

los stad om land



Gebiedsvisie | Centrum Aalst en Eindhovenseweg

Gebiedsvisie | Centrum Aalst en Eindhoveneweg
03 juli 2017

Status: definitief

LOS stadomland B.V.

Jeanine Beekman
Gerbert Smulders

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Gemeente Waalre

Projectleider: Toine Schoester
Communicatie: Jessy de Kler

Postbus 10.000
5580 GA Waalre
Laan van Diepenvoorde 32
5582 LA Waalre

Tel: 040-2282500
gemeente@waalre.nl
www.waalre.nl

Inhoud

CONCEPT	1
1 Inleiding	5
Aanleiding	5
Doelstelling en werkwijze	5
Status van deze visie	5
Leeswijzer	5
2 Diagnose en Waardering	7
Hoe bereik je ons centrum?	7
Afnemend verkeer?	9
Onze voorzieningen nemen af en liggen wat verspreid	9
Het centrum is niet levendig, niet zichtbaar en herkenbaar	11
Ruimtelijke kwaliteit	14
In de dialoog met de beide denktanks zijn de volgende vraagstukken ontstaan	21
3 De ambitie	23
Leefbaar	23
Herkenbaar	23
Zichtbaar	23
Bereikbaar	23
Levendig en compact	23
Van hoge kwaliteit	23
4 De Visie	25
Een herkenbare en leefbare laan	25
Een zichtbaar centrum	27
Een bereikbaar centrum	29
Een compact en gezoneerd centrum	29
Overige ingrepen	33
Pastorietuin	33
Van hoge kwaliteit	33
Verlichting	33
Bepplanting	35
Ruimte voor herontwikkeling en kwaliteitsverbetering	35
Duurzaamheid	35





Schouw met denktank

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Waalre staat een grote verandering te wachten. De nieuwe N69 zal worden aangelegd waardoor onder andere in de kern Aalst de verkeersintensiteit op de Eindhovenseweg aanzienlijk zal af nemen. Een kans waar Aalst naar uitkijkt omdat dit de leefbaarheid van de kern ten goede zal komen. Dit biedt onder andere kansen voor de versterking van het centrum van Aalst.

In het centrum van Aalst spelen de afgelopen jaren ontwikkelingen zoals in vele kleine kernen van een teruglopend voorzieningenniveau met leegstand als gevolg. Daarnaast wordt al jaren de sfeer van het centrum van Aalst en Den Hof als onvoldoende ervaren.

Doelstelling en werkwijze

Deze ontwikkelingen hebben te maken dat de gemeente Waalre, ter voorbereiding op een herinrichting van de Eindhovenseweg, in samenhang en integraal wil onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor verbetering van het centrum van Aalst.

De gemeente Waalre heeft er voor gekozen om een integrale visie te maken waarbij zowel een denktank bestaande uit ondernemers als een denktank bestaande uit bewoners intensief betrokken zijn geweest. In de periode februari tot en met mei hebben enkele bijeenkomsten met beide denktanks en met de denktanks gezamenlijk plaatsgevonden. Het resultaat van de laatste gezamenlijke sessie is een gedragen beeld van een integrale visie voor het centrum die de hoofdlijn voor de toekomst beschrijft. We spreken nadrukkelijk van een visie die zowel een ambitie neerlegt (wat willen we bereiken?) en een visie (hoe realiseren we deze ambitie?).

Status van deze visie

De visie is voorbereid in een compact en intensief traject met de denktank(s). Tussentijds is de gemeenteraad tweemaal geïnformeerd en deze heeft informeel meegedacht. De voorliggende visie is op 8 juni gepresenteerd aan de samenleving van Aalst.

De visie zal in september aangeboden worden aan de gemeenteraad en zal na behandeling, rekening houdend met de beraadslaging van de raad, dienst doen als basis voor het proces van de planuitwerking Eindhovenseweg en het centrum van Aalst.

Er is bewust gekozen voor een compact en inspirerend document dat de koers neerzet. Uiteraard zijn er tal van uitwerkingsvragen. De kern van deze visie is neergelegd in hoofdstuk 3 waarin de ambitie is beschreven. De visie moet niet gelezen worden als een blauwdruk voor de toekomst maar geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een diagnose en waardering van de huidige situatie. Deze waardering is geen uitputtende analyse. Wel eindigt deze met een serie vraagstukken die om een oplossing vragen

In hoofdstuk 3 wordt een ambitie neergezet voor de toekomst van het centrum van Aalst en dit deel van de Eindhovenseweg. In hoofdstuk 4 wordt de visie beschreven in enkele eenvoudige hoofdkeuzes en thema's. Na vaststelling van de visie zal er nog een belangrijk hoofdstuk aan de visie moeten worden toegevoegd waarin de realisatiestrategie wordt beschreven en welke onderdelen verdere uitwerking vragen.



