Beslispunt 1: Op zowel het Marktplein als de postkantoorlocatie bestaat de mogelijkheid om in totaal 2 supermarkten te realiseren, waarbij op locatie postkantoor dit beperkt wordt tot maximaal 1 vestiging.

Argumenten

1.1 Door de postkantoorlocatie te betrekken ontstaat ruimte op het Marktplein

Door te onderzoeken of een supermarkt op de postkantoorlocatie gerealiseerd kan worden ontstaat ruimte op het marktplein om de andere opgaves op het Marktplein beter te kunnen faciliteren, zoals de andere supermarkt (met een toekomstbestendige grootte), dagwinkels, centrumfuncties in de openbare ruimte, zoals evenementen, en woningen. Uitgangspunt hierbij is het autovrij maken van het horecaplein, zoals opgenomen in beslispunt 5. Hierdoor dient de bevoorrading van het gebied Marktplein via de noord- westzijde afgewikkeld te worden richting de Nieuwendijk/Mierloseweg. Eerdere verkenningen laten zien dat het lastig (maar niet per definitie onmogelijk) is om twee supermarkten via de noordwestzijde te ontsluiten (en te bevoorraden). Vandaar dat er nu wordt voorgesteld om het eerder ingenomen standpunt van geen detailhandel (of supermarkt) op de postkantoorlocatie te herzien.

1.2 Spreiding van supermarkten versterkt het centrumgebied

Door supermarkten over het centrum te verspreiden ontstaat er spreiding van drukte over het centrum en zijn er meerdere “trekkers” van bezoekers dan nu het geval is. Indien er een supermarkt op de postkantoorlocatie zou landen heb je met het ziekenhuis, het marktplein en de postkantoorlocatie op de drie ‘koppen’ van je centrum een belangrijke entreefunctie zitten. Hiertussen kunnen de commerciële winkels en maatschappelijke voorzieningen een plek krijgen in combinatie met de te realiseren woningbouwopgave. Over deze spreiding is (positief) extern advies ingewonnen. Bijkomend voordeel is dat er op de andere plekken in het centrum meer ruimte ontstaat voor verblijf, ontmoeting en vergroening. Tevens heeft dit als voordeel dat de faseerbaarheid van ontwikkelingen eenvoudiger wordt, omdat de supermarkten tijdens de bouw open kunnen blijven.

Kanttekening

1.1 Groenambities worden niet volledig gerealiseerd op de postkantoorlocatie.

In de door uw raad vastgestelde structuurvisie voor de postkantoorlocatie is opgenomen dat er geen detailhandel gerealiseerd mag worden op de postkantoorlocatie. Tevens heeft de gemeente ambities om op deze plek het Kleine Dommeldal en het centrum te verbinden. Indien er uit het onderzoek blijkt dat er toch een supermarkt gerealiseerd wordt op deze locatie, dan zal deze verbinding minder nadrukkelijk tot stand gebracht worden dan in de eerder opgestelde plannen.

Beslispunt 2: Parkeren voor bezoekers van de supermarkten kan op maaiveld worden gerealiseerd, waarbij een ander parkeerregime mogelijk is.

Argumenten

2.1 Parkeren voor supermarkten kan ook in het centrum op maaiveld worden gerealiseerd.

Veel Geldropse wijken beschikken over een supermarkt. De wijksupermarkten in Geldrop zijn ook goed gefaciliteerd met voldoende ruimte en bijbehorend parkeren, vaak direct voor de deur en gratis. In het centrum ervaren supermarktbezoekers het betaald parkeren als een barrière. De verwachting is dat wanneer de supermarktbezoeker gedwongen wordt om onder

de supermarkt te parkeren, dat nu nog een kader is, zij dit zullen zien als een extra barrière om de supermarkten in het centrum te bezoeken, omdat zij dan met een hellingbaan naar de supermarkt toe moeten. Daarnaast is gebleken dat er bij ondergronds parkeren minder secundair bezoek is bij andere dagwinkels in het centrum. Tevens is parkeren op maaiveld substantieel goedkoper dan parkeren onder de grond. Voor bewoners wordt wel gezocht naar een parkeeroplossing onder de gebouwen (onder de grond of op begane grond). Tevens willen we onderzoeken of het huidige parkeerregime nog passend is op het Marktplein.

Kanttekening

2.1 Ambities ten aanzien van vergroening kunnen in mindere mate worden gerealiseerd.
Door in te zetten op parkeren op maaiveld is het mogelijk dat de vergroeningsambities in het gebied marktplein minder makkelijk gehaald worden. Wel wordt gewerkt aan een groenvisie voor het gehele centrum.

Beslispunt 3: Een samenvoeging van de Albert Heijn locatie Heuvel en locatie Eindhovenseweg op locatie Marktplein is mogelijk.

Argumenten

3.1 Beide supermarkten bedienen deels dezelfde doelgroep
Uit een analyse blijkt dat beide Albert Heijns het noordwesten van de kern Geldrop bedienen. Door beide supermarkten samen te voegen op 1 locatie in het centrum verslechterd het winkelaanbod in de wijken nauwelijks. Beide locaties zijn op 800 meter van elkaar gelegen, waardoor het voorzieningenaanbod in de wijken nauwelijks veranderd.

3.2 Grootste supermarkt in het centrum
Door beide supermarkten samen te voegen in een grote supermarkt in het centrum is de grootste full-service supermarkt van Geldrop weer gelegen in het centrum. Het is de verwachting dat hierdoor er extra ‘koopkracht’ toevloeit naar het centrum. Deze supermarktbezoekers zullen ook eerder aanvullende boodschappen doen in het centrum, dan in andere winkelcentra of online.

3.3 Verbetering verkeersveiligheid Eindhovenseweg
Indien de Albert Heijn aan de Eindhovenseweg zijn deuren sluit dan betekent dit dat er een op- en afrit minder is op de Eindhovenseweg. Vanwege het vele afslaande verkeer van en naar de Albert Heijn al hier zal er een behoorlijke verbetering plaatsvinden indien deze afrit niet langer (intensief) wordt gebruikt. Indien de locatie naar woningbouw transformeert zal het aantal verkeersbewegingen substantieel afnemen.

Kanttekening

3.1 Supermarktaanbod in de wijk verschraalt.
Bij een eventuele sluiting van de Albert Heijn aan de Eindhovenseweg verschraalt het voorzieningenniveau in de Skandia wijk en in mindere mate in Zesgehuchten. Hierdoor dienen bewoners van deze wijk(en) langer te rijden naar de dichtstbijzijnde supermarkt. In het geval van de Skandia zal dit de Albert Heijn in het centrum zijn (of de Lidl) en in het geval van Zesgehuchten de Albert Heijn aan de Laan van Tolkien. Doordat de andere supermarkten goed verspreid zijn over de kern vallen de extra reisafstanden mee. In de supermarktvisie is opgenomen dat de gemeente ernaar streeft om in elke wijk een

supermarkt te hebben. Vanuit de markt, Albert Heijn is echter ook gekeken naar hun aandeel in Geldrop waarbij een duidelijke overlap is geconstateerd tussen de locaties Eindhovenseweg en de Albert Heijn aan de Heuvel.

Beslispunt 4: In het plangebied Marktplein kunnen tussen de 150 en 250 woningen worden gerealiseerd.

Argumenten

4.1 De verdeling van de woningaantallen over beide locaties is afhankelijk van de planvorming

In het centrumgebied is woningbouw gedacht voor de locaties Marktplein (toevoeging van circa 110 woningen), Bezorgershof (toevoeging van 110 woningen) en postkantoor (toevoeging van 70 woningen). Voor de locatie Marktplein wordt deze netto toevoeging (er zijn op dit moment iets meer dan 40 woningen gelegen in het gebied) als ondergrens gesteld bij de planontwikkeling. Vanwege de grote woningbehoefte en de haalbaarheid is het goed mogelijk dat er meer woningen gerealiseerd zullen moeten worden. Hierbij is het natuurlijk belangrijk waar de andere centrumfuncties een plek krijgen zoals evenementen, vergroening en maatschappelijke voorzieningen, maar zeker ook of een tweede supermarkt op het Marktplein of op de postkantoorlocatie zal landen.

Beslispunt 5: Een autovrij horecaplein (uitgezonderd bevoorrading) blijft het uitgangspunt.

Argumenten

5.1 Horecaplein autovrij maken uitgangspunt planvorming

Bij vaststelling van de aangescherpte ruimtelijke kaders van het centrum in april 2024 heeft uw raad een amendement aangenomen om het horecaplein autovrij te maken. Met de betrokken ontwikkelaars is dit standpunt overgenomen en bij een succesvolle herontwikkeling hebben beide partijen aangegeven dit als uitgangspunt op te nemen in de intentieovereenkomst en de kaderstelling. Een autovrij horecaplein verhoogt de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit in het centrum.

Kanttekening

5.1 Gebied Marktplein wordt volledig ontsloten via de noord-westzijde

Doordat het horecaplein autovrij wordt gemaakt wordt het volledige gebied Marktplein ontsloten via de noordwestzijde. In het onderzoek wordt meegenomen of het hierdoor noodzakelijk is om de parkeerterreinen Achter de Kerk en de Meent met elkaar te verbinden. Daarbij wordt ook bekeken hoe ondernemers in het centrum bevoorraad kunnen worden.

Beslispunt 6: Een verbinding tussen Achter de Kerk en de Meent blijft mogelijk.

Argumenten

6.1 Verbinding naar de Meent geeft overloopmogelijkheid vanuit Achter de Kerk

Doordat het volledige gebied Marktplein wordt ontsloten via de rotonde aan de Nieuwendijk kan de situatie ontstaan dat automobilisten bij grote drukte op deze rotonde het gebied moeilijk kunnen verlaten. Door een koppeling aan te brengen met de Meent wordt dit probleem ondervangen. In deze onderzoeksfase willen we de effecten en noodzaak van

deze verbinding berekenen, alsmede de andere gevolgen die er zijn met betrekking tot de verkeersstromen in en om het centrum.

Kanttekening

6.1 Extra ruimteclaim op de Meent en tussen beide plangebieden.

Door Achter de Kerk en de Meent met elkaar te verbinden ontstaat er een extra ruimteclaim in dit gebied. Hierdoor wordt het lastiger om de barrière tussen centrum en kasteel te verminderen.

Beslispunt 7: Op strategische plekken zoals de Mierloseweg, aan pleinen op hoeken en zichtlocaties zoeken we de hoogte op.

Argumenten

8.1 Zichtpunten blijven mogelijk

Het plangebied Marktplein is gelegen aan de noordzijde van het centrum tegen de Mierloseweg aan. Aan de overkant van de Mierloseweg ligt het kasteel waarop je vanuit het gebied uitkijkt. Een kwaliteit die je kan benutten en waardoor het passend is om de hoogte op te zoeken. Ook aan nieuw te realiseren pleinen, zichtlocaties en op hoeken kunnen hoogteaccenten worden gerealiseerd Bij de herontwikkeling van dit gebied zoeken we op dit soort plekken de hoogte op, om een eigentijds en nieuw stedelijk gebied te creëren. Anderzijds ligt aan de zuidzijde het historische carré van Geldrop, waarbij het belangrijk is om qua schaal en maat aan te sluiten op de aldaar aanwezige monumentale en karakteristieke panden. En natuurlijk dient er ook rekening gehouden te worden met de Brigidakerk als icoon van het Geldropse centrum.

Beslispunt 8: Na herontwikkeling van de locaties Marktplein en de postkantoorlocatie blijft er in het centrum ook voldoende ruimte voor evenementen, vergroening, detailhandel en horeca.

Argumenten

8.1 Benadering op hoger schaalniveau geeft kansen voor combineren van functies voor openbare ruimte

De herontwikkeling van het gebied Marktplein heeft gevolgen voor de evenementen die op dit moment op het Marktplein plaatsvinden. De weekmarkt, kermis, beachvolleybal en andere evenementen zorgen voor leven in de brouwerij en willen we ook na herontwikkeling van het centrum een plek geven. Daarom dient er in de onderzoeksperiode een antwoord te komen op de vraag waar deze evenementen gaan landen. Maar ook antwoorden op de vraag waar zetten we in op vergroening en wateropvang, waar is ruimte voor detailhandel en horeca en hoe beweegt het autoverkeer en langzaam verkeer zich in de nieuwe situatie door het centrum. Door op een hoger schaalniveau te kijken willen we deze keuzes integraal meenemen in de ontwerpopgave. Uiteraard dienen deze in samenhang gebracht te worden met de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van beide locaties.

8.2 Evenementen kunnen verspreid worden over verschillende locaties in en om het centrum

Het cultuurplein, de Meent, het horecaplein en het marktplein zijn gezamenlijk bruikbaar voor evenementen. Ook de Dommeldalseweg zou eventueel ingezet kunnen worden. Belangrijk is dan wel om te weten wat het ruimtegebruik en de randvoorwaarden zijn voor de

evenementen. Deze worden nu integraal in beeld gebracht zodat deze meegenomen kan worden.

Kanttekening

8.1 het herinrichten van de openbare ruimte kost extra geld

Het herinrichten van de bestaande openbare ruimte (1-richtingswegen, bestaande parkeerplaatsen verplaatsen, ruimtes geschikt maken voor evenementen en herinrichten met groen) zal extra kosten met zich meebrengen. Er is beperkt budget beschikbaar vanuit de WBI. Op basis van herinrichtingsvoorstellen zal in beeld worden gebracht wat de financiële consequenties hiervan zijn.