

An aerial photograph of the town of Geldrop, showing a dense cluster of buildings in the center, including a prominent church with a tall spire. The town is surrounded by a patchwork of agricultural fields and some industrial or commercial areas. A semi-transparent grey rectangle is overlaid on the upper part of the image, containing the main title in red text.

Subsidie Woningbouwimpuls

**Centrum Geldrop voorziet in een
behoefte**

Agenda

- **Aanleiding**
- **Relatie woningbouwimpuls – centrumvisie - projecten**
- **Uitwerking deelgebieden**
- **Subsidietoekenning en - voorwaarden**
- **Rol raad en college**
- **Vervolgstappen**



Het centrum van Geldrop, een uniek hart



Uniek



Te verbeteren



We zijn een dorp met geschiedenis



verleden

heden

toekomst

Textiel is ons DNA

Hard werken

Verstedelijking

Ruimtelijke structuur

Functies



woensdag 8 april 2015 - bladnr. 15 pagina 05



EEUWEN VAN BEDRIJFVIGHEID IN GELDROP-MIERLO

Heide - Gras - Schaap - Wol - Textiel

Hiermee is de link naar de textielindustrie in Geldrop - Mierlo vlug gelegd. Historisch is bewezen dat er al vanaf de middeleeuwen op de graslanden waaronder ook de Strabrechtse Heide en de Braakhuizense Heide schapen hebben gelopen die voornamelijk werden gehouden voor hun mest, vlees en wol. Wat betreft de wolproductie kan worden gesteld dat het z.g. Kempische schaap dat hier graasde niet die kwaliteit van het beste soort wol leverde. Maar de wol was zeer geschikt voor de arme agrarische bevolking die in deze regio leefde. Van de geschoren ruwe wol die werd gesponnen tot draden en als wollen garen werd gebruikt voor het weven van z.g. lakense stoffen. Deze was zeer geschikt voor de wat ruwere kleding. De wol werd door een laken-handelaar of fabrikant ingekocht. (In 1813 waren er in Geldrop alleen al 43)

Zij handelden voornamelijk in wollen stoffen. Hierin speelde toen de spinner en thuiswever nog de belangrijkste rol. De Geldropse wolweverijen zijn als industrie pas na 1850 tot ontwikkeling gekomen en hebben een zeer grote en bloeiende textielindustrie opgeleverd, en verschaft aan de inwoners hun belangrijkste bron van inkomen. Geldrop was een echt textieldorp. En ook de Mierlonaren met hun thuiswevers hebben hun bijdrage hierin geleverd. De geschiedenis hiervan is nog volop te ontdekken en te beleven in het huidige weverijmuseum. Tot slot wat zou een mens zonder kleren zijn? Wat dan nog overblijft heeft weinig om het lijf! Daarom resumerend: De Heide het Schaap en de Wol uit onze directe omgeving zijn lange tijd van groot belang geweest voor een van de eerste levensbehoeften van onze voorouders! Hierbij dan ook een Ode aan de "Strabrechtse Heide"

-J.G.

Bevolkingsopbouw

Architectuur

Ruimtelijke kwaliteit

Het maakt wie we zijn



Hoe?

Hoe doen we dat, een **toekomstbestendige woongemeente** worden?

- Door middel van de vastgestelde regionale visie op wonen en brainport principes
- Door middel van de vastgestelde woonvisie
- Door middel van de vastgestelde centrumvisie voor Geldrop.
- Uitvoering kernakkoord: toekomstbestendig wonen
- Door samen met bewoners wijkontwikkelingsplannen op te stellen.

Woonvisie Geldrop-Mierlo

- **Het toekomstige woningaanbod moet zo goed mogelijk aansluiten bij de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in onze gemeente**
- **In elke wijk een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden**
- **Bijdragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie**
- **Aantrekkelijke en toekomstbestendige woongemeente.**
- **Een goede mix en balans in opbouw van de wijk**
- **Betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens -> starters en senioren**
- **Flankerend grondbeleid**
- **Duurzaamheid, levensloopbestendig, brainportprincipes**
- **Ontmoetingsmogelijkheden in de wijk/buurt**
- **Sociale voorraad**

Vastgestelde Centrumvisie

Hoe houden we ons centrum toekomstbestendig?



The background image shows a vibrant town square at night. A large, diverse crowd of people is gathered in the foreground and middle ground. In the background, there are several buildings: a brick building with lit windows on the left, and a modern building with large glass windows and stone accents on the right. A street lamp is visible on the left, and a street sign for 'Hofstraat' is partially visible in the bottom left corner. The sky is dark blue.

Doel centrumvisie

Het centrum van Geldrop is een toekomstbestendig, kloppend hart van Geldrop waar de gebruiker centraal staat. Een compact en vitaal centrum dat dynamiek uitstraalt en relevant is voor de gebruikers. Een centrum dat uitnodigt om gebruik van te maken, te verblijven en te ontmoeten. Een centrum waar iedereen er toe doet en waar groen en duurzaam vaste waarden zijn.

Ons centrum

Compact

Vitaal

Gastvrij



WONEN

Uitvoeringsagenda centrumvisie (1)

Compact Geldrop Centrum

- **actief leegstand bestrijden**
- **tegengaan verspreide bewinkeling en faciliteren vestiging van winkels**
- **horeca en Leisure in het carré**
- **locatie ABN-AMRO: ontwikkelen passend plan dat past in centrumvisie**
- **gebied rondom postkantoor: kaders stellen voor integrale ontwikkeling van het gebied voor wonen, met aandacht voor: duurzaamheid, groen en parkeren (waarbij er geen openbare parkeerplaatsen verloren mogen gaan)**
- **onderzoeken van mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied tussen de St. Brigidakerk en het Horecaplein**
- **Bezorgershof: bekijken transformatiemogelijkheden**

Compact



Uitvoeringsagenda centrumvisie (2)

Vitaal Geldrop Centrum

- **Bevorderen wonen boven winkels**
- **Bekijken waar flexibel bestemmen mogelijk is**
- **Stimuleren wonen in het centrum voor jeugd, starters en ouderen**
- **Actief inspelen op ontwikkelingen in mobiliteit en duurzaamheid**
- **Verbeteren vestigingsklimaat voor ondernemers**
- **Aandacht en ruimte voor starters, duurzame en innovatieve ondernemers, nieuwe concepten en experimenten**
- **Groen het centrum 'intrekken'**
- **Actieve verbindingen leggen tussen de omliggende natuur, onze iconen en het ziekenhuis om de attractieve waarde van het centrum te verhogen**
- **Verweven' verder uitbouwen om het centrum te positioneren en te promoten**
- **Behoud van karakteristieken in het centrum**
- **Afstemmen vraag en aanbod en verder onderzoek verrichten**

Vitaal



Uitvoeringsagenda centrumvisie (3)

Gastvrij Geldrop Centrum

- **intensiveren van de samenwerking met alle stakeholder**
- **ruimte geven en anticiperen op nieuwe ontwikkelingen op mobiliteitsgebied**
- **stimuleren van de bereikbaarheid per fiets en te voet**
- **aandacht voor de verbinding van OV punten met het centrum**
- **bezoekers moeten op alle wijzen gemakkelijk en goed het centrum kunnen bereiken**
- **passend vergroenen en verduurzamen**
- **creëren van een goed geoutilleerde en veilige openbare ruimte**
- **aandacht voor beeldkwaliteit en de kenmerkende karakteristieken van het centrum om de identiteit te behouden en te versterken**

Uitvoeringsagenda centrumvisie (4)

Gastvrij Geldrop Centrum

- **actief inzetten op gevelsubsidie**
- **voldoende parkeergelegenheid voor alle doelgroepen**
- **uitwerken doelgroepenbeleid**
- **verbinden van de belangrijke iconen en creëren van zichtlijnen (Kasteel, Kerk, Hofdael, Weverijmuseum, Horecaplein, winkelgebied en ziekenhuis)**
- **stimuleren en ondersteunen van gastvrij ondernemerschap**
- **creëren van extra bezoekmotieven door passende evenementen, cultuur en beleving en zorgen voor de juiste informatievoorziening**
- **in beeld brengen van de ruimtebehoefte van evenementen**

Gastvrij



Gevelverbetering





per Switch

AKIRA SUSHI

BROOD
TAART chocolade

JACQUES VAN BRAGT

DURLINGER

DURLINGER



terStal

KIN
MAKELAARS

bloem

shoeby



shoeby



sch



UTLEET

M
2
EU

Herontwikkeling





ZONE
uitgezonderd
voertuigen
laden en lossen
toegestaan

De Kasteel
Horrecafein
VWS Regio
Kunst & Cultuur
Waverijmuseum
Centrum Hordael
NS Station

SPINNEN

uitgezet
snorfiets verboden
laden en lossen
toegestaan van
9:00-11:00 h

Kasteel
X Horecaplein
V VVV i-point
Gemeentehuis
Weverijmuseum
Centrum Hofdael

Eindhoven
Maria
Rusken

30





Afstemming met belangenpartijen

- ❑ **Stakeholdersbijeenkomsten (Mentimeter en waar welke functies):**
 - ❑ **Concentratie van functies nodig voor toekomstbestendig centrum**
- ❑ **Stichting landgoed Kasteel Geldrop (verbindingen, parkeren en kwaliteitsversterking)**
- ❑ **Eigenaren of initiatiefnemers**
 - ❑ **Omgeving voormalig postkantoor**
 - ❑ **Bezorgershof**

Afstemming met belangenpartijen

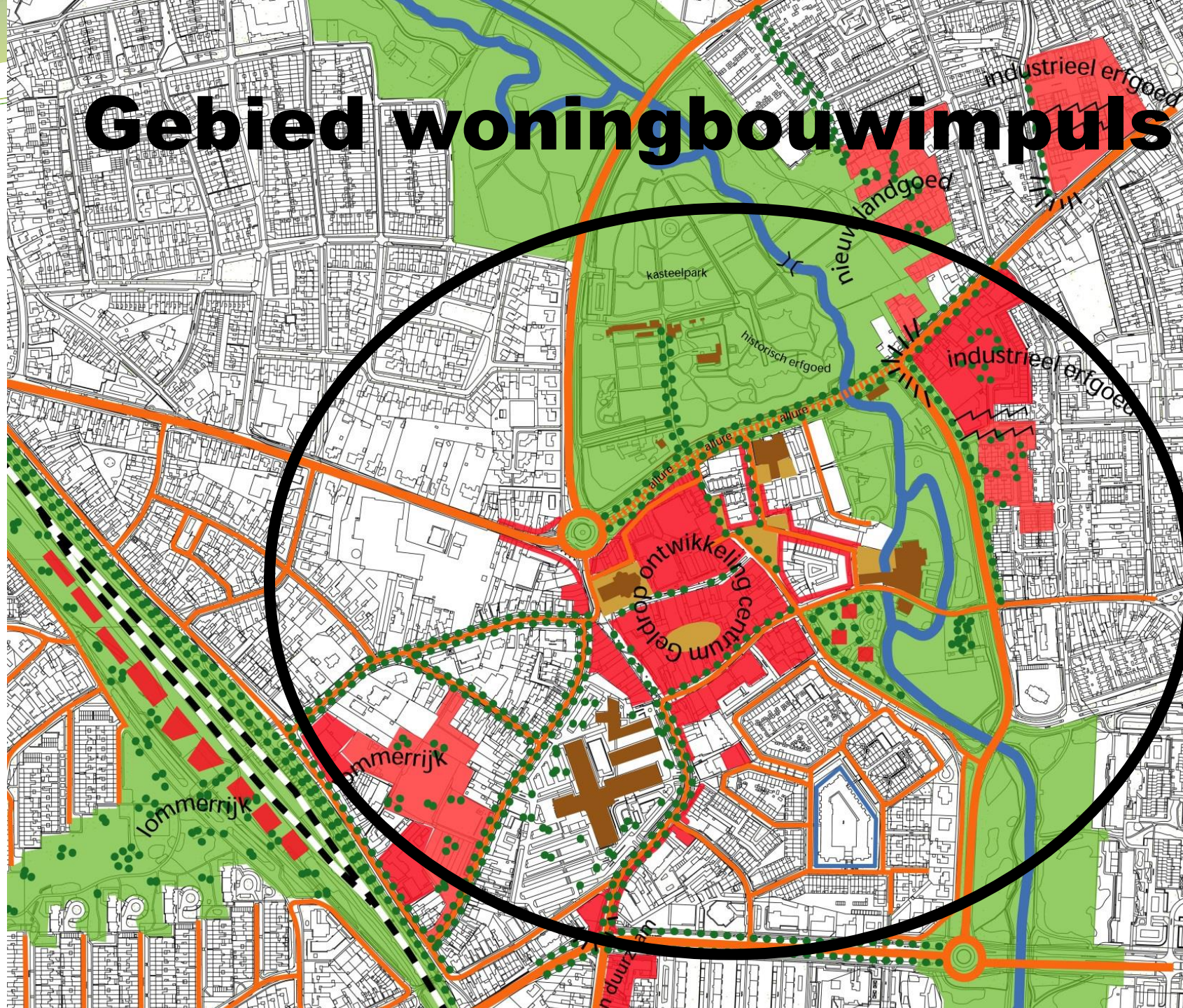
☐ **Eerstkomende participatie:**

- ☐ **St Anna**
- ☐ **Pandeigenaar Nettorama etc.**
- ☐ **Overige nog niet gesproken belangrijkste eigenaren**
- ☐ **Stakeholders**

☐ **Bijeenkomsten per deelgebied:**

- ☐ **Voormalig postkantoor en omgeving (voor de zomer)**
- ☐ **Bezorgershof (voor de zomer)**
- ☐ **Marktpllein (na de zomer)**

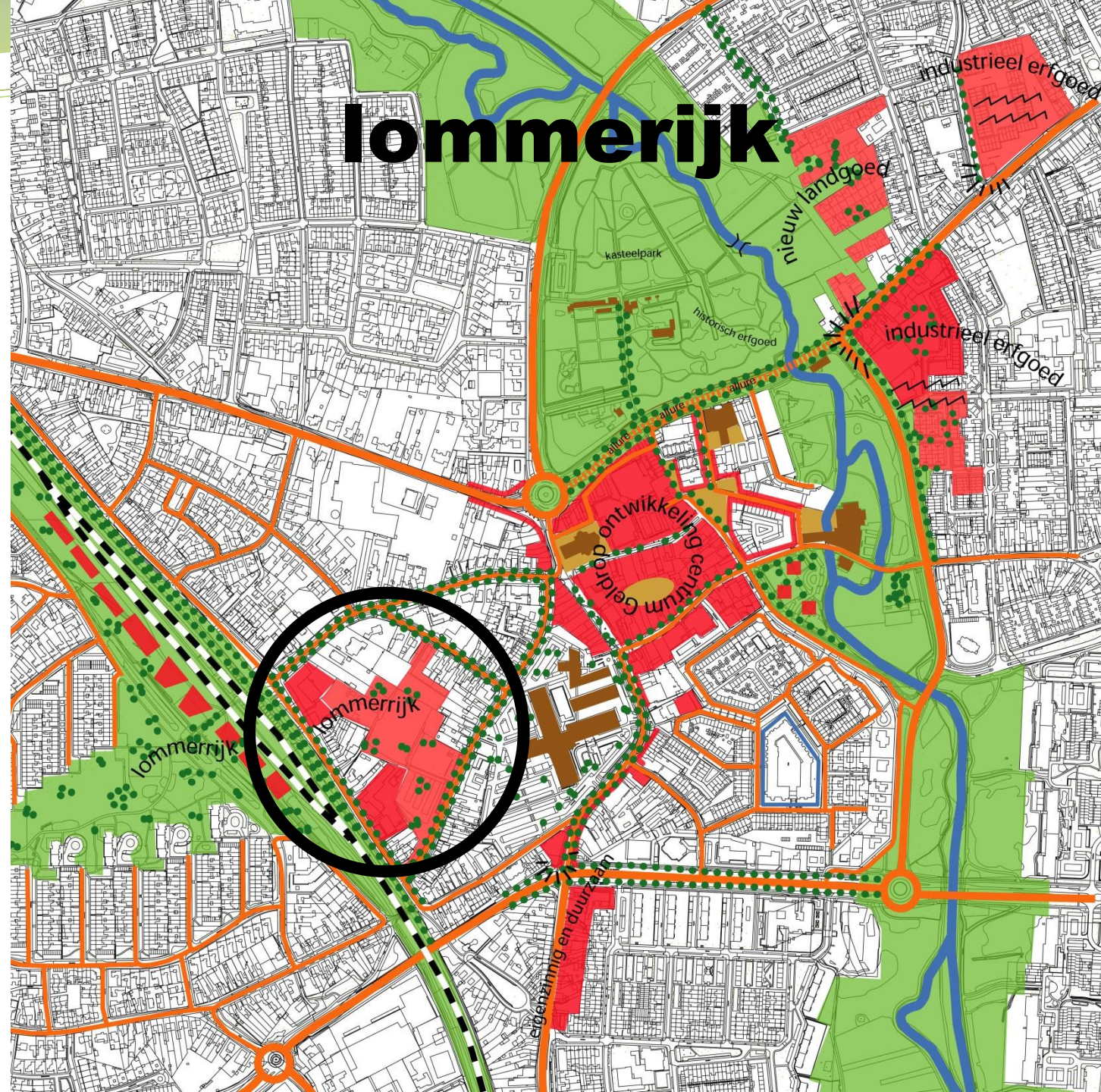
Gebied woningbouwimpuls





entrees centrum
lommerrijk industrieel vernieuwend
& duurzaam

Iommerrijk





- **Lommerrijk wonen**
- **Rijke en monumentale architectuur**
- **Bomenlanen/park**
- **Aangename sfeer**

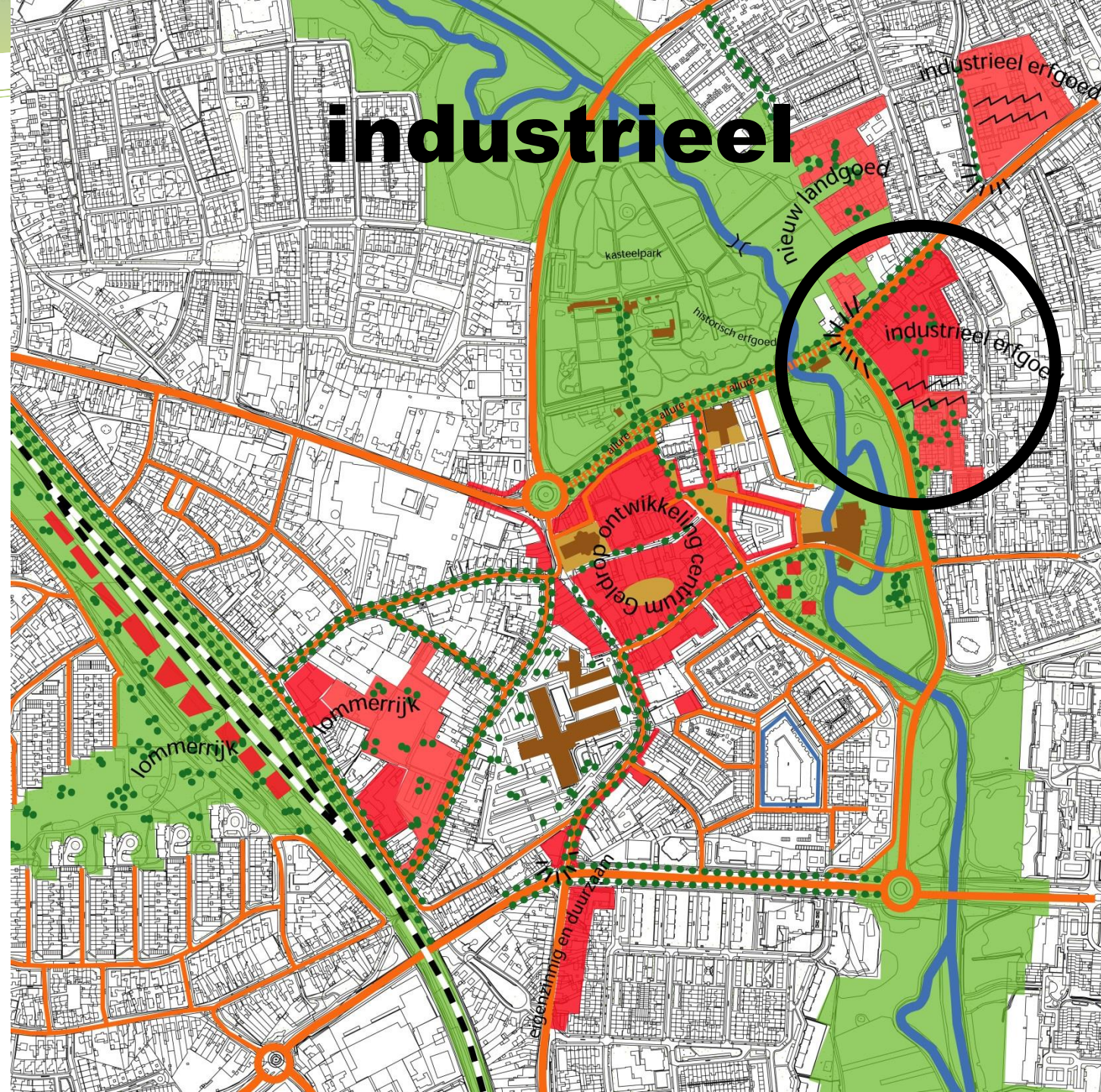


Succesvolle herontwikkelingen: toon is gezet





industriel



De Bleekvelden





De Bleekvelden

- markante gebouwen
- textielverleden
- industriële baksteenarchitectuur
- robuust
- groen karakter rondom
- en in het hart van de Bleekvelden









Stoere materialen & groen





Transformatie Bleekvelden: eenduidige beeldregie



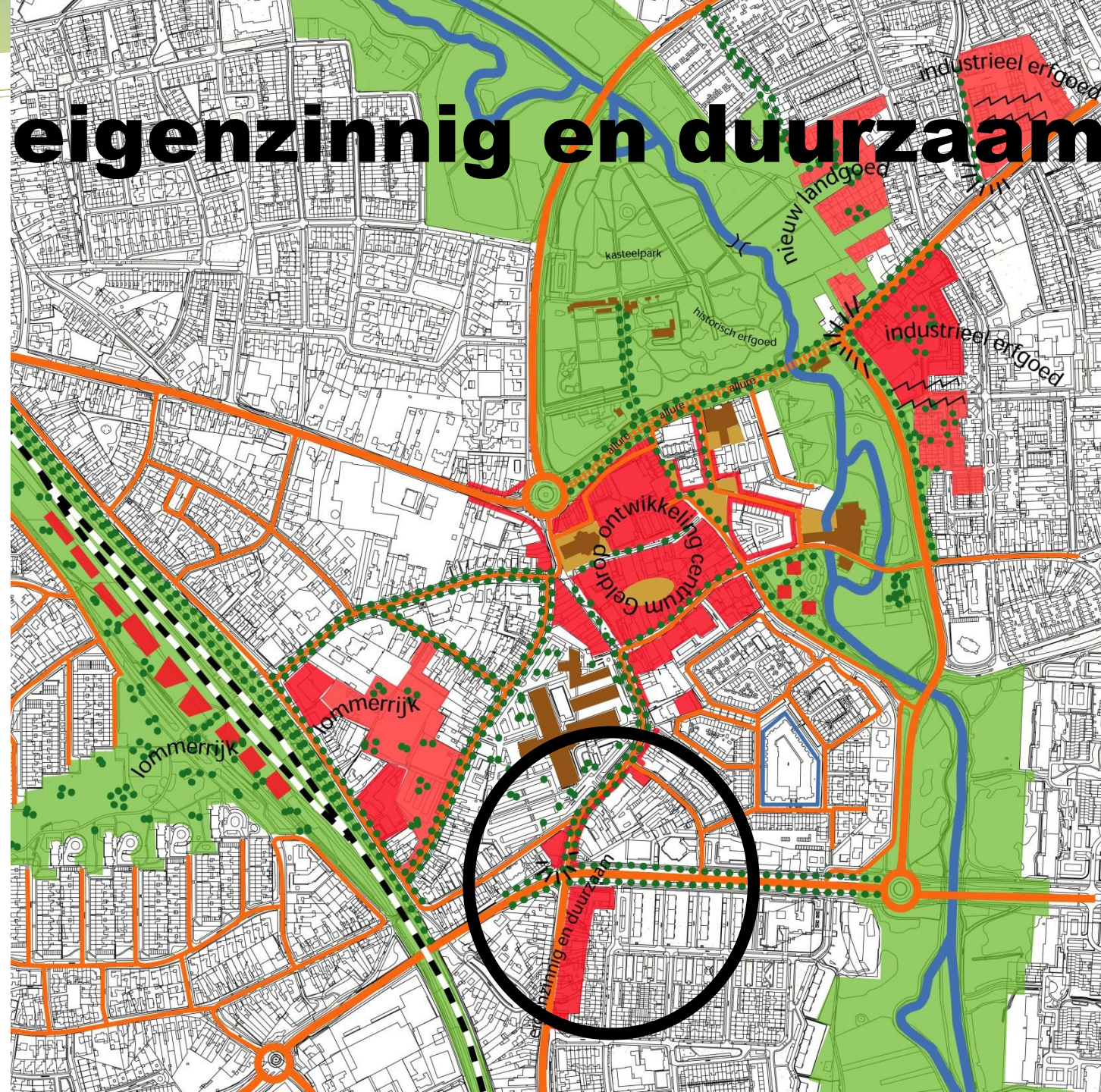


**Hezemans: transformatie voormalige
gemeentewerf in 20 grondgebonden woningen**



Mierloseweg 40: sloop/nieuwbouw appartementen

eigenzinnig en duurzaam



Deelgebied Bogardeind

❑ Vernieuwend en duurzaam



❑ voorbereidingsbesluit

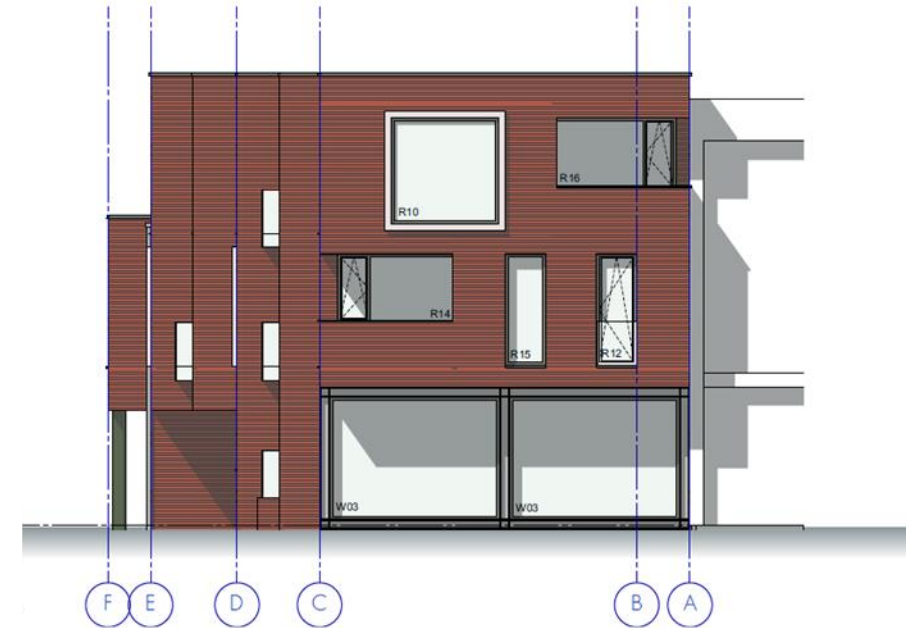
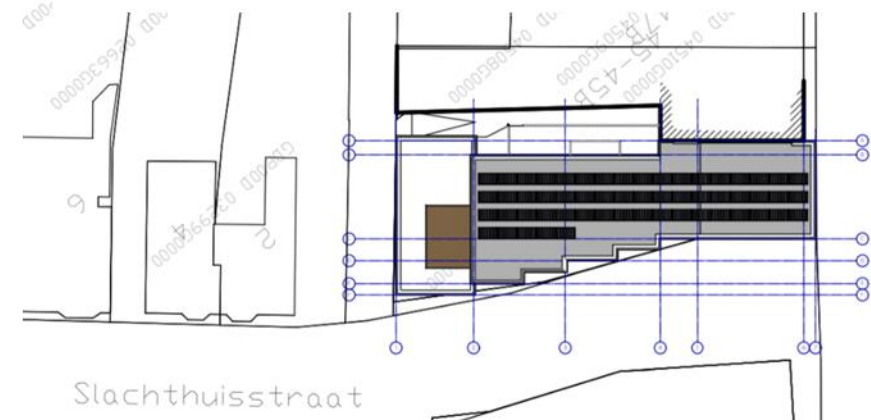
- cofinancieringsmogelijkheden exploitatietekort
- versnellen 2^e en 3^e fase
- faciliteren vervolgonontwikkelingen



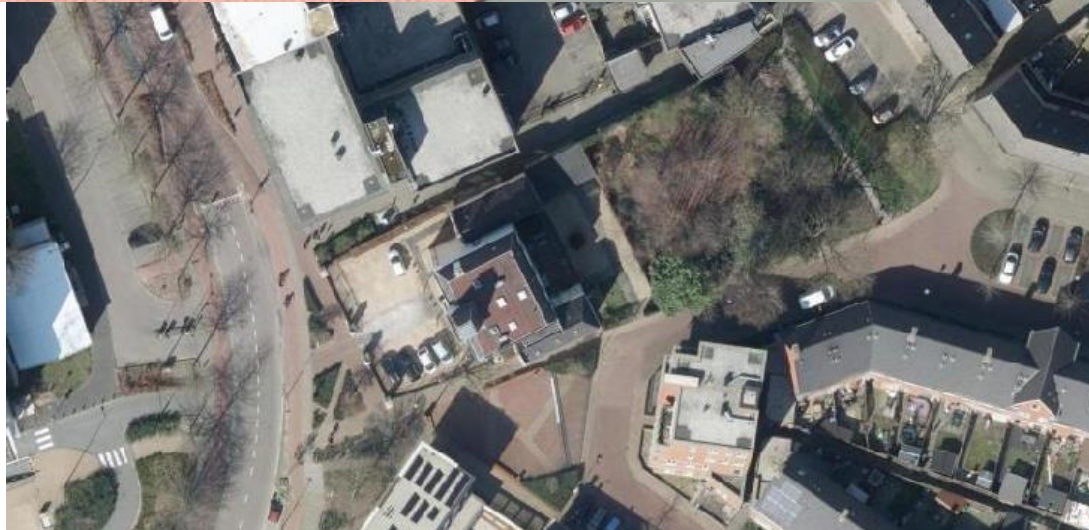
Deelgebied Bogardeind



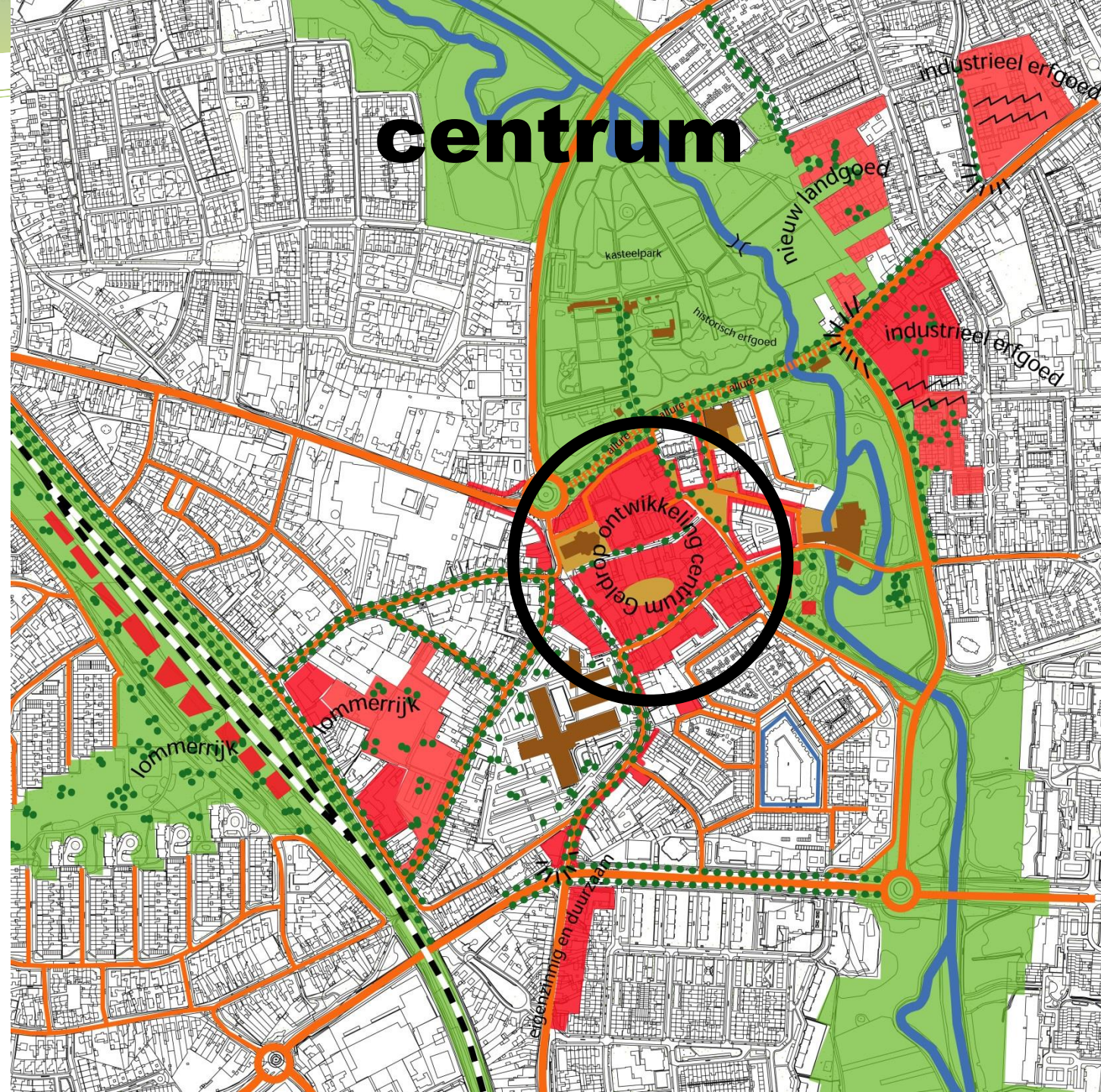
Deelgebied Bogardeind: nummer 43 (Delsing)



Deelgebied Bogardeind: de Burght



centrum





Postkantoor e.o.

- **Centrumvisie: groen van het Dommeldal naar het centrum toe brengen**
- **Voor een belangrijk deel ondergronds parkeren om het gebied zo groen mogelijk te houden en zichtlijnen in stand te houden**



Deelgebied winkelcentrum: Postkantoor

Ligging locatie t.o.v. het beekdal

Belangrijkste bevindingen:

- Grens bebouw-onbebouwd sterk gedefinieerd: beekdal ligt als ingekaderde slinger door het dorp;
- Bebouwing op planlocatie veelal met achterkant naar beekdal gericht: Kleine Dommel is ondergeschikt geraakt.



Postkantoor e.o.



Bezorgershof

- **Onderdeel van het winkelrondje**
- **Vergt een kwaliteitsimpuls**
- **Mogelijkheden ontstaan door herontwikkeling bank en intertoys/etos**
- **Mogelijkheden voor het toevoegen woningen en daarmee het aanpakken van een deel van de achterkanten**
- **Centrumvisie wil het grote winkelcarré in stand houden. Het horecaplein met de rest verbinden**











Bezorgershof

- Om het winkelrondje aantrekkelijk te maken is een forse kwaliteitsimpuls nodig
- Door middel van woningbouw kan de stedenbouwkundige structuur verbeterd worden
- Vanaf de Heuvel kan de oriëntatie sterk verbeteren
- Tegelijkertijd kan het voorzien in een parkeeroplossing: meer woningen betekent ook meer parkeren.
- Bezoekersparkeren + bevoorrading winkels op maaiveldniveau;
- Parkeren bewoners + vergunninghouders in parkeerkelder.







Bezorgershof-Heuvel



Ook aan het marktplein moet de schaal kloppen: 3 lagen met kap, pandsgewijs, goede hoekoplossingen voor de oriëntatie. Nette, aantrekkelijke gevels, kleinschalig, menselijke maat, goede detaillering, hoogwaardige materialen

Bezorgershof-passage



Winkelrouting moet aantrekkelijk zijn. Vanaf de Heuvel (en Langstraat) moet er aantrekkingskracht zijn om de route te gebruiken. De hoeken zijn belangrijk, maar ook het straatje, de passage, erachter. De maat en schaal moeten kloppen. De verhoudingen zijn vriendelijk en menselijk.



- **Minimale verharding (binnen de mogelijkheden) – maximaal groen**
 - **Niet mogelijk op maaiveld? Dan de lucht in!**
- **Gevelgroen**
- **Maar ook dakgroen / groene dakterrassen / groen-blauwe daken**
 - **Dit voorkomt/verzacht hittestress (leefbaar centrum!)**
 - **Zorgt voor wateropvang (op groen-blauwe daken): lagere temperaturen en minder wateroverlast**
- **Innovatief**
- **Vooruitstrevend**
 - **Bezoekersparkeren + bevoorrading winkels op maaiveldniveau;**
 - **Parkeren bewoners + vergunninghouders in parkeerkelder.**

Heuvel









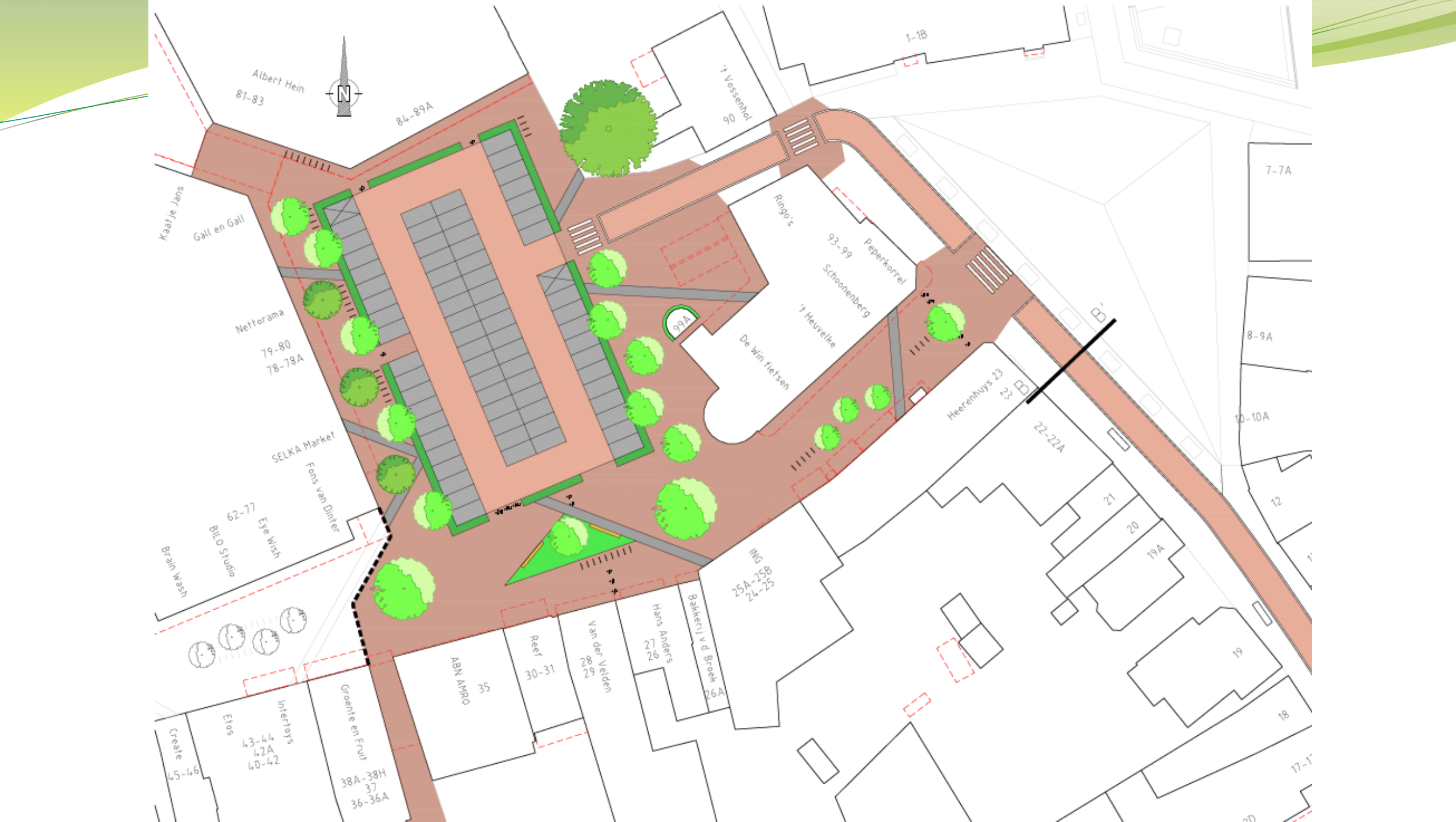
brunc

Godfried de Vocht



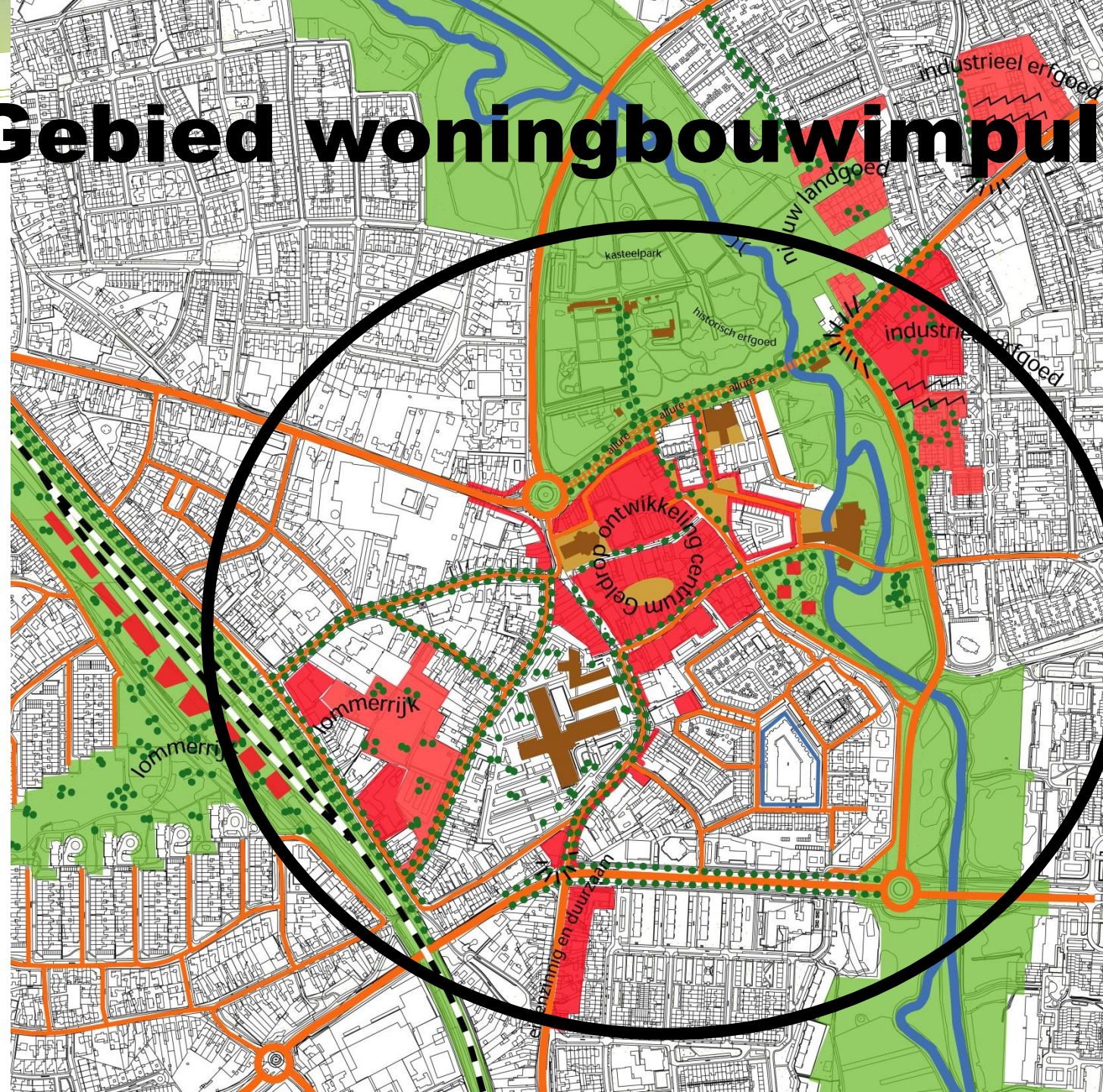
De Echte Bakker

Jan van Goyen





Gebied woningbouwimpuls



Subsidietoekenning: € 7.814.927

- ❑ **789 woningen**
- ❑ **Minimaal 50% voor betaalbare doelgroep: 395 woningen**
 - *Sociale huur (bezit corporaties in centrum beperkt)*
 - *Middenhuur (tot € 1.000,-)*
 - *Betaalbare grens tot NHG-grens (tot € 325.000,-)*
- ❑ **Cofinanciering gemeente (minimaal 50% van het tekort)**
- ❑ **Wanneer moet de bouw van woningen afgerond zijn?**
 - *De start van de bouw van de eerste woningen moet binnen drie jaar na toekenning van de bijdrage plaatsvinden.*
 - *De start bouw van de laatste woningen uit de aanvraag moet binnen tien jaar beginnen*

Claims in begroting

- **Subsidieaanvraag 2^e tranche € 7.814.927 ,-**
- **Cofinanciering gemeente € 7.814.927 ,- bestaande uit:**
 - 1. reeds gevoteerde kredieten**
 - 2. Bestemmingsreserves**
 - 3. Reserve grondexploitaties**
 - 4. Eventueel nieuwe kredieten tijdens meerjarenbegrotingen**

Rol gemeenteraad

Vastgestelde kaders per deelgebied

❑ Geldrop Centrum

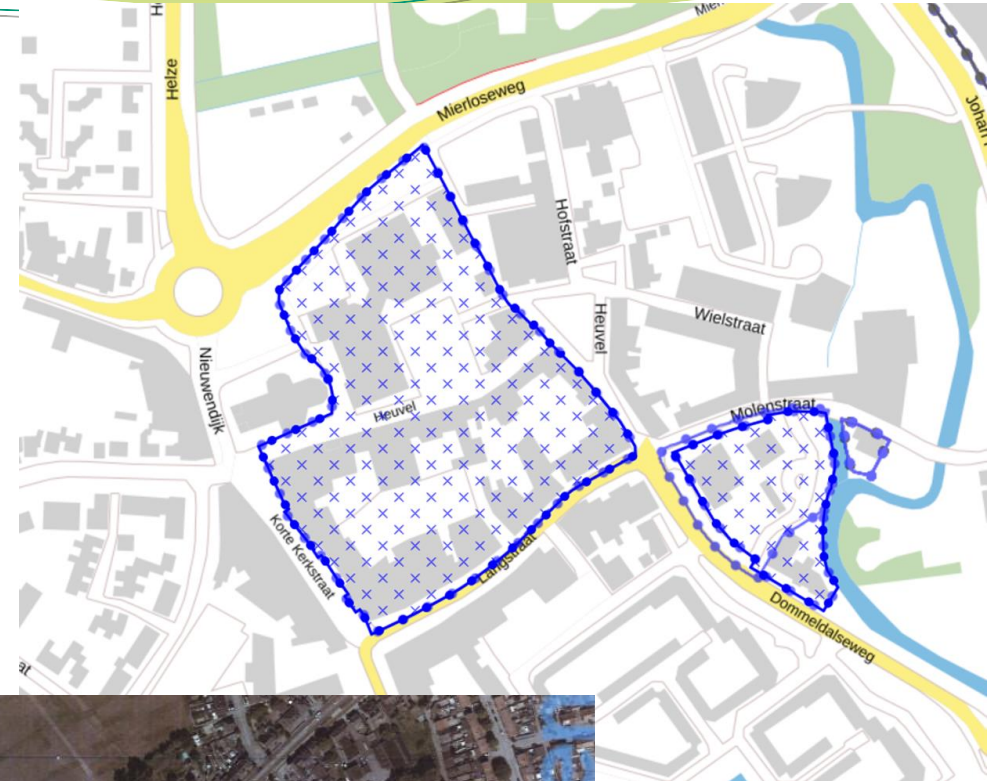
- ✓ Ontwikkelingsvisie Geldrop Centrum
- ✓ Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop
- ✓ Voorbereidingsbesluit Geldrop Centrum (gedeeltelijk)

❑ Bleekvelden

- ✓ Ruimtelijke visie Bleekvelden
- ✓ Plan van aanpak Bleekvelden

❑ Bogardeind

- ✓ Voorbereidingsbesluit Bogardeind 85 t/m 123
- ✓ Budget 1^e fase € 1,1 mln



Rol gemeenteraad

Raad is kaderstellend voor aspecten zoals:

- ☐ **Ruimtelijke ordening**
 - ☐ **Bouwhoogtes**
 - ☐ **Functies/bestemmingen**
 - ☐ **Vaststellingsbesluit bestemmingsplannen**
 - ☐ **Beeldkwaliteit(splan)**
- ☐ **Beleidsmatig**
 - ☐ **Parkeeroplossing**
 - ☐ **Doelgroepen(verordening)**
 - ☐ **Openbare Ruimte en groenstructuren**
- ☐ **Financieel**
 - ☐ **Budgetten en subsidie**
 - ☐ **Exploitatie cq effecten meerjarenbegroting**

Rol gemeenteraad

- **College rapporteert 2 x per jaar voortgang aan raad over totale project**
 - **Op centrumlocaties:**
 - **bepalen van kaders op hoofdlijnen voor ontwikkelingen (functies – bouwhoogten – parkeren – financieel)**
 - **Bij grote lopende plannen (Bleekvelden en Bogardeind):**
 - **Toekennen middelen aan projecten en vast- en bijstellen grondexploitaties.**
 - **Bij wijziging bestemmingsplan**
 - **Bij kleine lopende plannen:**
 - **particuliere plannen en initiatieven (afhankelijk van ruimtelijke procedure)**

Rol gemeenteraad

- ❑ **Uitwerking deelgebieden:**

- ❑ **Onderscheid belang gebieden:**

- ❑ **Bezorgershof, Marktpluin en omgeving voormalig postkantoor**
 - ❑ **Gebieden zoals Bleekvelden, Stationsomgeving en Bogardeind**
 - ❑ **Kleine lopende ontwikkelingen (vb noemen loftwoningen, Bogardeind 43 en Van Agt)**

- ❑ **Afstemming met:**

- ❑ **Eigenaren en initiatiefnemers**
 - ❑ **Stakeholders**
 - ❑ **Centrummanagement**
 - ❑ **Ondernemers en bewoners**

Planning

In en vanaf 2021

- **Kaders centrumlocaties**
- **Anterieure overeenkomsten deellocaties**
- **Beleidskader vaststellen (bv. doelgroepenverordening)**
- **Start bouw eerste woningen (bv. Hezemans)**
- **Procedures doorlopen (bestemmingsplan & omgevingsvergunningen)**
- **Uitvoering infraprojecten (Johan Peijnenburgweg & Mierloseweg)**

Vanaf 2022

- **Centrumlocaties, nieuw ruimtelijk regime vastleggen**
- **Verdere planvorming, procedures (en bezwaar en beroep) en uitvoering**

Vanaf 2023

- **Bouwwerkzaamheden in het centrum (faseren)**

Vervolgstappen

- **Gesprekken met eigenaren, initiatiefnemers, direct belanghebbenden**
- **Vervolgbijeenkomsten centrumplan nieuwe stijl (i.v.m. corona)**
- **Opstellen ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders (vanaf 2^e kwartaal)**
- **Vaststellen kaders door raad voor Bezorgershof & Postkantoor (2^e helft van 2021)**
- **Anterieure overeenkomsten waar mogelijk (2021)**
- **Ontwerpbestemmingsplannen met ontwerpexploitatieplannen (met doelgroepenverordening) en beeldkwaliteitseisen: voor ontwerpen in procedure vóór 1-1-2022**
- **Na 1-1-2022: procedure wijziging/herziening omgevingsplan**