad een goed totaal beeld te geven van het gehele participatieproces tot nu toe, hebben wij in de bijlage bij deze brief een overzicht met alle participatiemomenten tot nu toe in het visie- en realisatietraject gevoegd.

De website www.duurzaamdoorwaalre.nl/dorpshart-aalst en social media spelen een belangrijke rol in onze communicatie. Daarnaast wordt periodiek een nieuwsbrief verstuurd per email over het project Duurzaam Door Waalre waarin ook de actualiteiten van het dorpshart worden meegenomen. De actualiteiten worden ook

vermeld in de etalage van het infopunt op Den Hof 108. Deze worden (minimaal??) eens per kwartaal geactualiseerd.

De communicatie is nu vooral gericht op het ontwerpproces van de openbare ruimte. De klankbordgroep denkt bij iedere bijeenkomst mee over wat en hoe er gecommuniceerd wordt. Een van de instrumenten zijn stellingen die telkens na een klankbordgroep op de website en social media geplaatst worden, om input op te halen voor een volgende sessie met de klankbordgroep. Ook vindt er in maart 2021 weer een (mogelijk digitale) bijeenkomst plaats waarin het concept-ontwerp wordt gepresenteerd.

Vragen?

Mocht u nog (technische) vragen over alle ontwikkelingen in het dorpschart, neem dan contact op met projectleider de heer R. van den Kerkhof via rvdkerkhof@waalre.nl

Wij gaan ervan uit u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Waarnemend gemeentesecretaris,

Waarnemend burgemeester,

M.W. de Brouwer

dr. A.J.W. Boelhauer

Bijlagen:

- 1. Haalbaarheidsonderzoek zonnepanelen boven parkeerplaats bij Albert Hein**
- 2. Overzicht participatiemomenten in visie- en realisatietraject Vitaal Dorpschart Aalst**