

## Raadsvoorstel

Waalre, 9 februari 2021

Vergaderdatum	: 23 februari 2021
Voorstelnummer	: 2021-12
Zaaknummer	: 138588
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: (René) van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst
Grondslag raadsbesluit	: Raadsbesluit 7 januari 2020 waarin wordt verzocht beeldkwaliteitsplannen op te stellen als sturingsinstrument voor de regie op de beeldkwaliteit in de centrumgebieden.

### **Voorgesteld besluit:**

---

Het 'Beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.

## **Onderwerp**

Adviesnota beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst

## **Voorstel**

Het 'Beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst' als aanvulling op de 'Welstandsnota Waalre' (2013) vast te stellen.

## **Inleiding**

In de raadsvergadering van 7 januari 2020 is door uw raad besloten om beeldkwaliteitsplannen als sturingsinstrument toe te passen voor de regie op de beeldkwaliteit in de centrumgebieden. Dit betreft extra kaders voor het centrum in Waalre-dorp en het dorpshart in Aalst.

In september 2020 is Rho adviseurs, in opdracht van de gemeente Waalre, gestart met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst. Op 8 oktober 2020 heeft een werksessie met uw raad plaatsgevonden. Die werksessie heeft een waardevolle bijdrage geleverd aan de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Tijdens het webinar op 29 oktober 2020 heeft Rho het concept-beeldkwaliteitsplan toegelicht. Daarna had een ieder de mogelijkheid om tot en met 15 november 2020 inbreng te leveren op het beeldkwaliteitsplan. In totaal zijn er 115 reacties ontvangen die zowel inbreng vormden voor het beeldkwaliteitsplan als het ontwerpproces voor de openbare ruimte in het dorpshart.

Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het kwaliteitsteam van de gemeente Waalre. In dit kwaliteitsteam zat onder meer de ontwerper die vanuit Bureau Kragten de inrichting van de openbare ruimte ontwerpt. Hierdoor is bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan sprake van nauwe afstemming tussen de inhoud van het beeldkwaliteitsplan en de uitgangspunten van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op deze manier is gewaarborgd dat de openbare ruimte en bebouwing elkaar ondersteunen in de gezamenlijke ambitie om tot de gewenste hoogwaardige en aantrekkelijke uitstraling te komen die het dorpshart verdient.

Met dit beeldkwaliteitsplan kan gestuurd worden op de beoogde ruimtelijke kwaliteit van alle toekomstige ontwikkelingen in het dorpshart en worden tevens de uitgangspunten voor de verdere inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

## **Beoogd resultaat**

De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van zowel gebouwen als de openbare ruimte in het dorpshart versterken.

## **Argumenten**

*1.1. Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0*

In de visie Vitaal dorpshart Aalst 2.0 zijn uitgangspunten voor de ruimtelijke versterking van het centrum benoemd. Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van deze visie met de focus op de beeldkwaliteit van met name gebouwen, wanneer zich initiatieven in het

centrum aandienen. Dit kan hier en daar iets van de visie afwijken. Bijvoorbeeld ten aanzien van de voorkeur voor kappen wordt in dit beeldkwaliteitsplan iets ruimer gezien in bepaalde zones. Mede op basis van de werksessie met uw raad op 8 oktober 2020 zijn, zijn voor de locatie van de voormalige apotheek meerdere varianten opgenomen.

Naast de beeldkwaliteit voor gebouwen wordt er beknopt ingegaan op de ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Gelijktijdig met het proces om te komen tot dit beeldkwaliteitsplan loopt het ontwerpproces voor de (her)- inrichting van de openbare ruimte in het dorpschart. Deze uitgangspunten zijn dan ook tot stand gekomen in nauwe afstemming met de ontwerpers van de openbare ruimte. Zodat er voor iedere zone in het dorpschart de gewenste hoogwaardige en aantrekkelijke uitstraling komt die het dorpschart verdient.

