

# Plan van aanpak dorpshart Aalst

## Aanleiding

De gemeente Waalre is sinds eind 2016 bezig met het ontwikkelen van een visie op de herinrichting van de Eindhovenseweg en de ontwikkeling van het centrum van Aalst. Reeds jaren wordt gedacht over de verbeteringsmogelijkheden van het centrum. Maar nu de verkeersintensiteit van de Eindhovenseweg fors kan afnemen, vanwege de aanleg van de Westparallel, is er behoefte aan een integrale gebiedsvisie. Daarvoor is eind 2016 een proces opgestart in dialoog met een ambtelijke werkgroep en twee denktanks bestaande uit bewoners en ondernemers. Uit dat proces is met ondersteuning van LOS stadomland een gebiedsvisie voortgekomen die september 2017 is aangeboden aan de gemeenteraad. De visie is door de raad gewijzigd vastgesteld met een aantal kanttekeningen (t.a.v. duurzaamheid en nut/noodzaak van het een-richtingsweggetje op het zuidelijk plein).

Als vervolg op het vaststellen van de visie heeft de raad een raadwerkgroep geformeerd en is in samenwerking met een breed samengestelde klankborggroep een Nota Van Uitgangspunten (NVU) geformuleerd voor het centrum waarmee beoogd werd uitgangspunten voor verdere uitwerking vast te leggen. Ook deze NVU is door de raad vastgesteld. Hierbij is geen keuze gemaakt voor de inrichting van het zuidelijk plein en is gevraagd om enkele gebiedsvarianten voor het centrum op te laten stellen.

## Vraagstelling

De Raad wil een actueel beeld van de toekomstige mogelijkheden van het centrum (onderlegger) en wil dat er nog eens met een creatieve blik naar het gebied wordt gekeken (gebiedsvarianten).

De discussiepunten zijn onder andere:

- Nut en noodzaak van het aanpassen van de verkeersstructuur en het zuidelijk plein op Den Hof waarvoor de visie aangeeft dat deze voor autoverkeer in één richting toegankelijk zou kunnen worden.
- De visie stelt voor een plein te maken aan de Eindhovenseweg waarvoor (een deel van) het poortgebouw (eind jaren '90 gerealiseerd) gesloopt en herontwikkeld zou moeten worden.
- Waar en hoeveel volume aanwezig moet zijn in het plangebied.

De raad heeft aangegeven dat ze de onderleggers voor de visie wil actualiseren. Specifiek heeft de raad behoefte aan een gedegen analyse waarin een marktpositionering moet plaatsvinden van het centrum ten opzichte van enerzijds het overige aanbod in Aalst zelf en anderzijds ten opzichte van Waalre-dorp, Valkenswaard en Eindhoven. De Raad wenst een goede definitie van het primaire verzorgingsgebied van dit centrum en hoe dit zich vertaalt in de behoeften van hier winkelend publiek.

Adviesburo BRO is inmiddels bezig om de uitgangspunten en het toekomstperspectief voor het centrum van Aalst te actualiseren. Deze detailhandelsupdate wordt als onderlegger in het vervolgproces meegegeven.

De gemeenteraad wenst vervolgens een creatief proces te doorlopen om een goede en gerichte discussie te kunnen voeren over de inrichting van het centrum van Aalst, mede in relatie tot voornoemde punten. Deze discussie moet leiden tot een inhoudelijke afweging waarbij uiteindelijk keuzes worden gemaakt en kaders gesteld. Met de uiteindelijke vaststelling van het globale schetsontwerp wenst de gemeenteraad de

kaders voor de toekomst vast te leggen en zo vorm te geven aan een "vitaal dorpshart Aalst".

#### **Motivatie en bedenkingen bij onderdeel zuidelijk plein Den Hof.**

##### ***Motivatie voor:***

In de visie is voorgesteld het plein van Den Hof aan te passen en in 1-richting geschikt te maken voor auto's omdat daarmee op deze plek voor bepaalde ondernemingen het aantrekkelijker wordt zich hier te vestigen. Daarnaast is een directere entree naar de grote parkeerplaats bij de Albert Heijn beoogd wat de aantrekkelijkheid van de plek voor bezoekers van buitenaf vergroot. Bewoners uit Aalst kennen hun weg en zullen naar verwachting hun bestaande routes blijven kiezen. De verwachting is daarom dan ook dat de verkeersbelasting van die plek laag zal zijn. Het biedt echter wel een extra centrum/ detailhandelsmilieu. Momenteel is het in het centrum, mede door dat vrijwel het gehele winkelgebied voetgangersgebied erg rustig. Door het toelaten van de auto ontstaat dus gewenste reuring en ontstaat differentiatie in centrummilieus wat vanuit detailhandel geredeneerd gunstig.

##### ***Bedenkingen tegen:***

Dit leidt tot extra verkeersdruk in het centrum wat voor voetgangers en fietsers minder prettig kan zijn en tot leidt tot belasting van het leefmilieu van nabijgelegen woningen. Tevens wordt betwijfeld of dit een positief effect heeft op de aantrekkingskracht voor winkels. Het is centrum is primair gericht op inwoners van Aalst het is daarom niet nodig dat mensen van buiten directer naar de parkeerlocatie kunnen, het centrum is prima bereikbaar via andere routes. Ook dient dan de locatie van Den Hof 10-16a (voormalige apotheek) herontwikkeld (gesloopt en nieuwbouw) te worden wat behoorlijke kosten met zich meebrengt.

#### **Motivatie en bedenkingen bij onderdeel plein aan de Eindhovenseweg**

##### ***Motivatie voor:***

Ambitie is het centrum van Aalst beter zichtbaar te maken. Het centrum keert zich nu sterk af van de Eindhovenseweg en is niet zichtbaar. Door een deel van "het poortgebouw" te slopen en te herontwikkelen kan een plein gemaakt worden waarmee de oude structuur van Aalst wordt hersteld en het centrum zichtbaar wordt. Deze ruimte kan een mooie verblijfsplek in het centrum worden waar plek is voor terrassen, winkels en ontmoeting. Dit biedt ook kansen voor de ontwikkeling van een HOV-hub.