Kasseienbestrating



Parallelweg

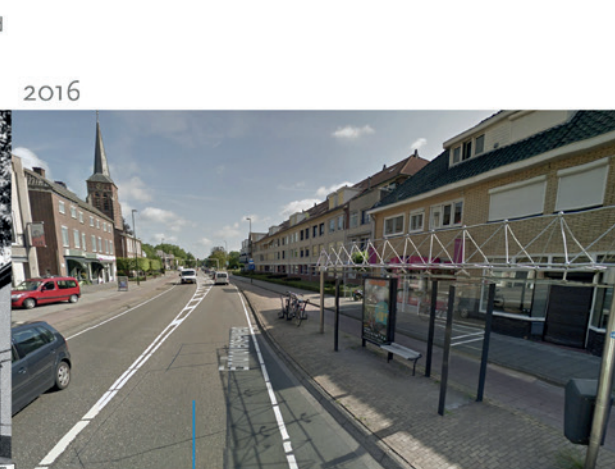
Asfalt



Bomenrij



Kasseien verharding



Asfalt

2 Diagnose en Waardering

Hoe bereik je ons centrum?

Het centrum van Aalst wordt gedomineerd door de Eindhovenseweg. Zowel in beeld, met een keihard verkeersprofiel, als in beleving met veel auto's en vrachtverkeer. Er is weinig ruimte voor langzaam verkeer. De dwarsrelaties in het centrum zijn slecht. Alles is ingericht op doorstromen.

De bereikbaarheid en herkenbaarheid van het winkelgebied in Aalst is moeizaam. De twee grote parkeerplaatsen zijn vindbaar maar dat gaat voor buitenstaanders niet zonder bewegwijzering.

In het centrum is een behoorlijk groot gebied autovrij. Dit is prettig voor fietsers en wandelaars want je kunt overal makkelijk en comfortabel komen. Tegelijkertijd zijn de goed bereikbare ruimtes groot en stil.



Foto Eindhovenseweg oversteekplaats. (met stoplicht)



Foto's met interessante 'doorsteekjes' waarin de kerk steeds een oriëntatiepunt is.

Routing



Afnemend verkeer?

Met de aanleg van de randweg zal het op de Eindhovenseweg een stuk minder druk worden. Zeker als maatregelen worden getroffen om ook vrachtverkeer dat hier niet hoeft te zijn zal dat een groot verschil maken. Inmiddels zijn er enkele verkeersmodellen doorgerekend. Daaruit blijkt dat als er maximaal “geknepen” wordt op een aantal plekken een etmaalintensiteit van 13.000 motorvoertuigen haalbaar moet zijn. De maatregelen mogen ook niet als gevolg hebben dat verkeer in woonstraten fors gaat toenemen.

Onze voorzieningen nemen af en liggen wat verspreid

Zoals in veel kleine kernen neemt ook in Aalst het voorzieningenniveau af. Den Hof kampt met leegstand. In het verleden lagen er ook winkels aan de Eindhovenseweg. Het beleid is er op gericht om dit niet te versterken maar juist aan Den Hof te versterken.



Vanwege de verkeersdruk op de Eindhovenseweg is bewinkeling aan twee zijden van de weg ook niet wenselijk omdat deze beide zijden van de weg niet samenhangen. Er komt nog een enkele horecazaak of winkel aan de oostzijde van de weg voor. Naast winkels en horeca is er ook zakelijke dienstverlening aanwezig.

Uit eerdere detailhandelsanalyses¹ blijkt dat winkeliers zelf kritisch zijn over het winkelgebied. Consumenten geven het een ruime voldoende. Consumenten vinden het parkeren niet goed, de sfeer matig en missen niet-dagelijkse winkels.

Het winkelaanbod in Aalst blijft achter ten opzichte van referentiecentra². Tegelijkertijd mag niet verwacht worden dat er een groei zal ontstaan. Aalst kan zich wel ontwikkelen als een boodschappen-plus-centrum.

¹ Den Hof volop kansen, 2012, Seinpost

² Perspectief Den Hof Aalst, BRO, 2016



Enkele foto's waarop zichtbaar is dat voorzieningen verspreid liggen of afnemen.

EINDHOVEN



GROEN / BUITEN / OPEN



KNOOPPUNT



AA



Kaart met functies [situatie februari 2017]

LST



KNOOPPUNT



BOS / GROEN / BUITEN



VALKENSWAARD



Het centrum is niet levendig, niet zichtbaar en herkenbaar

Op het schaalniveau van het centrum als geheel is de sfeer ervan (of het ontbreken van sfeer) niet helder. Een belangrijker vraag is welk beeld het centrum in de toekomst moet krijgen. Wat is het imago van het hart? Welk beeld willen we afgeven?

Eén van de opvallende punten in het centrum is het eind jaren '90 gerealiseerde deel van Den Hof dat zich afkeert van de Eindhovenseweg, soms ook wel "de muur" genoemd.

Dit gebouw is verklaarbaar vanuit de wens een stil en intiem centrum te creëren maar heeft ook als gevolg dat het echte centrum niet zichtbaar is en zich niet wervend presenteert.

In de openbare ruimte, is zoals gezegd, veel ruimte autovrij. Dat is op zich heel prettig. Toch mist het aan een echt plein waar zichtbaar wordt waar het hart van het centrum ligt. Er is geen brandpunt van activiteiten. Ook de horeca ligt niet geconcentreerd waardoor het hartgevoel ontbreekt. Het is er niet levendig. Er zijn enkele plekken die perfect op de zon liggen echter die worden niet benut.



Foto van de 'Muur'

Korrel en weefsel



De opbouw van het centrum kent een mix aan panden met enerzijds een fijne korrel en anderzijds een grove korrel. Vooral de oudere bebouwing kenmerkt zich door een fijne korrel terwijl nieuwere ingrepen vaak grover van korrel zijn.

-  fijne korrel
-  grove korrel
-  weefsel

Kaart met korreldichtheid en weefsel

Bouwhoogtes



Kaart met de verschillende bouwhoogtes

Zonnige gevels



- schaduw
- zonnige plekken
- zonnige gevels
- kansen

Ruimtelijke kwaliteit

Aalst maakt een versleten indruk als het gaat om de openbare ruimte. Er is weinig en matig groen.

Ook wat betreft bebouwing is de uitstraling van panden vaak matig. Den Hof voelt verouderd. Aan de Eindhovenseweg staat een ratjetoe aan bebouwing, zowel wat betreft maat en schaal maar ook wat betreft sfeer.



Diverse bouwhoogtes

Foto's van de matige uitstraling van de panden



Tegelijkertijd zijn er pareltjes in Aalst. Enkele bijzondere historische panden zijn echt de moeite waard. De kerk, de pastorie met verscholen tuin, maar ook een aantal statige panden en aardige jaren '30 panden geven het centrum sfeer. Ook bij recente nieuwbouw is er aandacht voor de architectuur. Soms modern, soms historiserend.

Opvallend is dat er veel achterkanten zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De kwaliteit van deze plekken is vaak matig.

Er zijn aardige doorsteekjes in Aalst die maken dat het winkelgebied best fijnmazig is.



Fotoblad met de mooie panden van Aalst

Open en gesloten plinten



-  open plint
-  gesloten plint

Kaart met open en gesloten plinten



foto's gesloten plinten



Inrichting Openbare Ruimte van matige kwaliteit

Is het haalbaar centrumfuncties aan de Eindhovenseweg te leggen nu deze getransformeerd wordt?

Hoe krijg je het meer compleet wat betreft aanbod?

Hoe krijgen we horeca die elkaar versterkt?

Moet het compacter? Of is het prima als er gaten in zitten met andere functies?

Is het nodig dat het completer wordt? Kunnen we volstaan met alleen dagelijks?

Hoe kunnen we meer aaneengesloten fronten maken?

Als we naar een compacter centrum gaan wat is dan het concentratiegebied?

Als we naar een compacter centrum gaan, wat doen we dan met vrijkomende panden?

Kan er een trekker worden toegevoegd en is dat zinvol?

En zo ja: waar willen we de meeste reuring?

Zijn er functies die we toe kunnen voegen aan de openbare ruimte?

Moet er een duidelijkere zonering komen in de openbare ruimte (groen/terrassen/plein/straat)?

Hoe kan de openbare ruimte bijdragen aan meer reuring in het centrum?

Hoe kan de openbare ruimte bijdragen aan meer leefbaarheid van de Eindhovenseweg?

Hoe kan de weekmarkt goed ingepast worden?

Hoe kan de openbare ruimte bijdragen aan meer reuring in het centrum?

Hoe zorgen we dat Aalst een duidelijk eigen gezicht krijgt, hoe willen en kunnen we ons onderscheiden?

Zichtbaarheid van het echte centrum?

Wat moet onze Aalstse sfeer zijn?

Wat is het verhaal van Aalst en waar en hoe wordt dat zichtbaar?

Hoe krijgen we HOV gecombineerd met auto en fiets, hoe zorgen we dat HOV niet te veel ruimte gebruikt?

Hoe dicht bij de winkels moet de halte dan liggen?

Als de Eindhovenseweg minder druk wordt, hoe voorkomen we dan sluipverkeer in woonstraten?

Hoe krijg je met een hoge verkeersintensiteit een prettig leefbare straat?

Hoe krijgen we een betere oversteekbaarheid van de Eindhovenseweg?

