

# **ANALYSE VAN DE ONTWERPSTUDIES NAAR DORPSHART AALST**

## **1. Inleiding**

Er zijn 3 ontwerpbureau's uitgenodigd om een korte studie te maken voor de toekomst van het centrum van Aalst. Naast de ontwerpers zijn er 7 experts uitgenodigd om te reflecteren op de ontwerpen tijdens een werksessie op 21 juni. Voor deze bijeenkomst waren ook raadsleden en leden van de klankbordgroep uitgenodigd.

De 3 ontwerpers waren:

- Ingmar Bisschop van bureau Nieuwblauw
- Jessica Tjon Attsoi van bureau Urhahn
- Johan Galjaard van bureau SVP

De 7 experts waren:

- Johan van de Ven, vastgoed en projectontwikkeling
- Theo Ram, planeconomie
- Felix Wigman, retail / centrumontwikkeling
- Anthonie Dieleman, ruimtelijke kwaliteit
- René Hogerheijde, mobiliteit
- Tommie Valkenburg, duurzaamheid
- 

Naast de 3 ontwerpbureau's heeft ook een groep studenten van de TU/e een visie gemaakt. Ook deze visie is op 4 juli jl. tijdens de inloopbijeenkomst middag getoond aan bewoners.

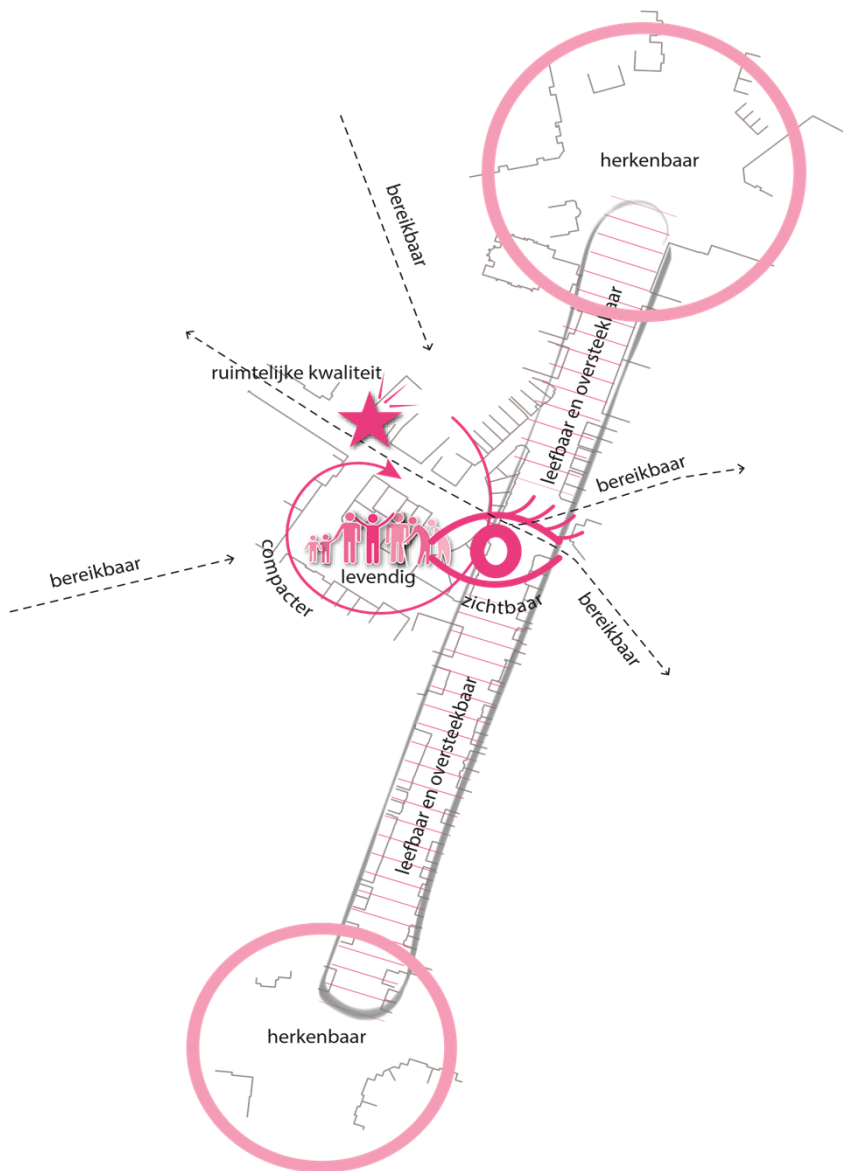
## **2. Vraagstelling**

De ontwerpers is gevraagd om nog eens met een creatieve blik naar het gebied te kijken en zo te komen tot 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 ambitie zoals geformuleerd in de gebiedsvisie 1.0 en de Nota van Uitgangspunten vormt het vertrekpunt.



### 3. Analyse van de ontwerpers

Alle 3 de ontwerpers van de bureaus kwamen tot een vergelijkbare analyse van de situatie. Deze sluit ook sterk aan de bij de analyse die reeds gedaan was in de gebiedsvisie 1.0. De ontwerpers zien dezelfde knelpunten in het centrum die vooral te maken hebben met gebrek aan ruimtelijke kwaliteit in architectuur en openbare ruimte en het zeer naar binnen gekeerde karakter van Den Hof. Allen waren van mening dat de openbare ruimte naast zeer versleten vaak een overmaat kent die niet dorps is.

Naast de knelpunten zagen alle ontwerpers ook de historische kwaliteit van onderdelen in het centrum.

## 4. De ontwerpstudies

### 4.1 Nieuwblauw, Ingmar Bisschop



Nieuwblauw geeft haar visie het motto "terug naar het dorp, compact winkelhart, levendig centrum" mee.

Nieuwblauw heeft een inspirerende en tegelijk ambitieuze en verstrekkende visie. Nieuwblauw trekt nadrukkelijk de registers open om kansen te laten zien.

Met "terug naar het dorp" legt Nieuwblauw de ambitie neer om in het centrum nadrukkelijk na te denken over het vergroenen van het centrum en het laten zien van de historische kwaliteiten. Zo wordt bijvoorbeeld de entree van het dorp groener gemaakt en wordt ook de Gestelsestraat betrokken in deze verkeersknoop. De groene ruimte van de pastorietuin wordt open gemaakt en bijvoorbeeld verbonden met een nieuwe groene ruimte rondom het oude klooster. Om dit te bereiken wordt onder andere de parkeerbereikbaarheid van de Leesakker aangepast en worden diverse panden gesloopt om de groene ruimte te maken.

Met "compact winkelhart" stelt Nieuwblauw voor de toekomstige winkels (gefaseerd) allen min of meer aan de Dorpsstraat te leggen. Tevens gaat ook dit plan uit van het maken van een 3-hoekig plein aan de Eindhovenseweg om het centrum weer vast te knopen aan en zichtbaar te maken vanaf de Eindhovenseweg. Om het plein te maken moet een deel van de muur worden gesloopt. Het plein en de Dorpsstraat worden het compacte winkelhart waar ook de horeca een plek heeft.

De ruimte van Den Hof en omliggende bebouwing en ook de huidige parkeerplaats van de Albert Heijn transformeert in de visie van Nieuwblauw naar een omgeving waarin vooral gewoond wordt waarbij een nieuwe centrale groene dorpsruimte ontstaat. Het parkeren van de Albert Heijn en andere ontwikkelingen vindt ondergronds plaats.

Nieuwblauw zet haar visie neer als een inspiratiekader (lange termijn richting) waarvoor flexibiliteit nodig is.



De gehele "muur" wordt herontwikkeld. Enerzijds tot plein en anderzijds voor een nieuw bouwblok waarmee het patroon van geborgen straten wordt afgemaakt.

Urhahn stelt geen wijzigingen voor in de verkeersstructuur. Uiteraard wordt voorgesteld de Eindhovenseweg her in te richten waarbij het nieuwe beeld een laan wordt. Voor het overige wijzigt niets in de verkeers- en parkeerstructuur. Aan de Eindhovenseweg moet een HOV halte komen.

Urhahn merkt tot slot op dat de bouwhoogtes beperkt moeten blijven tot maximaal 3 bouwlagen en een kap.

#### 4.3 SVP, Johan Galjaard



De ambitie van SVP is samen te vatten met enkele steekwoorden: "van winkelcentrum met parkeerruimte naar dorpshart met verblijfsruimte", "Naast winkels en horeca ook ruimte voor wonen op begane grond en verdieping".

Ook het ontwerp van SVP gaat uit van het maken van een 3-hoekig plein aan de Eindhovenseweg om het centrum weer vast te knopen aan en zichtbaar te maken vanaf de Eindhovenseweg. Op dit plein concentreert de horeca zich idealiter. Om het plein te maken moet een deel van de muur worden gesloopt.

SVP behoudt globaal het huidige plein van Den Hof maar wil het beslotener en intiemer maken:

- Enerzijds door de ruimte beslotener te maken door het gat richting de Eindhovenseweg en ook de ruimte tussen de juwelier en Albert Heijn te verkleinen en bouwhoogte bij de Albert Heijn / Apotheek te verhogen,
- anderzijds door de ruimte groen te maken met veel bomen.

Ook bij SVP wordt de gehele "muur" herontwikkeld. Noordelijk tot plein en zuidelijk is er ruimte voor een nieuw bouwblok waarmee het patroon van geborgen ruimtes wordt afgemaakt.

SVP kiest er voor verschillende ruimtes met een eigen signatuur te maken. Zo ontstaan:

- Een plein (aan de Eindhovenseweg)
- Een Hof met bomen (het huidige Den Hof)
- Straten (zoals de Dorpsstraat)
- Een erf (dit is de huidige parkeerplaats die men wil vergroenen)
- En een tuin (de pastorietaan).

Deze ruimtes zijn onderling goed verbonden (via straten en doorsteekjes).

SVP stelt geen wijzigingen voor in de verkeersstructuur. Uiteraard wordt voorgesteld de Eindhovenseweg her in te richten waarbij het nieuwe beeld een laan wordt. Voor het overige wijzigt niets in de verkeers- en parkeerstructuur. Aan de Eindhovenseweg moet een HOV halte komen.

SVP ziet kansen de parkeerplaats "Leesakker" aantrekkelijker te maken door de nu storende achtergevels te verbeteren en tussen de "Leesakkers" en de pastorietaan een nieuw gebouw te projecteren. Zo ontstaan aantrekkelijke gevels naar deze ruimte. SVP noemt deze ruimte "het erf". Het "erf" staat tevens in verbinding met de pastorietaan.

SVP stelt tot slot voor de parkeerplaats bij de Albert Heijn aan de noordzijde te bebouwen en bomen toe te voegen aan deze harde ruimte.

Ook SVP merkt op dat de bouwhoogtes beperkt moeten blijven tot maximaal 3 bouwlagen en een kap.

## 4.4 Studenten van de TU Eindhoven



### RIBBON VILLAGE AALST

Aalst is a village with approximately 10,000 inhabitants, located South of Eindhoven. The village contains peaceful green neighborhoods and is surrounded by forests, which are part of everyday life of the inhabitants.

However, the center of Aalst has a totally different atmosphere. Little is visible from the village's green character and the main road, the N69, forms an unattractive, noisy barrier cutting the village in two.

The aim is to make the center of Aalst a lively place that fits the character of the rest of the village. The N69 – the historical backbone of Aalst – becomes the heart of the village again, the East-West axis is strengthened, providing a connection between the center and the surroundings, and more greenery is introduced. Several squares with different atmospheres are created along the road, of which the main square is the most important one, surrounded by cafés and restaurants.

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Community function</li> <li>■ Café / restaurant</li> <li>■ Shop / office</li> <li>■ Other buildings</li> <li>■ Car road</li> <li>■ High speed cycling path</li> <li>■ Low speed cycling path</li> <li>■ Center zone pedestrians</li> <li>■ Grass</li> <li>■ Bushes (including 1m sound barrier)</li> <li>■ Water</li> <li>■ Pedestrian crossing</li> <li>■ Urban furniture</li> <li>● Tree</li> <li>● Traffic light</li> </ul> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Community center with café on ground floor</li> <li>2. New restaurant with community function (already planned)</li> <li>3. Church: community events, with square and monument in front</li> <li>4. New coffee bar</li> <li>5. Existing restaurant The Melboom</li> <li>6. Covered bicycle storage</li> <li>7. Albert Heijn</li> <li>8. New restaurant (when space becomes free)</li> <li>9. New restaurant (already planned)</li> <li>10. Empty spaces along road filled up with active functions</li> <li>11. Smart node (priority bus)</li> <li>12. Lively square connecting both sides of Aalst</li> <li>13. Greenery including weed, natural playground, dogs field</li> <li>14. Greenery including benches and bicycle storage</li> <li>15. Pedestrian path over parking lot</li> </ol> |
|---|---|



In deze visie – die de titel “ribbonvillage” draagt – wordt de nadruk gelegd op de oude linten van Aalst als dragers van het dorp. Deze linten (ribbons) zijn de Dorpsstraat en Eindhovenseweg. Aan deze linten concentreert het dorpscentrum met zijn activiteiten zich.

Ook de studenten kiezen daarmee voor een plein zoals de andere ontwerpers dat doen, hoewel de vorm nadrukkelijk verschilt. Het plein en de linten verbinden de rest van het dorp.

De studenten kiezen ook voor een compacter centrum maar leggen dit met name aan de 2 linten. In tegenstelling tot de andere ontwerpers behoort de oostzijde van de Eindhovenseweg ook nadrukkelijk bij het centrum in functioneel opzicht; er worden nieuwe publieksfuncties voorzien.

Ook benadrukken zij het belang van groen in het dorpshart.

## **5. Evaluatie van de overeenkomsten en verschillen**

### **5.1 De overeenkomsten**

De drie ontwerpen van de bureaus vertonen voor een deel gelijkenis. Zo ondersteunen alle ontwerpen een plein aan de Eindhovenseweg en stellen volledige sloop van de muur voor, zoals ook in de visie 1.0 was voorzien.

In de drie ontwerpen wordt steeds globaal op de locatie van het zuidelijk deel van “de muur” een nieuw bouwvolume voorzien. De uitwerking is daarbij verschillend wat betreft de rooilijnen en daarmee verschillend de maat van omliggende ruimte. Ook de studenten van de TU/e kiezen voor een pleinruimte maar kiezen voor grotendeels behoud van het poortgebouw (de muur), slechts een klein deel wordt gesloopt.

Ieder van de ontwerpen zet in op een dorpse maat en schaal waarbij de korrel van de bebouwing kleinschalig is. Ook koesteren alle ontwerpers de groene waarden en zouden deze willen vergroten. Het ene plan is wat verder uitgewerkt dan het andere echter allen zetten in op vergroenen om de ruimtes aangenaam te maken.

De ontwerpen geven allen aan de Dorpsstraat een centrale positie als verbindingslijn in Aalst, als winkelstraat en als verbinding voor langzaam verkeer. Alle ontwerpen behouden de bestaande verkeers- en parkeerstructuur. Het centrum blijft dus autovrij.

Alle ontwerpen zetten in op een compact voorzieningen hart en zien wonen als een belangrijke toevoeging aan het centrum.

### **5.2 De verschillen**

Er zijn ook nadrukkelijk verschillen. Deze hebben onder andere te maken met het omgaan met maatvoering en sfeer van de openbare ruimte. Waar Urhahn bijvoorbeeld meer kiest voor straatruimtes, kiest SVP voor verschillende ruimtevormen.

De ontwerpen van TU/e, Urhahn en SVP zijn in vergelijking met het plan van Nieuwblauwterughoudender wat betreft ingreep in het stedelijk weefsel. De ontwerpen van Urhahn en SVP voegen op plekken bouwmassa toe zonder (m.u.v. de muur) dat er per definitie grootschalig geherstructureerd moet worden. Het plan van de studenten van de TU/e is hierin nog terughoudender. Er wordt amper bouwmassa toegevoegd.



Het plan van Nieuwblauw zet sterker in op het ontwikkelen van nieuwe ruimtes en groene waarden waardoor de ingreep aanzienlijk is.

Het plan van Nieuwblauw heeft een interessante visie op de entree van Aalst door te pogen de Gestelsestraat te betrekken.

Alle ontwerpen streven naar een compact centrum, daarin is de begrenzing wat verschillend; Nieuwblauw hangt de voorzieningen met name aan het plein en de Dorpsstraat waarbij de andere ontwerpen ook Den Hof betrekken. Bij het ontwerp van de TU/e wordt ook de oostzijde van de Eindhovenseweg betrokken bij het centrum en het horecaplein.

## 6. Uitkomst van de reactie en beoordelingsformulier

### 6.1 Werksessie 20 juni 2019

In totaliteit hebben 11 mensen gereageerd (waarvan 6 raadsleden, 1 fractie-vertegenwoordiger, 2 leden van de klankbordgroep en 2 onbekend).

De visies van Nieuwblauw, Urhahn en SVP werden gemiddeld als volgt beoordeeld (1= slecht en 5 = zeer goed) en bij gewicht criteria (1= zeer onbelangrijk en 10 zeer belangrijk).

	Nieuwblauw	Urhahn	SVP	Gewicht criteria
Leefbaar centrum	3,8	3,3	4,2	8,5
Economisch sterk centrum	2,9	3,1	3,4	7,6
Levendig centrum, ontmoetingsplaats	3,9	3,0	4,2	8,2
Goed bereikbaar centrum	3,4	3,3	3,4	7,4
Zichtbaar centrum	3,6	3,6	3,6	7,1
Veilig centrum	3,9	3,7	3,9	6,8
Duurzaam centrum	3,4	3,4	4,2	7,3
Mooi centrum (sfeervol)	3,6	3,0	3,9	8,4
Financieel haalbaar plan	1,5	3,2	4,3	8,4

Hieruit blijkt dat de respondenten een mooi, leefbaar en levendig centrum het belangrijkste vinden, evenals een haalbaar plan.

Het plan van SVP werd het meest positief beoordeeld en ook als meest haalbaar geacht.

### 6.2 Inloopbijeenkomst 4 juli 2019

Tijdens deze bijeenkomst kon men in een reactieformulier aangeven wat men goed vindt aan de plannen en eventueel nog mist (open vraag). Uiteindelijk zijn er 16 formulieren ingeleverd met opmerkingen over de studies naar het dorpshart Aalst. De opmerkingen waren redelijk divers.

Opvallend is wel dat het vergroenen van het centrum vaak als positief punt (11 maal) genoemd werd en ook de vorming van een horecaplein op bijval kan rekenen.

## **7. Conclusie, welke waarden nemen we mee in gebiedsvisie 2.0 ?**

De visie 2.0. vertoont op zichzelf veel gelijkenis met de visie 1.0. Dit omdat de ontwerpen de visie 1.0. op een groot aantal punten ondersteunt. Wel zijn er nadrukkelijk waardevolle aanvullingen. De overeenkomsten tussen de ontwerpen worden als waardevolle ingrediënten beschouwd en krijgen daarmee een plek in visie 2.0. Dit zijn:

- pleinruimte;
- nieuw bouwvolume ter plekke van het zuidelijk poortgebouw;
- dorpse maat en schaal;
- vergroenen van het centrum;
- Dorpstraat als langzaam verkeersverbinding;
- behoud bestaande verkeers- en parkeerstructuur;
- compact voorzieningshart met wonen als belangrijke toevoeging.

Tussen de plannen van SVP en Urhahn zit een verschil met betrekking tot de visie op stedelijke ruimtes. De wens ze beslotener en intiemer te maken wordt van beide gewaardeerd en overgenomen. Daarbij wordt de benadering van Den Hof van SVP – nog steeds qua maatvoering een pleinachtige ruimte – het meest passend gevonden omdat hiermee meer ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

Nieuwblauw heeft een interessant idee geopperd het groen rondom het Klooster, de Leestakker en de Pastorietuin en entree van Aalst meer te verbinden. Daarvoor wordt o.a. een wijziging in de bereikbaarheid van de Leesakker voorgesteld. Ook SVP doet een voorzet voor betere verbinding van groen en het openen van de pastorietuin.

De goede lezer zal in de visie 2.0. veranderingen vinden ten opzichten van visie 1.0. bijvoorbeeld als het gaat om hoe ruimtes zijn gedefinieerd die zijn overgenomen uit de verschillende ontwerpen.