

## Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst.  
Nummer: 2021-12  
Datum vergadering: 23 februari 2021



Portefeuillehouder: Wethouder J. van Burgsteden  
Behandelaar: R. van den Kerkhof

### Kernboodschap voorstel:

Om een aantrekkelijk dorpshart tot stand te brengen heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan laten opstellen voor het dorpshart Aalst. Hiermee wil de gemeente sturing geven aan de beoogde ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelende partijen vooral inspireren en vooraf informatie geven over de gewenste beeldkwaliteit. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst vast te stellen als aanvulling op de geldende welstandnota (2013).

Voorstel aan de gemeenteraad Het 'Beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie AWB:

1. Op welke wijze is in de werksessie gesproken over tuinen en appartementen?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vraag te beantwoorden.

Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0 (hierna: Visie), met daarbij de focus op de beeldkwaliteit van met name gebouwen. In de Visie staat de ambitie opgenomen om in het deelgebied 'De Tuinen' woningen toe te voegen. Hiervoor is een bouwblok opgenomen in de ambitiekaart van de Visie. Hiervoor zouden de huidige garageboxen gesloopt dienen te worden en ontstaan er nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bouwblok. In het proces om te komen tot het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende invalshoeken meegenomen voor de verdere invulling en vormgeving van dit bouwblok. Daarvoor heeft onder meer een werksessie met uw gemeenteraad op 8 oktober 2020 plaatsgevonden. Tijdens deze werksessie zijn verschillende ideeën en wensen voor deze locatie geopperd. Deze ideeën zijn vervolgens door het extern bureau dat het beeldkwaliteitsplan heeft opgesteld in samenspraak met het kwaliteitsteam van de gemeente beoordeeld. Daarbij is de afweging altijd dat de ambities en uitgangspunten uit de Visie leidend zijn en enkel daarvan afgeweken kan worden wanneer een idee de (beeld)kwaliteit nog verder versterkt.

Tijdens de werksessie is het idee geopperd om de huidige garageboxen aan De Leesakker om te bouwen naar een hofje met kleinere woningen. Dit idee wijkt af van de Visie, waar uitgegaan wordt van sloop van de garageboxen en het realiseren van nieuwe bebouwing die aansluit bij de beeldbepalende oudere en monumentale bebouwing in dit

deelgebied. Dat zijn de huidige garageboxen niet. De huidige garageboxen maken het onmogelijk om de pastorietuin goed te laten aansluiten op de parkeertuin in dit deelgebied. Juist door op een andere plek in het gebied de bebouwing te concentreren, ontstaan er mogelijkheden om de groene pastorietuin, als ook de monumentale kerk en pastorie vanuit verschillende plekken beter zichtbaar en beleefbaar te maken.

Om bovenstaande reden is gekomen om in het Beeldkwaliteitsplan voor dit deelgebied niet af te laten wijken van het uitgangspunt en de ambitie uit de Visie om de huidige garageboxen op termijn te slopen en een nieuw gebouw iets verder gelegen te realiseren. In het beeldkwaliteitsplan staat voor deze locatie een massa van maximaal drie woonlagen, waarvan de bovenste laag uitgevoerd als een (schijn)kap. Dit is de maximale variant. Want dus niet wegneemt dat een hofje met een of twee woonlagen geen mogelijke variant kan zijn. Echter is ook een voorwaarde dat het parkeren op de kavel moet worden opgelost: bij voorkeur met een kelder. De haalbaarheid van een variant met minder woonlagen staat daardoor wel onder druk.

Beantwoording college vragen:

Datum reactie college: 2 maart 2021