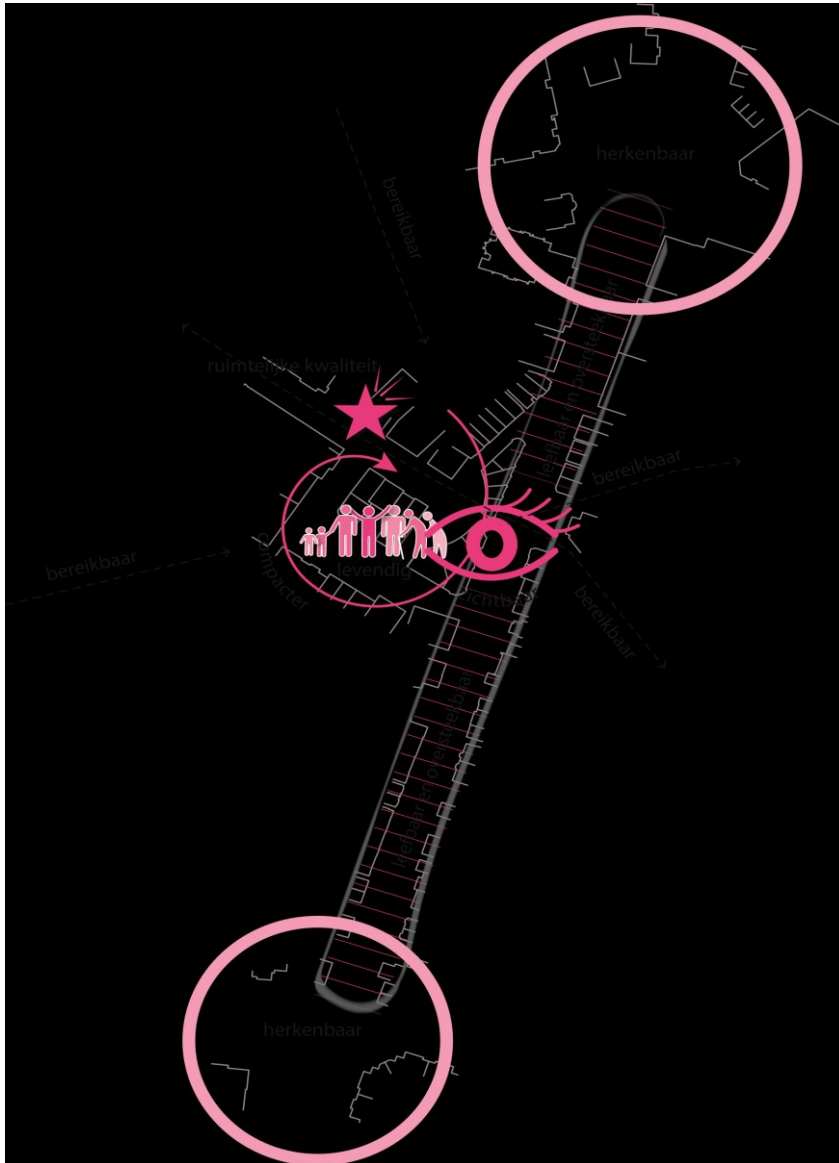
##### ***Bedenkingen tegen:***

Er zijn vooral vraagtekens ten aanzien van de (financiële) haalbaarheid van deze herontwikkeling. Het poortgebouw is ook nog niet zo oud. Tevens is de vraag wat de kwaliteit is van deze verblijfsplek omdat de Eindhovenseweg ook in de toekomst veel verkeer zal verwerken.

#### **Het kader**

Voor het te doorlopen proces wenst de raad uiteraard een kader mee te geven. Er zijn immers al processtappen gezet waarin voor het centrum van Aalst een ambitie is gesteld. Bovendien zijn de beide nota's (visie en NVU) door de raad vastgesteld, zij het met kanttekeningen. De raad wenst, uitgaande van deze kaders, nog eens creatief naar het gebied te laten kijken waarbij de verschillende kanttekeningen worden meegenomen.

De ambitie zoals geformuleerd in de visie en de NVU vormt het vertrekpunt.



### **Aanpak met 3 opties**

Om tot diverse gebiedsvarianten te komen zien we 3 opties.

Voor ieder van deze opties geldt dat de hieruit voortkomende gebiedsvarianten gerelateerd worden aan de kaders zoals opgenomen in de eerder genoemde visie en NVU.

Iedere optie moet leiden tot nieuwe voorstellen. Bij optie 1 gaat het enerzijds om een reflectie op de huidige visie en een verzameling voorstellen of adviezen die landen in één of enkele gebiedsvarianten. Bij optie 2 en 3 ontstaan er meerdere nieuwe geïntegreerde gebiedsvarianten vanuit uiteenlopende stedenbouwkundige perspectieven.

Wij kunnen ons 3 verschillende processen voorstellen om een impuls te geven aan de verdere uitwerking van de visie op het centrum van Aalst. We beschrijven ieder proces qua aanpak alsmede de opdracht die de deelnemers krijgen.

## 1. Expertmeeting

*Een brede groep aan experts wordt gevraagd kritisch te reflecteren zowel vanuit hun specialisme als vanuit een integraal beeld en de geformuleerde ambitie. De experts wordt gevraagd een integraal advies te geven. Dit advies wordt ook vertaald in één of enkele gebiedsvariant(en).*

We nodigen een aantal experts uit waarbij wij denken aan bijvoorbeeld een retaildeskundige, centrummanager, een verkeerskundige, architect, stedenbouwkundige, landschapsarchitect, trendwatcher, planeconoom en ontwerper. Deze experts maken kennis met elkaar en middels een rondwandeling met het plangebied. Er wordt een presentatie gegeven over de visie, NVU, de update detailhandel, de verkeersgetallen en de kanttekeningen vanuit de Raad.

De experts gaan met elkaar in debat en proberen vanuit hun eigen expertise te reflecteren op de situatie in het centrum en de gewenste ontwikkelingen. De experts geven hun eigen beeld maar worden ook uitgedaagd een gezamenlijk advies te geven. Een ontwerper vertaalt dit advies in één of enkele gebiedsvariant(en).

Daarna zal één persoon namens de experts en de ontwerper, aan de raad en klankbordgroep gezamenlijk, een terugkoppeling geven over de expertmeeting en de variant(en) toelichten. In de raad (aangevuld met de klankbordgroep) kan dan een opiniërend debat plaatsvinden. Zo nemen raadsleden en klankbordgroep kennis van de visie van experts enerzijds en krijgen we een beeld van de meningen bij de raadsleden en de klankbordgroep.

## 2. Gebiedsvarianten van 3 ontwerpers

*3 ruimtelijk ontwerpers worden gevraagd een aantal gebiedsvarianten te schetsen vanuit de geformuleerde ambitie.*

We nodigen drie ruimtelijk ontwerpers uit en geven ze de opdracht om creatief een aantal gebiedsvarianten te schetsen. Het is nadrukkelijk geen ontwerpcompetitie of ideeënprijsvraag <sup>1</sup> maar een beperkte opdracht om het proces te prikkelen. De ontwerpers krijgen de visie en NVU inclusief de geformuleerde kanttekeningen mee als vertrekpunt. Ze worden gevraagd een alternatief te ontwerpen voor het centrum dat een antwoord geeft op onze ambities en uitdagingen voor het gebied.

