

Herontwikkeling winkelcentrum de Voldijn

Raadsinformatieavond 19 maart 2019

Agenda

- 1. Inleiding (wethouder Uijlenhoet)**
- 2. De Voldijn (T. Hyams)**
 - 1. Locatie**
 - 2. Bestemmingsplan**
 - 3. Het initiatief**
- 3. Uitgangspunten & randvoorwaarden**
- 4. Toelichting op het ontwerp (S. de Bever)**
- 5. Vervolgprocedure**

Voorgeschiedenis

- **2003** deel commerciële plint vernieuwd, eerste gesprekken over realiseren appartementen
- **2009-11** Mogelijke verplaatsing naar Den Hof onderzocht, bleek echter niet realistisch vanwege kosten, ruimtegebrek en te weinig parkeerplaatsen
- **2013** Raadsbesluit: Voldijn blijft boodschappensteunpunt voor de wijk
- **Medio 2013-2014**, principeverzoek
 - positief besluit college, onder voorwaarden
- **2016** nieuw principeverzoek
 - College bevestigt eerder principebesluit
- **Uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld**

Kansen voor de gemeente

- **Impuls ruimtelijke kwaliteit**
- **Grote vraag naar huurwoningen**
 - Vooral sociale en middeldure huur
- **Ontmoeten voor de bewoners van de wijk**
 - Relatie met 't Laar en 't Hazzo
- **Behoud van het boodschappensteunpunt**
- **Grootste uitdaging: verdeling van de kosten**

Locatie de Voldijn 1

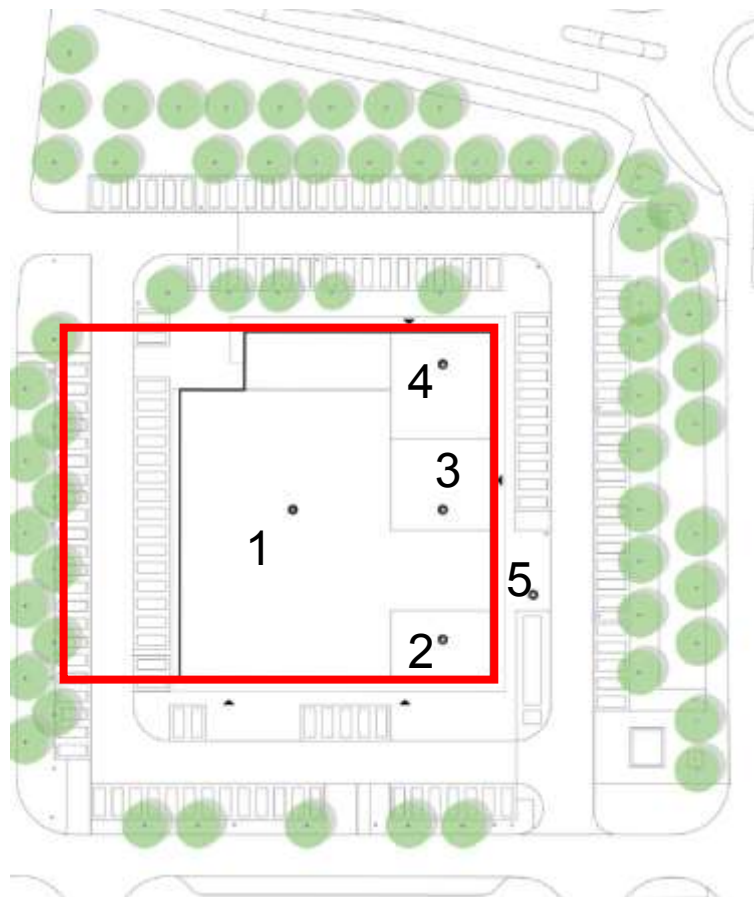


Locatie de Voldijn 2



- **Burg. Mollaan,
Primulalaan,
Akeleilaan,
Hortensialaan**
- **Zichtlocatie
aan de rotonde**
- **Gelegen in een
woongebied**
- **'t Laar en
't Hazzo op
loopafstand**

De locatie 3



Boodschappensteunpunt de Voldijn

1. Jumbo
2. Snackbar
3. Pizzeria
4. Chinees restaurant
5. Laden lossen Jumbo

Eigendomssituatie

- In rood: van Goevaers
- Rest openbare ruimte: Gemeente

Bestemmingsplan



Bestemming Centrum

- Detailhandel beg. grond
- Horeca
- Wonen op de verdieping
- Praktijkruimten
- Kantoren

Plan is niet passend binnen het bestemmingsplan

- Maximale bouwhoogte 5m.
- Bouwen binnen het bouwvlak

Het initiatief

- Realisatie van circa 36-42 huurappartementen op winkelcentrum de Voldijn
- Opwaarderen van de commerciële plint



