

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
		Leefomgeving/ R. van den Kerkhof
Onderwerp	Ons kenmerk	Datum
Voortgang realisatie visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0	197994	14 juli 2020

VERZONDEN 14 JULI 2021

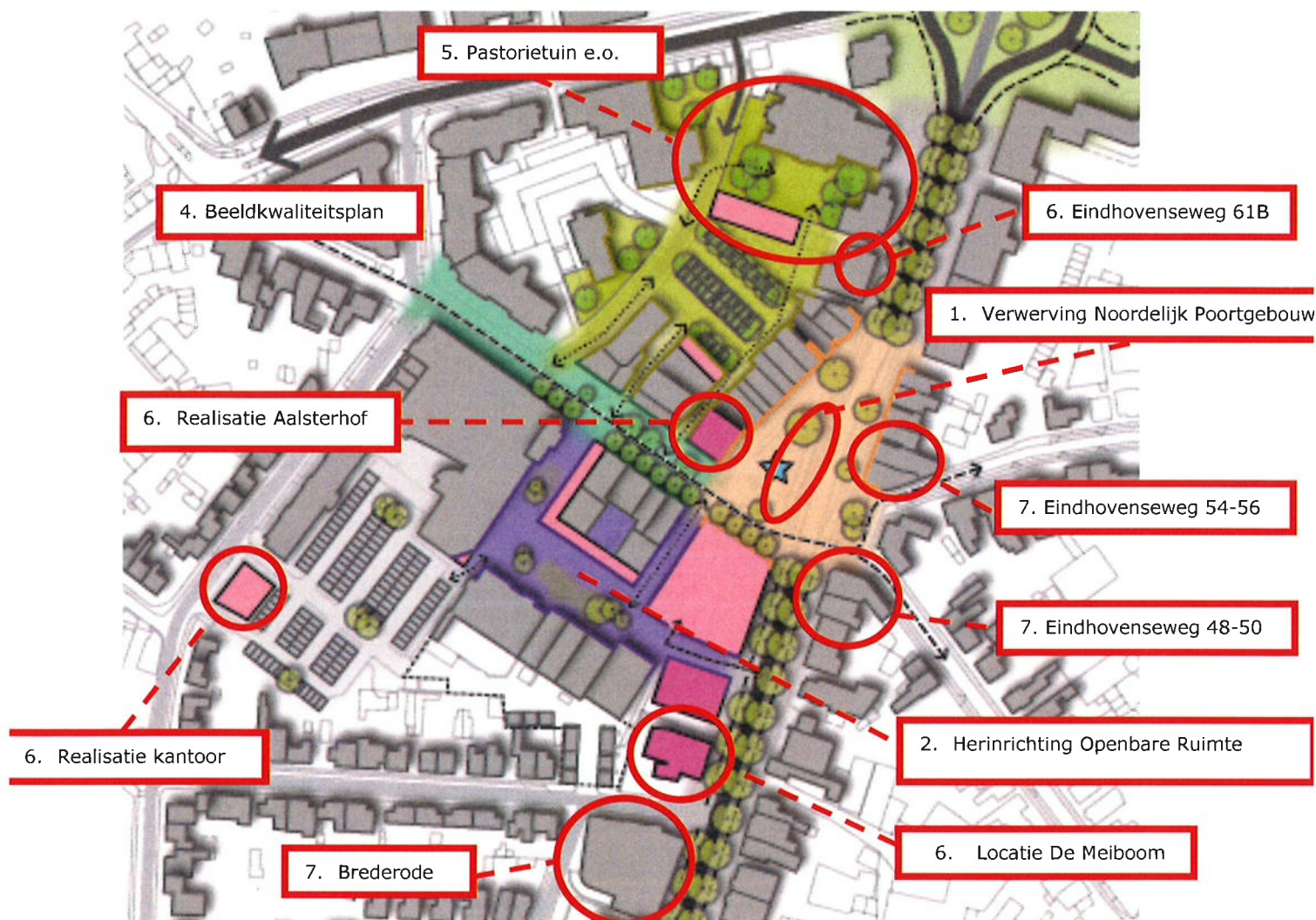
Geachte raadsleden,

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 8 juni jl. was een digitale raadsinformatie-bijeenkomst over deze voortgang. Tijdens de avond is aangegeven dat er voor het zomerreces 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

De realisatie van het vitaal dorpshart Aalst is op vele fronten in volle gang. Dit project bestaat uit verschillende deelprojecten. Met binnen ieder deelproject weer verschillende rollen voor de gemeente. 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 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. In 2020 verworven wij de panden Den Hof 102, 106 en 108. Hierover bent u eerder geïnformeerd.

Begin dit jaar zijn wij met de huurders en de eigenaar/gebruiker van Den Hof 104 in gesprek gegaan. Dit heeft geleid tot de koop en schadeloosstelling van Den Hof 104 (kapper), de schadeloosstelling van de huurder van Den Hof 102 (kinder schoenenwinkel) en de schadeloosstelling van de huurder van Den Hof 106 (linteriewinkel). De kinderschoenenwinkel blijft tot november van dit jaar gebruik maken van het pand. De linteriewinkel tot maart 2022 en verhuist voor die tijd naar het pand Den Hof 152 (pand voormalige kringloopwinkel). De sloop van het noordelijk poortgebouw is voorzien na de zomer van 2023. Om leegstand van de panden te voorkomen, gaan we op zoek naar passende invullingen. In een volgende raadsinformatiebrief informeren wij u hier verder over.

Inmiddels zijn 4 van de 5 panden in het noordelijk poortgebouw door de gemeente verworven en zijn de huurders/gebruikers schadeloos gesteld. Met de eigenaar van Den Hof 100 (pand waar makelaar is gevestigd) zijn we nu in gesprek over de verwerving. Gezien de positieve grondhouding van beide partijen, verwachten wij u na de zomer hierover nieuws te kunnen melden.

2. Ontwerp openbare ruimte

Het grootste deelproject waarvoor we als gemeente zelf aan de lat staan is de herinrichting van de openbare ruimte in het dorpshart. In de raadsinformatiebrief d.d. 17 december 2020 bent u geïnformeerd over het ontwerpproces.

Het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte is op 11 mei besproken met de klankbordgroep. Vervolgens zijn alle ondernemers op Den Hof uitgenodigd om op 26 en 27 mei het voorlopig ontwerp te komen bekijken. Hiervan is goed gebruik gemaakt. 26 ondernemers en/of pandeigenaren zijn langsgekomen en hebben reacties gegeven. Op 27 mei heeft er ook een werksessie met uw raad hierover plaatsgevonden. De reacties uit alle sessies zijn verwerkt in een definitief ontwerp (DO). Van dit DO wordt deze zomer een 3D-visualisatie gemaakt. Deze wordt medio september online gezet, hierover krijgt u dan bericht.

In het DO wordt de samenhang tussen de Eindhovenseweg en het vitaal dorpshart verder inzichtelijk gemaakt in één ontwerp. Tevens wordt een overdekte fietsenstalling nabij de Albert Hein meegenomen. Hierdoor ligt er medio september een integraal DO waarin de oversteekbaarheid van de Eindhovenseweg, sfeer en eenheid in dit gebied staan. In september vinden er vervolgens nog werksessies plaats met de klankbordgroep en uw raad. Het DO wordt daarna afgerond en doorberekend.

Het DO inclusief een kredietaanvraag staat geagendeerd op uw raadsagenda voor 30 november (oordeelsvormend) en 14 december (besluitvormend). In 2022 wordt het bestek opgemaakt en de aanbesteding voor de realisatie gestart. De herinrichtingswerkzaamheden op Den Hof starten naar verwachting in januari 2023. Voor die tijd starten de werkzaamheden aan de Michiel de Ruyterstraat, Piet Heinstraat en Maarten Trompstraat en twee fases van de Eindhovenseweg (de Valkenswaardseweg en noordelijk deel Eindhovenseweg). Hierover informeren wij u vanuit die projecten. De gehele planning en fasering van alle herinrichtingswerkzaamheden in en rondom het dorpshart vindt u [hier](#).

3. Financiën

In de begroting 2020 is het krediet 'Centrumontwikkeling Aalst' verhoogd van 1 miljoen euro naar 2 miljoen euro. In het raadsvoorstel 'proces realisatie vitaal dorpshart Aalst', vastgesteld op 4 februari 2020, staat opgenomen dat op basis van een eerste grove financiële verkenning een totale investering van 3,5 miljoen euro werd verwacht. Daarvan is 2,5 miljoen euro nodig voor de inrichting van de openbare ruimte en 1 miljoen voor de realisatie van de bouwvelden.

Van de 3,5 miljoen aan investeringen die toen werden geraamd was 2 miljoen gedekt vanuit het krediet. Extra dekking zou gezocht worden in het Lokaal Fonds,

Gemeentelijk Rioleringsplan en provinciale subsidies. De geraamde kosten van februari 2020 zijn gebaseerd op een grove verkenning. Inmiddels is er meer duidelijkheid over de investeringen.

Voor de realisatie van bouwvelden werd 1 miljoen aan investeringen geraamd. Dit zijn kosten voor het verwerven van de panden in het noordelijk poortgebouw en de opbrengst uit de verkoop van gemeentelijke gronden voor ontwikkelingen rondom het zuidelijk poortgebouw, het middenblok en De Tuinen. Over deze laatste ontwikkelingen hebben we als gemeente geen regie aangezien het particuliere initiatieven zijn. Van deze initiatieven is nog geen sprake, waardoor er vanuit de gemeente nog geen grondverkoop heeft plaatsgevonden. Daardoor zijn tot nu geen inkomsten behaald uit grondverkoop. De totale investering in het verwerven van het noordelijk poortgebouw (incl. schadeloosstelling van de huurders/gebruikers en advieskosten) worden geraamd op circa 1,3 miljoen euro. Deze investering wordt gedekt uit het hiervoor genoemde krediet. Wanneer de hiervoor genoemde particuliere ontwikkelingen van de grond komen, blijven we met de toekomstige opbrengsten uit de grondverkoop onder de eerder geraamde totale investering van 1 miljoen euro.

Op basis van het definitief ontwerp voor de openbare ruimte wordt de kostenberekening voor de herinrichting van de openbare ruimte gemaakt. Dekking van deze kosten is voorzien uit het resterende krediet, het lokaal fonds en het GRP. Uit een inventarisatie door een extern bureau blijkt dat de subsidiemogelijkheden voor de herinrichting van de openbare ruimte zeer gering zijn. Onze verwachting is dat het huidige krediet en de genoemde fondsen onvoldoende dekking bieden voor de benodigde investering. Het realiseren van de ambities in het dorpschart Aalst vraagt naar alle waarschijnlijk om een verhoging van het huidige krediet.

Bij de presentatie van het definitief ontwerp in september, informeren wij u verder over de totale investering, de dekking en een eventuele fasering. Bij het vaststellen van het definitief ontwerp in november en december van dit jaar, is een dekkingsvoorstel inbegrepen.

4. Beeldkwaliteitsplan

Om van het centrum van Aalst een levendig dorpschart met een aantrekkelijke uitstraling te maken, heeft uw raad op 2 maart jl. het 'Beeldkwaliteitsplan dorpschart Aalst' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de uitstraling en kwaliteit die de gemeente Waalre stelt aan gebouwen in het dorpschart Aalst. Uit onze eerste ervaringen bij nieuwe planontwikkelingen (zie verder op in deze brief) blijkt het beeldkwaliteitsplan ook daadwerkelijk een inspirerend en richtinggevend instrument voor ontwikkelende partijen.

Naast richtinggevende kaders en inspiratie voor de gebouwde omgeving, bevat het beeldkwaliteitsplan ook ambities en uitgangspunten voor de openbare ruimte in het dorpschart. Deze uitgangspunten zijn verder door vertaald in het definitief ontwerp voor de openbare ruimte in het dorpschart. Het plan biedt ook inspiratie en kaders voor de deelgebieden, zoals de ontwikkelingen rondom de pastorietuin en omgeving.

5. Pastorietuin e.o.

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 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 ontstaat meer samenhang tussen deze verschillende historische plekken.

Zowel het parochiebestuur als de eigenaren van de garageboxen hebben aangegeven positief te staan tegenover de ambities uit de visie en met elkaar samen te willen werken aan de opgaves in dit gebied. Vanuit de gemeente is Bureau Rho (tevens opsteller van het beeldkwaliteitsplan dorpschart Aalst) aan de slag met alle betrokken partijen om te komen tot stedenbouwkundige scenario's en architectonische uitgangspunten. Zoals eerder aan uw raad toegezegd nemen we hier ook een mogelijk scenario van een hofjesstructuur in mee.

We verwachten het stedenbouwkundig plan in het najaar vast te stellen en informeren u hier dan over. Het is vervolgens aan initiatiefnemers om binnen deze kaders hun plannen uit te werken en de historische kern in het centrum verder te versterken.

6. Lopende ontwikkelingen

In eerdere raadsinformatiebrieven en raadsinformatieavonden bent u geïnformeerd over een aantal particuliere ontwikkelingen in het dorpschart. Hieronder leest u de huidige stand van zaken van deze ontwikkelingen.

- **Realisatie Aalsterhof:** De bouw van het Aalsterhof is inmiddels in de afrondende fase. Op de plek waar voorheen het pand Den Hof 144-146 (voormalige Blokker-pand) stond wordt het nieuwe 'Aalsterhof' gebouwd. Dit gebouw bestaat uit een commerciële plint (bij voorkeur horeca) en vijf appartementen. De verhuur is inmiddels gestart en de oplevering is verwacht medio oktober 2021.
- **Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat:** De bouw van een nieuw kantoorpand voor Van Doormalen Retailgroep is in volle gang. Op de percelen op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat/Den Hof wordt een pand gebouwd dat in de toekomst eenvoudig te transformeren is naar een appartementencomplex met (maximaal) zes woningen. De verwachte oplevering is begin 2022. Daarna starten de herinrichtingswerkzaamheden in de Zeeheldenbuurt.
- **Eindhovenseweg 61B:** in de vorige raadsinformatiebrief bent u geïnformeerd over het omzetten van het winkelpand op de begane grond aan de Eindhovenseweg 61B (waar voorheen de Lego-winkel was gevestigd) naar één appartement. Hierdoor wordt 71 m² aan winkelvloeroppervlakte buiten het compacte dorpschart omgezet naar wonen. De omgevingsvergunning is aangevraagd, de verwachting is dat deze op korte termijn verleend wordt.

- **Eindhovenseweg 29 (Locatie De Meiboom):** Zoals eerder in raadsinformatiebrieven 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. Het plan bleek financieel niet haalbaar en het perceel is inmiddels verkocht aan een nieuwe eigenaar. Deze eigenaar heeft een nieuw principeverzoek ingediend voor de realisatie van 14 appartementen (waarvan 4 sociaal) en 18 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan twee deelauto's). De buitenzijde van het appartementencomplex verandert niet t.o.v. het eerdere ontwerp, op een enkele aanpassing aan de achterzijde na. Het ontwerp past binnen de kaders en uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan 'Dorsphart Aalst'.

Eén van de voorwaarden is dat het voorlopig ontwerp eerst door de eigenaar in een informatiebijeenkomst aan de buurt wordt gepresenteerd en reacties uit de buurt eventueel nog verwerkt worden in het definitieve ontwerp. Hieronder een impressie van het voorlopig ontwerp.



Impressie van het voorlopig ontwerp van de herontwikkeling op de locatie Eindhovenseweg 29

Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Met een bestemmingsplanwijziging kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Uw raad wordt ter zijner tijd geïnformeerd over het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan. De verwachting is dat dit in het eerste kwartaal van 2022 zal zijn.

7. Toekomstige ontwikkelingen

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

- **Eindhovenseweg 48-50:** het pand Eindhovenseweg 50 (voorheen een sushi-restaurant) staat te koop en een potentiële koper heeft zich gemeld bij

de gemeente. Samen met het naastgelegen pand Eindhovenseweg 48 (pizza-restaurant) wil hij een nieuw pand realiseren. Een pand met 8 a 9 wooneenheden en parkeervoorzieningen op eigen terrein. De schetsen hiervan worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het is aan de initiatiefnemer om het plan passend te maken en vervolgens een principeverzoek in te dienen. Wanneer deze ontwikkeling doorgaat, wordt er 320 m2 aan winkelvloeroppervlakte buiten het compacte dorpshart 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 op begane grond en verdiepingen, gericht op de Eindhovenseweg. De schetsen hiervoor worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. We verwachten dat er op korte termijn een principeverzoek komt. Belangrijke voorwaarde is dat de eigenaar in gesprek gaat met omwonenden over zijn plannen en voorziet in parkeren op eigen terrein. Wanneer deze ontwikkeling doorgaat, wordt er 310 m2 aan winkelvloeroppervlakte buiten het compacte dorpshart omgezet naar wonen.
- **Brederode:** op de begane grond in appartementencomplex Brederode staat ongeveer 800 m2 aan commerciële ruimte leeg. Woningcorporatie 'thuis laat Stayinc momenteel onderzoek doen naar de transformatie van deze ruimte naar 8 of 9 appartementen in de middenhuur. Het parkeren kan voorzien worden in de parkeerkelder onder het complex. 'thuis verwacht na de zomer duidelijkheid over de haalbaarheid van dit voornemen. Door een omgevingsvergunning kan hier dan vervolgens medewerking aan worden verleend.



Appartementencomplex Brederode

8. Participatie en communicatie

Participatie en communicatie zijn twee vaste onderdelen binnen het project Vitaal Dorpshart Aalst en haar deelprojecten. We hebben de afgelopen jaren 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 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 Digitale nieuwsbrief verstuurd per email (ruim 480 abonnees) over het project Duurzaam Door Waalre waarin ook de actualiteiten over het Dorpshart Aalst worden meegenomen. De actualiteiten worden ook vermeld in de etalage van het infopunt op Den Hof 108. Deze worden regelmatig geactualiseerd.

Vragen?

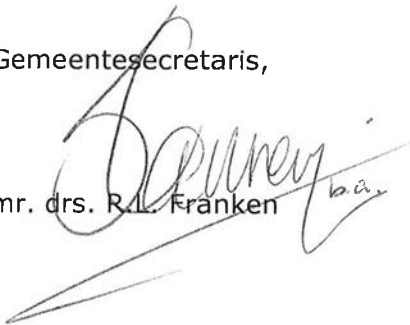
Heeft u nog technische vragen over alle ontwikkelingen in het dorpshart, neem dan contact op met projectleider de heer R. van den Kerkhof via rvdkerkhof@waalre.nl

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

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken



Waarnemend burgemeester,

dr. A.J.W. Boelhouwer



Bijlagen:

1. Overzicht participatiemomenten in visie- en realisatietraject Vitaal Dorpshart Aalst