Hoe kan de fiets voorop (meeste bezoekers komen al met de fiets)?

Hoe maken we de parkeerplaatsen zichtbaar?

Slecht 1 % komt met OV, hoe belangrijk is dan OV?

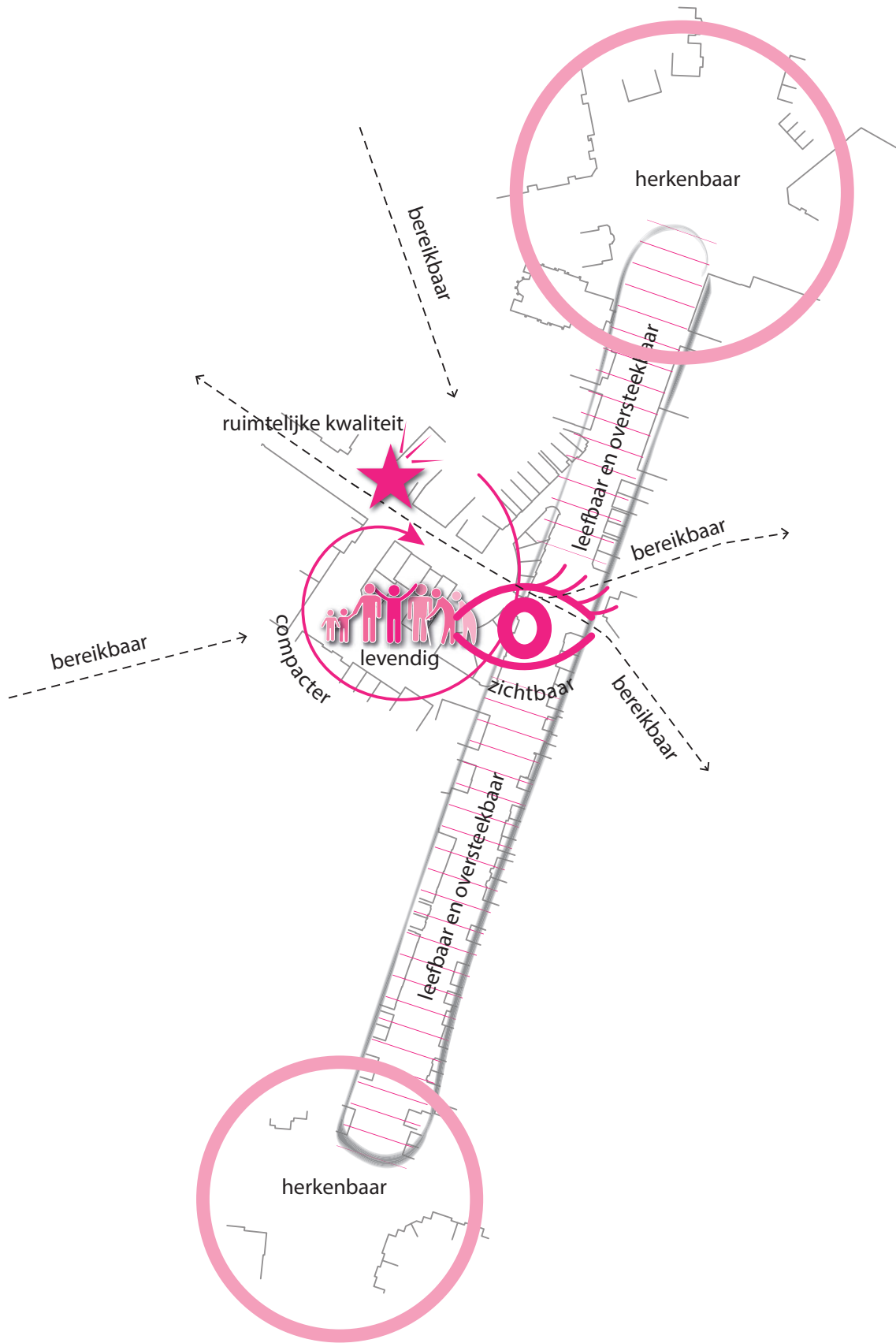
Welke middelen hebben we om investeringen los te krijgen?

Wie organiseert de verandering?

Is het wenselijk dat ondernemers zaken samen gaan aanpakken (evenementen etc.)?

Hoe versterken we de samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren?





3 De ambitie

Voor de herontwikkeling van het centrum en de herinrichting van dit deel van de Eindhovenseweg hebben we de volgende ambitie geformuleerd. De ambitie is gevat in 6 onderdelen die uiteraard onderling samenhangen.

Leefbaar

We willen de leefbaarheid aan de Eindhovenseweg versterken. Dat kan nu de verkeersintensiteit afneemt. Daarom kiezen we ervoor om hier maximaal ruimte te geven aan langzaam verkeer en de inrichting zo te maken dat het gemotoriseerde verkeer, dat nog steeds aanzienlijk is, voelt dat ze in het hart van het dorp is.

Herkenbaar

Als je Aalst binnenrijdt moet duidelijk zijn dat je in het hart van het dorp komt. Er zal sprake zijn van een herkenbare en positieve uitstraling die zichtbaar maakt wat Aalst voor dorp is. De beide entrees aan de Eindhovenseweg spelen daarbij een grote rol.

Zichtbaar

Het echte centrum moet zichtbaar zijn zodat voor iedereen duidelijk is waar het ontmoetingshart van ons dorp ligt.

Bereikbaar

Zowel voor langzaam verkeer als voor gemotoriseerd verkeer maken we de voorzieningen die ons centrum biedt goed en logisch bereikbaar. Je moet er op een logische en praktische manier kunnen komen.

Levendig en compact

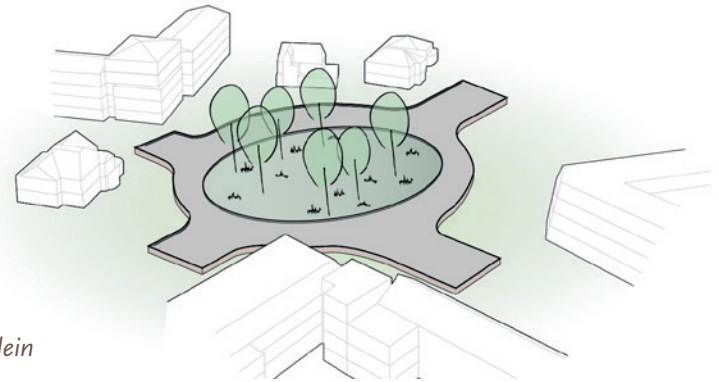
Om een kloppend dorpshart te krijgen is er meer levendigheid nodig. Dat kunnen we onder andere bereiken door het gebied compacter te maken zodat functies elkaar beter versterken.

Van hoge kwaliteit

De kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte zal in de toekomst echt hoogwaardiger moeten. We gaan daarbij op zoek naar onze eigen Aalster sfeer.



4 De Visie



1. groen plein

Een herkenbare en leefbare laan

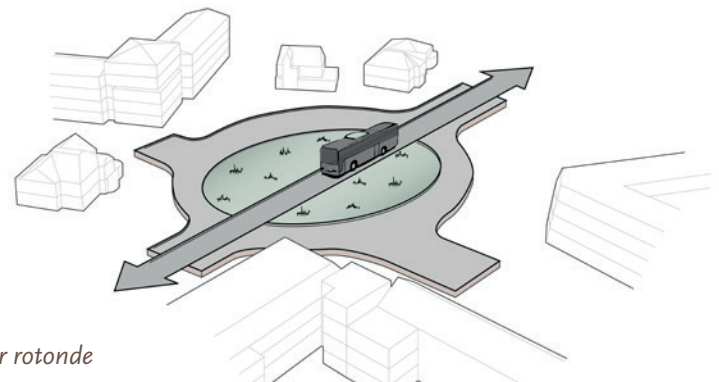
De Eindhovenseweg wordt heringericht en onze ambitie is de verkeersintensiteit fors te verlagen. De eerste berekeningen laten zien dat we tot ca 13.000 mvt/ etmaal kunnen komen.

We kiezen er voor zoveel als mogelijk ruimte te geven aan het langzaam verkeer. Daarom willen we dat de busdienst op een “slimme” manier gaat rijden, zodanig dat er geen busbaan nodig is. Dat scheelt een hoop ruimte. Met technologie kunnen de bus en het autoverkeer gestuurd worden, alles binnen één wegvak.

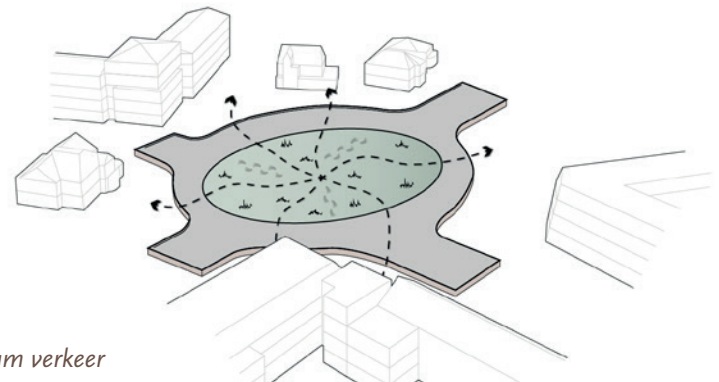
De Eindhovenseweg kan geen formeel 30km gebied worden (omdat de intensiteit daarvoor te hoog ligt). De weg krijgt wel een 30km “feel”. De weg wordt stevig in het groen gezet, het wordt een laan met daaronder een haag. De fietsers en voetgangers krijgen een eigen domein.

De beide entrees (Raadhuisstraat/ Brabantialaan en Koningin Julianalaan/ Koningin Wilhelminalaan) willen we ook zo groen mogelijk maken. De eerst genoemde entree kunnen we vormgeven als een soort grote rotonde die vol in de bomen en het groen staat, waarmee we een hoogwaardige dorpsentree maken. Bij deze noordelijke entree gaan we bovendien zorgen dat de beeldbepalende bebouwing die daar aanwezig is beter tot zijn recht komt. De kerk en pastorie kunnen beter zichtbaar worden, momenteel liggen deze wat verscholen vanwege de voortuin van een van de daar gelegen panden.

Van kruising tot kruising wordt de Eindhovenseweg hoogwaardig vormgegeven met goed bestratingsmateriaal, een eigen Aalster lichtmast met bijvoorbeeld hangende baskets.



2. bus over rotonde



3. langzaam verkeer



4. totaal



Beeld vanaf de Eindhovenseweg, kijkend naar het noorden, ter hoogte van het plein



Beeld vanaf het fietspad langs de Eindhovenseweg, kijkend naar het zuiden, ter hoogte van het plein

Een zichtbaar centrum

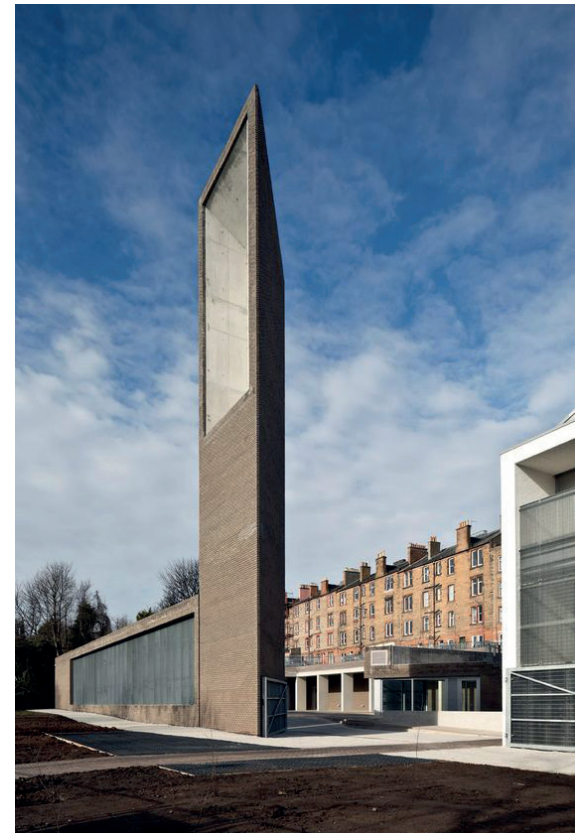
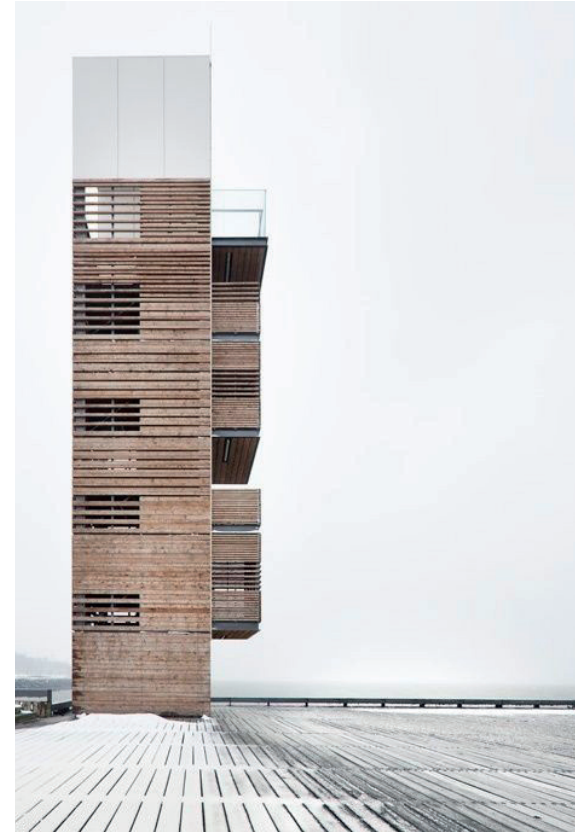
Het nieuwe centrum wordt goed zichtbaar gemaakt door een heus plein aan de Eindhovenseweg te maken, het centrum opent zich weer aan de Eindhovenseweg. Daarvoor wordt een deel van “de muur” gesloopt. Het plein verknoopt de route van Ekenrooi met de Eindhovensweg en het centrum. Dit is ook historisch gezien een logische knoop.

Op het plein is ruimte voor een markant element dat het nieuwe beeld van Aalst zal gaan dragen. We stellen hier een toren voor met op de begane grond een transparant gebouw waarin ruimte is voor een publiektrekker, bijvoorbeeld horeca met een goed terras. Het plein moet ook aantrekkelijk verlicht worden zodat het centrum ook 's avonds wervend zichtbaar is.

De wanden rondom het plein zullen in de loop van de tijd verbeterd worden. Het resterende deel van “de muur” kan versterkt worden. De footprint van het gebouw mag groter worden, het gebouw mag hoger worden; totaal ca. 3 à 4 bouwlagen (per gevelzijde verschillend rekening houdend met nabije gevels). Onder het gebouw kan geparkeerd worden.

Een factor bij het plein is de geluidsbelasting op de gevels die ontstaat door het verkeer op de Eindhovenseweg. Er is een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels indien “de muur” zou verdwijnen. Daaruit is duidelijk geworden dat er iets gedaan moet worden om het geluidniveau naar beneden te brengen. Uit ditzelfde onderzoek blijkt ook dat het mogelijk is om maatregelen te treffen zodat voldaan wordt aan de geluidsnormeringen. Maatregelen kunnen bijvoorbeeld worden getroffen in de vorm van een gebouw op het plein. Met een nieuw gebouw (torentje) en een muurtje van 1 meter hoog wordt al een reductie bereikt. In de uitwerking naar een stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp moeten zowel het gebouwtje als het muurtje geoptimaliseerd worden. De oplossing zal mogelijk nog vragen om maatwerk (lamellen, groen, etc.). Uiteraard moet daarbij ook voor een “stille” verharding van de weg worden gekozen.

Op het plein is ruimte voor terrassen. Losjes op het plein worden enkele bomen geplant die sierwaarde hebben. Het plein doorbreekt even de rechte lijn van de laan van de Eindhovenseweg. De pleinvloer en de verspreide bomen lopen door van de westgevel naar de oostgevel, waardoor het plein ook een echte verbinding gaat vormen en het verkeer over de Eindhovenseweg ervaart even door het centrum te rijden





LEGENDA

- autoweg
- busbaan
- → eenrichtingsweg
- - - - - langzaam verkeer
- parkeren voor vergunningshouders/
eigenaren
- P parkeren
- ☆ bushalte



Een bereikbaar centrum

Voetgangers en fietsers krijgen volop de ruimte. Langs de Eindhovenseweg zetten we in op maximale ruimte. De aansluiting Ekenrooi-centrum wordt voor fietsers comfortabel. De automobilist over de Eindhovenseweg voelt dat deze “over het plein rijdt”. De nadruk in de vormgeving wordt hier gelegd op de dwarsrelatie.

Het huidige voetgangersgebied is te groot voor de geringe dynamiek in Aalst. Tegelijkertijd zijn er winkels die baat zouden kunnen hebben bij betere bereikbaarheid en versterkt een directere bereikbaarheid van de grotere parkeerplaatsen het centrum. Daarvoor wordt het zuidelijke plein van Den Hof getransformeerd naar een straatje waar (in ieder geval in één richting) de auto kan rijden en incidenteel kan parkeren.

De huidige parkeerplaats achter Den Hof (zuidzijde) wordt nu nauwelijks gebruikt door centrumbezoekers. Nu een nieuwe route voor parkeren gemaakt wordt kan deze parkeerplaats afgesloten worden voor bezoekers en zal deze gaan functioneren voor inwoners en werkers in het centrum. Het centrum zal ook goed bereikbaar zijn met de bus. De plek van de bushalte vraagt nog om uitwerking.

Een compact en gezonde centrum

We streven naar een compacter centrum. We stimuleren verplaatsing van publieksaantrekkers van buiten het centrum. Daarbij zien we de ruimte rondom het centrale plein als de uitgelezen plek voor horeca en terrassen. In de overige delen van het centrum is vooral detailhandel aanwezig, maar ook andere publiek aantrekkende functies.

De huidige (autovrije) openbare ruimte van Den Hof voelt erg groot en leeg. We gaan de openbare ruimte voor de auto en voetgangers zoneren. Het autovrije deel wordt iets kleiner waarmee we activiteiten sturen naar deze plek. Door de auto voor een deel in het centrum toe te laten ontstaat ook daardoor weer meer levendigheid, waarvan zeker bepaalde winkels zullen profiteren.

Het toelaten van de auto in een klein deel van het centrum voelt mogelijk in eerste instantie tegenstrijdig. Immers op tal van plaatsen wordt er aan gewerkt om centra vrij te maken van autoverkeer. Echter in Aalst is het autovrijedeel van het centrum in relatie tot de aanwezige dynamiek te groot. Het toelaten van de auto in een klein deel van het centrum kan juist het centrum voor bezoekers weer aantrekkelijk maken.