Uitgangspunten

Vormgeving:

- **Beeldkwaliteit dient aan te sluiten bij de aard en schaal van Aalst. Modern kan, maar niet grootstedelijk**
- **Stedenbouwkundige inpassing en bouwhoogte, aansluiten op omliggende bebouwing**
- **Realisatie van een hoogte accent op de hoek**

Commerciële plint:

- **Verplaatsen entree Jumbo naar de Burg. Mollaan**
- **Laden en lossen apart organiseren aan Akeleilaan**
- **Geen bergingen direct aan de straat**
- **Ruimte voor de huidige horecaondernemers (terassen)**
- **Tijdelijke voorzieningen tijdens de bouw**

Uitgangspunten 2

Programma:

- **Appartementen voor starters en senioren**
- **36 - 42 huurappartementen, afhankelijk van de keuzes massastudie**
- **30% sociale huur, tot € 710 p/m**
- **> 50% middeldure huur, € 710 tot € 1000 p/m**
- **< 20% dure huur, meer dan € 1000 p/m**

Duurzaamheid:

- **Woningen energieneutraal**
- **Bij vervangende nieuwbouw winkel en horecazaken inspanningsverplichting meer te doen dan minimale vereisten**
- **Laadpalen voor elektrische auto's**

Uitgangspunten 3

Kosten

De volgende kosten worden verhaald op de initiatiefnemers:

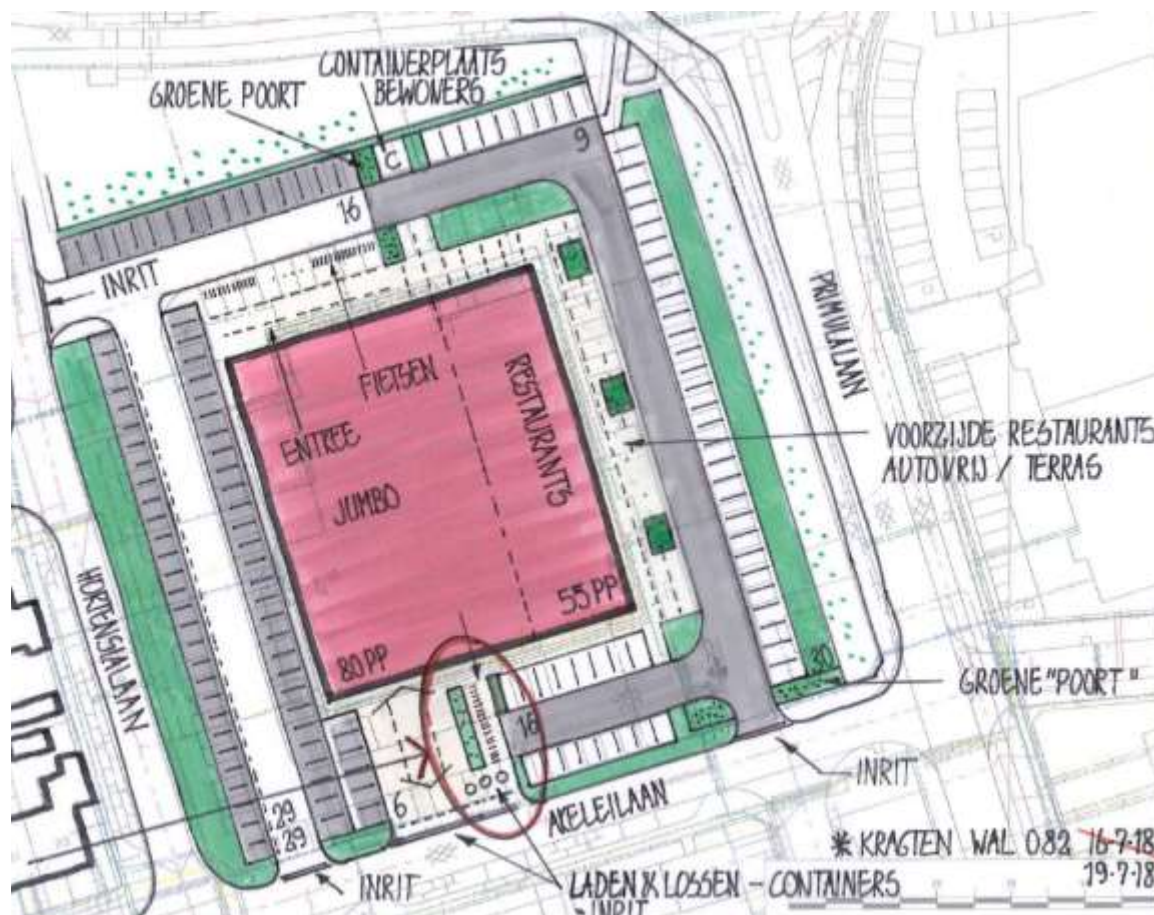
- **Opstellen inrichtingsplan**
- **Opstellen bestemmingsplan en milieuonderzoeken**
- **Mogelijke bodemsanering**
- **Planschade**
- **Fondsafdrachten (lokaal en regionaal fonds)**
- **Bijdrage parkeren (parkeren niet mogelijk op eigen terrein)**
- **Gemeentelijke plankosten**
- **Kosten aanleg openbare ruimte**

Uitgangspunten 4

Openbare ruimte: Gewenste gemeentelijke kwaliteitsimpuls

- **Openbare ruimte volledige plangebied vernieuwen**
- **Groenstructuur Burg. Mollaan en Primulalaan handhaven**
- **Afvalcontainers ondergronds**
- **Separate laad en losruimte voor de winkels en horeca ten zuiden van het gebouw**
- **Terrassen horeca afwisselen met groen**
- **Auto te gast in openbare ruimte bij ingang Jumbo en horeca**
- **Geen afvalinzameling horeca meer op straat**
- **Voldoende parkeergelegenheid (auto, fiets en scooter)**
- **Scheiden verkeerstromen Jumbo en appartementen**
- **Aandacht voor langzaamverkeerroutes (voetgangers, fietsers) van en naar Voldijn (let op stoepen, oversteekplaatsen enz.)**

Uitwerking openbare ruimte



Concept ontwerp:

- Hele gebied wordt vernieuwd
- Tegengaan rommelig beeld (vlag op modderschuit)
- Achterkant wordt voorkant (zichtbaarheid)
- Toekomstbestendige winkels
- Verkeersveiligheid
- Meerwaarde voor de buurt
- Behouden en versterken groenstructuur

Kosten openbare ruimte

Kosten concept ontwerp, inclusief door gemeente gewenste kwaliteitsimpuls geraamd tussen € 500.000 – € 600.000

4 Scenario's; nader uit te werken voor besluitvorming

1. Partijen komen niet tot elkaar, er is geen project

- Omdat de gemeente een kwaliteitsimpuls wenst in het gebied kunnen niet alle kosten worden verhaald op Goevaers.

2. Minimale variant

- Gemeente legt geen kwaliteitsimpuls op, alleen de zone direct rondom het vastgoed wordt opnieuw bestraat, hergebruik bestaande verharding

3. Gemeente legt openbare ruimte aan conform concept ontwerp

- Gemeente vraagt financiële bijdrage Goevaers
- Eigendom alle gronden gaat over naar de gemeente
- Vergt alsnog een aanzienlijke gemeentelijke investering

4. Goevaers legt openbare ruimte aan conform concept ontwerp

- Gemeente draagt eigendom gronden over aan Goevaers
- Gemeente krijgt geen bijdrage voor gebruik parkeerplaatsen
- Goevaers realiseert enkele appartementen meer

Herontwikkelpun, De Voldijn, Wáalre

Raadsinformatieavond, 19 maart 2019





GOEVAERS & ZNN
Bouwonderneming B.V.

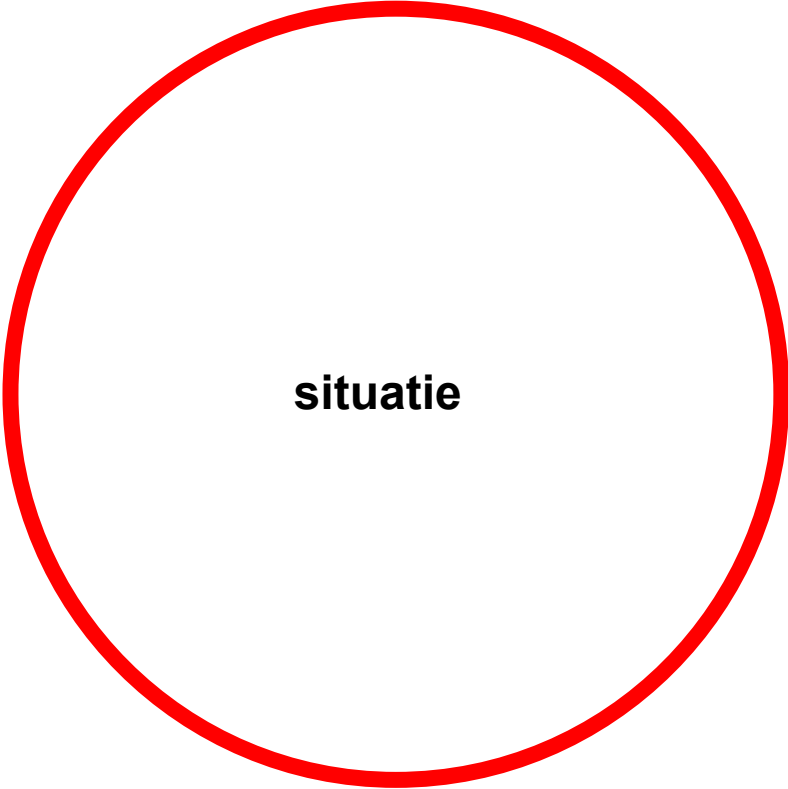
okko
project

de bever
architecten

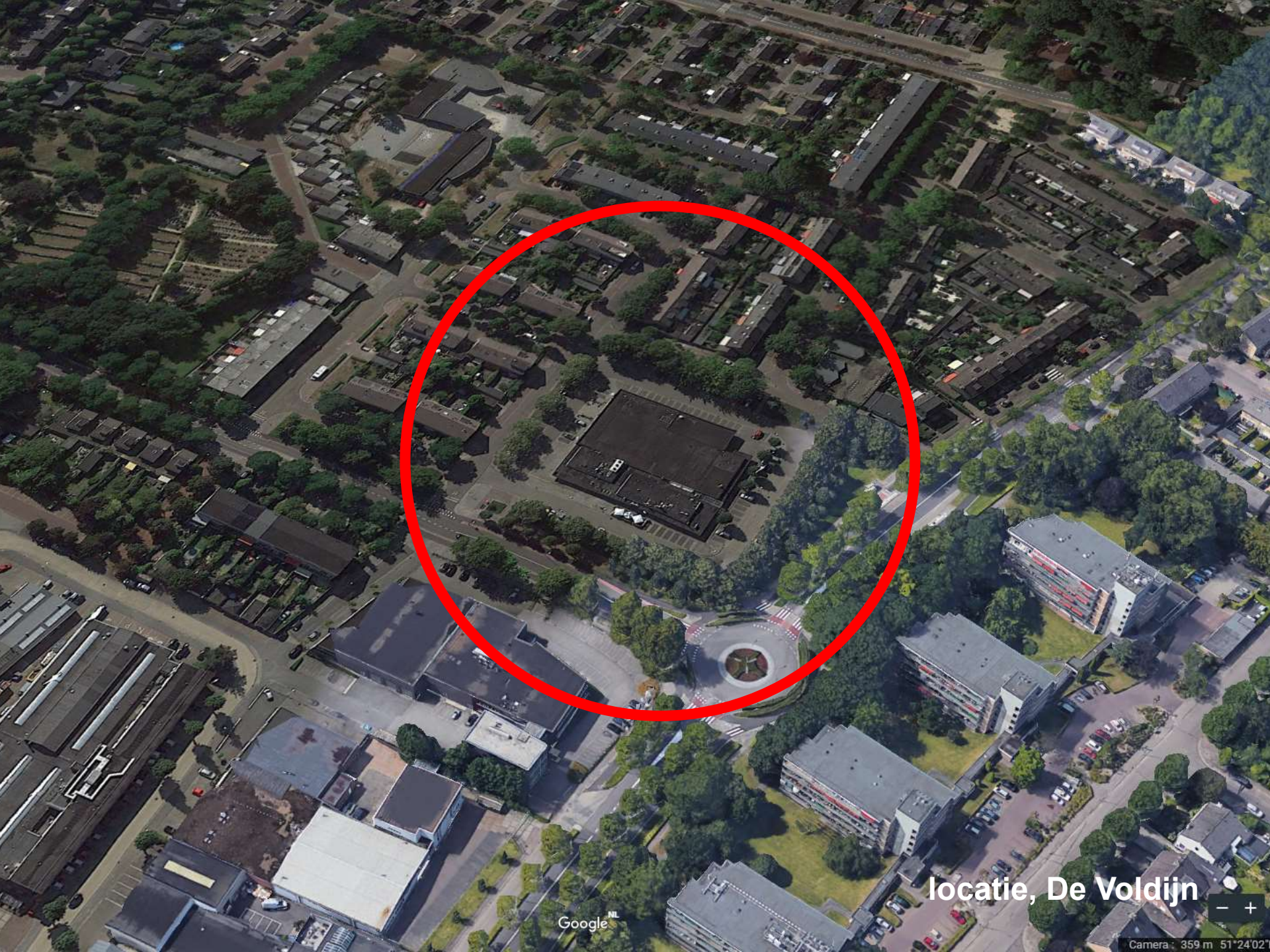
DOELSTELLING

Impuls voor de wijk 'De Voldijn'

- Kwaliteitsverbetering verouderde situatie 'De Voldijn'
 - Creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied
 - Hoogwaardige architectuur
- Transformatie bestaande winkelcentrum tot gecombineerd woon- en winkelcentrum
 - Toevoegen van +/- 40 sociale en middel segment huurappartementen
 - Divers aanbod aan winkels en horeca op de begane grond
- Verplaatsen van de hoofdentree van de Jumbo naar de zijde Burgemeester Mollaan
 - Herkenbaarheid van de plek vergroten, door een hoogte accent
 - 'Slowlane' tussen zorgcentrum 't Laar, de Voldijn' en 't Hazzo
 - Slim en duurzaam bouwen voor de toekomst



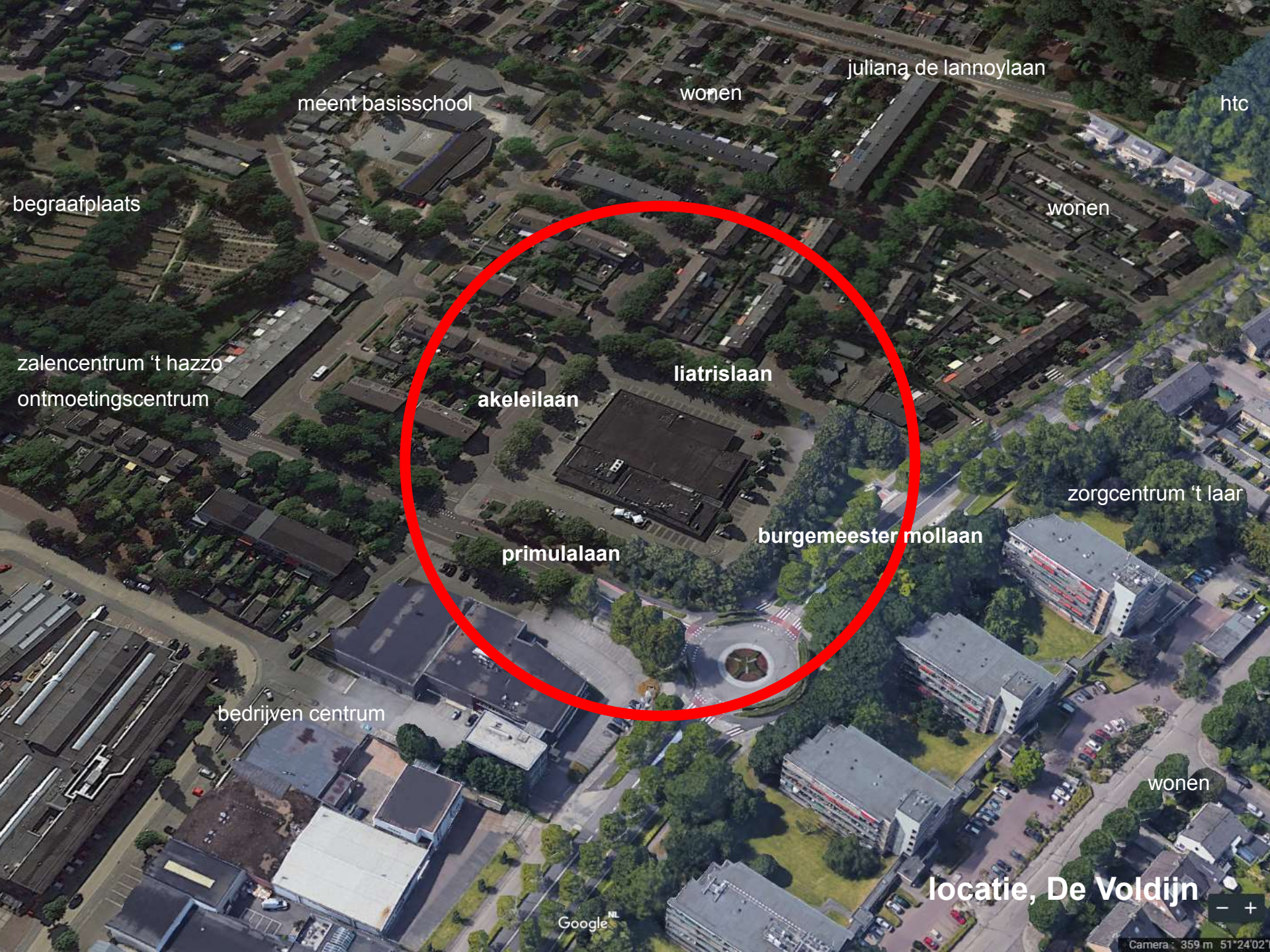
situatie



locatie, De Voldijn

Google

Camera: 359 m 51°24'02"



juliana de lannooylaan

meent basisschool

wonen

htc

begraafplaats

wonen

zalencentrum 't hazzo
ontmoetingscentrum

akeleilaan

liatrixlaan

zorgcentrum 't laar

primulalaan

burgemeester mollaan

bedrijven centrum

wonen

locatie, De Voldijn

Google

Camera: 359 m 51°24'02"



hoek akeleilaan



hoek akeleilaan liatrislaan



rotonde burgemeester mollaan



zorgcentrum 't laar

foto's locatie

burgemeester mollaan

primulalaan

liatrislaan

akeleilaan

- supermarkt
- snackbar
- pizzeria
- chinees restaurant
- laden en lossen supermarkt




bestaande situatie

- supermarkt
- snackbar
- pizzeria
- chinees restaurant
- laden en lossen supermarkt

sloop en nieuwbouw winkels met woningen

handhaven supermarkt

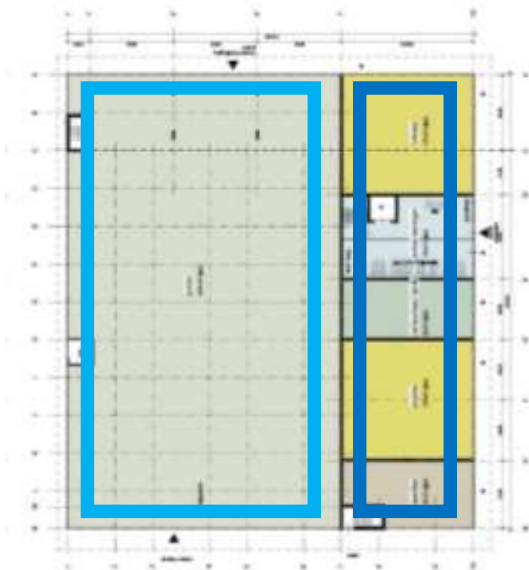
bestaande situatie



- ❶ supermarkt
- ❷ snackbar
- ❸ entree appartementen
- ❹ pizzeria
- ❺ chinees restaurant
- ❻ terras restaurant
- ❼ laden lossen supermarkt
- ❽ boulevard
- ❾ entreeplein supermarkt
- ❿ opstelplaats afvalcontainers
- ⓫ fietsenstalling
- ⓬ winkelwagenstalling
- ⓭ reclame uiting 'de Voldijn'

Totaal parkeren: 142 p.p.


nieuwe situatie



Begane grond

Winkels en horeca



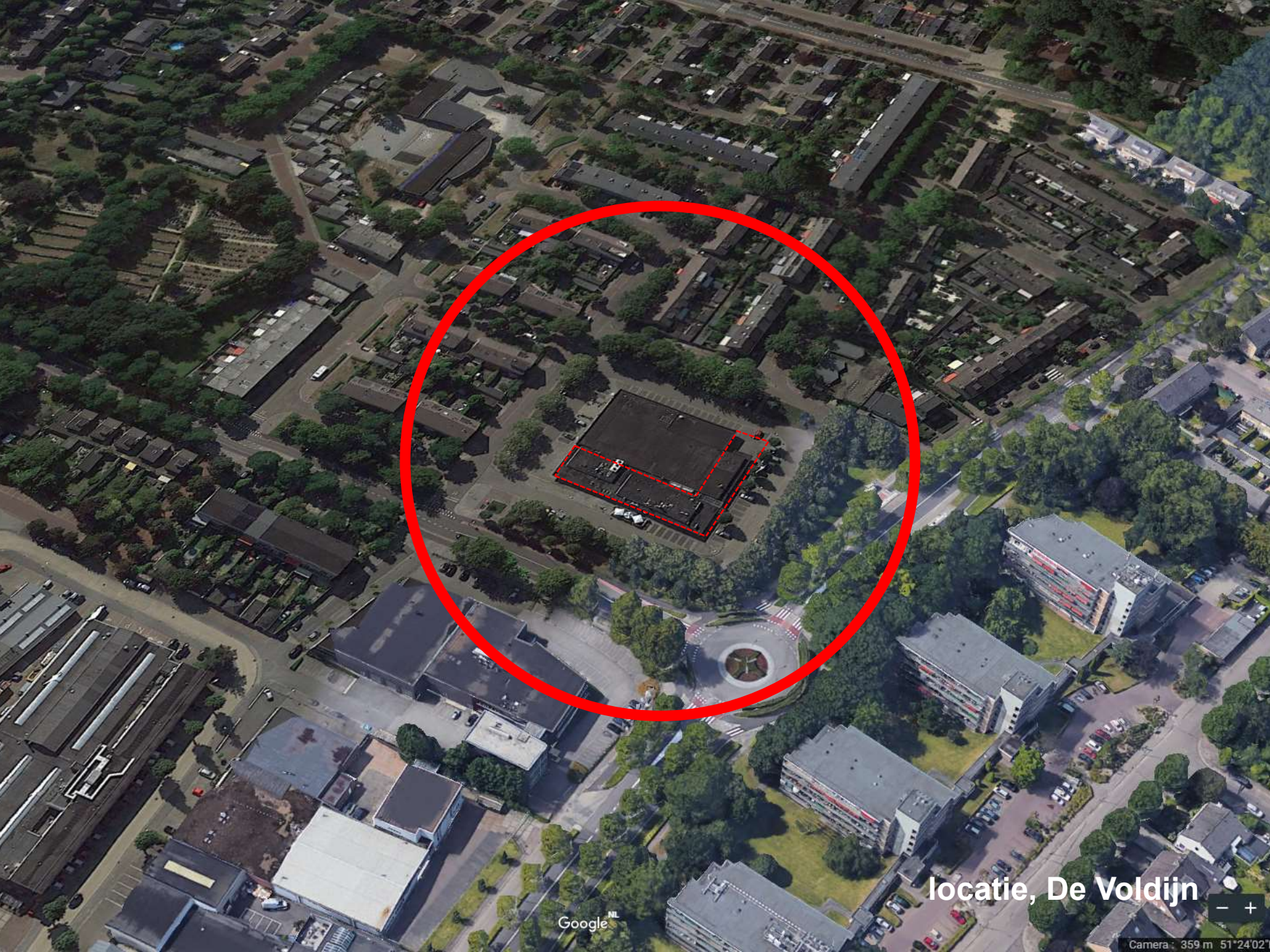
Verdiepingen

Appartementen

principe indeling



stedenbouwkundige analyse



locatie, De Voldijn

Google

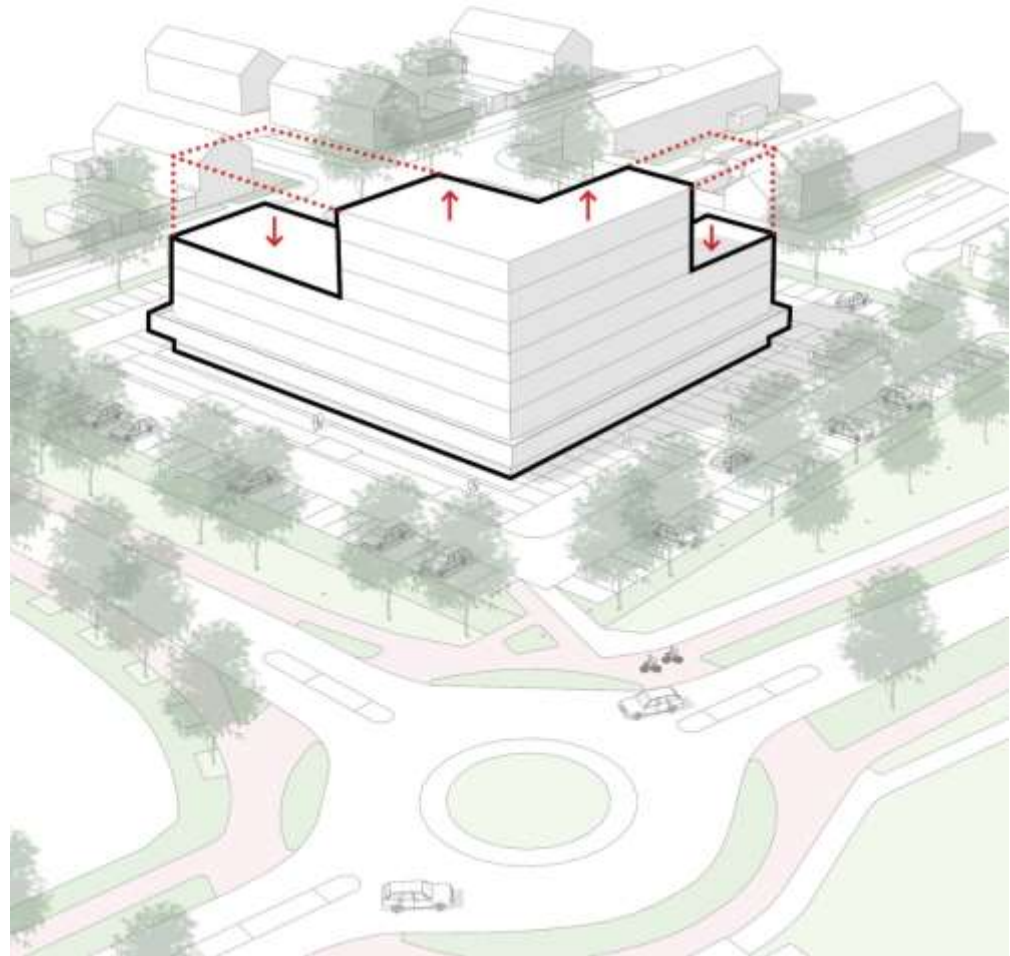
Camera: 359 m 51°24'02"

Referentie bestaande hoogten in de wijk:

- Woonwijk; 2-3 verdiepingen (kap)
- Bedrijfsgebouwen; 2-3 verdiepingen
- Zorgcentrum; 5 verdiepingen

Uitgangspunten nieuw gebouwvolume:

- Aansluiten op de wijk
- Uniforme verschijningsvorm begane grond
- Markering van de wijk
- Hoogte accent tpv 'actieve zijde'



stedebouwkundige analyse

noordzijde



variant A



variant B



variant C



variant D



variant E



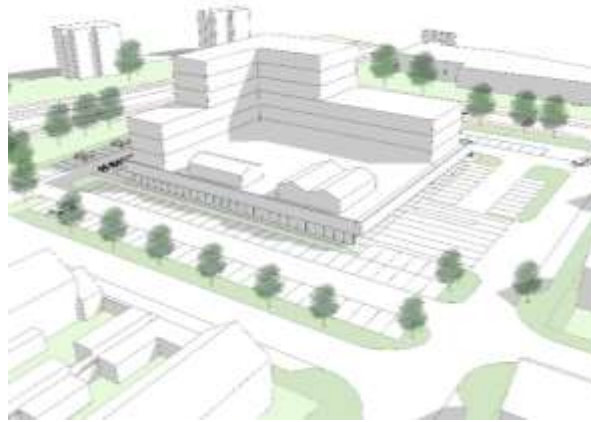
variant F

stedenbouwkundige volume studies

zuidzijde



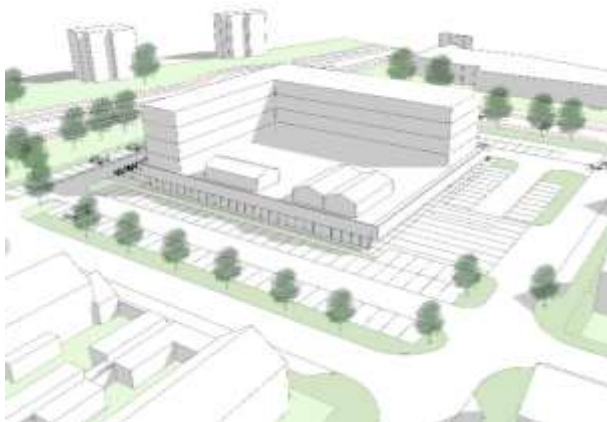
variant A



variant B



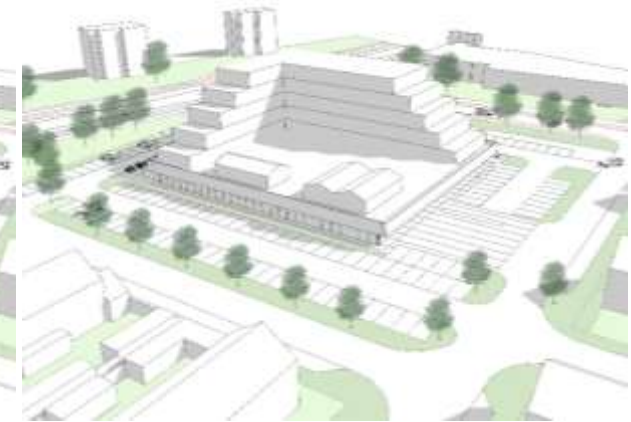
variant C



variant D



variant E



variant F

stedenbouwkundige volume studies



groene inrichting dak van de supermarkt



schematische weergave gebouvolume variant B



Impressie, zicht vanaf rotonde burgemeester mollaan

Een nieuwe toekomst voor 'De Voldijn'
Dank voor uw aandacht





GOEVAERS & ZNN
Bouwendienst B.V.

okko
project

de bever
architecten

Vervolgproces

Raad informeren	mrt '19
Besluitvorming college en raad	mrt - jun '19
Opstellen bestemmingsplan en onderzoeken	3 ^e kwart '19
Bestemmingsplan in procedure	3 ^e - 4 ^e kwart '19
- vaststellen bestemmingsplan	2 ^e - 3 ^e kwart '20
- vergunning	3 ^e - 4 ^e kwart '20
- sloop en start bouw	2021
- oplevering	2022 - 2023