Ter voorbereiding organiseren we een gezamenlijke kennismaken met de ontwerpers en een rondwandeling door het plangebied. Er wordt een presentatie gegeven over de visie, NVU, de update detailhandel, de verkeersgetallen en de raadskanttekeningen. We geven de 3 ontwerpers een gelijke vraagstelling zodat de uitkomst van hun werk zo goed mogelijk vergelijkbaar is.

We vragen de ontwerpers een presentatie te geven die past op een A2 poster.

De ontwerpers worden vervolgens uitgenodigd bij een werksessie met de raad en de klankbordgroep om hun gebiedsvarianten (ontwerpen) te presenteren. Wij

---

<sup>1</sup> Middels een ontwerpcompetitie of ideeënprijsvraag zijn wij gehouden een keuze te maken uit één van de nieuwe ontwerpen als "beste" en deze te waarderen met een prijs danwel met een uitwerkingsopdracht. Wij wensen op dit moment enige regie te houden en denken dat het beste te kunnen door een afgebakende opdracht tegen een vooraf bepaalde vergoeding.

vragen LOS stadomland om op de ontwerpen te reflecteren. Zo nemen raadsleden en klankbörgroep kennis van de varianten en krijgen we een beeld van de meningen bij de raadsleden en de klankbörgroep.

Vervolgens kunnen inwoners en geïnteresseerden de gebiedsvarianten bij een inloopbijeenkomst bekijken en hun mening hierover meegeven voor het vervolgproces.

### 3. Gebiedsvarianten van 3 ontwerpers en reflectie door experts

*Deze optie is een combinatie van optie 1 en 2 waarbij zowel een ontwerpimpuls in de vorm van diverse gebiedsvarianten ontstaat maar ook een reflectie wordt gegeven door enkele experts op de toekomst van het centrum en de varianten.*

We nodigen drie ruimtelijk ontwerpers uit en geven ze een opdracht om een aantal gebiedsvarianten te schetsen. Tegelijkertijd nodigen we enkele experts uit.

De ontwerpers krijgen als opdracht de ambitie mee en de geformuleerde kanttekeningen. Ze worden gevraagd een alternatief te ontwerpen voor het centrum dat een antwoord geeft op onze ambities, de uitdagingen voor het gebied en de eerder genoemde kanttekeningen.

Ter voorbereiding organiseren we een gezamenlijke kennismaken met de ontwerpers en de experts middels onder andere een rondwandeling door het plangebied. Er wordt een presentatie gegeven over de visie, NVU, de update detailhandel, de verkeersgetallen en de raadskanttekeningen. We geven de 3 ontwerpers een gelijke vraagstelling zodat de uitkomst van hun werk zo goed mogelijk vergelijkbaar is.

We vragen de ontwerpers een presentatie te geven die past op een A2 poster.

De ontwerpers worden uitgenodigd bij een werksessie met de raad om hun impuls te presenteren. Wij stellen voor dat ook de leden van de klankbörgroep hierbij aanwezig zijn. Tijdens die werksessie zijn ook de experts aanwezig en gaan zij met elkaar in debat en proberen vanuit de eigen expertise te reageren op de gepresenteerde gebiedsvarianten. Zo nemen raadsleden en klankbörgroep kennis van de gebiedsvarianten en de reflectie van de experts en krijgen we een beeld van de meningen bij de raadsleden en de klankbörgroep.

Vervolgens kunnen inwoners en geïnteresseerden de gebiedsvarianten bij een inloopbijeenkomst bekijken en hun mening hierover meegeven voor het vervolgproces.

## **Toetsen oogst, kaderstelling en ontwikkelingsvisie**

Vervolgens zal alle input moeten worden vertaald naar een advies aan de Raad met het oog op een verbeterde ontwikkelingsvisie voor het dorpshart van Aalst.

Als eerste zullen we ons als College, met steun van de ambtelijke werkgroep, een mening moeten vormen over de oogst van het gekozen proces in relatie tot de uitgangspunten in de visie, de NVU, de daarin opgenomen ambities en daaraan gerelateerde kanttekeningen.

Vanuit ieder proces ontstaat na het debat (optie 1) of de presentatie en debat (optie 2 en 3) een beeld van de waarde van het debat en de gepresenteerde ontwerpen/ gebiedsvarianten.

Op basis van alle input doet het College een voorstel voor kaderstelling waarmee de raad sturing geeft aan het vervolgproces. We denken dat dit advies ook een geïntegreerd kaartbeeld (ontwikkelingsvisie) heeft.

Een van de afwegingsaspecten is uiteraard ook de financiële haalbaarheid. We denken dat in deze fase zowel bij de gebiedsvarianten als ook bij het geïntegreerde kaartbeeld een financiële verkenning gemaakt zal worden. Tenslotte gaat een advies richting de Raad.

### **Uitwerking in globaal schetsontwerp**

Na de sturing en kaderstelling door de Raad kan een nieuw geïntegreerd beeld in de vorm van een globaal schetsontwerp worden gemaakt.

Dit schetsontwerp zal aan de klankbordgroep worden voorgelegd maar ook aan inwoners en geïnteresseerden. Hiervoor zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Uiteindelijk zal het schetsontwerp via het college aan de gemeenteraad worden aangeboden.

### **Begeleiding van het proces**

Het proces wordt begeleidt door Ralf Jongen, gemeentelijk projectleider centrum Aalst. Ralf wordt ondersteunt door een kleine interne werkgroep (voor toetsing en uitwerking) en Gerbert Smulders van LOS stadomland die in opdracht van de gemeente de gebiedsvisie "Centrum Aalst - Eindhovenseweg" en de NVU mede heeft opgesteld.

### **Welke experts en welke ontwerpers kunnen worden uitgenodigd?**

#### **Voor optie 1 kunnen we ons de volgende experts voorstellen:**

- detailhandelsexpertexpert (b.v. van BRO)
- expert vanuit de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD)
- Architect ontwerper
- Expert op vlak van duurzaamheid
- Verkeerskundige
- Planeconoom/ vastgoedontwikkelaar
- Trendwatcher op retailvlak/ ontwikkelingen centra

Voor optie 2 en 3 zijn potentiële ontwerpers/bureau's:

- <https://tarra.nl>
- <http://www.urbanjazz.nl>
- <https://www.mdb.nl>
- <http://www.bdp.com>
- <https://www.dezwartehond.nl>
- <https://www.urbis.nl>
- <https://www.diederendirrix.nl>

## Planning

De 3 processen kennen een vergelijkbare doorlooptijd  
We gaan uit van de volgende ambitieuze planning:

- |  |             |
|--|-------------|
| • Gebiedsvarianten, voorbereiden en ontwerpen      | april, mei, |
| • Presentatie in brede raadsessie                  | juni,       |
| • Toetsen oogst, kaderstelling, ontwikkelingsvisie | aug, sept,  |
| • Raadsbesluit kaderstelling, ontwikkelingsvisie   | okt         |
| • Uitwerking globaal schetsontwerp                 | okt, nov    |
| • Raadsbesluit schetsontwerp                       | dec         |

## Investing

Iedere optie kent een eigen aanpak zoals boven geschetst en een eigen investering. Naast de inzet van de projectleider en de ambtelijke werkgroep worden er kosten gemaakt voor vergoeding van experts, vergoeding van ontwerpers, communicatie, financiële verkenning, uitwerking schetsontwerp en inhuur procesbegeleiding (LOS)

We gaan uit van de volgende ingeschatte investering.

Optie 1: Expertmeeting (totaal ca € 23.000,-)

- Vergoeding 7 experts en ontwerper: € 9.000,-
- Inhuur begeleiding LOS: € 5.400,-
- Communicatie: € 2.000
- Financiële verkenning: € 1.500,-
- Uitwerking schetsontwerp: € 5000,-

Optie 2: Gebiedsvarianten van 3 ontwerpers (totaal ca € 32.000,-)

- Vergoeding 3 ontwerpers: € 15.000,-
- Inhuur begeleiding LOS: € 6.500,-
- Communicatie: € 2.000
- Financiële verkenning: € 3.500,-
- Uitwerking schetsontwerp: € 5000,-

Optie 3: Gebiedsvarianten 3 ontwerpers plus reflectie experts (totaal ca € 40.000,-)

- Vergoeding 3 ontwerpers: € 15.000,-
- Vergoeding 7 experts: € 8.750,-
- Inhuur begeleiding LOS: € 5.800,-
- Communicatie: € 2.000
- Financiële verkenning: € 3.500,-
- Uitwerking schetsontwerp: € 5.000,-