

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar

Leefomgeving/

R. van den Kerkhof

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Voortgang uitvoering visie
Vitaal Dorpshart Aalst 2.0

VERZONDEN 14 MEI 2020

Geachte raadsleden,

Op 22 oktober 2019 heeft uw raad de 'visie vitaal dorpshart Aalst 2.0' (hierna: visie) met wijzigingen vastgesteld. In de visie is het streefbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van het dorpshart op hoofdlijnen uitgewerkt. Op 4 februari 2020 heeft uw raad het procesvoorstel 'Op weg naar een Vitaal dorpshart Aalst' vastgesteld.

Daarbij is toegezegd om u periodiek te informeren over de realisatie van de visie. In deze brief informeren wij u over de voortgang. Op dinsdag 19 mei a.s. vindt er ook een digitale raadsinformatiebijeenkomst plaats over deze voortgang. Over de bijeenkomst leest u in deze brief meer.

Voortgang

Na het vaststellen van het procesvoorstel door uw raad zijn wij voortvarend aan de slag gegaan met de realisatie van de visie. Dit resulteerde onder andere in de aankoop van het pand Den Hof 108, waarover u in de raadsinformatiebrief van 18 februari jl. bent geïnformeerd. Over de tijdelijke invulling van dit pand leest u verder op in deze brief meer.

Intern is een ambtelijk projectteam gestart die met het project en de verschillende deelprojecten aan de slag is gegaan. De coronacrisis heeft echter ook zijn weerslag op de planning van enkele deelprojecten. Onder meer doordat de beoogde participatie geen doorgang kan vinden of omdat intern de prioriteiten op de crisisbeheersing lagen. Anderzijds zijn veel deelprojecten al voor de crisis ingezet en komen deze inmiddels in uitvoering. Ook zijn er projecten die geen hinder ondervinden van de crisis omdat deze via de digitale weg doorgang vinden. Op de volgende pagina ziet u de ambitiekaart uit de visie. Op dit moment is er niet over ieder deelproject voortgang te melden. In de ambitiekaart staan de lopende projecten opgenomen waarover we in deze brief voortgang kunnen melden.



1. Verwerving noordelijk poortgebouw

Zoals in de visie opgenomen willen we van het noordelijk deel van het poortgebouw een plein te maken. Deze ambitie zal in verband met een negatieve exploitatie niet door de markt worden opgepakt. Zoals opgenomen in het procesvoorstel nemen wij daarom een initiërende rol om het gebouw te verwerven. Wij hebben het pand Den Hof 108 (het noordelijkste pand in dit deel van het poortgebouw) inmiddels verworven. Dit pand gaan we tijdelijk gebruiken als infopunt voor de herinrichting van de Eindhovenseweg en het Dorpshart en voor o.a. inloopbijeenkomsten en overleggen met klankbordgroepen. De belettering op de gevel is inmiddels vervangen door visualisaties van de Eindhovenseweg en het Dorpshart Aalst. Daarmee is een leegstaande indruk voorkomen en krijgen beide projecten een zichtbare plek in ons dorpshart.

In maart zijn wij gestart met verkennende gesprekken met de vier eigenaren van de overige panden in het noordelijk poortgebouw. Deze gesprekken vonden via de digitale weg plaats vanwege de maatregelen rondom de coronacrisis. Adviesbureau Gloudemans uit Nuland, gespecialiseerd in grondverwerving en gebiedsontwikkeling, ondersteunt ons bij de verkenning. De verkenning zit nu in de afrondende fase. Op basis van de uitkomsten uit de verkenningsfase is ons streven om in juni een volgende fase in het verwervingsproces voor het noordelijk poortgebouw te starten.

2. Ontwerp openbare ruimte

Een groot deelproject voor de komende jaren is de herinrichting van de openbare ruimte in het dorpshart. In de visie zijn globale uitgangspunten voor de herinrichting van de openbare ruimte benoemd. Deze uitgangspunten moeten in een ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt, en de inrichtingsprincipes per ruimte moeten worden bepaald (Het Plein, de Dorpstraat, Den Hof en de Tuinen). Hierbij zijn de oversteekbaarheid van de Eindhovenseweg en de relatie met het vastgestelde schetsontwerp van de Eindhovenseweg eveneens belangrijke uitgangspunten. Dit ontwerpproces zal via veel participatie met uw raad, inwoners, ondernemers en gebruikers van het dorpshart verlopen. Door de maatregelen in verband met het coronavirus is het de komende tijd niet mogelijk om een grote startbijeenkomst voor het ontwerpproces te houden. Ons streven was om voor de zomer een dergelijke bijeenkomst te organiseren. Door de huidige maatregelen koersen we nu op een startbijeenkomst van het ontwerpproces in het najaar van 2020. U ontvangt hiervoor tijdig een uitnodiging.

Op dit moment loopt de selectieprocedure voor een ontwerper voor de openbare ruimte. We verwachten voor de zomer een ontwerper te hebben geselecteerd.

Deze periode geeft ons enerzijds de kans om alternatieve (online) vormen van participatie(bijeenkomsten) goed voor te bereiden. Anderzijds biedt het ook de mogelijkheid om een grondig onderzoek te doen naar de ondergrond in het dorpshart.

Voor een goed en gedragen ontwerp is het juist ook van belang om de staat van de ondergrond (riolering, kabels en leidingen, grondwaterstanden etc.) goed in beeld te hebben. Deze periode gebruiken we dan ook voor een dergelijke onderzoek. In dit onderzoek wordt ook de ondergrond van de Eindhovenseweg en de Michiel de Ruyterstraat meegenomen. Twee gebieden die aansluiten op het dorpshart en waar de komende jaren ook de openbare ruimte wordt heringericht. De fasering van de herinrichting van de openbare ruimte in het dorpshart zal mede afhankelijk zijn van de uitkomsten uit het onderzoek en de aanleg van de openbare ruimte in de aangrenzende projectgebieden.

3. Beeldkwaliteitsplan

In de raadsvergadering d.d. 7 januari 2020 is door uw raad besloten om beeldkwaliteitsplannen als sturingsinstrument toe te passen voor de regio op de beeldkwaliteit in de centrumgebieden. Dit betreft extra kaders voor de Markt en De Bus in Waalre-dorp en Den Hof in Aalst.

Inmiddels loopt de procedure om een bureau te selecteren dat voor ons het beeldkwaliteitsplan kan opstellen. Aangezien voor het dorps hart in Aalst een korter traject wordt doorlopen dan voor het centrum van Waalre (i.v.m. de waardestelling van het erfgoed en onderzoek rondom de Markt), verwachten wij uw raad in het vierde kwartaal van 2020 een beeldkwaliteitsplan voor het dorps hart in Aalst ter besluitvorming voor te kunnen leggen.

4. Zonnepanelen parkeerterrein Den Hof

In de visie, tevens bekrachtigd in het amendement op 4 februari 2020, staat opgenomen dat op het gebied van energie het toepassen van zonnepanelen in het centrum gestimuleerd moet worden. Als gemeente onderzoeken we daarom of in de openbare ruimte zonneluifels boven grotere parkeervlakken mogelijk zijn. Waarbij rekening wordt gehouden met beperkende aspecten als beschaduwing, vandalisme, sociale veiligheid en reflectie naar omliggende woningen.

Een extern bureau onderzoekt momenteel voor ons de financiële en technische haalbaarheid van zonnepanelen, in combinatie met laadpalen, boven de parkeerplaats bij de Albert Hein. We verwachten de uitkomsten hiervan nog voor het zomerreces met u te kunnen delen.

5. Realisatie Aalsterhof

In april 2019 bent u uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst over het pand aan Den Hof 144-146. Het pand waar voorheen onder meer de Blokker was gevestigd. De eigenaar is voornemens om het huidige gebouw te slopen en er een nieuw gebouw genaamd de 'Aalsterhof' met een commerciële plint (bij voorkeur horeca) en vijf appartementen te realiseren.



Impressie van de Aalsterhof

Inmiddels is de omgevingsvergunning voor de bouw van de Aalsterhof verleend en wordt de sloop nu voorbereid. Het streven is om in juni te starten met de sloop van het huidige pand. De verwachting is dat medio zomer 2021 het nieuwe gebouw wordt opgeleverd. Daarmee wordt de Aalsterhof het eerste zichtbare resultaat van de realisatie van de visie.

6. Realisatie Kantoor Michiel de Ruyterstraat 71a

In de raadsinformatiebrief d.d. 10 december 2019 bent u geïnformeerd over het vastgesteld wijzigingsplan 'Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat'. Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van een nieuw kantoorpand voor Van Doormalen Retailgroep mogelijk op de percelen op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat/Den Hof. Dit gebouw wordt zodanig vormgegeven dat het in de toekomst eventueel eenvoudig te transformeren is tot een appartementencomplex met (maximaal) zes wooneenheden.



Impressie nieuwe kantoorpand vanaf de hoek Michiel de Ruyterstraat-Piet Heinstraat

De omgevingsvergunning voor dit project is inmiddels verleend. De bouw start na de zomer. De verwachting is dat het nieuwe pand medio zomer 2021 wordt opgeleverd.

7. Nieuwbouw locatie De Meiboom

De afgelopen jaren zijn wij in gesprek geweest met de eigenaresse van restaurant De Meiboom over de herontwikkeling van het perceel Eindhovenseweg 29 waar het restaurant is gevestigd. Dit heeft geleid tot een principeverzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van een appartementencomplex op deze locatie. Het complex bestaat uit 11 appartementen (waarvan 3 sociaal) en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de visie is de locatie van de Meiboom opgenomen als een ontwikkellocatie. Deze locatie ligt buiten het concentratiegebied van het dorpshart. Wat inhoudt dat ook op de begane grond een woonfunctie kan worden toegevoegd. De horeca-bestemming zal hierdoor verdwijnen op deze plek. Wat ook passend is binnen de visie, waarin de horeca in het centrum geconcentreerd is rondom 'Het Plein'. Verder blijft het plan

binnen de rooilijnen uit de Visie, als ook binnen de maximale hoogte van 3 bouwlagen met kap die opgenomen staan voor deze locatie. In onze collegevergadering van 7 april jl. hebben wij dan ook besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen om op de locatie van restaurant de Meiboom een nieuw complex te realiseren bestaande uit 11 appartementen.

Eén van de voorwaarden is dat het voorlopig ontwerp eerst door de eigenaresse in een informatiebijeenkomst aan de buurt wordt gepresenteerd en reacties uit de buurt eventueel nog verwerkt worden in het definitieve ontwerp. U wordt als raad ter zijner tijd ook voor deze bijeenkomst uitgenodigd. In onderstaande impressie is het voorlopig ontwerp opgenomen.



Impressie van het voorlopig ontwerp van de herontwikkeling op de locatie Eindhovenseweg 29

Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Middels een bestemmingsplanwijziging kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Uw raad wordt ter zijner tijd geïnformeerd over het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan. De verwachting is dat dit in het vierde kwartaal van 2020 zal zijn.

Raadsinformatiebijeenkomst 19 mei a.s.

Op dinsdag 19 mei is om 19.30 uur een online raadsinformatiebijeenkomst over de voortgang van de realisatie van de visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0. Tijdens deze bijeenkomst zal de projectleider de heer R. van den Kerkhof de voortgang van het project en de verschillende deelprojecten, zoals ook in deze brief staan opgenomen, nader aan u toelichten. De meest actuele informatie wordt daarin meegenomen. U kunt dan ook rechtstreeks vragen stellen aan de projectleider.

De organisatie van deze digitale bijeenkomst is in handen van de griffie. U ontvangt hierover nog een uitnodiging per email.

Wij gaan ervan uit u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

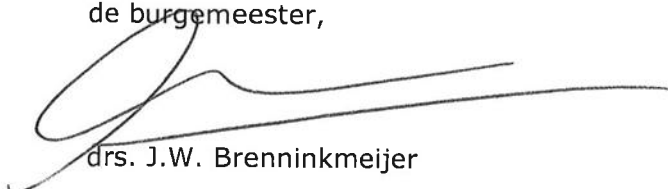
Met vriendelijke groet,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



M.W. de Brouwer

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer