Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Kaderstelling herontwikkeling Marktplein en postkantoorlocatie

Beslispunten
Voor de herontwikkeling van locatie Marktplein en postkantoorlocatie de kaders te actualiseren:

1. Op zowel het Marktplein als de postkantoorlocatie bestaat de mogelijkheid om in totaal 2 supermarkten te realiseren, waarbij op locatie postkantoor dit beperkt wordt tot maximaal 1 vestiging.
2. Parkeren voor bezoekers van de supermarkten mag ook op maaiveld worden gerealiseerd, waarbij een ander parkeerregime mogelijk is.
3. Een samenvoeging van de Albert Heijn locatie Heuvel en locatie Eindhovenseweg op locatie Marktplein is mogelijk;
4. In het plangebied Marktplein en postkantoorlocatie kunnen tussen de 150 en 250 nieuwe woningen worden gerealiseerd.
5. Een autovrij horecaplein (uitgezonderd bevoorrading) blijft het uitgangspunt.
6. Een autoverbinding tussen Achter de Kerk en De Meent blijft mogelijk.
7. Op strategische plekken, zoals de Mierloseweg, aan pleinen, op hoeken en op zichtlocaties, zoeken we de hoogte op.
8. Na herontwikkeling van de locaties Marktplein en postkantoor blijft er in het centrum ook voldoende ruimte voor evenementen, vergroening, detailhandel en horeca.

Inleiding
Al vanaf 2008 heeft de gemeente plannen voor de herontwikkeling van het centrum. Een van de belangrijkste locaties in het centrum betreft het Marktplein waar de twee supermarkten (Albert Heijn en Nettorama) liggen. Tot op heden is planvorming met de markt voor deze locatie niet van de grond gekomen. Recent is er met een ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten om de kansrijkheid van herontwikkeling van dit gebied samen te gaan onderzoeken. Hierbij willen we het onderzoek breed insteken waarbij we niet alleen kijken naar het marktplein, maar ook naar de locaties van de Albert Heijn aan de Eindhovenseweg en de postkantoorlocatie. Dit omdat er met het betrekken van deze locaties op centrumniveau ruimtelijk en financieel mogelijk een beter plan gemaakt kan worden dan zonder deze locaties. Om aan de voorkant uw raad bij deze ontwikkeling te betrekken staat nu dit kaderstellend voorstel op de agenda. Deze kaders zijn aanvullend (en deels actualiserend) op de eerder door uw raad vastgestelde ‘Ruimtelijke Kaders’ en ‘aangescherpte kaders Centrumimpuls’ en specifiek van toepassing voor de bovengenoemde locaties.

In de bijlage ‘Notitie aangescherpte kaders Marktplein Geldrop’ zijn de kaders uiteengezet.

Eerdere besluitvorming

1. Centrumvisie Geldrop Centrum, december 2019
2. Ruimtelijke kaders Geldrop Centrum, juli 2022
3. Aangescherpte kaders Geldrop Centrum, april 2024
4. Structuurvisie postkantoorlocatie, april 2024

Wat willen we bereiken

Een toekomstbestendig hart van Geldrop, waar het goed wonen, verblijven en winkelen/boodschappen doen is. Hiervoor is een door uw raad gedragen breed onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het Marktplein en de daarmee samenhangende locaties noodzakelijk.

Argumenten

1.1 Om tot de beste oplossing te komen zijn kaders op een hoger schaalniveau noodzakelijk.

Aan de ene kant liggen er in het centrum diverse ambities en wensen op meerdere beleidsterreinen, met het besef dat de ruimte beperkt is. Aan de andere kant zijn er marktpartijen die tijd en energie willen steken om ons centrum succesvol te gaan herontwikkelen. Gezamenlijk is er naar de opgave gekeken die op het Marktplein ligt en geconstateerd dat er op een iets hoger schaalniveau gekeken dient te worden naar oplossingen, waardoor ook locatie Postkantoor deel moet gaan uitmaken van de herontwikkeling. Om die mogelijkheden verder te onderzoeken zijn er enkele aangepaste kaders nodig. Marktpartijen zien kansen voor herontwikkeling, mits de kaders voldoende mogelijkheden en flexibiliteit bieden.

Kanttekeningen

1.1 Het niet aanpassen van kaders heeft de consequentie dat herontwikkeling van het marktplein niet door zal gaan

Diverse gesprekken met de marktpartijen (eigenaren, winkeliers, onafhankelijke adviseurs e.d.) geven een duidelijk beeld van de kansen en mogelijkheden. Hiervoor zijn wel aangepaste kaders nodig waarmee wordt afgeweken van eerder vastgesteld beleid. Mochten de kaders niet worden bijgesteld dan is herontwikkeling op, in ieder geval, korte termijn niet meer mogelijk.

Wat gaan we daarvoor doen

Bij de verdere planvorming van de plannen wordt uitvoering gegeven aan de genomen besluiten. Dat kan betekenen dat sommige beslispunten worden verwerkt in de concrete bouwplannen. Het onderzoek zal resulteren in een haalbaarheidsstudie (en

samenwerkingsovereenkomst) die ter besluitvorming aan uw raad zal worden voorgelegd. Bij een positief besluit volgt hierna de ruimtelijke procedure.

Wat mag het kosten
Vanuit de WBI-subsidie zijn er middelen beschikbaar om een ‘onredabele top’ in dit project te dekken. Ook zijn er budgetten beschikbaar voor de herinrichting van het openbaar gebied. Bij het voorleggen van een definitief plan in de vorm van een haalbaarheidsstudie zullen de financiële consequenties in beeld worden gebracht. Indien er wordt afgeweken van de eerder gestelde kaders wordt u hiervan uitdrukkelijk geïnformeerd.

Duurzaamheid
Een belangrijk onderdeel is het vergroenen van het centrumgebied. Dat is van belang voor het klimaat als het gaat om het voorkomen van hitte en verdroging en het centrum. In de plannen wordt hier zoveel als mogelijk rekening mee gehouden.

Burgerparticipatie
Bij verdere uitwerking van de plannen worden bewoners en ondernemers betrokken. Soms zal dat plaatsvinden met informatiebijeenkomsten en in andere situaties zal dat meer gericht zijn op participatie. Vanzelfsprekend worden door de eigenaar en/of gemeente ook gesprekken gevoerd met individueel betrokkenen (ondernemers en bewoners).

Evaluatie
Bij de verdere planuitwerking zal worden getoetst aan de genoemde beslispunten maar ook aan het eerder vastgestelde beleid. Bij een mogelijke afwijking hiervan zal dit worden voorgelegd aan uw raad. Hierbij wordt vanzelfsprekend de vastgestelde kaders als uitgangspunt genomen.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
Notitie aangescherpte kaders marktplein Geldrop

Ter informatie:
Memo samenvatting vastgesteld beleid.

Geldrop, 28 oktober 2025

ValidSigned door N. Scheltens
op 31-10-2025

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 31-10-2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester