Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Ruimtelijke kaders Geldrop Centrum

Beslispunten
1. In te stemmen met 'de ruimtelijke kaders voor het centrum van Geldrop'.

Inleiding
In december 2019 heeft de raad de Centrumvisie voor Geldrop unaniem vastgesteld. Hierin is de doelstelling opgenomen om het centrum een toekomstbestendig en kloppend hart van Geldrop te laten zijn, waar iedereen er toe doet en groen en duurzaam vaste waardes zijn. Het centrum waar men trots op is. Een centrum dat compact is, vitaliteit uitstraalt en een gastvrij gevoel geeft aan de bezoekers en gebruikers. Volgens deze lijnen; compact, gastvrij en is de Centrumvisie verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Na vaststelling van de Centrumvisie is een subsidie aangevraagd in het kader van de woningbouwimpuls. Om de woningbouwplannen in het centrum niet te frustreren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan zijn door uw raad een aantal voorbereidingsbesluiten genomen. In februari 2021 is de woningbouwimpulssubsidie toegekend. Een toekenning die de financiële middelen om de Centrumvisie (en het gebied eromheen) uit te voeren hebben vergroot.

In december 2021 is als ruimtelijke uitwerking van de Centrumvisie en als invulling van de grotere financiële mogelijkheden die de woningbouwimpulssubsidie gaf, het *Toekomstperspectief Centrum Geldrop* aan u voorgelegd. Uw raad heeft besloten om het toekomstperspectief niet vast te stellen, maar voor kennisgeving aan te nemen. Destijds was de belangrijkste reden voor uw raad dat de beslispunten onvoldoende concreet waren en dat parkeren niet was uitgewerkt. In het voorliggende stuk zijn de ruimtelijke kaders voor het centrum van Geldrop vertaalt in beslispunten. Samen met het voorliggende parkeerbeleid, denken wij daarmee invulling te hebben gegeven aan deze behoefte.

De nu voorliggende ruimtelijke kaders voor het centrum geeft een verdere invulling aan de centrumvisie en geeft een antwoord op de verruimde financiële mogelijkheden. Ze biedt de handvaten en geeft richting om verder in gesprek te gaan met het maatschappelijk middenveld, de ondernemers, inwoners en de vastgoedeigenaren over de ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum. Dit met als doel om uiteindelijk te komen tot concrete bouwprojecten, die het functionele centrum verbeteren en daarbij de benodigde woningen te realiseren.

Eerdere besluitvorming
1. Vaststelling centrumvisie Geldrop, 16 december 2019
2. Voorbereidingsbesluit centrum Geldrop 7 juni 2022
3. Toekomstperspectief centrum Geldrop (ter kennisgeving aangenomen), 13 december 2021

Wat willen we bereiken
Met de ruimtelijke kaders van het centrum van Geldrop willen we uitvoering geven aan een deel van de Centrumvisie en helder richting geven voor de (woning)bouwopgave die in het centrum van Geldrop gaat landen. De kaders zijn stedenbouwkundig en programmatisch van aard en concentreren zich op de grote lijnen. Op hoofdlijnen wordt richting gegeven aan de gewenste groenstructuren, bebouwingsstructuren en functionele opgaves. Hiermee wordt de gewenste ontwikkelrichting geschetst, zonder de creativiteit en oplossingen voor de markt te beperken. We geven aan wat belangrijk is, behouden moet blijven, verbetert moet worden, terug moet komen of een kwaliteitsimpuls

mag krijgen. Voorwaardenscheppend, maar niet perse invullend. Er zijn immers meerdere wegen die naar Rome kunnen leiden.

Argumenten

1.1 We willen heldere en transparante kaders opstellen die ruimte geven aan de creativiteit van ontwikkelaars.
Met deze kaders geven we verder richting aan de functionele en ruimtelijke opgaves die we hebben in het centrum. Hiermee kunnen we verder met als doel het centrum compacter te maken en de woningbouwopgave voor ca 200 woningen in de gebieden Marktplein, Bezorgershof en op het voormalige postkantoor te realiseren. De kaders vormen de basis voor verdere gesprekken met de vastgoedeigenaren, maatschappelijke- en andere betrokken organisaties.

1.2 We willen uitnodigen tot het ontwikkelen van plannen.
Met deze kaders nodigen we vastgoedeigenaren en stakeholders uit om plannen tot ontwikkeling te brengen. Het is een kader op hoofdlijnen waarbij we duidelijkheid geven over waar ruimtelijk wel- en geen veranderingen met het oog op de langere termijn wenselijk zijn en wat er op welke plek belangrijk is.

1.3 We willen de economische structuur van de kern verbeteren.
Met deze kaders willen we de economische structuur van het centrum verbeteren. We willen het centrum compacter maken door het carré te behouden als centrumgebied en beter te kunnen doorwaden. Functioneel is het belangrijk om winkels van buiten het centrum te stimuleren om naar het centrum te verplaatsen. De supermarkten zijn belangrijke trekkers en hebben een belangrijke plek in het kernwinkelgebied.

1.4 We willen stedenbouwkundig beschermen wat belangrijk is en ruimte geven waar het kan
Het huidige bestemmingsplan geeft met name in het carré behoorlijke bouwmogelijkheden. Het carré met op sommige plekken haar karakteristieke bebouwing en kappen vormt het eigene van de kern Geldrop. Waardevolle elementen en de structuur moeten worden beschermd. Anderzijds is op sommige plekken een herontwikkeling waardevol en kan de stedenbouwkundige- en bebouwingsstructuur worden verbeterd. Ook op het marktplein en bij het postkantoor liggen hier kansen.

Kanttekening

1.1 Abstractheid ruimtelijke kaders
Deze ruimtelijke kaders geven nog niet een antwoord op alle vragen die er zijn in het kader van de CIG (Centrum Impuls Geldrop).Het document geeft richting om samen met initiatiefnemers plannen te vormen, maar behoeft op een aantal onderdelen aanvulling. Enerzijds kan dit in concrete plannen, anderzijds in beleid zoals het parkeerbeleid en de doelgroepenverordening.

Wat gaan we daarvoor doen?
Deze kaders geven de ontwikkelrichting aan voor het centrum van Geldrop en de bouwopgaves in dit gebied. Initiatieven dienen in de richting van deze kaders ontwikkelt te worden. Het kan zo zijn dat initiatieven op onderdelen afwijken van de kaders. Indien dit het geval is zal hierover terugkoppeling plaatsvinden aan uw raad.

Daarnaast gaan we tegelijkertijd aan de slag met de volgende vervolgstappen:

- Uitwerking economische structuur
- Concretisering doelgroepenverordening
- Uitwerking van het parkeer- en mobiliteitsbeleid
- Bestemmingsplannen/omgevingsplannen & (eventueel) beeldkwaliteitsplannen
- Uitvoeringsagenda Centrumvisie
- Herinrichting openbare ruimte

Wat mag het kosten?
De plankosten worden doorberekend aan de verschillende initiatieven. Voor de eventuele onrendabele toppen van de initiatieven is budget beschikbaar waaronder een subsidie vanuit de woningbouwimpuls.

Duurzaamheid
Alle nieuwe woningen- en gebouwen worden volgens de huidige strenge duurzaamheidseisen gebouwd (BENG). Het college heeft de ambitie om indien mogelijk vastgoedeigenaren te bewegen om nul op de meter te bouwen. In het toekomstbeeld en de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en voorkoming van hittestress door het maken van extra waterberging en het toepassen van groen in de openbare ruimte, op gevels en daken.

Burgerparticipatie
In het kader van de CIG wordt er een integraal communicatieplan opgesteld. Onderhavig traject wordt hierin opgenomen. Tevens zijn er met de diverse vastgoedeigenaren, huurders, ondernemers en betrokken maatschappelijke organisaties gesprekken gevoerd. Daarnaast zijn bij in het kader van dit perspectief in januari 2021 en in september 2021 bijeenkomst geweest met de stakeholders. Bij de inwonersbijeenkomsten in het kader van de omgevingsvisie was het centrum ook een van de gespreksonderwerpen. Deze input kwam overigens grotendeels overeen met de ruimtelijke kaders.

Evaluatie
Met deze kaders gaan we het gesprek aan met vastgoedeigenaren, huurders, gebruikers en maatschappelijke organisaties in de verdere planontwikkeling. Het is mogelijk dat de richting die de kaders geven hierdoor nog gaat wijzigen. Indien hier aanleiding voor is komen we hiermee (tussentijds) terug bij uw raad.

Bijlagen:

1. Ruimtelijke kaders centrum Geldrop
2. Rapport stedenbouwkundige kaders, BRO
3. Functionele kaders, RHO.

Geldrop, 24 mei 2022

Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

1238169