

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

VERZONDEN 29 SEP. 2022

Geachte raadsleden,

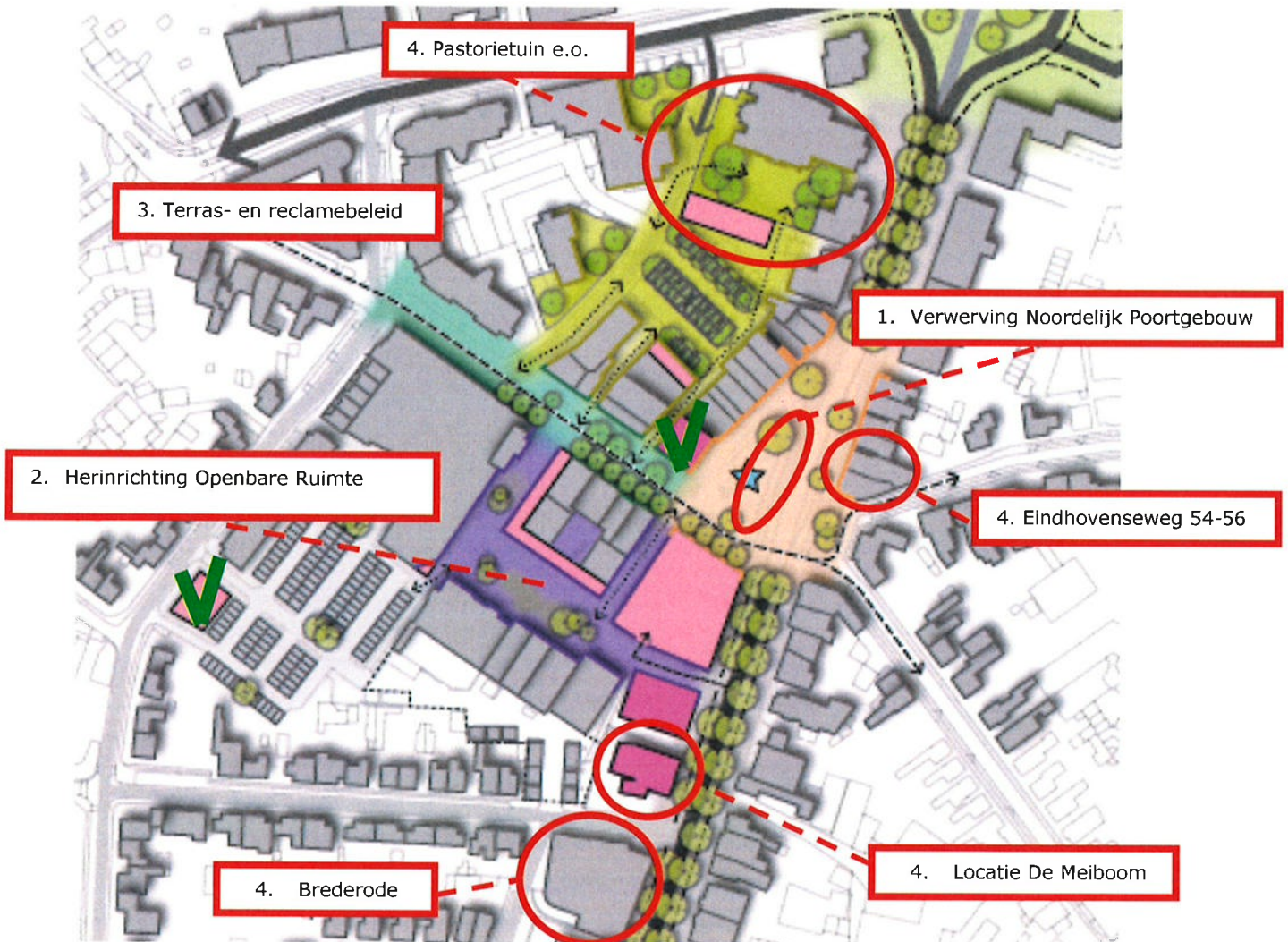
Op 22 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de 'visie vitaal dorpshart Aalst 2.0' (hierna: visie) met wijzigingen vastgesteld. In de visie is het streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van het dorpshart op hoofdlijnen uitgewerkt. Op 4 februari 2020 heeft uw raad het procesvoorstel 'Op weg naar een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

Het project Vitaal Dorpshart Aalst is een van de deelprojecten binnen het project Duurzaam Door Waalre (DDW). Naast het dorpshart zijn de herinrichting van de Traverse in Waalre-dorp en de herinrichting van de Eindhovenseweg een deelproject binnen DDW. Over de voortgang van de Eindhovenseweg hebben wij u op 5 september jl. geïnformeerd middels de kwartaalrapportage en de vaststelling van het voorlopig ontwerp Eindhovenseweg.

In deze brief informeren wij u over de voortgang van de realisatie van de ambities uit de visie.

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. Eerder is de gemeenteraad al geïnformeerd over de verwerving van de panden Den Hof 102, 104, 106 en 108. Inmiddels is ook het laatste winkelpand in het noordelijk poortgebouw door ons verworven. Dit betreft het pand Den Hof 100, waar voorheen een makelaar in was gevestigd. Daardoor is het gehele noordelijk poortgebouw in eigendom van de gemeente. Ook zijn alle huurders in de panden inmiddels verhuisd dan wel schadeloosgesteld. De totale kosten van de verwerving van de panden komt op 970.000 euro. Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor de schadeloosstelling van de huurders/gebruikers en voor de externe adviseur. In totaal komt daarmee de verwerving van het noordelijk poortgebouw op 1.270.000,- euro en blijft het daarmee binnen het geraamde bedrag van 1,3 miljoen euro.

De sloop van het noordelijk poortgebouw is voorzien in het najaar van 2023. Om leegstand tegen te gaan, is er in het najaar van 2021 een aanvraag gedaan voor tijdelijke invulling van de panden. Hieruit is een speelgoed- en kinderkledingwinkel (tijdelijk gevestigd in Den Hof 102) als ook een dameskledingwinkel (tijdelijk gevestigd in Den Hof 106) voortgekomen. Zij geven tot en met de zomer van 2023 invulling aan deze panden.

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. Op 14 december 2021 stelde de gemeenteraad het ontwerp voor de openbare ruimte dorpshart Aalst en het bijbehorende uitvoeringskrediet vast. Zoals in het raadsvoorstel stond opgenomen wordt dit ontwerp in 2022 verder gedetailleerd uitgewerkt in (besteks)tekeningen. Over de voortgang van dit proces informeren wij u hieronder.

Begin dit jaar hebben we Royal Haskoning DHV (RHDHV) geselecteerd om het vastgestelde ontwerp verder uit te werken in een gedetailleerd ontwerp. RHDHV heeft het ontwerp nader uitgewerkt op basis van diverse onderzoeken zoals een boomeffectanalyse, bodemkwaliteit, archeologie, kabels en leidingen en geluidsemissie. Daarnaast heeft op 5 juli jl. een inloopbijeenkomst voor alle ondernemers, inwoners en stakeholders in het dorpshart plaatsgevonden. De onderzoeken en inbreng vanuit de omgeving hebben geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerp. Zo zijn omwille van het beheer en onderhoud de verplaatsbare boombakken vervangen door vaste groenvakken met zitranden, worden sommige bomen toch behouden en andere op basis van de boomeffectanalyse gekapt, zijn de groenbakken daar waar mogelijk vergroot, zijn de ondergrondse afvalcontainers teruggebracht naar enkele plekken buiten het compacte dorpshart en is de geluidwerende wand bij de Groene Kamer enkele meters naar het westen verplaatst vanwege de aanwezige kabels en leidingen die er liggen. Dit gaat deels ten koste van het aantal vierkante meters terras (welke nog steeds ruim 400 m² bedraagt op dit plein), anderzijds ontstaat hier ruimte om meer fietsenstallingsplekken te creëren nabij dit horecaplein.

Deze wijzigingen zijn verwerkt in een voorlopig ontwerp (VO). Dit VO hebben wij in onze collegevergadering van 27 september vastgesteld en is hier te vinden. Over dit VO communiceren we uitgebreid via onze communicatiekanalen. Reacties die dan nog binnen komen kunnen mogelijk nog leiden tot enkele wijzigingen op detailniveau. De komende maanden werken we dan ook het ontwerp verder technisch uit. In het najaar 2022 verwachten wij het aanbestedingstraject voor een aannemer te starten. Start realisatie is voorzien in het tweede kwartaal van 2023.

De uitwerking van de plannen en de raming vindt plaats binnen het door de raad vastgestelde krediet. We kunnen echter niet uitsluiten dat de huidige forse kostenstijgingen in de bouwsector gevolgen gaan hebben voor de planvorming van

de herinrichting van de openbare ruimte in het dorps hart. Uiteraard houden we de gemeenteraad periodiek op de hoogte van de voortgang van dit proces.

Naast het aanpassen van het ontwerp stellen we samen met de BIZ een integraal verlichtingsplan op voor het dorps hart, waarbij de sfeerverlichting, kerstversiering en geluidsvoorziening worden meegenomen. Daarnaast zijn we met ondernemers in overleg over de (ondergrondse) afvalinzameling.

3. Terras- en reclamebeleid

Wanneer de openbare ruimte in 2024 is heringericht naar een intiem en sfeervol dorps hart met een eigen Aalster sfeer, is het aantal vierkante meters terrasruimte in het dorps hart verdrievoudigd. Om ervoor te zorgen dat de terrasinrichting dan ook past bij de Aalster sfeer, gaan we samen met de horecaondernemers aan de slag met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan inclusief spelregels voor de terrassen. Zoals ook in het Beeldkwaliteitsplan Dorps hart Aalst (vastgesteld op 2 maart 2021) staat opgenomen willen we daarnaast ook samen met de ondernemers een strategie ontwikkelen voor nieuwe reclame-uitingen en borden in het dorps hart passend bij de gewenste Aalster sfeer. Hiervoor is budget beschikbaar binnen het bestaande krediet.

De komende maanden selecteren we een extern bureau die samen met de ondernemers in het dorps hart terras- en reclamebeleid gaat opstellen. De eerste bijeenkomst met ondernemers is medio november 2022.

Naar verwachting bieden wij u raad in het tweede kwartaal van 2023 het terras- en reclamebeleid ter besluitvorming aan. Waarna ruimschoots voor de herinrichting van de terrasruimte in het dorps hart er duidelijkheid is over de terrasregels en beeldkwaliteit.

4. Ruimtelijke ontwikkelingen

Binnen het dorps hart lopen er verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen waarbij vierkante meters aan detailhandelsfunctie en commerciële ruimte buiten het compacte dorps hart worden omgezet naar woningen. Als ook toevoegingen van woningen en kantoorruimte in het dorps hart. Hieronder de afgeronde projecten, lopende ontwikkelingen en toekomstige ontwikkelingen.

Opgeleverde projecten:

- **Aalsterhof:** Op de plek waar voorheen Blokker was gevestigd (Den Hof 144-146) is inmiddels het pand 'Aalsterhof' met 5 appartementen op de verdiepingen en een commerciële plint gerealiseerd. De commerciële plint is nog niet ingevuld en staat momenteel nog in de verhuur. Bij voorkeur wordt hier horeca gevestigd.
- **Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat:** In het eerste kwartaal van dit jaar is het kantoorpand van de Van Doormaelen Groep opgeleverd op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat/Den Hof.
- **Eindhovenseweg 61B:** op de begane grond van het pand aan de Eindhovenseweg 61B (waar voorheen de Lego-winkel was gevestigd) is de winkelruimte in het 3^e kwartaal van 2022 omgezet naar één appartement.

Hiermee is 71 m2 aan winkelvloeroppervlakte buiten het compacte dorpshart omgezet naar wonen.

Lopende ontwikkelingen:

- **Eindhovenseweg 29 (Locatie De Meiboom):** op 20 september heeft uw raad ingestemd het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 29'. Dit betekent dat de realisatie van 14 appartementen (waarvan 4 sociaal) en 17 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan twee deelauto's) een stap verder gebracht. De verwachting is dat in het najaar van 2022 de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, de bouw in 2023 start en oplevering in 2024 is voorzien.
- **Eindhovenseweg 54-56:** Het pand Eindhovenseweg 54 is in 2018 deels afgebrand en onbewoonbaar verklaard. Op de plaats van het huidige afgebrande pand en het naastgelegen pand Eindhovenseweg 56 (waar de Zorgoutlet was gevestigd) komt een nieuw pand. Een pand met 6 appartementen op begane grond en verdiepingen en parkeerplaatsen op eigen terrein. Met deze ontwikkeling wordt er 310 m2 aan winkelvloeroppervlakte buiten het compacte dorpshart omgezet naar wonen.

De omgevingsdialoog is gevoerd, de anterieure overeenkomst ondertekend en de omgevingsvergunningsprocedure loopt. Naar verwachting start de sloop begin 2023 en is de realisatie voorzien in 2024.



Ontwikkeling Eindhovenseweg 54-56: 6 appartementen

- **Brederode:** op de begane grond van appartementencomplex Brederode staat ongeveer 1100 m² aan commerciële ruimte leeg. Woningcorporatie 'thuis wil deze ruimte naar 10 middenhuur-appartementen transformeren. Het parkeren kan voorzien worden in de parkeerkelder onder het complex. De omgevingsdialog wordt momenteel gevoerd en medio oktober 2022 verwachten we de anterieure overeenkomst hierover te ondertekenen, waarna de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Realisatie is in 2023 voorzien.



Transformatie van commerciële plint in complex Brederode naar 10 appartementen.

- **Pastorietuin e.o.:** op 12 januari jl. is de gemeenteraad per raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stedenbouwkundige scenario's voor de bebouwing rondom de pastorietuin in Aalst. De eigenaren van de naastgelegen garageboxen hebben hun plan voor een wooncomplex, binnen de vastgestelde stedenbouwkundige scenario's, verder uitgewerkt. We verwachten hierover dit najaar een principeverzoek te ontvangen. Een woningbouwontwikkeling op de plek van de garageboxen en mogelijk deels op gemeentelijke grond past niet binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Afhankelijk van de plannen beoordelen wij welke ruimtelijke procedure onder de nieuwe Omgevingswet doorlopen moet worden. Wanneer de ruimtelijke procedure wordt gestart informeren wij uw raad hierover.

De gesprekken met het parochie- en kerkbestuur en de eigenaren van de garageboxen over het woningbouwplan, de inrichting en de semi-openbaarheid van de pastorietuin en de herinrichting van het voorplein van de kerk (conform ontwerp openbare ruimte) zijn inmiddels gaande. Begin volgend jaar verwachten we met deze partijen afspraken te hebben gemaakt over het toekomstig gebruik van de pastorietuin in relatie tot aangrenzende panden.

Toekomstige ontwikkelingen:

Aan de oostzijde van de Eindhovenseweg zijn we met meerdere initiatiefnemers in gesprek over herstructureringsplannen waarbij bedrijfs-, horeca- en detailhandelsfuncties worden omgezet naar wonen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de Eindhovenseweg ten goede en levert het een bijdrage aan de grote woningbouwopgave. Tevens past dit bij de Visie Vitaal Dorpsharst Aalst waarbij we streven naar detailhandel en horeca enkel nog binnen het compacte dorpschart. Deze ontwikkelingen bevinden zich momenteel in een ontwerp- en ideefase. In een volgende raadsinformatiebrief hopen wij u hierover uitgebreider te informeren.

De ruimtelijke ontwikkelingen en de investeringen in de openbare ruimte van ons dorpschart, zorgen ervoor dat de leegstand in het dorpschart drastisch is afgenomen. Nog enkel 3 panden waarop de bestemming 'Centrum' of 'Horeca' zit binnen het dorpschart staan op dit moment leeg. Twee panden staan al geruime tijd leeg en liggen op beeldbepalende locaties. We zijn en blijven met de eigenaren van deze panden in gesprek om deze leegstand terug te dringen en de ruimtelijke kwaliteit van de panden waar mogelijk te verbeteren.

5. Participatie en communicatie

Participatie en communicatie zijn twee vaste onderdelen binnen het project Vitaal Dorpschart Aalst en haar deelprojecten. We hebben de afgelopen jaren al veel participatiemomenten gehad over onder meer de herinrichting van de openbare ruimte en ruimtelijke ontwikkelingen. Zoals u in deze brief heeft kunnen lezen, blijven we daarmee doorgaan.

De website www.duurzaamdoorwaalre.nl/dorpschart-aalst en social media spelen een belangrijke rol in onze communicatie. Daarnaast wordt periodiek een digitale nieuwsbrief verstuurd per email (bijna 700 abonnees) over het project Duurzaam Door Waalre waarin ook de actualiteiten over het Dorpschart 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 de herinrichting van de openbare ruimte in het dorpschart, neem dan contact op met projectleider de heer van Daal via dvdaal@waalre.nl. Voor alle overige ontwikkelingen in het dorpschart, kunt u contact opnemen 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