

Voortgang realisatie Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0

Digitale raadsinformatiebijeenkomst 19 mei 2020

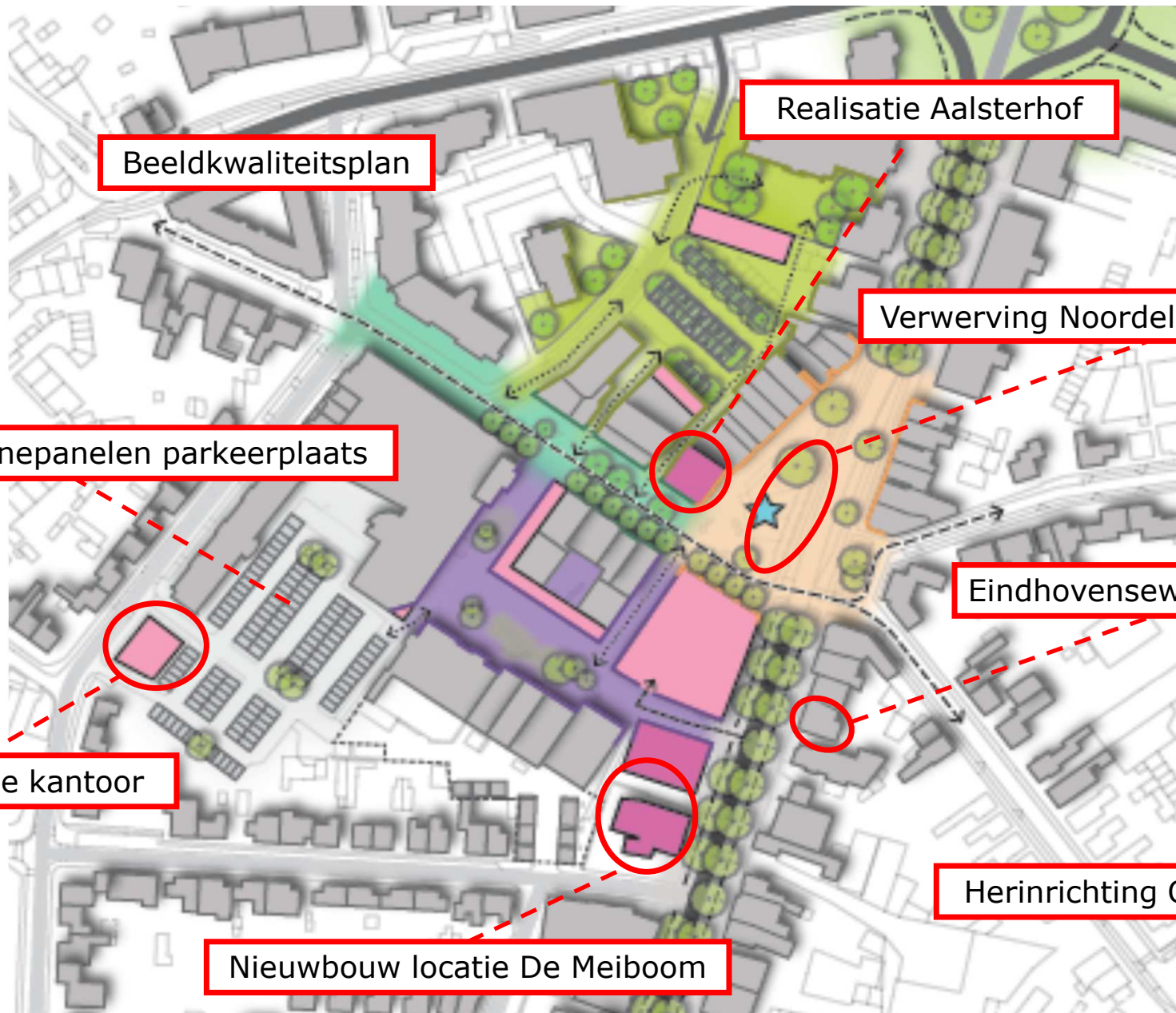
Programma

- Inleiding
- Verwerving noordelijk poortgebouw
- Ontwerp openbare ruimte
- Beeldkwaliteitsplan & zonnepanelen parkeerterrein
- Particuliere ontwikkelingen
- Communicatie & Participatie
- In de pijplijn

Noot: Na iedere deelproject is er ruimte voor het stellen van vragen

Inleiding

- Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0 op 22 oktober 2019 vastgesteld
- Procesvoorstel 'Naar een Vitaal dorpshart Aalst' op 4 februari 2020 vastgesteld. Daarin staan de volgende uitgangspunten opgenomen:
 - Streefbeeld is goede basis
 - Samen met verschillende partijen
 - Gemeente heeft verschillende rollen
 - Deelprojecten hebben verschillende snelheden
 - Raad, belanghebbenden en inwoners blijven betrokken
- In vogelvlucht mee over de organische gebiedsontwikkeling van het dorpshart



Beeldkwaliteitsplan

Realisatie Aalsterhof

Verwerving Noordelijk Poortgebouw

Onderzoek zonnepanelen parkeerplaats

Eindhovenseweg 44a-46

Realisatie kantoor

Herinrichting Openbare Ruimte

Nieuwbouw locatie De Meiboom

Verwerving noordelijk deel poortgebouw

- Den Hof 108 in eigendom
- Infopunt voor Duurzaam door Waalre
- Belettering en visualisatie vorige week aangebracht



Verkenning noordelijk deel poortgebouw

- Adviesbureau Gloudemans ondersteunt ons bij verwerving
- In maart-april: gesprekken met de 4 eigenaren van Den Hof 100-102-104-106 (waarvan 1 tevens gebruiker) + 1 huurder
- Alle partijen hebben aangegeven bereid te zijn verder in gesprek te gaan met de gemeente
- Bereidwilligheid is positieve grondslag om naar een volgende fase te gaan.

Verwerving noordelijk deel poortgebouw

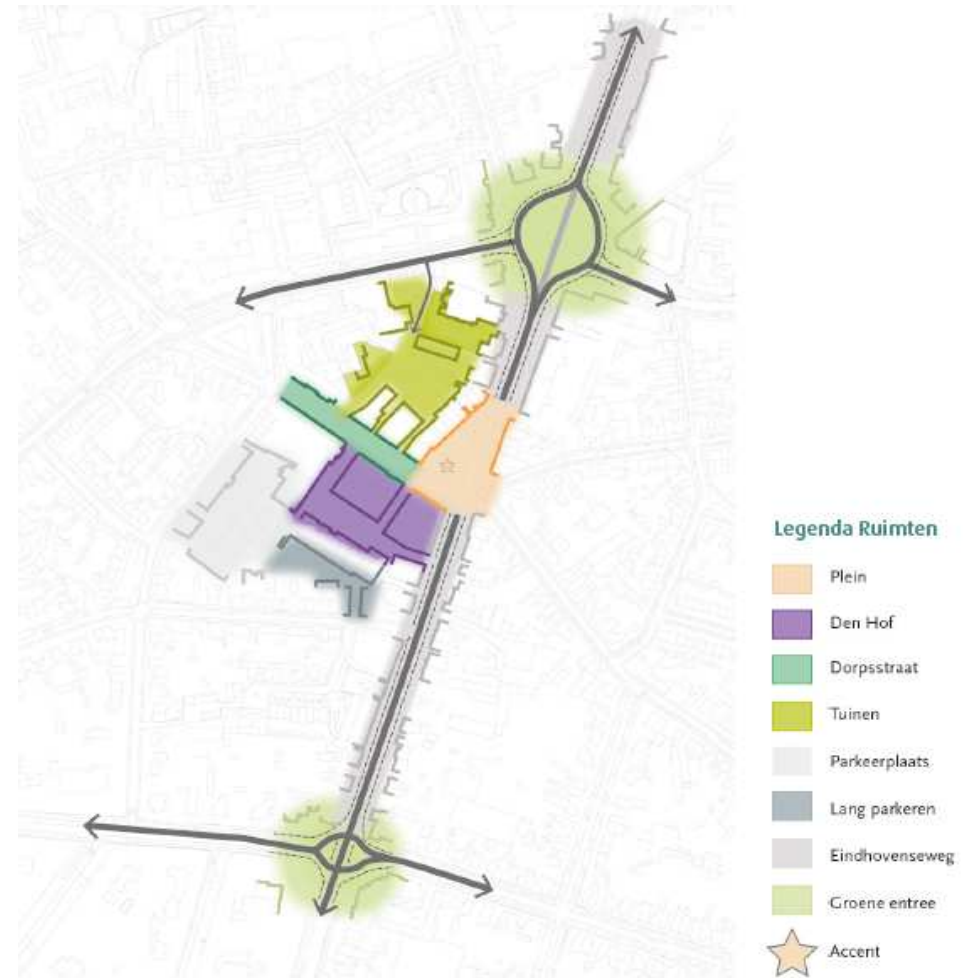
- Volgende fase: taxeren, inventariseren en vervolggesprekken.
- Met als doel om tot overeenstemming te komen met rechthebbenden.
- Grondverwerving is een tijdrovende activiteit, een doorlooptijd van minimaal 1 jaar is reëel.
- Snelheid en soepelheid in het proces zijn van groot belang.

Vragen over noordelijk deel poortgebouw?



Herinrichting openbare ruimte

- Komende jaren herinrichting openbare ruimte in de gebieden Het Plein, de Dorpsstraat, Den Hof en de Tuinen.
- Globale uitgangspunten op gebied van groen, water, verlichting, terrassen, reclame, speelvoorzieningen en evenementen zijn vastgelegd in de visie
- Grote raakvlakken met ‘herinrichting Eindhovenseweg’ (2022) en ‘herinrichting Michiel de Ruyterstraat’ (2021)



Ontwerp openbare ruimte

- Beginnen bij de basis: de ondergrond
- Momenteel onderzoek naar staat van de ondergrond (riolering, grondwaterstanden, opvang hemelwater, kabels en leidingen etc.)
- Medio juni fasering bepalen i.s.m. Michiel de Ruyterstraat & Eindhovenseweg
- Selectie ontwerper voor de zomer
- Grote startbijeenkomst in het najaar (mogelijk digitaal)
- Bij grote startbijeenkomst werving voor klankbordgroep (inwoners, bewoners Den Hof, ondernemers en eigenaren)
- Start communicatie & datum startbijeenkomst medio september

Vragen over herinrichting openbare ruimte?



Beeldkwaliteitsplan

- Raadsbesluit 7 januari 2020: beeldkwaliteitsplan als sturingsinstrument om regie op de beeldkwaliteit te voeren in de centrumgebieden
- Selectie naar bureau voor het opstellen van beeldkwaliteitsplan loopt
- In het vierde kwartaal wordt een beeldkwaliteitsplan voor het dorpshart in Aalst aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Onderzoek zonnepanelen boven parkeervakken

- In de visie, als ook in amendement 4 februari 2020, staat opgenomen dat zonnepanelen in het centrum gestimuleerd moeten worden.
- Extern bureau onderzoekt momenteel de financiële en technische haalbaarheid van zonnepanelen, in combinatie met laadpalen, boven de parkeerplaats bij de Albert Hein
- In onderzoek wordt rekening gehouden met beperkende aspecten (schaduwwerking, vandalisme, sociale veiligheid en reflectie naar omliggende panden)
- Uitkomsten onderzoek medio juli

Vragen beeldkwaliteitsplan en/of onderzoek zonnepanelen?



Realisatie Aalsterhof

- Het pand Den Hof 144-146 (voorheen o.a. Blokker) wordt binnenkort gesloopt om plaats te maken voor een nieuw gebouw genaamd 'Aalsterhof'
- Commerciele plint (bij voorkeur horeca) met 5 appartementen op verdieping
- Omgevingsvergunning verleent
- Start sloop in juni 2020
- Oplevering zomer 2021



IMPRESSIE

Realisatie kantoor Michiel de Ruyterstraat 71a

- Op deel van de parkeerplaats op de hoek van Michiel de Ruyterstraat/Den Hof (dat met bomen omheind is) komt een kantoorpand van de Van Doormalen Groep.
- Zo vormgegeven dat het eventueel in de toekomst eenvoudig te transformeren is tot een complex met max. 6 wooneenheden.
- Wijzigingsplan vastgesteld
- Omgevingsvergunning verleend
- Start bouw na de zomer 2020
- Oplevering zomer 2021
- Daarna start herinrichting openbare ruimte Michiel de Ruyterstraat



Eindhovenseweg 44a-46

- Omzetten van een leegstaand winkelpand naar één appartement
- Omgevingsvergunning aangevraagd
- Verbouwing boven appartement al in gang.
- Oplevering medio zomer 2020



Nieuwbouw locatie De Meiboom

- Realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 11 appartementen (waarvan 3 sociaal) en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Initiatiefneemster dient plan aan buurt presenteren
- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk
- Anterieure overeenkomst en voorontwerpbestemmingsplan moeten nog worden opgesteld
- Ter inzage leggen voorontwerp bestemmingsplan naar verwachting Q4 2020. In de raad ter vaststelling medio voorjaar 2021.





Vragen over lopende ontwikkelingen in het dorpshart?



Communicatie & Participatie

- De gemeente neemt de regie in de overall communicatie over het totale project Vitaal Dorpshart Aalst en geeft inzicht in het overkoepelende verhaal en de stand van zaken van de deelprojecten.
- Eigenaren / ondernemers van andere deelprojecten informeren en betrekken bewoners en belanghebbenden bij de uitvoering van concrete (sloop-, bouw-, verbouw)plannen
- Project valt nu nog onder 'Duurzaam door Waalre'. Op termijn een eigen naam en handelsmerk dat staat voor het dorpshart.
- In een nader te bepalen gebied informeren we bewoners structureel en betrekken hen bij de ontwikkelingen. De overige inwoners informeren we via onze algemene kanalen.

Communicatie & Participatie

- De aftrap van de communicatie over het ontwerpproces voor de openbare ruimte begint met een grote (digitale) startbijeenkomst: met een kick-off van het project, een oproep voor deelname aan een klankbordgroep, een globaal tijdsplan en communicatie over een inlooppunt.
- Samen met de klankbordgroep wordt in verschillende sessies gekomen tot inrichtingsprincipes per deelgebied en het definitieve ontwerp. Ook met uw raad worden meerdere sessies hierover belegd t.z.t.
- Ieder half jaar is er een bijpraatsessie met de raad en wordt de klankbordgroep regelmatig bijgepraat (los van elkaar)

In de pijplijn

- Vervolggesprekken eigenaren noordelijk poortgebouw
- Oplevering onderzoek ondergrond: fasering aanpak openbare ruimte
- Selectie ontwerpbureau openbare ruimte
- Selectie bureau beeldkwaliteitsplan
- Resultaten onderzoek financiële en technische haalbaarheid zonnepanelen parkeerterrein
- (ver)bouw Aalsterhof, Michiel de Ruyterstraat 71a en Eindhovenseweg 44a-46
- Voorontwerp bestemmingsplan locatie De Meiboom
- Voorbereidingen grote startbijeenkomst ontwerpproces
- Verkennende gesprekken met eigenaren van o.a. zuidelijk poortgebouw, leegstaande panden, afgebrande pand Eindhovenseweg 54 en garageboxen De Tuinen

Nog vragen over de realisatie van het Dorpshart?