Uiteraard ligt het primaat in het centrum bij centrumfuncties die publiek aan trekken. Het gaat daarbij niet alleen om winkels en horeca. Er moet ruimte zijn voor wat functiemenging. Tegelijkertijd moet het gebied waar winkels gevestigd mogen worden compact zijn.





Beeld vanuit de Dorpsstraat, kijkend naar de Eindhovenseweg



Beeld van de Eindhovenseweg, kijkend naar het zuiden, net voor het plein



Visual nieuwe route over Den Hof met aan een zijde bomen



Visual nieuwe route over Den Hof met aan twee zijden bomen

Overige ingrepen

Pastorietuin

Vlakbij Den Hof ligt een kwaliteit, in de vorm van beeldbepalende bebouwing (o.a. de kerk en de pastorie) en een pastorietuin. De pastorietuin speelt nu geen grote rol voor Aalst. Mocht de kans zich in de toekomst voordoen dan zouden zowel het pand als de tuin een kwaliteit kunnen toevoegen aan het hart van Aalst als deze een publieksfunctie zouden krijgen. Als deze kans zich voordoet willen we ook een goede route van Den Hof naar de tuin maken, om het geheel te verbinden.

De parkeerplaats aan de Leesakker (achter de panden die liggen aan het plein) zal in de toekomst verbeterd worden. Ook de uitstraling van de panden aan de achterzijde vraagt om verbetering.

Van hoge kwaliteit

De inrichting en sfeer van de openbare ruimte moet echt hoogwaardig worden, het moet uitnodigen tot verblijf en herkenbaar zijn voor het dorp. We kiezen voor goede duurzame materialen en een maatwerk ontwerp. Het centrum moet groener worden zowel aan de entrees, de Eindhovenseweg, maar ook in het centrum zelf.

Verlichting

Goede verlichting kan veel sfeer toevoegen aan het centrum. Op het centrale plein willen we vooral de panden aanstralen en de bomen zichtbaar maken. Hier zien we dus niet direct lichtmasten staan.

Op de route van Ekenrooi naar de Dorpstraat wordt verlichting juist wel met lage uniforme masten voorgesteld, waarmee we deze lijnen (de routing) versterken.



Visual Pastorietuin



Voorbeeld van een inspiratieblad ter verbetering van de kwaliteit van de panden

Aan de Eindhovenseweg zijn hogere masten gewenst, waarbij het mooi zou zijn als deze masten gecombineerd worden met bijvoorbeeld banieren of hanging baskets, om ook hiermee de herkenbaarheid van Aalst te vergroten

Beplanting

De Eindhovenseweg wordt een laan. We denken aan flinke bomen. Het toepassen van een haag onder de bomen versterkt het groene karakter en biedt bovendien een extra buffer tussen langzaam verkeer en autoverkeer.

Op het plein staan bomen juist wat losjes en hebben sierwaarde. Op den Hof waar de auto straks ook zal rijden denken we aan een wat kleinere straatboom.

De noordelijk entree zetten we flink in de bomen.

Ook het toepassen van bijvoorbeeld hanging baskets, of plantenbakken, in het centrum geeft het hart extra kwaliteit, kleur en sfeer.

Ruimte voor herontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Bestaande (winkel-)panden moeten in de loop van de tijd aangepakt worden. De kwaliteit van de gevels moet omhoog. Daarvoor zullen we ondernemers – middels een inspiratiekader en mogelijke financiële regeling - gaan uitdagen. Om de verplaatsing naar het centrum op gang te krijgen en om investeringen in panden op gang te krijgen moet er planologische ontwikkelruimte gegeven. Dat zal inhouden dat op sommige plekken de bebouwing iets steviger mag worden. Dat kan op veel plaatsen ook prima. Het inspiratiekader zal daartoe ook ruimte geven.

Duurzaamheid

In de verdere uitwerking van deze visie naar (een) plan(-nen) streven we naar een duurzame ontwikkeling. Uiteraard gaat het dan om de duurzaamheid van het vastgoed maar ook om de openbare ruimte. Door bijvoorbeeld slim om te gaan met water en groen in de openbare ruimte kunnen we de opwarming van de stad (urban heat, hittestress) verzachten en ook biodiversiteit toevoegen. We geven volop ruimte aan langzaam verkeer (stilstaand en rijdend) zodat het voor centrumbezoekers eenvoudig wordt de auto te laten staan.





Schaduwstudie van het centrum | 1 december 14:00h



Schaduwstudie van het centrum | 1 juni 14:00h



los·stad om land

LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Gebiedsvisie | **Centrum Aalst en Eindhoveneweg**