### *1.2 Het beeldkwaliteitsplan is een inspirerend kader dat als aanvulling op de welstandsnota wordt vastgesteld.*

Het dorpschart in Aalst kenmerkt zich door duidelijk verschillende deelgebieden. Dat maakt het centrum van Aalst nu juist bijzonder. In de historische zone ligt een fraai cluster van monumentale bebouwing, dat het verdient om meer in de schijnwerpers te staan. In dit cluster ligt de opgave dan ook op het beter zichtbaar maken van de fraaie historische bebouwing. In de overige deelgebieden staat vooral ontwikkeling, conform de ambities uit de Visie Vitaal Dorpschart Aalst 2.0, centraal. Dat vraagt om een beeldkwaliteitsplan dat niet alleen goede sturing geeft op de beeldkwaliteit, maar juist ook inspirerend en uitnodigend werkt voor pandeigenaren en investeerders. Met dit beeldkwaliteitsplan inspireren we ontwikkelende partijen en geven we hen vooraf informatie over de gewenste beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan is een inspirerend kader dat als aanvulling op de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad en wordt gebruikt bij de welstandstoetsing. De algemene criteria, de gebiedscriteria en de objectcriteria van de welstandsnota blijven gelden, waarbij gedetailleerde eisen via dit beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd. Hierdoor biedt het beeldkwaliteitsplan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een passend kader waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats kan vinden.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken.*

Het beeldkwaliteitsplan is een inspirerend en uitnodigend sturingsinstrument. Dat geeft richting aan de beoogde beeldkwaliteit in het dorpschart. Dat neemt niet weg dat wanneer een initiatiefnemer zich meldt met een plan met overtuigende kwaliteit en een gevoel voor de omgeving, niet incidenteel gemotiveerd kan worden afgeweken van het beeldkwaliteitsplan. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is. Mits dit het geval is, wordt ook uw raad over deze gemotiveerde afwijking geïnformeerd.

## **Kosten en dekking**

Bij het raadsbesluit d.d. 7 januari 2020 is besloten om voor het opstellen van de twee beeldkwaliteitsplannen voor beide centra een budget van € 40,000,00 beschikbaar te stellen uit de post onvoorzien. De totale kosten voor enkel het opstellen van het beeldkwaliteitsplan dorpschart Aalst bedragen € 18.000,00.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid en circulariteit zijn een belangrijk uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan (zie pagina 16).

## Burgerparticipatie

Tijdens het webinar op 29 oktober 2020 is het concept-beeldkwaliteitsplan gepresenteerd. Dit webinar was daarna voor een ieder terug te kijken. Tot en met 15 november 2020 kon een ieder inbreng insturen op het beeldkwaliteitsplan en ten behoeve van het ontwerp openbare ruimte. Hier zijn 115 reacties op binnengekomen. Deze reacties zijn grotendeels meegenomen in de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan.

Vervolgens is het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd aan meerdere ondernemers en pandeigenaren op Den Hof, als ook aan de klankbordgroep 'Ontwerp openbare ruimte dorps hart Aalst'.

## Inclusieve samenleving

Het beeldkwaliteitsplan is inspirerend kader en nodigt alle ontwikkelende partijen uit om te investeren in het vitaal dorps hart.

## Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

### Kernboodschap

Om een aantrekkelijk dorps hart tot stand te brengen heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan laten opstellen voor het dorps hart Aalst. Hiermee wil de gemeente sturing geven aan de beoogde ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelende partijen vooral inspireren en vooraf informatie geven over de gewenste beeldkwaliteit. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan dorps hart Aalst vast te stellen als aanvulling op de geldende welstandsnota (2013).

## Vervolprocedure en planning

Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan door uw raad, maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het gemeentelijke welstandsbeleid. Nieuwe ontwikkelingen worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit altijd getoetst aan de welstandsnota met daarbij de gedetailleerde eisen uit dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan centrum Waalre-dorp wordt in het tweede kwartaal van dit jaar aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

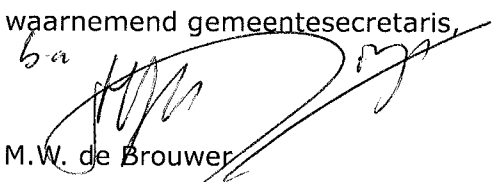
## Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Beeldkwaliteitsplan dorps hart Aalst

## Bijlagen ter informatie

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,  
waarnemend gemeentesecretaris

*ba*  
  
M.W. de Brouwer

waarnemend burgemeester,

  
dr. A.J.W. Boelhouwer *ba.*