

Raadsvoorstel

Waalre, 11 juli 2017

| | |
|------------------------|--|
| Vergaderdatum | : 19 september 2017 |
| Voorstelnummer | : 2017-47 |
| Zaaknummer | : |
| Portefeuillehouder | : Weth. J. van Dijk |
| Naam opsteller | : Toine Schoester |
| Naam voorstel | : Voorstel tot het vaststellen van de Integrale Visie Dorpshart Aalst. |
| Grondslag raadsbesluit | : Vaststelling van de Integrale Visie Dorpshart Aalst is richtinggevend en kader stellend voor de herinrichting van de N69 (Duurzaam door Waalre) in de kern Aalst en de ontwikkeling van het centrumgebied Den Hof. |

Voorgesteld besluit:

1. De Integrale Visie Dorpshart Aalst vast te stellen;
2. Het college op te dragen de voorgenomen ontwikkelingen in het centrumgebied Den Hof te concretiseren in een realisatiestrategie.

Onderwerp

Vaststelling Integrale Visie Dorpshart Aalst

Voorstel

1. De Integrale Visie Dorpshart Aalst vast te stellen
2. Het college op te dragen de voorgenomen ontwikkelingen in het centrumgebied Den Hof te concretiseren in een realisatiestrategie

Inleiding

Met de vaststelling van de Integrale Visie van het Dorpshart Aalst wordt de eerste fase van het project Duurzaam door Waalre afgesloten. Voor de tweede fase van dit project, het opstellen van de nota van uitgangspunten en de realisatiestrategie biedt de visie een solide basis. Voor de problematiek van het centrumgebied Den Hof betekent de vaststelling van de visie een belangrijk document om de verdere ontwikkeling van het centrum van Aalst gestalte te geven. De herinrichting van de N69 binnen het project Duurzaam door Waalre en de ontwikkeling van het centrumgebied Den Hof staan enerzijds los van elkaar maar bieden de mogelijkheid om kansen te pakken voor een betere ruimtelijke inrichting van de kern Aalst met daarbij een omgeving die voldoet aan de wensen van leefbaarheid, zichtbaarheid, bereikbaarheid en oversteekbaarheid. De basis wordt gelegd om de bewoners het "dorp terug te geven".

Beoogd resultaat

Vaststelling van de Integrale Visie voor het Dorpshart Aalst. Daarmee kunnen de vervolprocessen van het project Duurzaam door Waalre en de ontwikkeling van het centrumgebied Den Hof ter hand worden genomen.

Argumenten

- 1.1 De Integrale Visie Dorpshart Aalst is een goede basis voor de ontwikkeling van het centrumgebied Den Hof en het project Duurzaam door Waalre.*

De integrale visie Dorpshart Aalst is ontwikkeld om een win-win situatie te creëren voor twee uitdagingen. De problematiek van leegstand op Den Hof en de herinrichting van de Eindhovenseweg na aanleg van de Westparallel.

Centrumgebied Den Hof

Na een inventarisatie met de denktankleden is een ambitie beschreven die in het rapport schematisch is weergegeven. Deze ambitie beschrijft een centrum dat leefbaar is, herkenbaar, zichtbaar, bereikbaar, levendig en compact maar vooral ook van hoge kwaliteit. Dat heeft in samenwerking met de Denktank geleid tot een visie.

Deze visie beschrijft een wijze waarop Hof aantrekkelijker gemaakt kan worden en zodoende nieuwe en andere vormen van dienstverlening naar het centrum te trekken en de mogelijkheid om andere functies mogelijk te maken.

Door het ingrijpend herstructureren van de bebouwing kan een pleinfunctie ontstaan waar verblijven de hoofdzaak is. Er zal een aanzienlijk aantal gebouwen geamoveerd worden waaronder het poortgebouw waarvoor nieuwbouw in de plaats komt. Een mooie groen inpassing draagt nog een steentje bij aan het aantrekkelijker maken van het centrum.

Aan de zuidzijde is ruimte gemaakt voor de auto en is verblijven ondergeschikt. Dat biedt kansen voor ondernemers die gebaat zijn bij de autobereikbaarheid voor de deur. Deze diversiteit aan functies is essentieel voor de ontwikkeling van het dorpshart en doet recht aan de omschreven ambitie.

Eindhovenseweg

De herinrichting van de Eindhovenseweg biedt kansen om de weg zo in te richten dat er een acceptabele verkeerssituatie ontstaat en het dorpshart als een geheel wordt ervaren. Daarvoor wordt op de Eindhovenseweg een inrichting gekozen die is afgestemd op de visie voor Den Hof, van hoogwaardige kwaliteit in een groene omgeving waar de auto het gevoel heeft te gast te zijn. De kruising Brabantiaalaan/Raadhuisstraat/Eindhovenseweg en de kruising Koningin Julianalaan/Koningin Wilheminalaan/Eindhovenseweg vormen de groene toegang tot het centrum. De hoogwaardig openbaar vervoerlijn wordt op een slimme wijze ingepast, nagenoeg zonder aanleg van extra infrastructuur. Op deze wijze is er meer ruimte om de openbare ruimte duurzaam in te richten.

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de bij dit raadsvoorstel gevoegde Integrale Visie Dorpshart Aalst.

1.2 Er is breed draagvlak voor de integrale visie Dorpshart Aalst.

De integrale visie is een gezamenlijk product van belanghebbenden, geïnteresseerden en deskundigen. De leden van de Denktank(s) hebben intensief samengewerkt met de gemeente en zijn niet over een nacht ijs gegaan. Er zijn voor de integrale visie verschillende varianten besproken die uiteenlopen van een eenvoudig herstel van de infrastructuur tot de visie die er nu ligt. Door deze samenwerking zijn belangen vanuit verschillende partijen in de samenleving goed vertaald in het eindproduct.

Na een algemene informatieavond op 18 januari 2018 zijn een tweetal Denktanks geformeerd. Een Denktank bestond uit direct betrokken ondernemers en eigenaren op Den Hof. De andere Denktank is samengesteld uit de bevolking van Aalst. De betrokkenen hebben zich aangemeld naar aanleiding van de oproep van de gemeente tijdens de algemene informatieavond. Aanvankelijk zijn aparte sessies van de Denktanks gehouden. Na de samenvoeging zijn er meerdere sessies geweest waarvan op 9 mei de laatste.

De Denktank was enthousiast en heeft aangegeven in te stemmen met de integrale visie zoals die nu aan uw raad wordt aangeboden.

Op 8 juni 2017 hebben alle belanghebbenden en geïnteresseerden de mogelijkheid gekregen om kennis te nemen van en te reageren op de concept Integrale Visie Dorpshart Aalst.

Hiervoor is een advertentie in De Schakel geplaatst en is bekendheid gegeven via de website Duurzaam door Waalre.

De inloopmiddag/avond heeft plaatsgevonden op Den Hof in het voormalige pand van de Zeeman. De bijeenkomst is druk bezocht. Er liepen naar schatting 80 tot 100 geïnteresseerden binnen. Aan hen is ook gevraagd om via een poll op de website Duurzaam door Waalre vóór 12 juni een reactie te geven op de plannen. De reacties tijdens de bijeenkomst zijn overwegend positief te noemen. Er wordt met name positief gereageerd op de vernieuwde inrichting van Den Hof en de kansen welke deze creëert voor ondernemers. *"Het centrum mag bruisender en meer leven krijgen. Deze ontwikkeling draagt daar aan bij. Het zorgt er voor dat inwoners weer trots kunnen zijn op hun dorp. Deze herinrichting biedt een stevige meerwaarde voor het dorp wat bekend staat om haar mooie woonomgeving, bos & vennen en de goede naam"*.

1.3 De ontwikkelingen van het centrumgebied Den Hof en het project Duurzaam door Waalre staan deels los van elkaar plaats.

De problematiek van het centrumgebied Den Hof en de opgave voor de herinrichting van de N69 als een deel van het project Duurzaam door Waalre zijn gezamenlijk opgepakt om kansen te benutten. Met de vaststelling van de Integrale Visie Dorpshart Aalst wordt een stevig fundament gelegd voor beide ruimtelijke ontwikkelingen. De herinrichting van de N69 en de Traverse door Waalre-dorp zijn onlosmakelijk verbonden met de aanleg van de Westparallel. Tenslotte vindt de overdracht van de N69 pas plaats nadat de nieuwe Westparallel voor het verkeer is opengesteld. Deze weg moet het alternatief worden voor het doorgaand verkeer waardoor de gewenste verbetering van de leefbaarheid, oversteekbaarheid en verkeersveiligheid er toe kan leiden dat invulling wordt gegeven aan de wens om het dorp aan de bewoners terug te geven. Het verdere proces rondom de herinrichting van de N69 en de Traverse door Waalre vindt plaats volgens het bestaande plan van aanpak.

De ontwikkeling van het centrumgebied Den Hof heeft een relatie met de herinrichting van de weg. Echter de huidige visie biedt ook een oplossing om de leegstand aan te pakken en om Den Hof weer een aantrekkelijk centrum te laten zijn. Dit proces kan verder worden opgepakt los van het proces Duurzaam door Waalre. De snelheid en het verloop van dit proces is mede afhankelijk van de interesse uit de markt. Afstemming tussen beide trajecten zal hoe dan ook aan de orde moeten blijven.

In beide gevallen is de integrale visie de basis, terwijl de tijdslijn anders kan zijn.

2.1 De integrale visie Dorpshart Aalst moet voor wat betreft de problematiek op Den Hof verder worden uitgewerkt in een realisatiestrategie

Met het opstellen van de visie wordt het fundament gelegd om een verdere impuls te geven aan het dorps hart Aalst. Het echte werk voor Den Hof moet echter nog beginnen. De visie moet worden geconcretiseerd om ook daadwerkelijk de veranderingen in gang te gaan zetten die noodzakelijk zijn.

Mogelijk dat er details in de visie omwille van de haalbaarheid aangepast moeten worden. Het is het raadzaam een zogenaamde realisatiestrategie op te stellen.

Deze strategie omvat een duidelijke omschrijving van maatregelen, een analyse van de kansen en risico's, gedegen financiële onderbouwing en een uitvoeringsplanning. Bij het opstellen van deze strategie zullen de belanghebbenden in Den Hof, bewoners, ondernemers en eigenaren en andere belanghebbenden intensief worden betrokken.

Kanttekeningen

1.1 De gehanteerde uitgangspunten van de Integrale Visie moeten voor het project Duurzaam door Waalre gehandhaafd blijven.

De integrale visie is voor het project Duurzaam door Waalre een basis om de herinrichting van de Eindhovenseweg verder gestalte te geven. In de tweede helft van 2017 wordt een nota van uitgangspunten opgesteld voor de herinrichting van de huidige N69 (en de doorgaande verbinding door de Waalre-dorp). Bij de uitwerking van deze uitgangspunten is de visie leidend en kunnen de gedane aannames niet meer wijzigen. Bij het opstellen van de visie is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de te verwachten verkeersintensiteiten en de daarmee gepaard gaande omgevingsfactoren. Wanneer deze principes worden losgelaten kan niet zondermeer recht worden gedaan aan de uitgangspunten van de visie.

1.2 De aanwezigheid van met name auto op het plein heeft voor- en nadelen.

Tijdens de inloopavond op Den Hof op 8 juni en op de website www.duurzaamdoorwaalre.nl is input verzameld bij inwoners, bewoners en omwonenden betreft de herinrichting van de Eindhovenseweg en Den Hof.

De functies van het verblijfsgebied, de langzaam verkeersstromen en de bereikbaarheid van woningen en bedrijven zijn belangrijke thema's geweest bij de totstandkoming van de integrale visie. Duidelijk is geworden dat het centrumgebied Den Hof compacter moet en meer moet zijn dan een verblijfsgebied met winkels en horeca en wonen. De kern Aalst kan door een slimme inrichting meer betekenen voor de bezoeker en die verleiden er terug te komen. Dit inzicht heeft uiteraard tot de nodige discussie geleid. Er moet een centrumgebied ontstaan waar het prettig verblijven is maar tevens goed bereikbaar is voor voetganger, fiets en auto.

Omwonenden zien dat er meer ruimte ontstaat voor doorstroming van brommers en snorfietsen aan de noordzijde van het plein wat volgens hen zorgt voor milieuvervuiling. In de huidige situatie is er veel voetgangersruimte. Dit wordt met de nieuwe plannen bij een aantal omwonenden in twijfel getrokken. De verbindingsweg van de Eindhovenseweg naar de parkeerplaats achter de AH over de zuidzijde van het plein vermindert de veiligheid voor de voetganger op het plein. Dit gebied is nu autovrij waardoor voetgangers alle ruimte hebben.

De plaats en functie van de auto behoeft een toelichting. Een auto door een centrumgebied mag niet leiden tot onacceptabele verkeersstromen, maar kan wel een belangrijke extra faciliteit bieden voor aanliggende winkels. De uitdaging is gelegen in het feit de auto zo te faciliteren dat er geen ongewenst verkeer wordt aangetrokken maar dat de bereikbaarheid optimaal wordt gefaciliteerd. Op die manier ontstaat een basis om als centrum juist iets extra's te bieden. In de

nadere uitwerking van de visie moet hier voldoende aandacht aan worden besteed.

1.3 De inrichting van de Eindhovenseweg kan niet voldoen aan de richtlijnen van een 30-km/uur weg

In mei 2012 heeft uw raad een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om in de uitwerking van het gebiedsakkoord er onder andere voor te zorgen dat op de Eindhovenseweg een maximum snelheid van 30 km/h wordt ingesteld. Na een uitgebreide studie naar mogelijke varianten om de verkeersintensiteit zo ver mogelijk terug te brengen in combinatie met het weren van sluipverkeer, blijkt dat een reductie van het verkeer tot circa 13.500 haalbaar is. In deze varianten is ook opgenomen het weren van doorgaand vrachtverkeer zoals eveneens in onderhavige motie is opgenomen.

Een weg moet overeenkomstig het gebruik worden ingericht. Bij een 30 km/u weg hoort een maximale verkeersintensiteit van circa 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Deze blijft op de Eindhovenseweg fors boven dit getal. Bovendien geven de richtlijnen aan dat op een 30 km/u weg sprake is van fietsers op de rijbaan, gelijkwaardige kruisingen en geen verkeersregelininstallaties.

Aan al deze richtlijnen kan de toekomstige inrichting van de Eindhovenseweg niet voldoen zonder de verkeersveiligheid geweld aan te doen. Los van deze constatering is na overleg gebleken dat indien toch wordt gekozen voor een invoering van een maximum snelheid van 30 km/u de politie een negatief advies zal afgeven en er geen handhaving zal plaatsvinden.

Ondanks deze constatering moet het toch mogelijk zijn om zo veel mogelijk tegemoet te komen aan het uiteindelijk effect dat met de invoering van een 30-km/uur gebied in casu de motie wordt beoogd. In de voorliggende visie is daarom gekozen voor een inrichting die de verkeersveiligheid borgt maar wel de uitstraling heeft van een verblijfsgebied. De combinatie van een verbod voor doorgaand vrachtverkeer en de uitstraling van de weg zorgen ervoor dat de verkeersveiligheid toeneemt en de snelheid van het overige verkeer afneemt.

2.1 De Integrale Visie beschrijft een ideaalbeeld maar behoeft verdere uitwerking en kent nog veel onzekerheden

De integrale visie dorpschart Aalst beschrijft een ideaalbeeld om het centrum nieuw leven in te blazen. Het biedt een basis maar is zeker niet in beton gegoten.

De omvorming, sloop en herbouw van gebouwen kan alleen maar plaatsvinden met de medewerking van alle belanghebbenden in Den Hof en partijen die in het gebied durven te investeren. Het is aannemelijk te veronderstellen dat de gemeentelijke ambitie ook investeringen vergt om verliesgevend projecten mede mogelijk te maken en om te kunnen investeren in noodzakelijke aanpassingen van de openbare ruimte nemen. Uw raad heeft bij de vaststelling van de kadernota 2018 dit al onderkend en daartoe een eerste investeringsruimte van € 1 miljoen ingeregeld voor de centrumontwikkeling Aalst. Dit betreft investeringen in de openbare ruimte en/of het stimuleren van particuliere initiatieven. Inhoudelijke invulling is mede afhankelijk van het verdere verloop van het proces.

De verschillende belangen en afhankelijkheden kunnen het proces los van de financiële kaders zowel positief als negatief doen ontwikkelen. De uitvoering van een dergelijke doorontwikkeling brengt activiteiten met zich mee die leiden tot verstoring van de openbare ruimte. Het is een uitdaging dat proces te managen zonder dat het publiek het centrum de rug toe keert. Een gedegen communicatie, samenwerking met partijen en planning zijn essentieel om het proces te laten slagen.

Kosten en dekking

n.v.t.

Vervolgprocedure en planning

De Vaststelling van de Integrale Visie Dorpshart Aalst is richtinggevend en kader stellend voor de herinrichting van de N69 in de kern Aalst en de herontwikkeling van het centrumgebied Den Hof.

Hoewel beide processen belangrijke raakvlakken hebben, zijn deze qua planning en realisatie niet direct aan elkaar verbonden.

Voor het project Duurzaam door Waalre, in dit verband de herinrichting van de N69, is de onderstaande planning voorzien.

- Tweede helft 2017: Uitwerking van een nota van Uitgangspunten voor de herinrichting van de N69 en de Traverse door Waalre en de opstelling van een realisatiestrategie.
- 2018: Formaliseren overdracht huidige N69 naar de gemeente Waalre.
- 2018: Uitwerking van de nota van uitgangspunten in een voorlopig en definitief ontwerp.
- 2019: Voorbereiding aanbesteding en start uitvoering Duurzaam door Waalre is mede afhankelijk van de openstelling van de Westparallel.

Voor de ontwikkeling van het centrumgebied Den Hof is de onderstaande planning voorzien.

- Tweede helft 2017: Doorontwikkeling van de Integrale visie Dorpshart Aalst in een realisatiestrategie. Afhankelijk van deze uitkomsten uit deze strategie wordt het verdere proces bepaald.

Communicatie

De Integrale Visie Dorpshart Aalst is een product dat gedragen wordt door een grote groep belanghebbenden en geïnteresseerden. Er is intensief samengewerkt in een Denktank, bestaande uit geïnteresseerden en belanghebbenden. De inwoners van Aalst hebben op 8 juni tijdens een inloopmiddag/avond kennis kunnen nemen van de onderhavige visie.

Uw raad is gedurende het afgelopen half jaar twee maal meegenomen in de vorming van de visie. In het vervolgproces zullen wij de ingeslagen weg die bestaat uit een nauwe samenwerking met alle stakeholders blijven voortzetten.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. De Integrale visie Dorpshart Aalst
2. Motie van mei 2012 inzake maximum snelheid en vrachtwagenverbod

Bijlagen ter informatie

Dit raadsvoorstel bevat alle relevante informatie

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

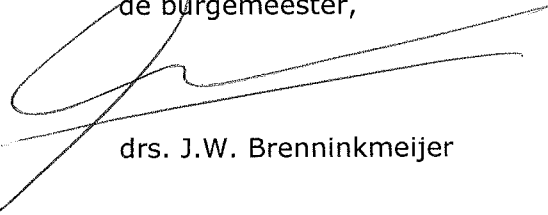
19



drs. J.W.F. Compagne

Loco Seco JCM Heesters

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer