Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Toekomstperspectief centrum Geldrop

Beslispunten
1. Akkoord te gaan met het toepassen van het Toekomstperspectief als kapstok in de verdere planvorming in het centrumgebied.

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 vitaal is de centrumvisie verder uitgewerkt. Na vaststelling van de centrumvisie is een subsidie aangevraagd in het kader van de woningbouwimpuls. Om de woningbouwplannen in het centrum niet te frustreren zijn door uw raad twee 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.

Het nu voorliggende toekomstperspectief 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 tevens de benodigde woningen te realiseren.

Eerdere besluitvorming
1. Vaststelling centrumvisie Geldrop, 16 december 2019
2. Voorbereidingsbesluit centrum Geldrop 8 oktober 2020
3. Voorbereidingsbesluit centrum Geldrop 13 juli 2021

Wat willen we bereiken
Met het toekomstperspectief voor het centrum van Geldrop willen we helder richting geven aan de (woning)bouwopgave die in het centrum van Geldrop gaat landen. Het toekomstperspectief is stedenbouwkundig en programmatisch van aard. Op hoofdlijnen wordt richting gegeven aan de gewenste groenstructuren, bebouwingsstructuren en de parkeer & mobiliteitsopgave. 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 een helder en transparant perspectief opstellen die ruimte geeft aan de creativiteit van ontwikkelaars.
Met dit perspectief 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 (onder meer) de gebieden Marktplein, Bezorgershof en op het voormalige postkantoor te realiseren. Het toekomstperspectief vormt de basis voor verdere gesprekken met de vastgoedeigenaren, maatschappelijke- en andere betrokken organisaties.

1.2 We willen uitnodigen tot het ontwikkelen van plannen.
Met dit toekomstperspectief 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.
Dit toekomstperspectief geeft richting aan de opgave om de economische structuur van het centrum te verbeteren. We willen het centrum compacter maken door bijvoorbeeld het carré beter te kunnen doorwaden, zodat de compactheid bevorderd wordt. 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 behouden 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 volop kansen.

1.5. Invulling geven aan de ambitie van de woningbouwimpuls
Met dit toekomstperspectief geven we invulling aan de financiële mogelijkheden die vergroot zijn met de subsidie van de woningbouwimpuls.

Kanttekening
1.1. Abstractheid toekomstperspectief
Dit toekomstperspectief geeft nog niet een antwoord op alle vragen die er zijn in het kader van de CIG (Centrum Impuls Geldrop).Het document geeft richting, maar behoeft op een aantal onderdelen nog verdere uitwerking. Een daarvan betreft beleid in het kader van mobiliteit en parkeren. Ook de economische structuur moet nog een verdere uitwerking krijgen. Tevens zal bij de verdere ontwikkeling gekeken worden hoe het "cultuurplein bij Hofdael" hier een plek in kan krijgen.

Wat gaan we daarvoor doen?
Het toekomstperspectief geeft de ontwikkelrichting aan voor het centrum van Geldrop en de bouwopgaves in dit gebied. Het vormt de leidraad bij alle initiatieven in het centrum. Wanneer initiatieven op onderdelen afwijken van het toekomstperspectief zal hierover terugkoppeling plaatsvinden aan uw raad.

Daarnaast gaan we tegelijkertijd aan de slag met de volgende vervolgstappen:
- Uitwerking economische structuur
- Doelgroepenverordening
- Parkeer- en mobiliteitsbeleid
- Bestemmingsplan/omgevingsplan & (eventueel) beeldkwaliteitsplan
- Uitvoeringsagenda centrumvisie

- Herinrichting openbare ruimte
- Omgevingsvisie

Bij de uiteindelijke realisatie van de projecten is het van belang dat het centrum in een bepaalde periode niet veranderd in een bouwput. Het college houdt hiermee rekening bij de verdere uitwerking en zal erop toezien dat de communicatie hieromtrent met (direct) betrokkenen zorgvuldig en tijdig plaatsvindt.

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

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 en in september bijeenkomsten georganiseerd met de stakeholders. Bij de inwonersbijeenkomsten in het kader van de omgevingsvisie was het centrum ook een van de gespreksonderwerpen. De input vanuit de omgevingsvisie en de stakeholders zijn in bijlage I samengevat. Deze input komt overigens grotendeels overeen met dit toekomstperspectief.

Evaluatie
Met dit perspectief gaan we het gesprek aan met vastgoedeigenaren, huurders, gebruikers en maatschappelijke organisaties in de verdere planontwikkeling. Het is mogelijk dat de richting die dit perspectief geeft hierdoor nog zou kunnen afwijken. Indien hier aanleiding voor is komen we hiermee (tussentijds) terug bij uw raad.

Bijlagen:
1. Verslagen bijeenkomsten
2. Toekomstperspectief Centrum Geldrop
3. Programmatische uitwerking centrum Geldrop, Rho Adviseurs
4. Ruimtelijke verkenning, Bro adviseurs

Geldrop, 7 december 2021

N.J.H. Scheltens
Secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

Bijlage I Verslagen stakeholdersbijeenkomst & Omgevingsvisie

Stakeholdersbijeenkomsten
Bij de totstandkoming van de visie zijn in 2019 stakeholders nadrukkelijk betrokken. Na de vaststelling door de raad in december 2019 is het traject om te komen tot een Uitvoeringsprogramma in gezet. Vóór de coronacrisis zijn in 2020 hiervoor de stakeholders opnieuw bijeen gekomen. In het voorjaar 2020 deed zich de mogelijkheid van de woningbouwimpuls (subsidieaanvraag) zich voor. Samen met de coronacrisis heeft dit er voor gezorgd dat het traject Uitvoeringsprogramma tijdelijk on hold is gezet.

In het kader van het totstandkomingstraject voor dit toekomstperspectief zijn er twee bijeenkomsten geweest met de stakeholders. De eerste (digitale) bijeenkomst stond met name in het teken van het updaten van de informatie rondom de ontwikkelingen in het centrum. Een interactief gedeelte ging over de gevolgen van corona voor het Geldropse centrum. Onderdeel daarvan was een mentimeter, waarbij de aanwezigen aangaven een nadrukkelijke voorkeur te hebben voor de meest compacte versie van het centrum. De oostkant van het carré zou volgens de meerderheid van de stakeholders mogen transformeren naar wonen.

Na de zomervakantie heeft een tweede stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden. Hierin werden de drie deelgebieden (Marktplein, Bezorgershof en Postkantoor) en de kaderstelling voor de bouwopgaven met de stakeholders besproken. Voor het Marktplein werd aandacht gevraagd voor de barrièrewerking van de Mierloseweg en de relatie met het kasteel. Ook sprak men de wens uit op concretere invullingen te willen reageren dan nu het geval was. Bij de Bezorgershof vond men dat er een goed kader was opgesteld, het bestendigen van de buitenzijde van het carré en de nieuwe binnenwereld op de Bezorgershof werden als positief ervaren. Het uitgangspunt werd onderschreven dat vanaf de buitenzijde (straatniveau), de binnenzijde (in hoogte) niet zichtbaar mocht zijn. Op de postkantoorlocatie vond men het wenselijk om de visie vanuit het centrum en de Dommelvisie nadrukkelijke op elkaar te laten inhaken. Het beter betrekken van de Kleine Dommel bij het centrum werd zondermeer als positief ervaren. De geschetste hoogte van de bouwvolumes zou vanuit dit perspectief verhoogd kunnen worden indien het noodzakelijk is om de vergroening daadwerkelijk in te zetten.

Omgevingsvisie
Gemeente Geldrop-Mierlo bereidt zich voor de op de komst van de Omgevingswet en werkt daarom onder andere aan de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo. Deze langetermijnvisie bevat straks alle doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving. Hoewel de omgevingsvisie nog in voorbereiding is, zijn uit de eerste gespreksrondes de volgende opgaven en ambities van belang voor de centrumontwikkeling.

Bereikbaarheid en parkeren
In het centrum zorgt de auto voor steeds meer overlast volgens veel inwoners, zowel het autoverkeer op straat als de parkeerplaatsen verspreid over het centrum. Door inwoners wordt gevraagd om in het centrum minder te focussen op de auto en meer op langzaam verkeer. Tegelijkertijd is er de wens om voorzieningen goed bereikbaar te houden voor inwoners die minder mobiel zijn.

Levendig en aantrekkelijk centrum
Inwoners zien dat het voor winkels steeds lastiger wordt om te blijven bestaan, door bijvoorbeeld online winkelen, waardoor de centra minder aantrekkelijke plekken worden met leegstaande panden. Een levendig, aantrekkelijk centrum met voldoende voorzieningen is erg waardevol voor inwoners van zowel Geldrop als Mierlo, waarbij verschillende aantrekkelijke gebieden in en buiten het centrum gecreëerd en verbonden moeten worden voor voetgangers en langzaam verkeer.

Samengevat zijn de opgaven en ambities in en rond het centrum:

- De winkelstructuur te versterken door een compact winkelgebied te creëren;
- Vorm te geven aan een aantrekkelijk en levendig multifunctioneel centrum waar functies als winkelen, recreëren, wonen en verblijven samenkomen;
- Sterke relaties te leggen met het Dommeldal, het station en de parels zoals het kasteel;
- Een goede balans te creëren tussen autobereikbaarheid en parkeren enerzijds en ruimte en veiligheid voor de voetganger en fietser anderzijds;
- Goede langzaam-verkeer-verbindingen te creëren tussen het centrum, de wijken en de recreatiegebieden.