

Ruimte. Mensen. Toekomst.

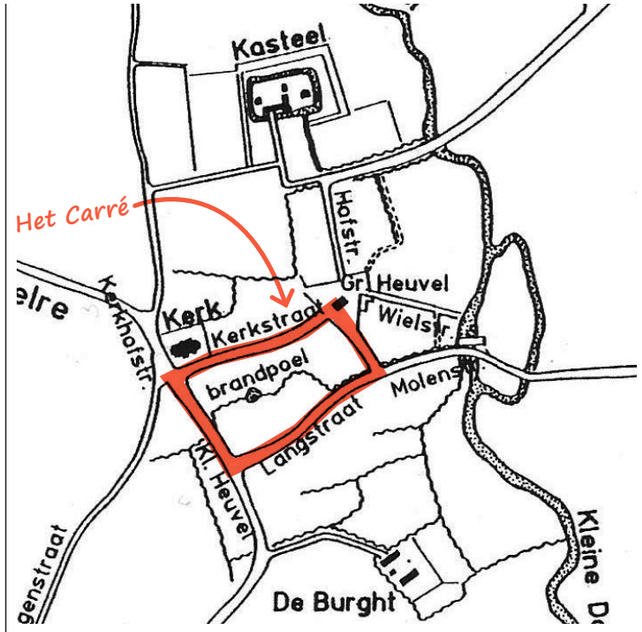
Door de tijd heen

Bezorgershof, gemeente Geldrop-Mierlo

Tijdlijn

BRO

De ontstaansgeschiedenis van het Bezorgershof



1296 - Eerste vermelding nederzetting

Het stratenpatroon van het Carré met straten Groote Heuvel, Kleine Heuvel, Langstraat en Kerkstraat is van begin af aan structuurdragend in het centrum.

Afb.: Stratenpatroon omstreeks ontstaan nederzetting



1891 - Oplevering Sint-Brigidakerk

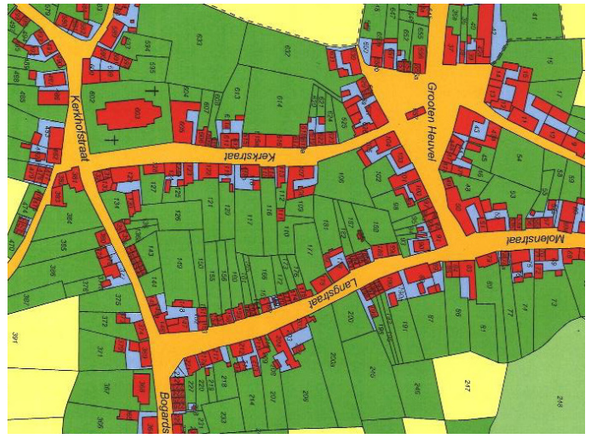
Na herbouw van de vorige kerk werd in 1891 de Sint-Brigidakerk opgeleverd. Het stratenpatroon van het Carré en het achterliggende terrein van het 'Bezorgershof' is dus ouder dan de kerk.

Afb.: Sint-Brigidakerk in aanbouw vanuit de Heggenstraat

1832 - Het 'Bezorgershof' is privaat

Percelen aan het Carré zijn volledig in privaat eigendom, het 'Bezorgershof' bestaat nog niet.

Afb.: Kadastrale kaart 1832





1925 - Moestuinen vormen het beeld achter het Carré

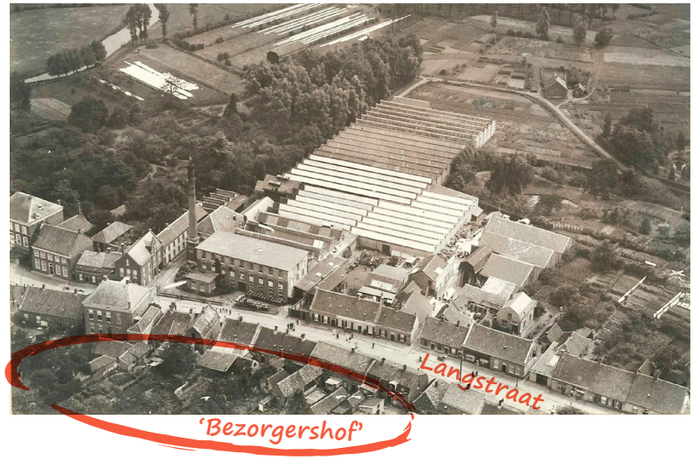
Het 'Bezorgershof' nog steeds volledig in privaat bezit. De gronden binnen het Carré zijn in gebruik als (moes)tuin en binnen de bijgebouwen is ruimte voor huisnijverheid.

Afb.: Zicht op de private gronden aan de binnenzijde van het Carré

1900 - Industrialisatie

Geldrop is groot in de textielproductie, enkele fabrieken vestigen zich aan de straten van het Carré.

Afb.: Fabriek van Jansen de Wit gelegen aan de Langstraat in 1923, ten zuiden van de Langstraat het 'Bezorgershof'



De eerste veranderingen in en rondom het Bezorgershof



Transformatie



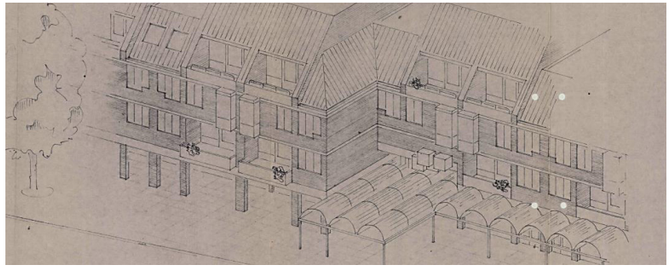
1966 - Vernieuwing westwand Korte Kerkstraat

In 1966 werd een deel van de Kerkstraat en de Heuvel gesloopt als onderdeel van centrumvernieuwing onder de naam ‘Plan van Lanschot’. De westwand van de Korte Kerkstraat werd gesloopt en vervangen door een groot zakencomplex met negen winkels en een hotel. De smalle Korte Kerkstraat verdween en de gevellijn schoof ongeveer zes meter op.

Afb.: Transformatie westwand Korte kerkstraat

1968 - Onafgerond Heuvelplan

Na kritiek op het Plan van Lanschot werd de gemeente in beweging gebracht en nieuw plan op te stellen: Het Heuvelplan. Het plan werd in 1968 vastgesteld, maar pas in 1970 startte de werkzaamheden. Nog voor afronding van de plannen werd geconcludeerd dat, door minder snelle groei van Geldrop, verdere uitvoering van het Heuvelplan niet noodzakelijk was.



1979 - De eerste wijziging aan het Bezorgershof

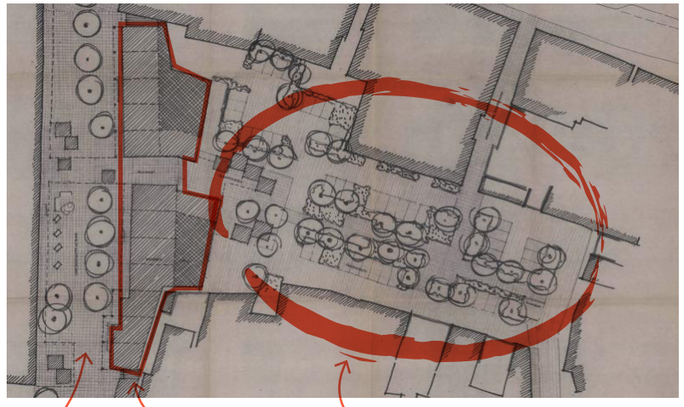
Het Heuvelplan werd herzien en kreeg het saneren van de Korte Kerkstraat de voorkeur. In 1979 werd de oostwand van de straat volledig gesloopt ten behoeve van een nieuwe winkelpromenade welke in 1981 werd geopend.

Afb.: Ontwerp nieuwe oostwand Korte Kerkstraat

1982 - Het ontstaan van het Bezorgershof

In de ruimte, omsloten door de Korte Kerkstraat, Langstraat en Heuvel, werd een Bezorgershof en parkeerterrein ingericht. Vanaf dit moment is de ruimte achter de kavels aan het Carré een publieke ruimte. Naast de parkeerfunctie dient het Bezorgershof, zoals de naam al doet vermoeden, als laad- en loszone voor aanliggende winkels en voorzieningen. Via doorgangen naar de Korte Kerkstraat, Heuvel en Langstraat is het Bezorgershof aangetakt op zijn omgeving. Opvallend aan het ontwerp is dat er een groen verblijfsklimaat wordt beoogd, in de werkelijke uitvoering is daar weinig van over gebleven en is het Bezorgershof louter functioneel.

Afb.: Schetsontwerp Bezorgershof (1978)



Ontwerp Korte Kerkstraat

Nieuwe winkelpromenade

Ontwerp bezorgershof



2009 - Herinrichting Kleine Heuvel

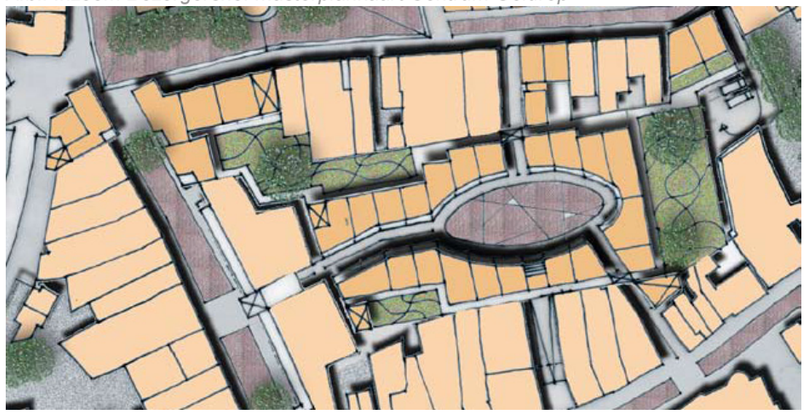
De herinrichting van de Kleine Heuvel, wat leidde tot in de volksmond het Horecaplein, is een onderdeel van het Masterplan dat wel is uitgevoerd. Deze herinrichting heeft de toon gezet voor de rest van het centrum.

Afb.: Herinrgericht Horecaplein

2008 - Masterplan Centrum Geldrop

In 2002 bleek uit een enquête en discussiebijeenkomsten dat de bevolking ongelukkig is met het hart van Geldrop. Voor het gehele centrum is in 2008 een masterplan opgesteld, het plan stelt een herstel van de structuren voor. Straten moeten weer straten worden en pleinen weer pleinen. Zodoende wordt beoogd om de ruimtelijke aantasting van de afgelopen decennia te herstellen, zodat het centrum weer een aangenaam verblijfsklimaat krijgt. Het rigoreuze plan met onder andere ondergronds parkeren onder het Bezorgershof en het Marktplein is uiteindelijk voor een groot deel niet tot uitvoering gebracht.

Afb.: Inzoom Bezorgershof masterplankaart Centrum Geldrop



Verdere planvorming en wijzigingen in het centrum



2013 - Centrumvisie en Uitvoeringsagenda

Het masterplan bleek te ambitieus, zeker na de crisis. Met klankbordgroepen is aan de slag gegaan om een centrumvisie en uitvoeringsagenda op te stellen. De ontsluiting en herinrichting van de openbare ruimte zijn hier onderdelen van.

Afb.: Kaft van de centrumvisie

2015 - Het thema ‘Verweven’ als kapstok

Vanuit het ontbreken van een kapstok en vanwege te veel ad hoc plannen, met name in de openbare ruimte, is het document ‘Verweven - Het verhaal, de rode draad, van Centrum Geldrop’ opgesteld. Gebaseerd op het textielverleden wordt het verhaal van het centrum van Geldrop neergezet, waarbij het DNA nog duidelijker de identiteit van het centrum bepaalt en als kapstok voor de ruimtelijke ingrepen gaat dienen. Dit verhaal is ook toegepast in de herinrichting van het centrum. Uiteindelijk is het verhaal van Verweven uitgegroeid tot villagemarketing. Meerdere projecten zijn vanuit deze invalshoek verder opgepakt, niet allen vanuit de gemeente.

Afb.: Kaft van het document ‘Verweven’



2016 - Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop een plek met hart

Een volledige herstructurering van het centrum is van de baan, maar de behoefte tot kwaliteitsverbetering in het centrum blijft. Het beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied te verbeteren. Het plan geeft houvast en sturing bij komende initiatieven en ontwikkelingen. Tegelijkertijd met de vaststelling van het BKP door de raad is ook een gevelsubsidie vastgesteld.

2016 - Stimuleringsregeling Gevelverbetering

Om de doelstellingen uit de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop te verwezenlijken op het gebied van imago van het winkelgebied is de stimuleringsregeling gevelverbetering opgesteld. De gemeente wil de kwaliteit van de gevels verbeteren door te luisteren naar de ideeën van de ondernemer, te kijken naar de bestaande gevel en het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw. Middels deze regeling zijn meerdere gevels opgeknapt.



2016 - Herinrichting Carré

Nieuwe bestrating, aanplanting van groen en het plaatsen van nieuw straatmeubilair zorgt voor een kwaliteitsimpuls in het Carré rondom Bezorgershof. Het Bezorgershof zelf wordt niet heringericht, in verband met beoogde ontwikkelingen.

Afb.: Heringerichte Langstraat in 2022

2019 - Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop

De visie uit 2013 krijgt een vervolg met met deze visie, de visie werd geacutaliseerd en de koers nauwkeuriger bepaald. De visie luidt als volgt: *“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 om te ontmoeten. Een centrum waar iedereen er toe doet en groen en duurzaam vaste waardes zijn.”* Ter plaatse van het Bezorgershof zet de visie onder andere in op het toevoegen van woningen.

Afb.: Inzoom visiekaart Ontwikkelingsvisie



Visie- en planvorming omtrent het Bezorgershof

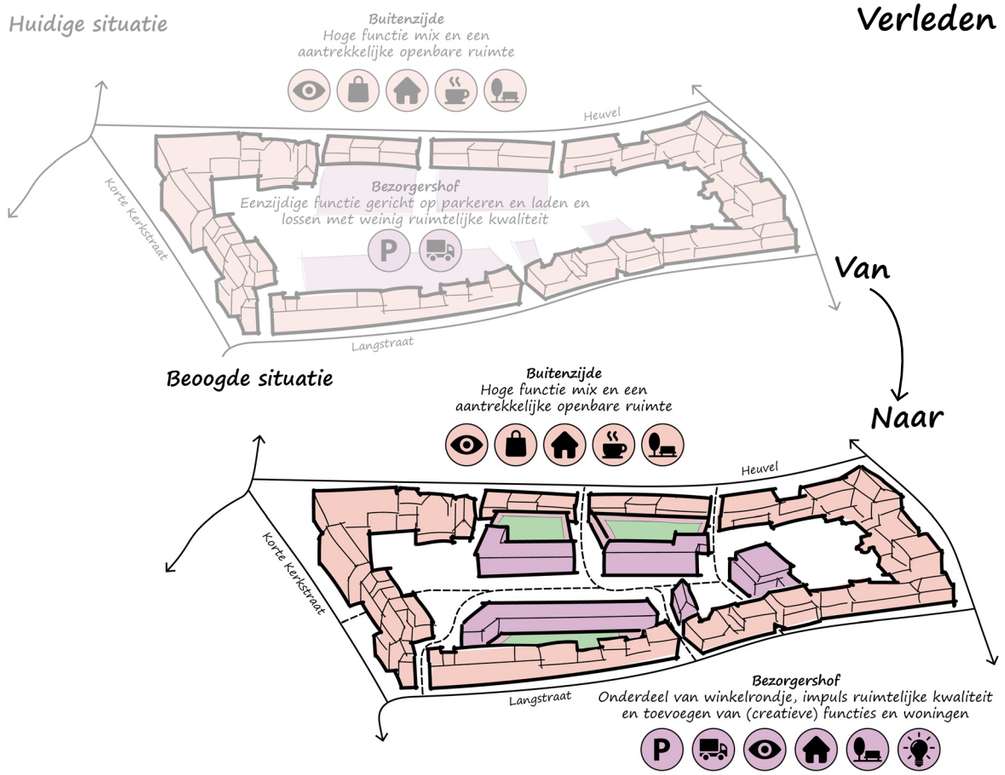
Verleden | Toekomst

2022 - Ruimtelijke kaders Centrum Geldrop

Op basis van de Ontwikkelingsvisie en de Woningbouwimpuls staat er een hoop te gebeuren voor het centrum en daarmee het Bezorgershof. Met de Ruimtelijke kaders wordt beoogd uitvoering te geven aan deze ontwikkelingen. De kaders zijn stedenbouwkundig en programmatisch en concentreren zich op de grote lijnen. Zo wordt er sturing gegeven aan gewenste groenstructuren, bebouwingsstructuren en functionele opgaves.

2021 - Woningbouwimpuls

Met de aanvraag Woningbouwimpuls ‘Met wonen verweven’ heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een subsidie van bijna € 8 miljoen ontvangen uit de Woningbouwimpuls voor de realisatie van de Centrumimpuls Geldrop. Beoogd wordt om circa 800 woningen te realiseren, waarvan minimaal de helft betaalbare woningen (huur en koop) zijn. Ten behoeve van de haalbaarheid draagt de gemeente middels cofinanciering € 8 miljoen bij, daarbij komt de basis investering op € 16 miljoen. De gelden zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte, parkeervoorzieningen en voor de onrendabele top van de betaalbare woningen. Dit alles moet bijdragen om invulling te kunnen geven aan de eerder vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum Geldrop.



2024 - Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Bezorgershof

Eerdere planvorming geldt voor het gehele centrum, specifiek voor het Bezorgershof is er in 2024 een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een bestemmingsplan waarin alle door de raad vastgestelde kaders juridisch zijn geborgd. Doel van het bestemmingsplan: conserverend voor de buitenring en kaderstellend voor de ontwikkelingen in de binnenring. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van handvatten bij het beoordelen van initiatieven, zodoende kan eenvoudig getoetst worden of er wordt voldaan aan de overkoepelende visies en ontwikkelprincipes.

Afb.: Conceptmatige weergave huidige en beoogde situatie Bezorgershof

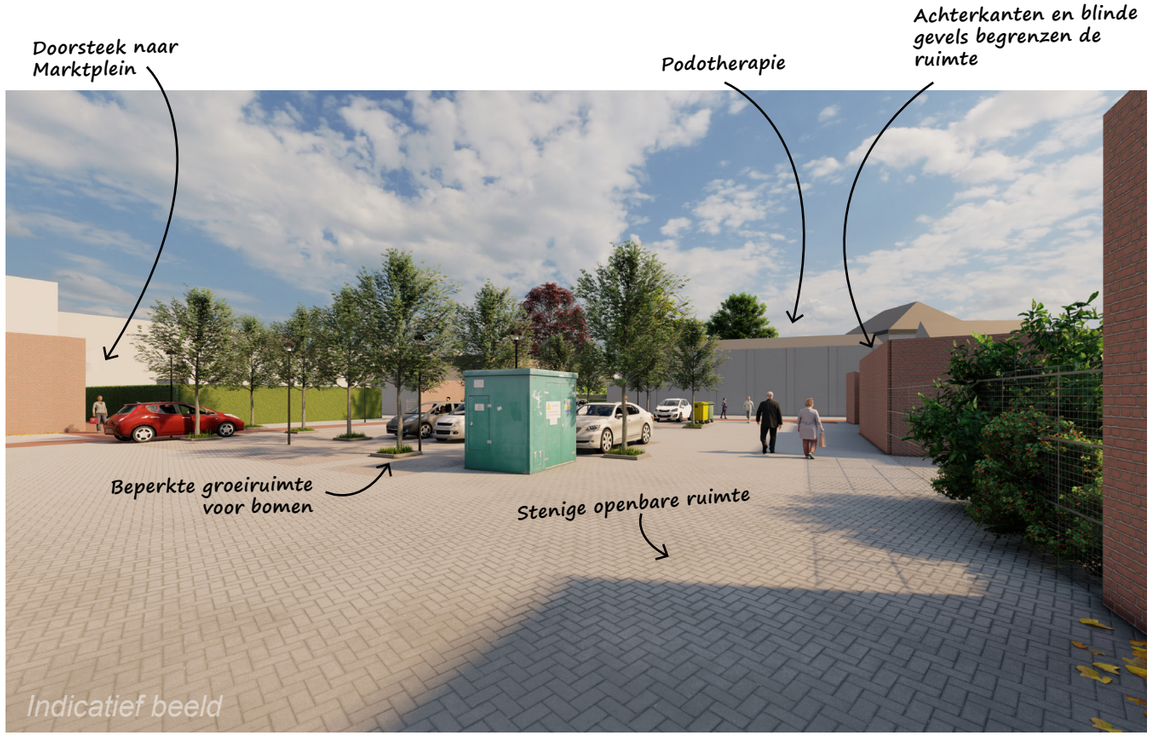
Benieuwd naar de mogelijke toekomst?

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof

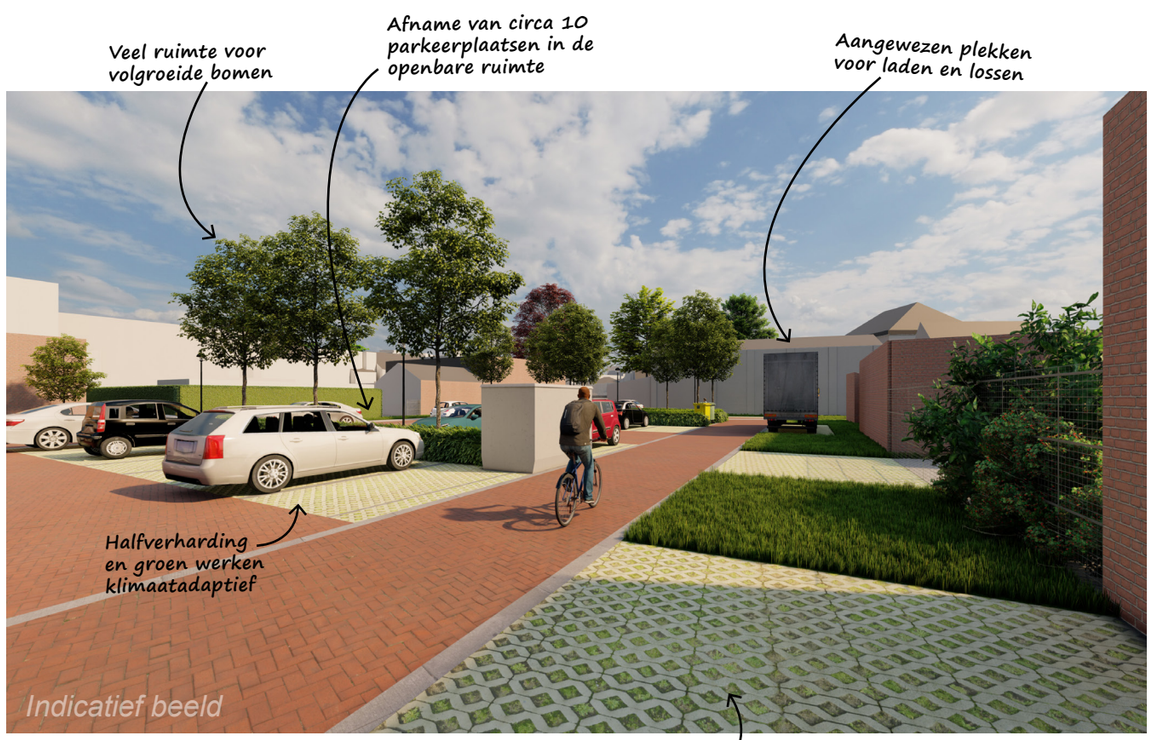
Om mogelijke veranderingen inzichtelijk te maken werken we met ‘renders’. Dit zijn beelden van een 3D model, waarbij de werkelijkheid is nagebouwd en vervolgens aanpassingen aan gedaan kunnen worden. Om een goede vergelijking te maken hebben we eerst de huidige situatie in beeld gebracht. Zichtbaar op de render is de grote hoeveelheid verharding, veelvuldig zicht op geparkeerde auto’s en het zicht op blinde gevels en achterkanten van gebouwen. Momenteel zijn er 66 parkeerplaatsen beschikbaar in het hof.



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte

Puur met het transformeren van de openbare ruimte ontstaat er een volledig fris nieuw beeld in het Bezorgershof. Door het vergroenen middels planten van hagen en voldoende ruimte bieden aan bomen ontstaat er een klimaatadaptieve ruimte. Door de vriendelijke aankleding zal het Bezorgershof naast parkeerterrein eveneens als verblijfplaats gaan functioneren. De teruggedrongen verhardingsgraad zorgt voor een beter beheer van water, in combinatie met het toegevoegde groen wordt de hittestress teruggedrongen. Ruimte bieden aan groen heeft wel consequenties voor het aantal parkeerplaatsen, dit zal met circa 10 parkeerplaatsen afnemen. Tussen de nieuwe rijweg en de gebouwen bevindt zich een overgangszone, deze zone kan groen ingericht worden, maar kan ook functioneren als zone voor inritten tot achterkanten van percelen. Met de transformatie is het Bezorgershof een prettig begin-, tussen en/ of eindpunt van het winkelrondje.



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof

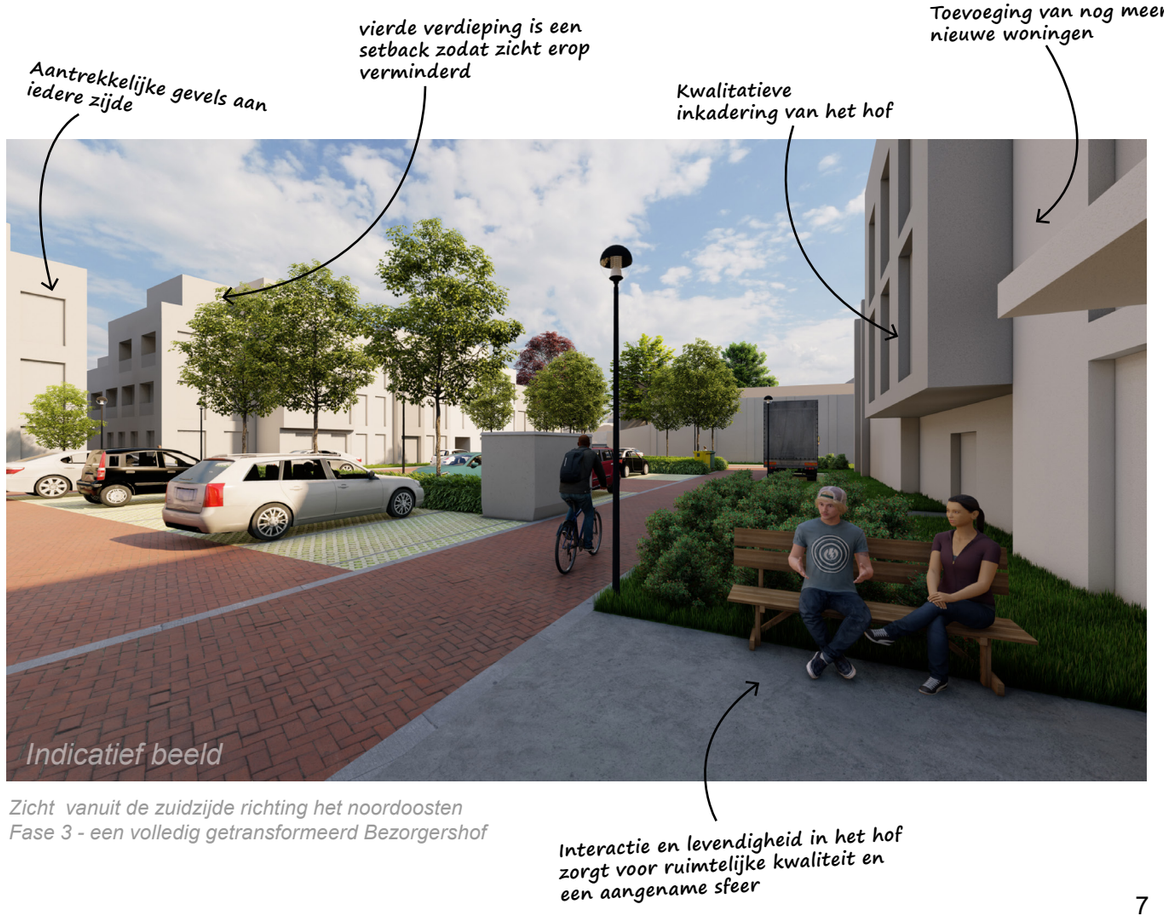
Aan de noordzijde van het Bezorgershof verrijzen gebouwen rondom de passage naar het Marktplein, een kwalitatieve verbinding is daarmee gevormd. De bouwprojecten bieden ruimte aan tientallen woningen, welke ontsloten worden vanuit het hof. Daarmee zijn de eerste nieuwe adressen aan het Bezorgershof een feit. Interactie tussen gevel en openbare ruimte zorgt voor levendigheid aan de binnenzijde van het bouwblok. De getransformeerde openbare ruimte biedt een solide basis voor de individuele ontwikkelingen.



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje

Zowel de noord- als zuidwand van het hof is getransformeerd. Vrijwel het gehele hof wordt nu begrensd door aantrekkelijke voorgevels. Door de volledige transformatie is de groene overgangszone tussen gebouw en rijweg eveneens omgetoverd tot prettige verblijfsruimte. Door de ontwikkeling is het aantal nieuwe woningen verder opgelopen. Hetzelfde aantal parkeerplaatsen als in fase 1 is nog steeds beschikbaar in de openbare ruimte. Enkele bouwprojecten beschikken daarnaast over een private parkeervoorziening.



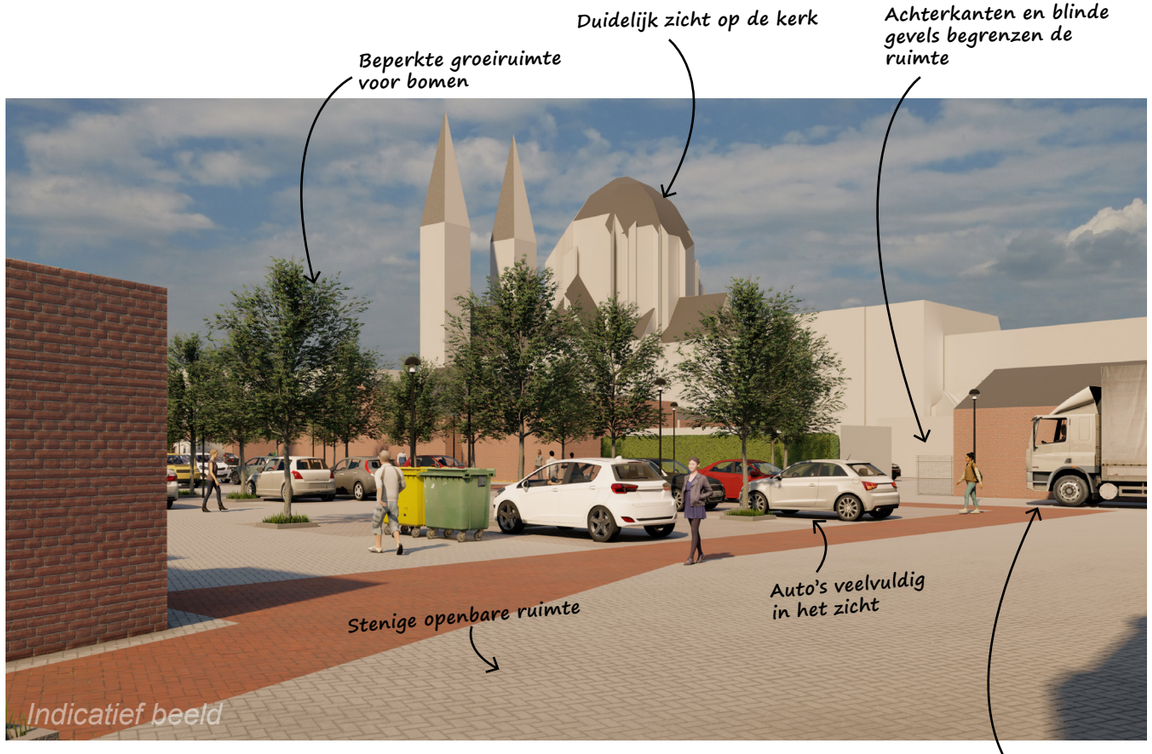
Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

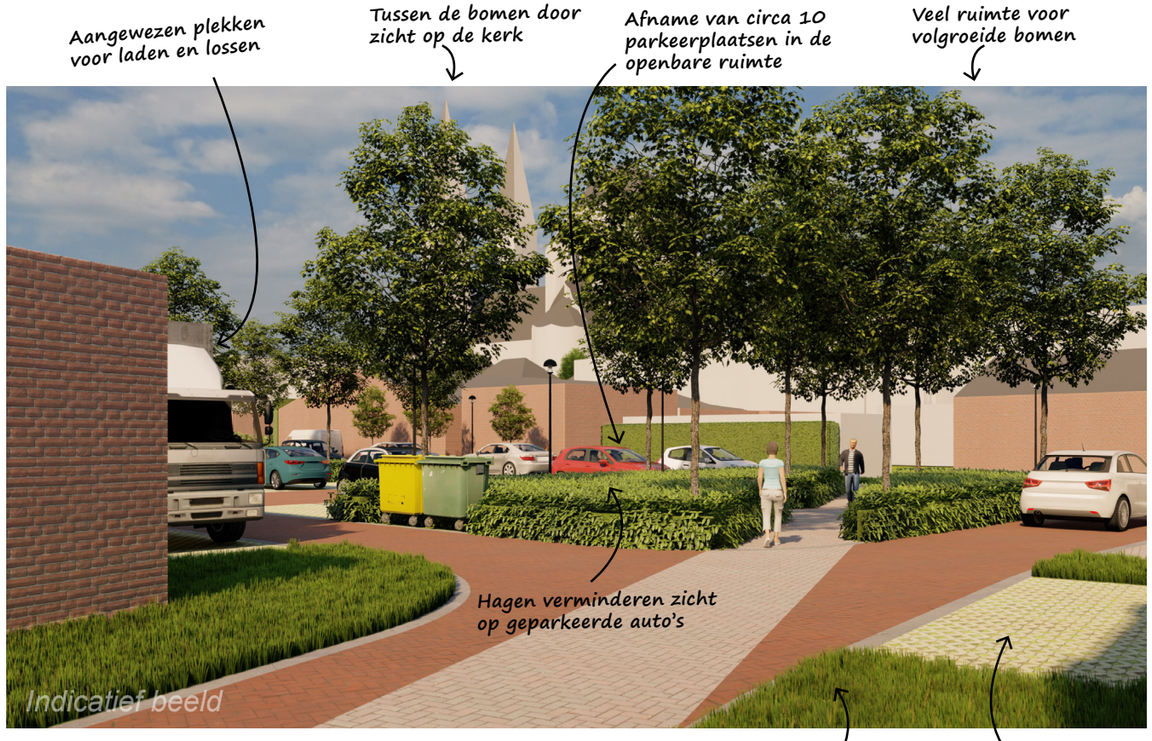
Een kijkje vanuit een ander standpunt

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

BRO

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

Zo zou Bezorgershof kunnen transformeren*

*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Huidige situatie

Een vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat laat een stenig Bezorgershof zien. Het hof is ingekaderd met achterkanten van percelen en blinde gevels.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Huidige situatie

Mogelijke toekomstige situatie - Een volledig getranfsormeerd Bezorgershof

Van bovenaf is te zien dat de transformatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptiviteit en beschikbaar programma veel te bieden heeft. Aan de binnenzijde van het hof zijn de achterkanten omgetoverd tot voorkanten, welke de openbare ruimte op fraaie wijze begrenzen. De ontwikkeling van zowel de openbare ruimte als de verschillende bouwprojecten kunnen gefaseerd uitgevoerd worden.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Een volledig getransformeerd Bezorgershof

De te nemen stappen voor een mogelijke transformatie

Voor de transformatie van het Bezorgershof is zorgvuldigheid van groot belang. Twee cruciale stappen staan centraal: samenwerking met vastgoedeigenaren en omwonenden voor haalbare woningbouwplannen binnen vastgestelde kaders, en het vaststellen van uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied, waarbij we de omgeving actief betrekken.

Inrichting openbaar gebied

Het creëren van een aantrekkelijk en functioneel openbaar gebied vereist een gedegen planning en betrokkenheid van de gemeenschap. We zullen daarom nadere uitgangspunten vaststellen voor de inrichting, waarbij we streven naar een balans tussen esthetiek, functionaliteit en duurzaamheid. Door de omgeving actief te betrekken bij het opstellen van een inrichtingsplan, kunnen we ervoor zorgen dat het uiteindelijke ontwerp aansluit bij de behoeften en wensen van de gebruikers. Samen zullen we streven naar een openbaar gebied dat uitnodigend is, ruimte biedt voor ontmoeting en activiteiten, en tegelijkertijd bijdraagt aan de leefbaarheid en identiteit van het centrum.

Woningbouwontwikkeling

Vastgoedeigenaren kunnen initiatieven ontwikkelen binnen de vastgestelde kaders. Dit zal in nauwe samenwerking met de gemeente gebeuren. Tegelijkertijd moet de omgeving daarbij worden betrokken. Indien nodig en voorhanden wijst de gemeente een parkeerlocatie op afstand aan. Tenslotte moet er een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Met het toevoegen van het programma aan het Bezorgershof ontstaat er een krachtige toevoeging aan het centrum van Geldrop. De woningbouwontwikkeling is, in aanvuling op de transformatie van het openbaar gebied, een belangrijk onderdeel van de beoogde kwaliteitsimpuls.



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Indicatief beeld

BRO



Inrichtingsbeeld

BRO