memo

Geldrop-Mierlo

Aan: Leden van de gemeenteraad
Datum: 28 oktober 2025
Betreft: Vastgesteld beleid t.b.v. besluitvorming kaderstelling Marktplein

---

De afgelopen jaren is er door uw raad beleid vastgesteld, dat van invloed is op de ontwikkelingen in het centrum van Geldrop (en specifiek het Marktplein). In deze memo wordt een korte weergave gegeven van met name het beleid dat van invloed is op de ontwikkelingen op het Marktplein (en de postkantoorlocatie) vanaf 2019. Uiteraard staat er meer informatie in de beleidsnota's zelf, die u desgewenst ook kunt raadplegen.

Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop (16 december 2019)

Er zijn drie belangrijke waarden te benoemen waarlangs toekomstige ontwikkelingen moeten plaatsvinden; compact, vitaal en gastvrij. Deze zijn verwerkt in de volgende visie: 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. Voor de postkantoorlocatie is als uitgangspunten voor de herontwikkeling opgenomen;

a. In hoofdzaak wonen. Geen supermarkten, detailhandel of horeca, Maatschappelijke voorzieningen zijn wel deels mogelijk;
b. Integraal ontwikkelen van de postkantoorlocatie:
c. Bij herontwikkeling aandacht voor duurzaamheid groen en parkeren; (openbare parkeerplaatsen mogen niet verloren gaan).
d. Verbinden van de Kleine Dommel en het centrum.
e. Aandacht voor beeldkwaliteit en de kenmerkende karakteristieken van het centrum om de identiteit te behouden en te versterken.

Amendement in het kader van Toekomstperspectief centrum Geldrop (13 december 2021)

Het raadsbesluit als volgt te wijzigen:
1. Het toekomstperspectief centrum Geldrop voor kennisgeving aan te nemen;
2. Met hoge prioriteit de uitvoeringsagenda uitwerken zoals die bij de vaststelling van de centrumvisie Geldrop op 16 december 2019 is opgesteld, te weten:
    a. Aantal woningen dat er op de diverse locaties moeten komen;
    b. De verhouding huur-/koopwoningen;
    c. Het type woningen met prijssegmenten dat er moet komen;
    d. De doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden;
    e. Bouwhoogtes.
3. Geen parkeerkelder(s) te realiseren aan de Bezorgershof.

Ruimtelijke kaders voor het centrum van Geldrop (11 juli 2022)

Thema bebouwing
De levendigheid komt in de plint met wonen op de verdieping. Diversiteit in oriëntatie en rooilijnen, een kleine stedenbouwkundige korrel en verticale geleding met variatie in bouwhoogte en afwisselende daklijnen en kappenspel. Ga respectvol om met karakteristieke bebouwing.

Thema groen
Zorg voor groene verbindingen met het kasteel en Kleine Dommel. Probeer de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en het centrum te vergroenen. Creëer groene verbindingen met de omgeving. Pas groene gevels en daken toe. Maak groen beleefbaar en zorg voor een goede ruimtelijke inpassing van de parkeeropgave.

Marktplein
De ambitie is om hier circa 110 woningen toe te voegen. Breng de menselijke maat terug. Zichtlijnen op de kerk zijn belangrijk met voldoende afstand tot de kerk. Verbeter bestaande groene kwaliteiten en behoudt pleinruimte voor evenementen. Een levendige plint (uitzondering Jan van Geldropstraat en Mierloseweg) is het uitgangspunt. Supermarkten zijn belangrijke economische trekkers.

Zorg voor variatie in bebouwingshoogte en verticale geleding. Voeg woningen aan het bibliotheekgebouw en supermarkten toe, waarbij de (bestaande of nieuwe) gebouwen een alzijdige oriëntatie en verbetering van de beeldkwaliteit krijgen.

Postkantoor
De ambitie is om hier circa 70 appartementen toe te voegen. De kleine Dommel als landschappelijk, recreatief en ecologisch element is leidend. Zorg voor balans tussen schaal, maat en openbare ruimte. Bouwblokken in een groene setting en groen in de inrichting van de openbare ruimte is leidend. Maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de plint en detailhandel is uitgesloten.

Parkeervisie 2022 Geldrop-Mierlo (11 juli 2022)

Geen uitbreiding van straatparkeercapaciteit kernwinkelgebied
Geen nieuwe parkeercapaciteit toevoegen, maar benut de bestaande capaciteit beter. Lang parkerende bezoekers, werknemers en een 2e of 3e auto moet op afstand parkeren. Woningbouw moet zelf het parkeren oplossen (zie ook Nota parkeernormen).

Terughoudendheid bij nieuwe parkeerrechten in de openbare ruimte
Er wordt terughoudend omgegaan bij de uitgifte van nieuwe parkeerrechten (zoals vergunningen) en bij bestaande vergunninghouders.

Nieuwbouw en parkeren: inzet op beperkt autobezit en -gebruik
Er kunnen lagere parkeernormen (met parkeren op eigen terrein) worden gehanteerd en er kan worden ingezet op alternatieve mobiliteit. Wel flexibel omgaan met bijvoorbeeld parkeren op afstand.

Overloopgebieden beschermen
In overloopgebieden wordt meer mogelijk gemaakt voor meer parkeerregulering.

Geldrop-Mierlo geeft voorrang aan fietsparkeren
Fietsparkeernormen worden opgenomen en getoetst bij bouwplannen.

Inclusief voor iedereen
Er moet ruimte blijven voor speciale gehandicaptenparkeerplaatsen, kort parkeren dicht bij winkels en voorzieningen. Ook comfortabele fietsvoorzieningen dragen hieraan bij.

Geclusterd parkeren op afstand
Lang parkeren kan op bestaande terreinen (eventueel met uitbreiding als parkeerdek) en op locaties voor bovengrondse parkeergarage (gefinancierd via parkeercompensatiefonds) op afstand.

Nota parkeernormen Geldrop-Mierlo (12 december 2022)

De nota parkeernormennota gaat uit van 4 hoofdpunten:

- een beter bij de verdichtingsambities passende gebiedsindeling en waar mogelijk aangepaste, lagere normen;
- de fiets als kans: heldere normen voor het parkeren van de fiets;
- meer mogelijkheden voor het verminderen van de afhankelijkheid van de privéauto op basis van een innovatieve benadering van mobiliteit;
- het stimuleren van gebruik van parkeervoorzieningen op afstand op basis van langere loopafstanden.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwbouwwoningen mag worden uitgegaan van:

- aangepaste normen op basis van gebiedsindeling (o.a. lagere norm in centrum) en woningtype (o.a. goedkopere huurwoningen hebben lagere norm);
- salderen (parkeerplaatsen van functies die verdwijnen door de nieuwbouw, mogen worden ingezet voor de nieuwbouw) en dubbelgebruik (meerdere functies maken gebruik van dezelfde parkeerplaatsen);
- lagere norm nabij ligging HOV, toepassen autodeelconcepten en excellente fietsparkeeroplossingen.

Hieruit volgt parkeerbehoefte, die als volgt wordt ingevuld:

1. parkeren op eigen terrein
2. parkeren op privaat eigendom elders (binnen acceptabele loopafstand)
3. parkeren “ in de straat”, mits parkeerdruk niet te hoog is.

Als dit niet lukt dan kan:

- het bouwplan worden aangepast, waardoor minder parkeerplekken nodig zijn;
- de parkeerbehoefte worden afgekocht ten behoeve van een parkeerplek op afstand, die gemeente dan realiseert.

Klimaatadaptatieplan & uitvoeringsagenda 2023 (6 februari 2023)

Hierin is beleid opgenomen rondom water, hitte en droogte. Het percentage groen in de wijk is hierbij belangrijk. Daarnaast worden er ontwerprichtlijn gehanteerd van 40% schaduw op belangrijke fiets- en looproutes, 30% schaduw op overige loopgebieden en 30% groen/water op buurtniveau. We zorgen dat er koele plekken in de directe omgeving zijn (binnen 100 meter) voor zorginstellingen, woningen zonder tuin en basisscholen. Voor woningen met tuin en bedrijventerreinen hanteren we een afstand 300 meter. We werken de afspraak om minimaal 8 m2 groen per nieuwbouwwoning te realiseren (conform Regionaal Verstedelijkingsakkoord) nader uit.

Aangescherpte kaders Centrumimpuls Geldrop

Op 22 april 2024 is een aantal kaders voor de Centrimpuls Geldrop aangescherpt. De voor onderhavige ontwikkeling relevante beslispunten worden hieronder weergegeven:

1A: De ambitie blijft om de in de WBI opgenomen 800 woningen te realiseren

2A: Het totaal aantal te realiseren woningen in het centrumgebied, wordt bepaald door de benodigde parkeerplaatsen, de financiële haalbaarheid en het toe te voegen groen

4A: Een verplaatsing van de bibliotheekfunctie is nodig om woningbouw mogelijk te maken en de horecafunctie van het horecaplein te versterken

4B: Bij herontwikkeling van het bibliotheekgebouw naar woningbouw is sloop dan wel verfraaiing van het gebouw noodzakelijk

5: Bestaande parkeerplaatsen en wegen worden heringericht om vergroening van het centrum mogelijk te maken

6: Parkeerterrein De Meent wordt ingezet als locatie voor het realiseren van meer parkeerplaatsen.

8: In het openbaar gebied moet ruimte zijn voor centrumbezoekers die met andere vervoersmiddelen dan de eigen auto komen

9: Ondergronds parkeren is mogelijk, met uitzondering van Bezorgershof, mits er geen extra kosten voor de gemeente bijkomen

10: Voor evenementen zijn meerdere locaties in het centrum geschikt en voor grotere evenementen wordt de Dommeldalseweg als uitgangspunt genomen

11: Het centrum van Geldrop is een verblijfscentrum. De infrastructuur en planvorming zijn daarop aangepast, zoals een autovrij Horecaplein.

Structuurvisie postkantoorlocatie

De structuurvisie postkantoorlocatie is op 22 april 2024 vastgesteld en beschrijft in grote lijnen de ontwikkelingsrichting die voor deze locatie gewenst is. De ambitie is om 70 woningen + maatschappelijke voorzieningen te realiseren in een groene omgeving waarin het centrum en de kleine Dommel worden verbonden. Parkeren vindt voor de gebruikers ondergronds plaats. Bezoekers parkeren op maaiveld.

