

## Raadsvoorstel

Waalre, 26 februari 2019

Vergaderdatum	: 2 april 2019
Voorstelnummer	: 2019-25
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: R. Jongen
Naam voorstel	: Voorstel tot instemmen met het vervolgproces voor het project 'Vitaal dorpshart Aalst'.
Grondslag raadsbesluit	: De raad stemt in met het vervolgproces (plan van aanpak, planning, participatie) en daarmee is de route om te komen tot de keuze voor één gebiedsvariant (schetsontwerp) duidelijk.

### Voorgesteld besluit:

---

In te stemmen met het plan van aanpak dorpshart Aalst conform optie 3: 'gebiedsvarianten van 3 ontwerpers, inclusief reflectie door experts' voor het vervolg van het project Vitaal dorpshart Aalst.

## Onderwerp

Procesvoorstel voor het vervolg van het project 'Vitaal dorpshart Aalst'

### Voorstel

In te stemmen met het plan van aanpak dorpshart Aalst conform optie 3: 'gebiedsvarianten van 3 ontwerpers, inclusief reflectie door experts' voor het vervolg van het project Vitaal dorpshart Aalst.

### Inleiding

Reeds geruime tijd heeft het centrum van Aalst onze aandacht. In eerste instantie lag de focus met name op de leegstandsproblematiek. Daarna zijn in 2017 juist de kansen en relatie met de toekomstige afwaardering en herinrichting van de Eindhovenseweg onderzocht.

#### Gebiedsvisie centrum Aalst-Eindhovenseweg

Op 27 september 2017 heeft de gemeenteraad unaniem de gebiedsvisie Centrum Aalst en Eindhovenseweg geamendeerd vastgesteld. Opdracht was om de visie uit te werken in een nota van uitgangspunten met extra aandacht voor duurzaamheid en een nadere afweging/onderbouwing voor de inrichting van het zuidelijk plein (autovrij of éénrichtingsverkeer). Een raads werkgroep is bij de totstandkoming van de nota van uitgangspunten uitdrukkelijk betrokken.

De vastgestelde gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting voor het centrum aan. Belangrijke onderdelen hiervan zijn:

- een herkenbare en leefbare laan: reductie van de verkeersintensiteit, slimme oplossing voor de HOV,
- een zichtbaar centrum: realisatie van een plein aan de Eindhovenseweg
- een bereikbaar centrum: voetgangers en fietsers krijgen volop de ruimte
- Een compact en gezonde centrum: streven naar een compact centrum met publieksaantrekkelijke functies (centrumfuncties), kansen voor horecaconcentratie aan het nieuwe plein.

#### Nota van uitgangspunten Vitaal dorpshart Aalst

Op 18 december 2018 is de nota van uitgangspunten (NVU) voor het Vitaal dorpshart Aalst door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn diverse onderdelen zoals: ruimtelijke functionele zonering, stedenbouwkundig beeld, duurzaamheid en verkeer & bereikbaarheid uitgewerkt.

Voor het vraagstuk wel of geen autoverkeer op het zuidelijk plein zijn twee opties beschreven. Aan beide opties zitten voor- en nadelen die benoemd zijn in de nota. Er wordt geen voorstel gedaan om één van beide opties als uitgangspunt te hanteren.

Het besluit van de gemeenteraad is als volgt:

1. De nota van uitgangspunten vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven voor het opstellen van diverse gebiedsvarianten voor het dorpshart Aalst.

3. De gemeenteraad in het vervolgtraject te betrekken door informatiebijeenkomsten en/of werksessies.
4. Het college op te dragen een actualisatie uit te voeren op de onderleggers van de huidige Nota van Uitgangspunten, die aanpassingen bij diverse schetsuitwerkingen te betrekken en een heldere omschrijving te geven van wat als het primaire verzorgingsgebied van dit centrum wordt beschouwd en hoe zich dat vertaalt in behoeften van het hier winkelende publiek.

### Vervolg project 'Vitaal dorpshart Aalst'

Het voorgaande raadsbesluit bestaat uit twee opdrachten: 1. actualisatie onderlegger toekomstperspectief Aalst en 2. opstellen diverse gebiedsvarianten.

#### 1. Toekomstperspectief centrum Aalst

Ten eerste gaan we de uitgangssituatie en toekomstperspectief voor het centrum van Aalst bepalen. In 2016 is er al een vergelijkbare studie (Perspectief Den Hof) gemaakt. Deze onderlegger wordt momenteel door adviesbureau BRO geactualiseerd. Tijdens de raadsinformatieavond op 19 maart j.l. zijn de eerste bevindingen door de heer Wigman (BRO) aan u gepresenteerd.

Deze onderlegger vormt input voor de volgende stap, het opstellen van diverse gebiedsvarianten.

#### 2. Gebiedsvarianten, impuls met creatieve ideeën

In de bijlage 'Plan van aanpak dorpshart Aalst' staat het vervolgproces en vraagstelling beschreven.

Om creatieve ideeën te genereren worden 3 opties gepresenteerd:

1. Expertmeeting
2. Gebiedsvarianten van 3 ontwerpers
3. Gebiedsvarianten van 3 ontwerpers, inclusief reflectie door experts

In de bijlage zijn deze 3 opties verder uitgewerkt. De procesaanpak moet zorgen voor een impuls bij de verdere uitwerking van de visie tot een uiteindelijk schetsontwerp.

Wij stellen voor om optie 3 (gebiedsvarianten van 3 ontwerpers inclusief reflectie door experts) qua procesaanpak te volgen.

We streven er naar om aan het eind van het jaar één globaal schetsontwerp voor het centrum Aalst door de raad te laten vaststellen.

Daarna zal dit schetsontwerp verder uitgewerkt worden en zal ook een realisatiestrategie worden opgesteld met daarin de aanpak om tot daadwerkelijke realisatie van de plannen te komen.

### Samenwerking in de regio

De provincie Noord-Brabant, TU/e en gemeenten Eindhoven, Valkenswaard en Waalre gaan een samenwerking aan om een gezonde duurzame corridor te ontwikkelen. Hierbij worden maatschappelijke opgaven (gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, energietransitie, nieuwe mobiliteit, circulaire economie) gekoppeld aan de transformatieopgaves bijvoorbeeld voor het centrum van Aalst of de herinrichting van de Eindhovenseweg en Traverse. Hierdoor ontstaan kansen voor nieuwe innovatieve oplossingen en mogelijkheden voor externe financiering.

## Relatie met herinrichting Eindhovenseweg

Er is een duidelijke relatie met de herinrichtingsopgave van de Eindhovenseweg. Ook voor dit traject is op 18 december 2018 een nota van uitgangspunten vastgesteld. Ondanks dat beide projecten nu een separaat traject doorlopen zijn ze qua kansen en mogelijkheden aan elkaar verbonden. Het is en blijft dus ook noodzaak om beide projecten op elkaar af te stemmen.

### Beoogd resultaat

Duidelijkheid over het vervolgproces van het project Vitaal dorpshart Aalst. Het gaat dan over de vraagstelling, de procesaanpak en de planning.

## Argumenten

### *1.1 Procesaanpak optie 3 is 'het beste van twee werelden'*

Aan alle 3 de opties kleven voor- en nadelen. Bij de expertmeeting (1) wordt juist vanuit de diverse invalshoeken (dus integraal) over de huidige ideeën en vraagpunten gedebatteerd. Het is echter de vraag in hoeverre dit tot echt nieuwe creatieve ontwerpimpulsen leidt. Wel zal dit waarschijnlijk sneller tot één beeld/ gebiedsvariant leiden.

Optie 2 waar 3 ruimtelijke ontwerpers wordt gevraagd een ontwikkelingsschets voor het centrum te maken geeft juist alle creatieve ruimte voor deze deskundigen. Hierbij staat natuurlijk het ontwerpen centraal en bestaat het risico dat de integrale opgave (vanuit retail, leefomgeving, verkeer, haalbaarheid) uit het oog verloren wordt.

In de procesaanpak via optie 3 wordt een combinatie van de aanpak van 1 en 2 voorgesteld. We combineren zo 'het beste van twee werelden'. We laten experts reflecteren op de creatieve impulsen van ontwerpers. Deze aanpak is wel het kostbaarste, circa € 40.000,-.

### *1.2. Draagvlak is voor de keuze van de uiteindelijke ontwikkelingsrichting van groot belang*

Bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten voor het Vitaal dorpshart Aalst is een breed samengestelde klankbordgroep (met inwoners, bewoners Den hof, ondernemers, eigenaren, woningbouwvereniging) betrokken. Ook is een raads werkgroep nauw betrokken geweest bij dit proces.

Ook in het vervolgproces willen wij de klankbordgroep en uw raad uitdrukkelijk betrekken. De inwoners zullen we via een inloopbijeenkomst(en) informeren.

De klankbordgroep heeft een adviserende en meedenkende rol. Door het organiseren van één of meerdere inloopbijeenkomst(en) kunnen alle inwoners en geïnteresseerden kennis nemen van de ontwerpen en reageren. Uw raad zal uiteindelijk een besluit moeten nemen over de uiteindelijke gebieds/ schetsvariant voor het centrum Aalst.

### *1.3 Duidelijk inzicht in het proces en planning geeft voor partijen houvast.*

In bijgevoegd ambitieus concept planningsschema staan de stappen benoemd die komend jaar worden doorlopen. We streven er naar dat eind van het jaar een gedragen

besluit over de definitieve schetsontwerp voor het dorpshart is gemaakt. Dit is ook cruciaal voor de verdere planning van de herinrichting van de Eindhovenseweg.

Overigens is de stap van kaderstelling en ontwikkelingsvisie het meest cruciaal. Dan worden immers de essentiële keuzes aangaande de belangrijke discussiepunten (inrichting van het zuidelijk plein en het plein bij Eindhovenseweg) gemaakt.

## Kanttekeningen

### *1.1 Factor tijd speelt ook een rol*

De herinrichting van de Eindhovenseweg start naar verwachting in 2022. Dat lijkt nog ver weg, echter besluitvormingsprocessen, afstemming en samenspraak alsmede (technische) voorbereiding kosten aanzienlijke tijd (zie ook de procesplanning van de herinrichting van de Eindhovenseweg).

Aangezien de ontwikkelingsrichting van het centrum van Aalst (b.v. wel of geen plein aan de Eindhovenseweg, wel of geen 1-richtingsweggetje op het zuidelijk plein) direct gevolgen heeft voor de herinrichting van de Eindhovenseweg is ook voor dit proces daad- en besliskracht gewenst. Dit jaar moeten er keuzes worden gemaakt zodat de ontwikkelingsrichting voor het dorpshart Aalst duidelijk is en de consequenties die dit voor de herinrichting van de Eindhovenseweg heeft meegenomen kunnen worden.

## Kosten en dekking

In de programmabegroting 2019 heeft u voor de centrumontwikkeling Aalst een voorbereidingskrediet van € 200.000 gevoteerd voor 2019. De kosten van deze aanpak, conform optie 3, van circa €40.000,- kunnen ten laste van dit krediet worden gebracht.

## Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Aspect duurzaamheid zal bij de totstandkoming en toetsing van de schetsontwerpen zeker een belangrijk punt zijn.

Samen met o.a. Eindhoven en Valkenswaard worden voorbereidingen getroffen voor een programma gericht op een gezonde duurzame leefomgeving in het gehele gebied van Genneperparken, via Aalst-centrum tot Valkenswaard. Daarin worden diverse maatschappelijke opgaven in samenhang ter hand genomen: gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, energietransitie, nieuwe mobiliteit en circulaire economie. Al deze elementen vormen ook onderdeel van de ontwikkeling van het dorpshart Aalst.

## Burgerparticipatie

In de procesaanpak staat duidelijk aangegeven hoe burgerparticipatie wordt vorm gegeven. De klankbordgroep wordt uitdrukkelijk in proces betrokken. Ook zijn er inloopmoment(en) voor de inwoners/ geïnteresseerden voorzien.

## Communicatie

Na besluitvorming zal het vervolgproces op hoofdlijnen op de website Duurzaam door Waalre worden gepubliceerd. Ook wordt de klankbordgroep op de hoogte gesteld.

## Vervolgprocedure en planning

In bijgevoegd plan van aanpak en conceptplanning staat vervolgproces aangegeven.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel

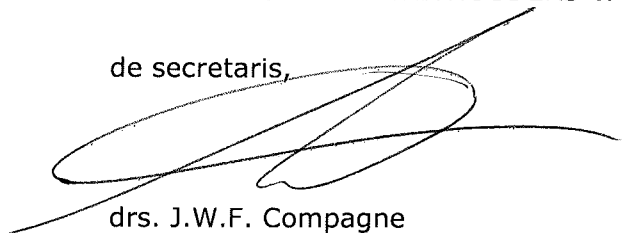
- Plan van aanpak dorpshart Aalst
- Conceptplanning proces dorpshart Aalst, tot vaststelling definitief schetsontwerp

## Bijlagen ter informatie

N.v.t.

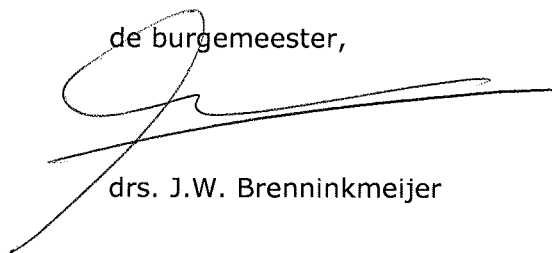
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer