



Toekomstperspectief centrum Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo
Afdeling Ruimte
3 november 2021

Inhoud

►	1 Inleiding	4
	1.1 Aanleiding en doel van dit Toekomstperspectief	4
	1.2 Proces	4
	1.3 Leeswijzer	6
►	2 Ontwikkelingsvisie 2019 en Woningbouwimpuls	6
	2.1 Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop, Op weg naar een compact, vitaal en gastvrij centrum	8
	2.2 Woningbouwimpuls	11
►	3 Ruimtelijke kaders	13
	3.1 Groen- en waterstructuur	14
	3.2 Parkeren en infrastructuur	16
	3.3 Bebouwingsstructuur	18
	3.4 Kaders	20
	3.4.1 Locatie Marktpluin	21
	3.4.2 Locatie Bezorgershof	26
	3.4.3 Locatie Postkantoor	33
►	4 Economisch-functionele kaders	36
►	5 Vervolg	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van dit Toekomstperspectief

We zijn al een aantal jaren onderweg met het 'project centrum'. Er ligt veel, er is veel gedaan, er is veel besproken, externe partijen zijn betrokken en om advies gevraagd, verschillende stakeholders zijn om een mening gevraagd en er zijn gesprekken geweest met eigenaren en initiatiefnemers. Dat betekent ook dat de visies van één ieder of vanuit één discipline uiteen kunnen lopen. Een gedragen koers is echter uitgangspunt. De te bereiken doelen zijn een aantrekkelijk centrum en het toevoegen van ca. 200 woningen, om dat compacte, vitale en gastvrije centrum daadwerkelijk te kunnen realiseren.

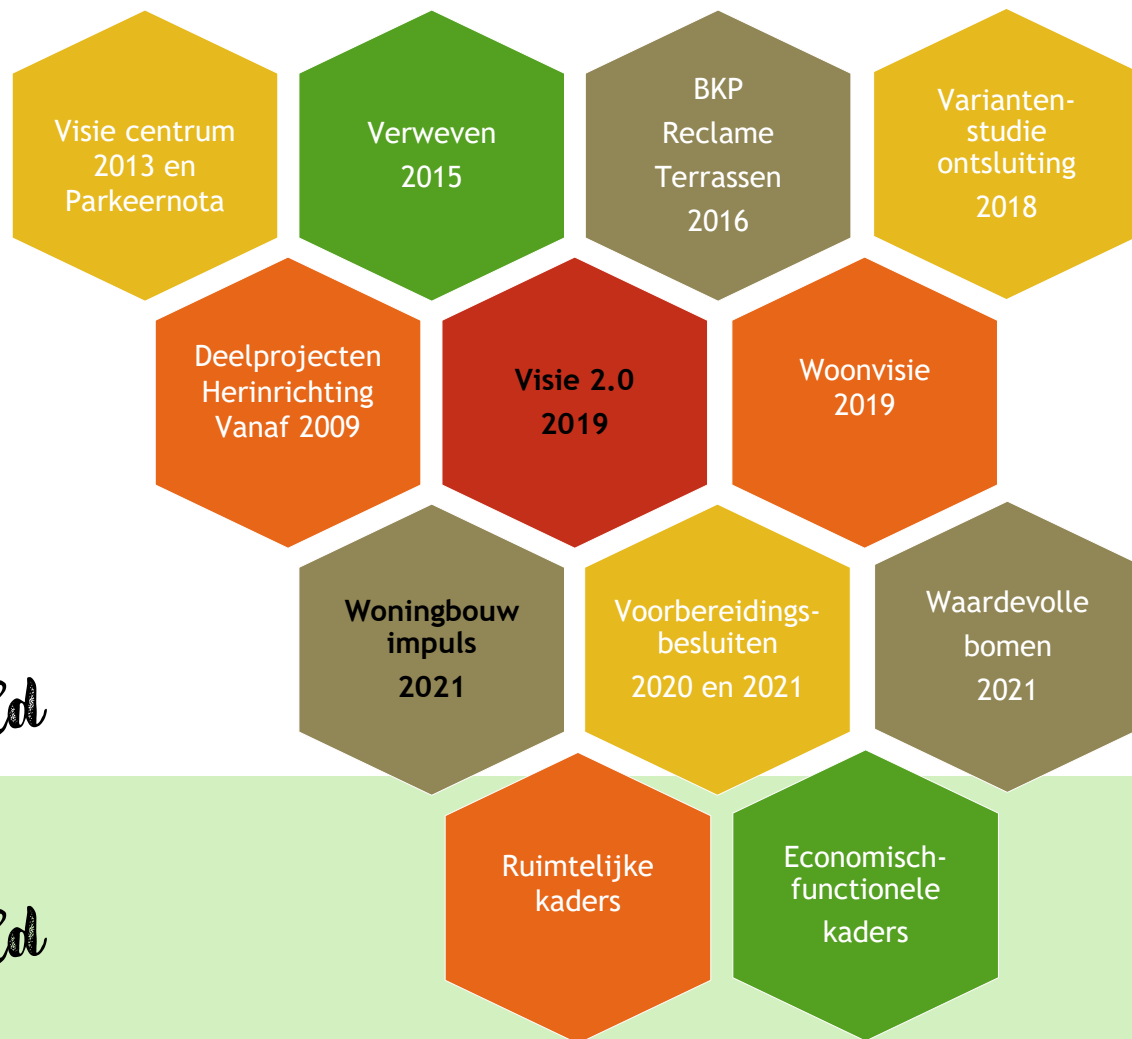
Eind 2019 is de 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop, Op weg naar een compact, vitaal en gastvrij centrum' vastgesteld. Deze visie is nog steeds het uitgangspunt. De verkregen subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls biedt mogelijkheden om de verwezenlijking van de ambities uit de Ontwikkelingsvisie dichterbij te brengen of op onderdelen te versnellen. Dat vraagt om handvatten om de ruimtelijke inpassing van 200 woningen uit de Woningbouwimpuls in goede harmonie, met hetgeen in de centrumvisie is gesteld, uit te kunnen voeren. Handvatten in ruimtelijke en economisch-functionele zin, die nodig zijn om richting te kunnen geven aan de opgaven waar we nu voor staan. In dit Toekomstperspectief zetten wij deze kaders uiteen en geven wij een doorkijk naar het vervolg.

1.2 Proces

In nevenstaande afbeelding wordt een beeld gegeven van welke stappen we al gezet hebben en waar besluiten over genomen zijn: hier staan we nu. Over de economische en ruimtelijke kaders zijn nog geen besluiten genomen. Deze kaders worden in dit toekomstperspectief behandeld. Het voeren van gesprekken met stakeholders, belanghebbenden, initiatiefnemers en de interactie met college van B&W en gemeenteraad is een continu proces. Participatie is cruciaal voor het slagen.

vastgesteld

*niet
vastgesteld*

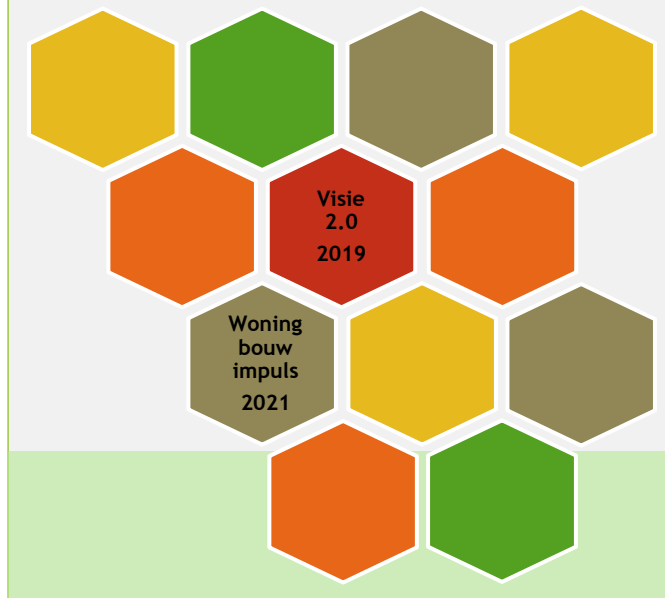
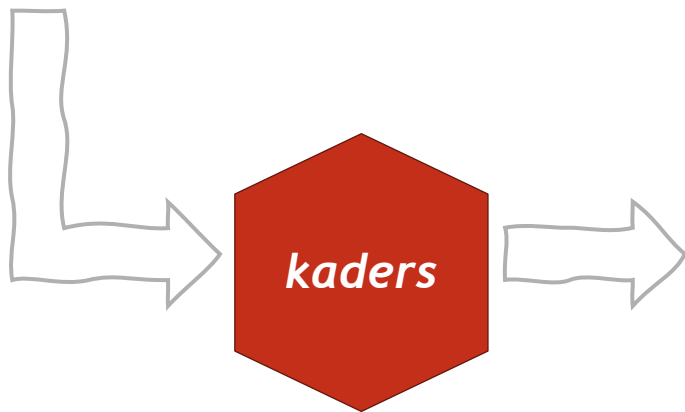


Met deze stappen in het achterhoofd zijn de ruimtelijke en economisch-functionele kaders overzichtelijk bijeengebracht in deze rapportage. De kaders zullen vervolgens in de uitvoering richtinggevend zijn. Op basis van deze kaders kunnen de gesprekken met initiatiefnemers, stakeholders en andere belanghebbenden voortgezet worden. Tevens wordt inzichtelijk op welke gebieden we aanvullend beleid nodig hebben.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we kort in op de lijnen uit de Ontwikkelingsvisie en de randvoorwaarden uit de Woningbouwimpuls. Vervolgens zal in de hoofdstukken erna het ruimtelijk kader en het economisch-functionele kader uiteen worden gezet. Tot slot gaan we kort in op het vervolg.

Reeds gezette stappen centrum Geldrop



Uitvoering



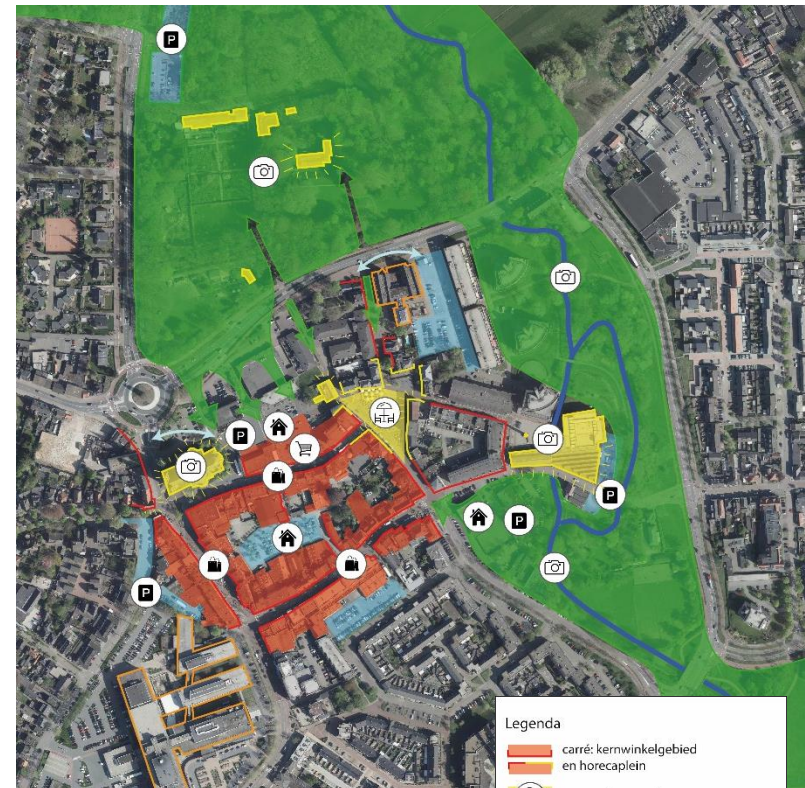
2 Ontwikkelingsvisie 2019 en Woningbouwimpuls

2.1 Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop, Op weg naar een compact, vitaal en gastvrij centrum

In 2019 is de 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop, Op weg naar een compact, vitaal en gastvrij centrum' opgesteld. Daarmee willen we een perspectief bieden waarbinnen de ontwikkelingen in ons centrum afgewogen kunnen worden, met als einddoel een prettig leefklimaat voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

Aan de visie liggen onder meer een passantenenquête, bijeenkomsten met stakeholders en het advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel en diverse onderzoeken en beleidsnotities (Koopstromenonderzoek MRE, retailmonitor Locatus etc.) ten grondslag.

8 In de visie zijn 3 belangrijke waarden genoemd waarlangs toekomstige ontwikkelingen moeten plaatsvinden: compact – vitaal – gastvrij. *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 waar groen en duurzaam vaste waardes zijn.*



Visiekaart uit de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop, op weg naar een compact, vitaal en gastvrij centrum, 2019

Legenda

- carré: kernwinkelgebied en horecaplein
- autovrij horecaplein
- verbinden groen met centrum
- benadrukken en verbinden iconen
- toevoegen wonen
- verplaatsen supermarkten en maken nieuwe winkelwand
- vergroten/toevoegen parkeer ruimte
- ontsluiting en verbinding verkeer

Compact

Een compact centrum heeft duidelijke grenzen met een mix van functies voor bezoekers en gebruikers om te wonen, werken, verblijven en te leven. Een compact centrum is aantrekkelijk en overzichtelijk voor bezoekers en gebruikers. Het grote carré is het kernwinkelgebied waar eerst winkels en horeca gevestigd worden. Bij een afnemende winkelfunctie kan dit gebied ook plaats bieden aan onder andere maatschappelijke of werkfuncties. De supermarkten zijn als publiekstrekker belangrijk voor het hele centrum en moeten binnen dit gebied behouden blijven, andere winkels profiteren daar ook van.

Een compact centrum creëren is niet alleen belangrijk voor de aantrekkelijkheid van het centrum, maar ook belangrijk om versnippering in het winkelaanbod tegen te gaan (leegstand). Nieuwe initiatieven en ontwikkelingen moeten kwalitatief goed zijn en een duidelijke meerwaarde hebben. De identiteit van het centrum van Geldrop mogen we hierbij niet uit het oog verliezen.

Als locaties voor ontwikkeling zijn de Bezorgershof, postkantoorlocatie, voormalig gebouw ABN Amro en de winkelwand aan de Heuvel genoemd. Wat betreft de winkelwand aan de Heuvel wordt voorgesteld te onderzoeken of de winkelstructuur versterkt mogelijk kan worden door een tweezijdige bewinkeling, hier de supermarkten in op te nemen,

waardoor er een kortere afstand tot de andere winkels ontstaat, zichtlijnen hersteld en versterkt kunnen worden, extra parkeren en wonen toegevoegd kunnen worden en waardoor het horecaveld wellicht autovrij zou kunnen worden.

Vitaal

Een vitaal centrum is een centrum dat er toe doet, dat meerwaarde heeft. Het heeft een herkenbare identiteit. De geschiedenis is zichtbaar, maar er is ook ruimte voor nieuwe verhalen. Hoe zorgen we ervoor dat de bezoeker en gebruiker zich 'verwoven' voelen met ons centrum? Een centrum heeft verschillende functies en verschillende gebruikers. De functies en gebruikers maken veranderingen door, het centrum moet daarop inspelen. Stilstaan kan niet. Tussen het sociale, economische en het fysiek-ruimtelijke bestaat een relatie. Verandert het één, dan heeft dat impact op het ander. Door vergrijzing ontstaat bijvoorbeeld een ander bestedingspatroon, maar het heeft ook invloed op de inrichting van de openbare ruimte, zoals meer bankjes in het centrum. Deze interactie bepaalt dus het gebruik, maar ook de beleving, de aantrekkingskracht en identiteit van het centrum.

Een vitaal centrum heeft een balans in de sociale, economische en ruimtelijke betekenis voor bezoekers en gebruikers. Belangrijk voor de toekomstbestendigheid van het centrum zijn bewoners die graag gebruik maken van de voorzieningen en een

bijdrage leveren aan de bestedingskracht en dynamiek. Het bevorderen van wonen kan door transformatie, inbreiden, ontwikkelen en door wonen boven winkels te stimuleren. De gemeente faciliteert hierin met open vizier en bewaakt de samenhang. Het centrum van Geldrop heeft rond het kloppend hart van het kernwinkelgebied en het Horecaplein nog meer troeven, de 'iconen'. Hieronder verstaan we Landgoed Kasteel Geldrop, St. Brigidakerk, het Weverijmuseum met centrum Hofdael, de kleine Dommel en het St Anna ziekenhuis. Hier liggen kansen voor versterking van het centrum door het verbinden van deze iconen. Ruimtelijk maar ook in samenwerking, evenementen en promotie.

Gastvrij

Een gastvrij centrum geeft bezoekers en gebruikers het gevoel dat ze welkom zijn. Sterker nog, als dat gevoel goed is, is de kans groot dat hij of zij nog eens terugkomt of anderen aanraadt naar het Geldropse centrum te gaan. Ze zijn ambassadeurs van ons centrum! Vier uitgangspunten zijn van belang om de gebruiker of bezoeker en zijn beleving tevreden te stellen:

- Bereikbaarheid en informatie bij verplaatsingen naar en binnen het centrum spelen een belangrijke rol;
- Als je er dan bent, dan ervaar je de openbare ruimte van het centrum;
- Wat je ook doet in het centrum, je wilt vriendelijkheid en veiligheid ervaren;

- Het centrum moet wat te bieden hebben. Horeca en vrije tijd zijn belangrijke bezoekmotieven voor een gang naar het centrum. Het horecaplein blijkt uit de onderzoeken hier een belangrijke rol in te hebben. Maar ook cultuur en evenementen zorgen voor een prettig bezoek.

Hoe meer functies en activiteiten, hoe meer dynamiek, maar ook meer behoefte aan rust. Er moet een balans zijn. Bij evenementen is het belangrijk een kwalitatieve afweging te maken, waarbij de meerwaarde voor het centrum, het imago, de werkgelegenheid en het algemene belang van Geldrop een rol spelen.

Uitvoeringsagenda

Na het vaststellen van de visie was het de bedoeling met stakeholders verder te werken aan het opstellen van de uitvoeringsagenda. Er zijn in eerdere bijeenkomsten veel goede ideeën opgehaald die in de uitvoeringsagenda een plaats moeten krijgen en gezamenlijk vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheid moeten worden opgepakt. Door de komst van de Woningbouwimpuls is de uitvoeringsagenda on hold komen te staan en zal nu weer worden opgepakt.

2.2 Woningbouwimpuls 2020-2021

Om de ambities uit de centrumvisie te kunnen waarmaken hebben we in 2020 een aanvraag voor de subsidie Woningbouwimpuls gedaan. We hebben in 2021 een subsidietoekenning 2^e tranche van € 7.814.927 gekregen. Dit betekent dat we de opgave hebben om 789 woningen te bouwen in het 'brede' centrumgebied van Geldrop (driehoek station-Bleekvelden-Bogardeind):

- Minimaal 50% voor betaalbare doelgroep (395 woningen);
- Sociale huur;
- Middenhuur (tot € 1.000,-);
- Betaalbare grens tot NHG-grens (tot € 325.000,-);
- Cofinanciering gemeente (minimaal 50% van het tekort).

De subsidie wordt ook benut voor verbeteringen aan de groen- en infrastructuur, het uitkopen van een agrarisch bedrijf en verplaatsen van functies.

De start van de bouw van de eerste woningen moet binnen drie jaar na toekenning van de bijdrage plaatsvinden. De start bouw van de laatste woningen uit de aanvraag moet binnen tien jaar beginnen.



Deel van het centrum in de jaren '70



Overzichtskaart uit de bijlage bij de subsidieaanvraag: WONINGBOUWIMPULS 'Met wonen verweven' - Deel 1, november 2020

3 Ruimtelijke kaders

Het uitvoeren van de Ontwikkelingsvisie centrum Geldrop en opgaven vanuit de woningbouwimpuls (toevoegen van 150-200 woningen in het centrum) vragen om heldere ruimtelijke kaders. BRO heeft een studie gemaakt om de gezamenlijk gemaakte keuzes door middel van een ruimtelijke verkenning samenhangend in beeld te brengen. De ruimtelijke verkenning en kaders fungeren als startpunt voor gerichtere discussies over (on-)wenselijke ruimtelijke transformaties in het centrum, en de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de (woningbouw-)opgaven. Ze bieden daarnaast houvast voor de verdere uitwerking van de (toekomstige) bouwinitiatieven in het centrum van Geldrop.

De stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling van het centrum worden door BRO in 3 stappen beschreven. Allereerst zijn de ambities en de reeds gemaakte keuzes verzameld, zoals onder meer verwoord in de Ontwikkelingsvisie. Vervolgens zijn deze vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten, beschreven aan de hand van de groen-, bebouwings- en verkeersstructuur. Tenslotte zijn ruimtelijke kaders geformuleerd die houvast bieden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de (woningbouw-) plannen. Deze dienen als inspiratiebron, leidraad en toetsingskader voor de gesprekken met initiatiefnemers, beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Ze zorgen ervoor dat de ambitie tot uitdrukking komt in de bouwplannen. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de kaders planologisch en juridisch worden verankerd in één (of meerdere) bestemmingsplan(nen).

Vertrekpunten bij het opstellen van de kaders zijn:

- Er worden 150 tot 200 woningen aan het centrum toegevoegd, waarbij het merendeel een plek krijgt op de locaties Marktpllein, Bezorgershof en Postkantoor. De woningen zijn overwegend betaalbaar en bedoeld voor starters en senioren;
- De supermarktfunctie in het centrum (2 supermarkten) blijft behouden;
- Er wordt géén detailhandel toegevoegd;
- De bereikbaarheid van het centrum mag niet afnemen;
- Compact maken van het centrum (detailhandel concentreren).

Waarbij met betrekking tot het parkeren het volgende in acht moet worden genomen:

- De toekomstige parkeerbalans moet leiden tot een acceptabele parkeerdruk;
- voor de nieuwbouw zullen de gemeentelijke parkeernormen van toepassing zijn;
- voor de parkeerverdeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - Bezoekers supermarkten (kort parkeren): parkeren in de openbare ruimte, nabij de entree van de supermarkt;
 - Bezoekers centrum: bij voorkeur in de openbare ruimte, op maaiveldniveau;
 - Lang parkeren centrum: parkeren bij voorkeur buiten het kernwinkelgebied, aan de randen van het centrum;
 - Toekomstige (en mogelijk deels huidige) bewoners: parkeren bij voorkeur in een parkeergarage;
 - Vergunninghouders: parkeren eveneens bij voorkeur in een parkeergarage.

Om richting te kunnen geven aan de verschillende ruimtelijke opgaven in het centrum is het nodig om inzicht te hebben in de uitgangspunten ten aanzien van de groen (en water)-, verkeers- en bebouwingsstructuur.

3.1 Groen- en waterstructuur

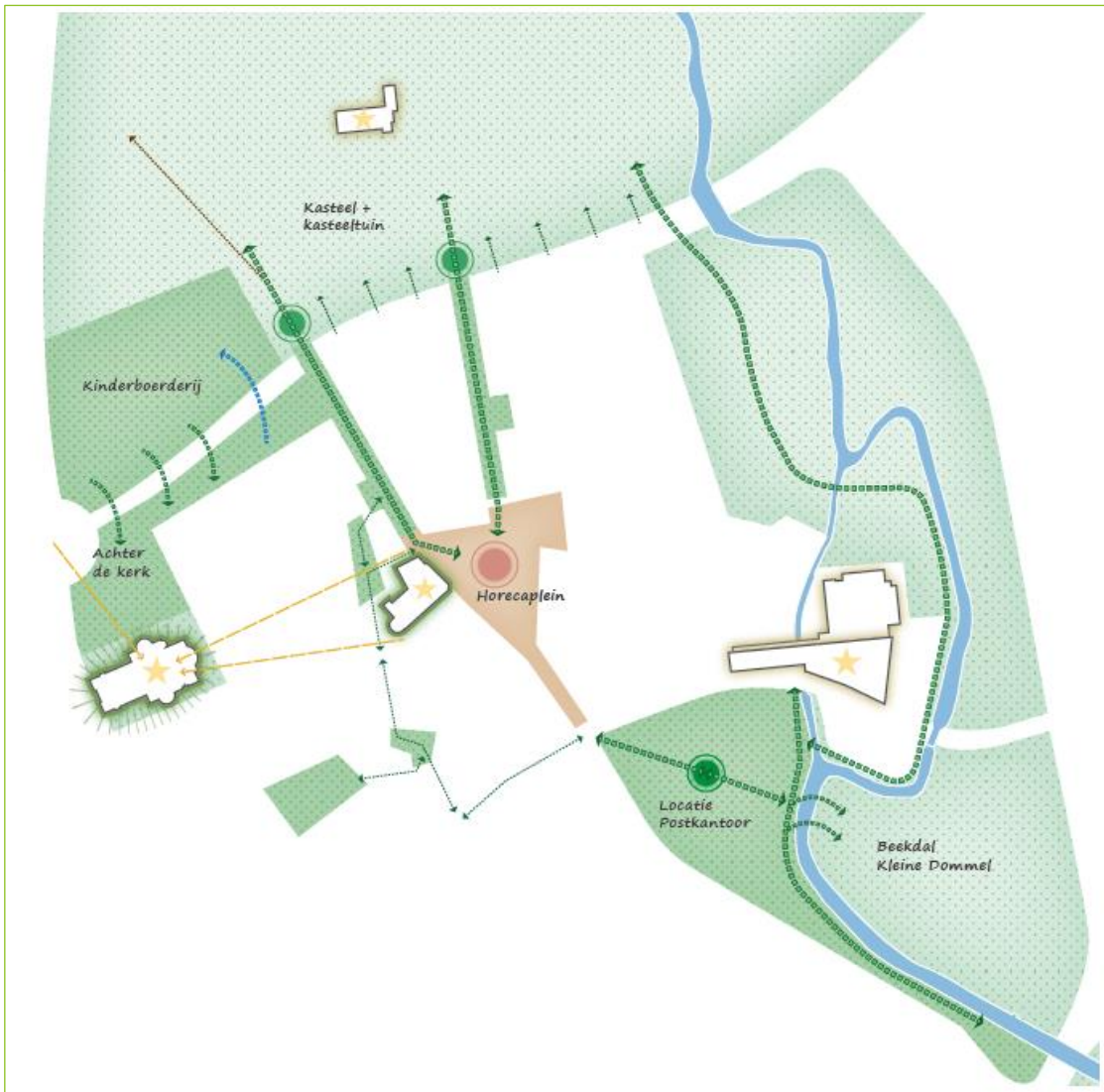
De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Centrum vergroenen;
- Groene verbindingen met de omgeving;
- Groen beleefbaar maken.

De grote opgaven wat betreft groen liggen hier bij locatie postkantoor (verbinden beekdal) en locatie Markt (verbinden kasteelpark). Zichtbaarheid, beleefbaarheid, benutting, herstellen en versterken van groen zijn uitgangspunten. Hierin liggen ook de opgaven om de iconen nadrukkelijker te koppelen met groen. En ook het toepassen van schaalverkleining en het verbinden van 'groene parels' (een aantrekkelijke route creëren door middel van een ketting van groene hofjes en informele pleintjes, zoals 't Vossenhol en Bezorgershof) dragen bij aan een aantrekkelijk, maar ook klimaatbestendig centrum. Aandacht zal uit moeten gaan naar hemelwaterberging en -afvoer. Tenslotte behouden we (karakteristieke en waardevolle) bomen. Ze zijn van grote waarde in de beleving van de openbare ruimte.



Voorbeeld groene verbindingen, toevoegen van groene elementen in de openbare ruimte



Groenstructuur en groene verbindingen

In september 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het voornemen om de bomen zoals opgenomen in de 'bijlage Waardevolle bomen centrum Geldrop', op te nemen op de waardevolle bomenlijst. Dit betekent dat de bomen extra bescherming genieten. Grote bomen hebben meer effect in het straatbeeld en in de openbare ruimte dan kleine bomen. Mensen ervaren de omgeving van oude bomen als sfeervoller en aangenamer. Oude bomen geven meer structuur aan hun omgeving. Daarnaast hebben deze bomen over het algemeen een grotere natuur- en ecologische waarde en leveren een grotere bijdrage aan een beter milieu, de biodiversiteit en aan het verzachten van de gevolgen van klimaatveranderingen, denk aan hittestress en wateropvang. Tenslotte bevorderen bomen, en groen in het algemeen, het welzijn van mensen. Het is van (een steeds groter wordend) belang om bestaande oude bomen te beschermen en ervoor te zorgen dat jonge bomen de kans krijgen om uit te groeien tot grote volwassen exemplaren.

De Woningbouwimpuls biedt kansen om de groene leefomgeving in het centrumgebied op te waarderen, maar dit is ook het moment om waarborgen in het leven te roepen die het bestaande, schaarse, groen in het centrumgebied beschermen. Het groen vormt mede het visitekaartje van ons centrum. Zorgvuldigheid is gewenst. Des te belangrijker om het waardevolle groen dát hier aanwezig is, te koesteren. Wanneer we ons bewust zijn van de waarde van het aanwezige groen, kan worden ingezet op het behoud hiervan.

3.2 Parkeren en infrastructuur

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Goede (auto)bereikbaarheid van het centrum;
- Parkeervoorzieningen (voor bezoekers) zijn en blijven belangrijk;
- Ondergronds parkeren voor bewoners/vergunninghouders waar mogelijk;
- Lang parkeren buiten het kernwinkelgebied, bij voorkeur aan de randen van het centrum.

Parkeren (kwalitatief en kwantitatief) is en blijft belangrijk voor een goed functionerend centrum en dient dus behouden te blijven. Daarbij is een goede autobereikbaarheid en -ontsluiting van het centrum is essentieel. Extra woningen betekent een extra parkeerbehoefte. Deze zien we het liefst ondergronds of in pandig. Centrumbezoekers parkeren bij voorkeur op maaiveld (in de openbare ruimte), supermarktbezoekers parkeren op maaiveld én zoveel mogelijk 'voor de deur'. Bepaalde ruimtelijk-kwalitatieve en kwantitatieve ambities kunnen conflicteren met parkeernormen. Ook in ontsluiting van het centrum zijn keuzes te maken (geen autoverkeer op de Heuvel, ontsluiting via Achter de Kerk gebruiken, verbinding tussen Achter de Kerk en de Meent realiseren t.b.v. overloop parkeren).



Parkeren en ontsluiting

3.3 Bebouwingsstructuur

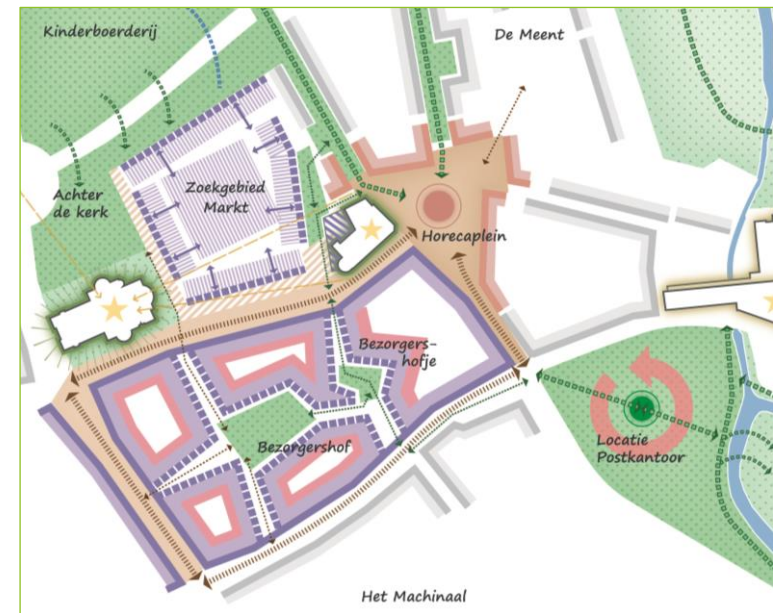
De belangrijkste uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur zijn:

- Geldropse schaal en maat;
- De mens staat centraal;
- Verdichting en schaalverkleining.

De bebouwingsstructuur van o.a. het carré is sterk en willen we in tact houden en waar mogelijk herstellen/versterken met een nieuwe straatwand. Het carré is het kernwinkelgebied, de buitenzijde zal in opzet zo behouden moeten blijven. Verdichten doen we met een fijnmazigere bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door middel van een dooradering van de grotere bouwblokken met steegjes, pleintjes en hofjes (schaalverkleining). Wonen (en groen) op verdieping willen we bevorderen en incidenteel op begane grond toestaan. Wonen boven winkels en andere centrumfuncties is het uitgangspunt. Supermarkten zijn geen solitaire massa's, maar nemen we op in de bebouwingsstructuur. Het postkantoor is de schakel op de rand van het centrum en het Dommeldal, het hoort erbij, maar vraagt door de ligging om een andere invulling in de bebouwingsstructuur, waarbij het groen leidend is. De iconen, zoals de kerk en de bibliotheek, krijgen een prominente plek in het stedelijk weefsel, niet verloren of op zichzelf staand, maar onderdeel van de bebouwingstructuur, door bijvoorbeeld het benutten van zichtlijnen of het verbeteren van de uitstraling. Dat betekent dat we respectvol omgaan met bestaande

zichtlijnen, bijzondere gebouwen, groen. We passen groene en duurzame architectuur toe, die uitgaat van de menselijke maat.

Onderstaande afbeelding verbeeldt de bebouwingsstructuur. De afbeelding op de volgende bladzijde geeft de ruimtelijke opgaven met betrekking tot groen en water, parkeren en infrastructuur en bebouwingsstructuur weer. Op beide afbeeldingen zijn de deellocaties Marktplaats, Bezorgershof en Postkantoor schetsmatig ingevuld.



Bebouwingsstructuur



Totaalkaart met ruimtelijke opgaven (BRO). De doorgetrokken paarse lijnen geven de bestaande bebouwingsranden aan, de onderbroken paarse en roze lijnen zijn mogelijke suggesties voor bebouwingswanden).

3.4 Kaders

De uitgangspunten zijn vertaald in kaders, algemeen en per deelgebied. Ze zijn richtinggevend om de ambities in bouwplannen tot uitdrukking te brengen. Op basis van deze richtinggevende kaders worden de individuele woningbouwprojecten (met initiatiefnemers) opgestart dan wel vervolgd. Het kan daarbij, om ruimtelijke of financiële redenen, nodig zijn om op bepaalde onderdelen beperkt af te wijken.

De geschetste kaders zijn niet allesomvattend. Op sommige vlakken bestaat al beleid, dat in de planvorming ook zal moeten worden meegenomen, denk bijvoorbeeld aan het Beeldkwaliteitplan voor het centrum of het beleid voor waardevolle bomen.

20

Voor het centrum als geheel hanteren we de volgende *algemene ruimtelijke kaders*:

- a. Geldropse schaal en maat, diversiteit, oriëntatie en rooilijnen;
- b. Kleine stedenbouwkundige korrel en verticale geleding behouden;
- c. Aantrekkelijke, levendige plinten;
- d. Respectvol omgaan met karakteristieke bebouwing.

Locatie postkantoor kan in sommige gevallen een uitzondering hierop zijn.



Locaties

3.4.1 Locatie Marktpllein

De menselijke maat- en schaal willen we terugbrengen op de markt. Hier zijn echter ook belangrijke economische functies aanwezig, die ook in de toekomst terug moeten komen. Belangrijk is om de kerk beter te positioneren na herinrichting van het gebied. Anderzijds moet het gebied ook meer groen gaan bevatten dan nu het geval is en willen we vanuit het kasteel het gebied ook echt gaan vergroenen.

Omdat de mogelijkheden hier ruimer zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling worden zoekgebieden voor bebouwing, gevelwanden en functionele invulling gehanteerd. Deze geven een bandbreedte aan waarbinnen de ontwikkelingen uitgewerkt kunnen worden. Belangrijk uitgangspunt hierbij is: het behoud van de twee supermarkten als trekkers voor het centrum.

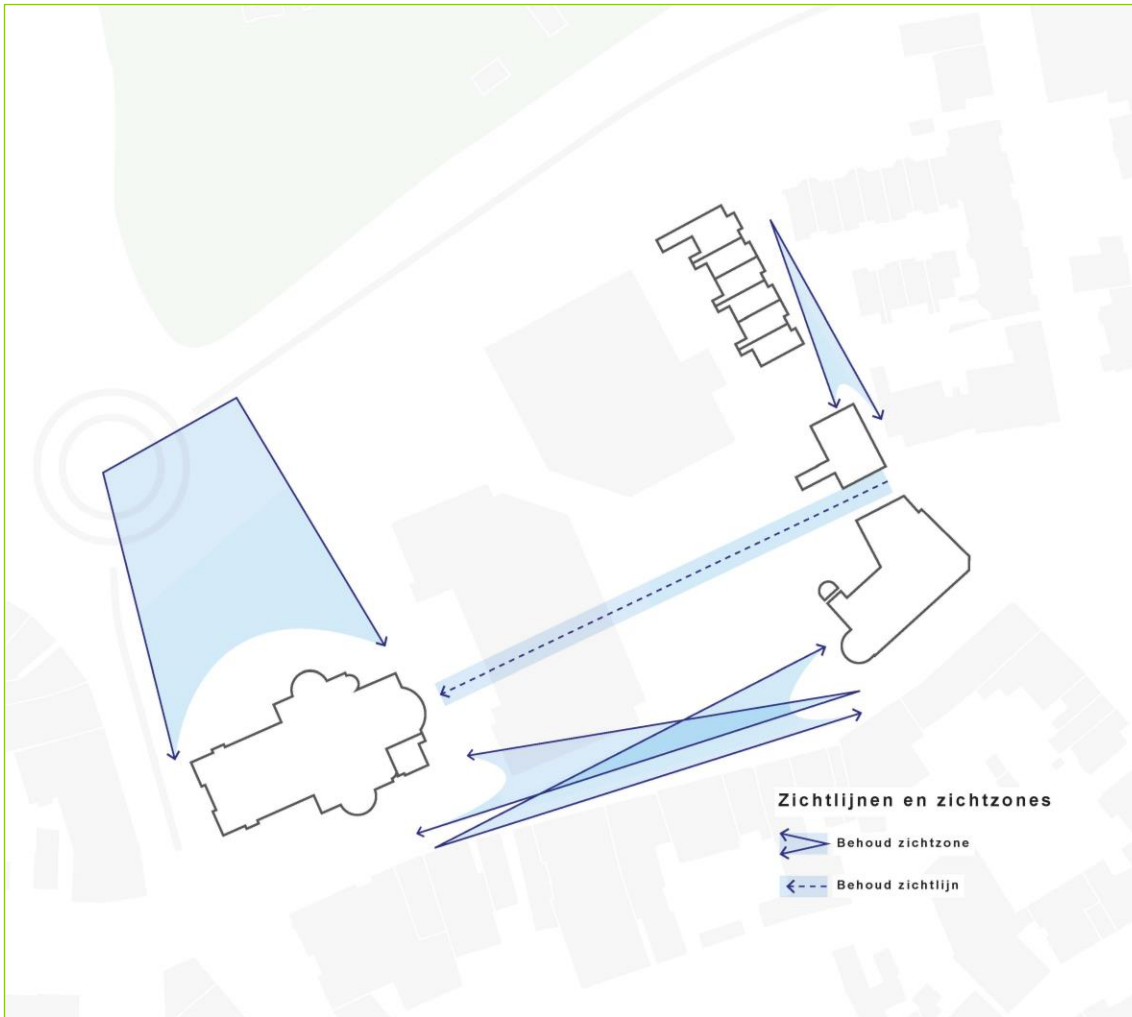
Het zoekgebied voor bebouwing wordt hier bepaald door een aantal ingrediënten:

- Parkeerfunctie (Achter de Kerk behouden);
- het bestaande en te behouden groen;
- zichtlijnen op de kerk en afstand houden tot de kerk;
- de winkelstraat Heuvel, verbinding, functie en zichtlijn;
- bibliotheek als massa: gevels niet perfect, situering wel;
- 't Vossenhol en boom als waardevol;
- Ontsluitingsstructuur;
- Pleinruimte voor evenementen verblijf.

Aan de zijde van de Heuvel, 't Vossenhol en de kerk is de bestaande omgeving leidend. Dorpse schaal en maat, kleinschalige openbare ruimten en een levendige plint zijn belangrijke instrumenten voor nieuwe bebouwing. De zijde Mierloseweg/Achter de Kerk is een zichtlocatie vanaf de rotonde en de Mierloseweg. Het vormt een visitekaartje van het centrum. Een straatgerichte gevel in combinatie met een groene inbedding is het middel om een aantrekkelijke entree van het centrum te maken. Belangrijk is dat de gebouwen alzijdig zijn; alle naar de openbare ruimte gerichte gevels dienen voorkanten te zijn.



Zichtlijn op de kerk

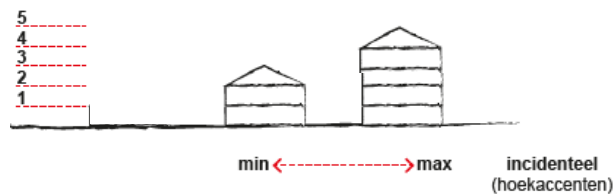
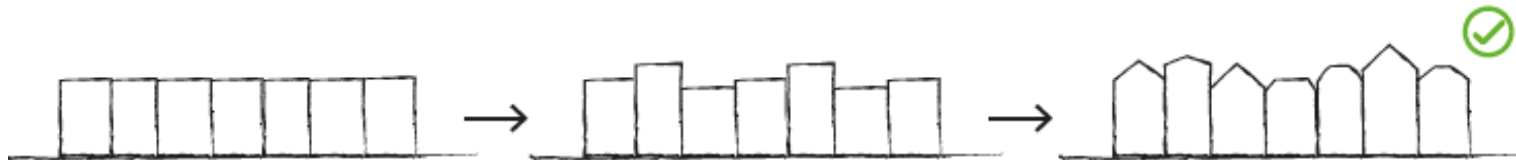


Zichtlijnen rondom Markt

Wonen op de begane grond is alleen aan de zijde Jan van Geldropstraat en Mierloseweg mogelijk. Daar waar het grenst aan het kernwinkelgebied is de begane grond bedoeld voor andere functies dan wonen. Hier is de interactie tussen binnen en buiten, dus de levendigheid en aantrekkelijkheid van de plint belangrijk. Plinten dienen straatgericht ontworpen te worden. Het terugbrengen van de perceelsgewijze ontwikkeling, een dorpse maat een schaal, en het variëren in bouwstijl zorgen voor menselijke maat die beter past bij Geldrop centrum.

De supermarkten maken een wezenlijk onderdeel uit van deze locatie. Voorkomen moet worden dat het introverte gebouwen worden. Het maken van voorkanten (alzijdigheid) is uitgangspunt. Kansrijk is bijvoorbeeld het opnemen van de supermarkten in het bouwblok, waardoor er geen achterkantsituaties ontstaan. Echt noodzakelijke blinde gevels kunnen/moeten verfraaid of vergroend worden. Zodat ze positief bijdragen aan de openbare ruimte. Hierbij is laden- en lossen een belangrijk aandachtspunt.

Variatie in bouwhoogten, volumeopbouw en kapvormen is ook hier gewenst. Kleinschaligheid in bebouwingsstructuur is uitgangspunt. We willen hier geen 'platte koek', maar de variatie die het centrum nu al kent in kapvormen en wisselende bouwhoogtes willen we doorzetten, afhankelijk van wat het met het straatbeeld en de parcellering doet. De omgeving is leidend, waarbij aan de zijde Mierloseweg en Achter de Kerk een grovere korrel denkbaar is. Platte daken zijn mogelijk, maar hierbij is een groen dak uitgangspunt.



Variatie in bouwhoogten, volumeopbouw en kapvormen

De bebouwing bepaalt waar de openbare ruimte komt. We willen een pleinruimte behouden, onder andere voor evenementen. Deze zal een logisch onderdeel moeten zijn van de ruimtelijke structuur. Op dagen dat er geen evenementen zijn zal het plein ook aantrekkelijk moeten zijn. Hier liggen ook kansen voor vergroening van het centrum. Belangrijk is dan wel dat de groene invulling en het gebruik als plein voor evenementen op elkaar worden afgestemd. Voorts zal de positionering van bebouwing de behoudenswaardige zichtlijnen (en -zones) op o.a. de kerk, 't Vossenhol, de bibliotheek sturen. Een goed samenspel van bebouwing en zichtlijnen zorgt voor een aantrekkelijk centrum.

Hierin speelt groen ook een rol. Waardevolle bomen behouden we. Daarnaast voegen we groen op logische plekken in de openbare ruimte toe en bevorderen we gevelgroen (bibliotheek bijvoorbeeld) en dakgroen en -tuinen. De groene verbinding met het kasteel en park zal via deze locatie gestalte moeten krijgen.



Parkeren Achter de Kerk handhaven we en proberen we te optimaliseren, ten behoeve van de supermarkten. Hier ontstaat wel een spanningsveld tussen parkeren en groen. Bij het uitwerken van de plannen zal hiervoor aandacht moeten zijn. Voor de nieuwbouw en voor vergunninghouders willen we een gebouwde parkeervoorziening maken. Ontsluiting vindt uitsluitend plaats via Nieuwendijk en er is een koppeling met De Meent. Laden en lossen van de supermarkten vindt in pandig plaats. Voor de overige detailhandel willen we dit ook uit het zicht en binnen bepaalde venstertijden.



Zoekrichting bebouwingswanden



Referentiebeelden Marktplaats: inzetten op aangename openbare ruimtes, al dan niet met pleinen en bomenrijen, variatie in kapvormen en hoogtes, levendige plint.

3.4.2 Locatie Bezorgershof

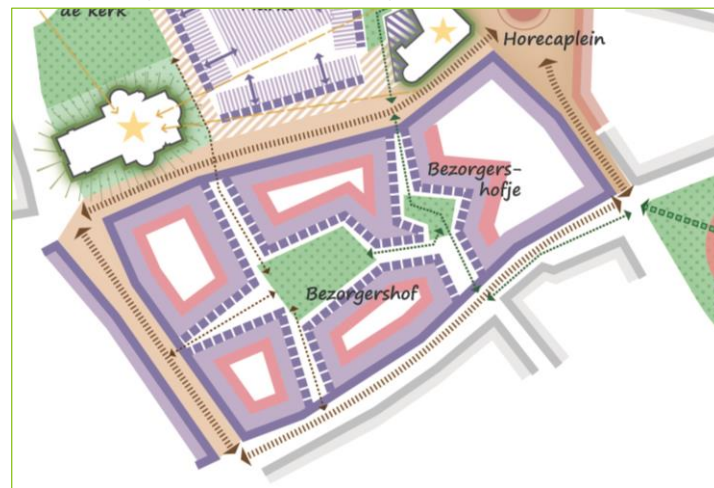
De locatie Bezorgershof is onderdeel van het winkelrondje en vergt een kwaliteitsimpuls. Mogelijkheden ontstaan door herontwikkeling van diverse kantoor- en winkelpanden aan de Langstraat en Heuvel (waaronder de voormalige ABN-AMRO-bank en Intertoys/Etos). Ook ontstaan er mogelijkheden voor het toevoegen woningen en daarmee het aanpakken van een deel van de achterkanten. De centrumvisie wil het grote winkelcarré in stand houden en het horecaplein met de rest verbinden.

Om het winkelrondje aantrekkelijk te maken is een forse kwaliteitsimpuls nodig aan de Bezorgershof. Door middel van woningbouw kan de stedenbouwkundige structuur verbeterd worden. Vanaf de Heuvel kan de oriëntatie sterk verbeteren. Tegelijkertijd kan het mogelijk voorzien in een parkeeroplossing: meer woningen betekent immers ook meer parkeren. Bezoekers-parkeren en bevoorrading van winkels zien we op maaiveld-niveau, parkeren van bewoners en van vergunninghouders (bijvoorbeeld ondernemers, personeel) zien we in een parkeerkelder.

Ook aan het marktplein, de buitenkant van het carré, moet de wand uitnodigend zijn. De winkelrouting moet aantrekkelijk zijn. Vanaf de Heuvel (en Langstraat) moet er aantrekkingskracht zijn om de route te gebruiken. De hoeken zijn belangrijk, maar ook het straatje en de passage, erachter. De maat en schaal moeten kloppen. De verhoudingen zijn vriendelijk en menselijk. We gaan uit van minimale verharding (binnen de mogelijkheden) en

maximaal groen (gevelgroen, groene (blauwe) daken, tegen gaan hittestress, wateropvang, innovatief, vooruitstrevend).

Het carré is een gesloten bouwblok. Het kent een binnen- en een buitenzijde. De grootste opgave ligt aan de binnenzijde, het Bezorgershof, waar we willen verdichten door het toevoegen van woningen. Dit dient zorgvuldig te gebeuren, zodat het bijdraagt aan de kwaliteit en levendigheid van de aangrenzende openbare ruimte. Waar aan de buitenzijde van het carré in de plint de levendigheid en interactie met de straat belangrijk zijn, is dat aan de binnenzijde minder het geval, echter anonimiteit dient voorkomen te worden. Ook wonen en andere voorzieningen zijn hier in de plint denkbaar. De plint dient echter wel straatgericht te worden ontworpen om bij te dragen aan levendigheid en sociale veiligheid.



Locatie Bezorgershof

Buitenzijde carré

De pandsgewijze ontwikkeling zorgt voor een schaal en maat die past bij het carré en Geldrop als kern. Daarbij is een variatie in bouwhoogten/volumeopbouw en kapvormen van groot belang. Aan de buitenzijde hebben we te maken met boekensteunen, de forsere gebouwen op de hoeken van het carré. Daartussen is er een fijnmazige structuur van winkelpanden. Dit willen we koesteren, het bepaalt de identiteit van het centrum. Nieuwbouw zal moeten passen in deze schaal. De 'boekensteunen' mogen de accenten vormen. Ze zijn belangrijk in de oriëntatie in het stedenbouwkundig weefsel. Hier mag de bebouwing hoger zijn of kan de architectuur een verbijzondering krijgen. De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de beide straten waaraan ze gelegen zijn. Variatie in bouwstijl maakt dat er een aangename beeldkwaliteit ontstaat.

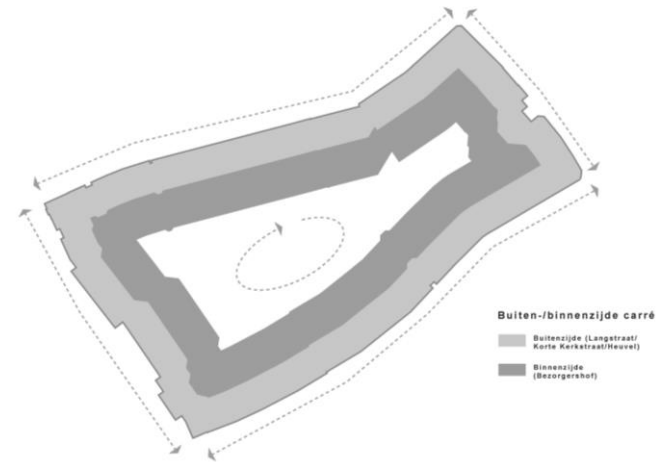


Hoekaccenten/boekensteunen



Binnenzijde carré

Aan de binnenzijde van het carré zien we ook bij nieuwbouw het toepassen van een wisselende grootte van volumes en het toepassen van kapvormen. Belangrijk is dat het silhouet van het carré aan de buitenzijde in tact blijft, d.w.z. dat de nieuwe bebouwing aan de binnenzijde niet zodanig hoog wordt dat het aan de buitenkant van het carré domineert. Er moet een goede balans in komen, waar kan bijvoorbeeld wel en waar niet een accent komen. Zorgvuldigheid is noodzakelijk. Accenten en platte daken (mits uitgevoerd met een groen dakterras) zijn incidenteel (maatwerk) mogelijk. De nieuwe bouwblokken zijn voorzien van balkons en dakterrassen waar voldoende ruimte is voor groen. Groene gevels worden ingezet om versterking tegen te gaan. De architectuur mag modern en eigenwijs zijn. Tezamen met een levendige plint en aangename openbare ruimtes kan een eigen, verrassende en uitnodigende wereld ontstaan.



Variatie in bouwhoogten, volumeopbouw en kapvormen

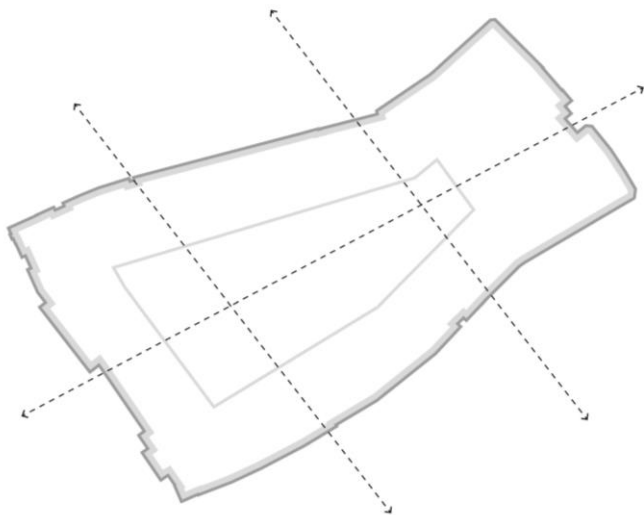
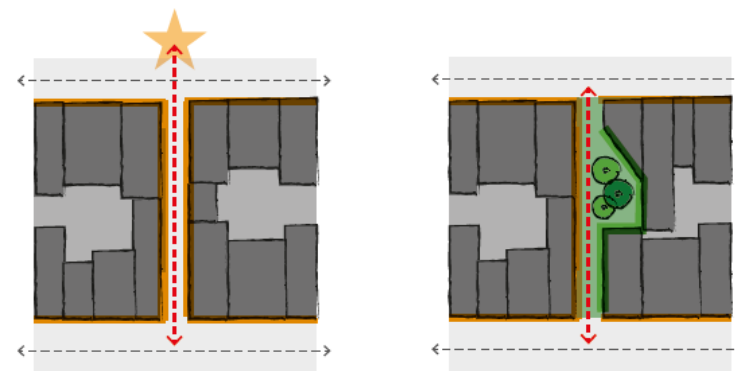


Binnen/buiten, levendige plint



Een uitnodigende straatwand.

De doorwaadbaarheid van het carré, en daarmee de aantrekkelijkheid, wordt vergroot door de toevoeging van enkele voetgangersdoorgangen. De doorgangen worden zodanig vormgegeven dat het carré als besloten bouwblok behouden blijft. Ze zullen dan ook ondergeschikt moeten zijn aan de doorlopende straatwand aan de buitenzijde van het carré. Hierbij zal bijzondere aandacht uit moeten gaan voor de (zicht-) beëindiging van de doorgang. Diverse principes zijn toe te passen. De doorgangen moeten in elk geval uitnodigend en aantrekkelijk zijn. Ze moeten levendigheid tonen. Overbouwde doorgangen zijn uitgesloten.



- Een goede zichtbeëindiging draagt bij aan de oriëntatie, de aantrekkelijkheid, de herkenbaarheid en de beslotenheid. Dit kan ook een buigende straatwand of een bijzondere boom zijn.
- Groene ruimten dragen eveneens bij aan de aantrekkelijkheid van de doorgang. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een pocket-park.



Voetgangersdoorsteken, nieuwsgierigheid prikkelen, aangenaam



Aandacht voor goede groene gevels, dakterrassen, natuurinclusief bouwen, verduurzamen, hemelwaterberging, hittestress

Groen is uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Bezorgershof. De waardevolle boom (rode beuk) dient in elk geval behouden te blijven. Daarnaast ligt er de opgave om groen nadrukkelijk mee te nemen in de planvorming: gevelgroen, openbaar groen, dakgroen, (dak)tuinen, etc. Het vergroenen is één van de ambities in de ontwikkelingsvisie. De opgave is het groen van buiten het carré te verbinden met het groen in het carré.

Voor bewoners en vergunninghouders streven we ernaar het parkeren 'gebouwd' te laten plaatsvinden (onder of op maaiveld). Bezoekersparkeren in de openbare ruimte (geconcentreerd) kan gecombineerd worden met laden en lossen. Om het middengebied aantrekkelijker te maken, zal gezocht worden naar een andere, minder dominante wijze van laden en lossen. Voor grote vrachtwagens zal het Bezorgershof niet meer toegankelijk zijn. De ontsluiting vindt plaats via de Langstraat.



Impressiebeelden

Locatie Bezorgershof Geldrop

Ruimtelijke kaders centrum Geldrop

Projectnummer P04146

28 mei 2021

BRO
Ruimte | om in te leven



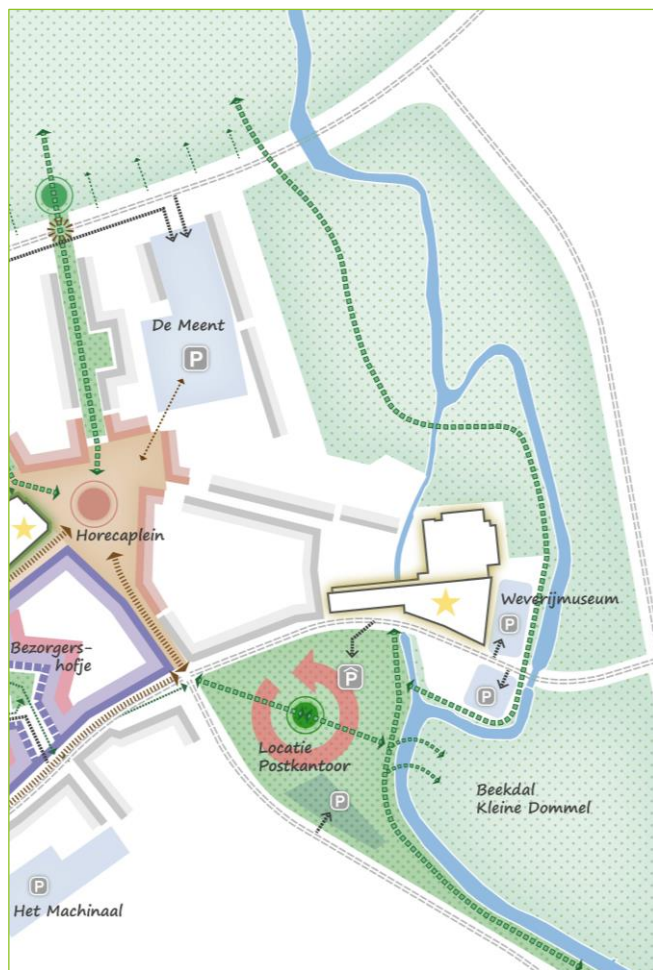
Kleine pleintjes, groen in het zicht, prettige maatvoering, mooie doorzichten

3.4.3 Locatie Postkantoor

De centrumvisie geeft richting aan deze locatie: we willen het groen van het Kleine Dommeldal naar het centrum toe brengen. Ook doen we een uitspraak dat we voor een belangrijk deel de toekomstige bewoners ondergronds willen laten parkeren om het gebied zo groen mogelijk te houden en zichtlijnen in stand te houden.

De belangrijkste opgave voor de locatie postkantoor is dus om middels een groene inrichting een relatie te leggen tussen het centrum en het beekdal van de Kleine Dommel. De ambitie om het centrum te vergroenen komt op deze plek het duidelijkst tot uitdrukking. De huidige bebouwing op deze locatie maakt plaats voor een parkachtige inrichting met nieuwbouw en parkeren. De nieuwbouw zal overwegend uit gestapelde woningen bestaan, met op de begane grond ruimte voor eventuele maatschappelijke voorzieningen. De nieuwbouw is echter ondergeschikt aan de parkachtige inrichting en zal hiervan onderdeel van uit gaan maken. We streven ernaar om solitaire appartementencomplexen in het groen te realiseren, die samen een zorgvuldige ontworpen ensemble vormen. Een kleine korrel, passend in de omgeving. Voor de positionering van de bebouwing en de hoogte zijn exercities gedaan. De balans tussen groene ruimte en bebouwing en parkeren is hier belangrijk.

De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie. De plint heeft interactie met het groen (geen blinde gevels op maaiveld). Op maaiveld willen we verrommeling voorkomen, groen staat voorop. Zichtrelaties en doorzichten worden behouden en versterkt. Parkeren voor bewoners en vergunninghouders vindt (half)verdiept plaats. Voor centrumbezoekers dient op maaiveld parkeren mogelijk te blijven of kan gedeeltelijk verplaatst worden naar De Meent. Dit zal in een groene setting worden opgenomen. De bestaande, gezonde bomen willen we zoveel mogelijk behouden. De Kleine Dommel zal middels zichtlijnen een nadrukkelijke relatie krijgen met het centrum. De locatie vraagt om en biedt kansen voor een hoogwaardige kwalitatieve invulling. Het groenontwerp is leidend en zal onder meer de Kleine Dommel, de randen, padenstructuren nadrukkelijk meenemen om de verbinding met het centrum en de omliggende buurten te maken. Ook ligt er een nadrukkelijke koppeling met de voor Geldrop in ontwikkeling zijnde Dommelvisie.



Locatie Postkantoor



Balans tussen schaal, maat en openbare ruimte



Referentiebeelden voor locatie postkantoor; eigenzinnig, moderne touch, overgang in het landschap, mooie binnenruimtes

4 Economisch-functionele kaders

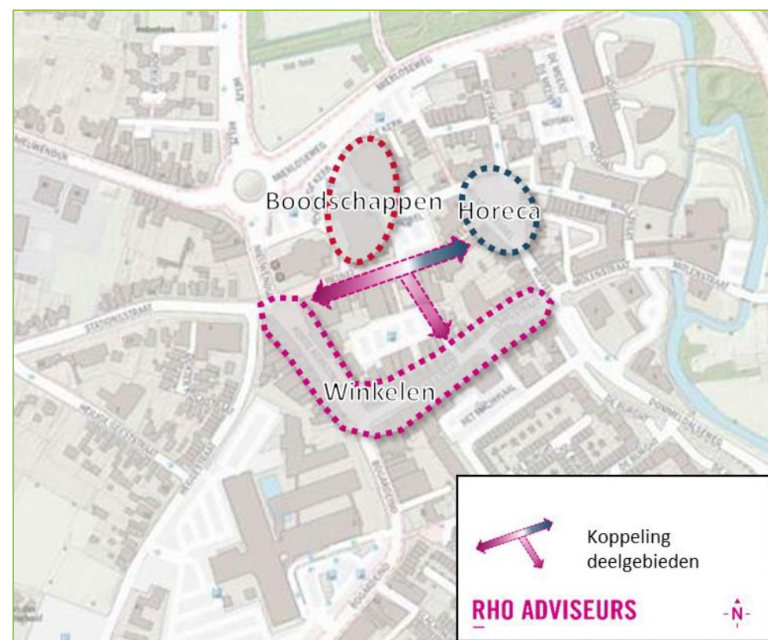
Rho Adviseurs heeft voor het centrum van Geldrop een 'Programmatische uitwerking' (13 september 2021) opgesteld. Het doel hiervan is inzicht te geven in de ontwikkelingen in de retailstructuur van het centrum van Geldrop en hoeveel marktruimte er in welke branche nog is.

Rho constateert voor het centrum van Geldrop het volgende:

1. *Het winkelaanbod daalt: de afgelopen 10 jaar is het voorzieningenaanbod van het centrum van Geldrop gedaald. Met name in de branche mode & luxe is het aanbod fors afgenomen. Daarentegen is het belang van de branchegroepen dagelijks en horeca toegenomen. Het centrum heeft een meer lokale winkelfunctie gekregen.*
2. *De toekomstige marktruimte is beperkt: de dagelijkse en niet-dagelijkse goederensector functioneren beide op niveau. Ondanks dat de bevolking groeit (3,5% 2030) en er extra draagvlak ontstaat, is er geen grote uitbreidingsruimte te verwachten. Het consumentengedrag is hiervoor te sterk gewijzigd. Het aanbod moet concurreren met online, maar ook met omliggende binnensteden die zich de afgelopen jaren hebben versterkt (oa. Eindhoven en Helmond). Wanneer het aanbod in het centrum, waar nog beperkte rek in zit qua aantal m²'s, wordt versterkt, is het zaak om te investeren op toekomstbestendige locaties, om leegstand te voorkomen.*
3. *Nieuwe kansen voor het centrum: in vergelijkbare kernen is het voorzieningenaanbod aanzienlijk groter, niet zozeer in aantal vestigen, maar in vierkante meters. De gemiddelde omvang in Geldropse winkels is kleiner dan in vergelijkbare steden. Schaalvergroting is de belangrijkste opgave voor de komende jaren. Daarnaast zijn er nog verschillende expansieve formules die ook haalbaar zijn voor Geldrop. Het aantal verplaatsers van buiten het centrum is beperkt. Kansrijk zijn onder meer de dagelijkse goederensector en daghoreca.*
4. *Inperken plancapaciteit is noodzakelijk: gezien het feit dat er in de huidige bestemmingsplannen nog veel onbenutte plancapaciteit aanwezig is voor locaties waar winkels zijn toegestaan, maar niet (meer) meer als winkel in gebruik zijn (deels incourant vastgoed) en we met leegstand van 3.300 m² (bijna 16%, peildatum 1 januari 2021) te maken hebben, heeft het de voorkeur de (onbenutte) plancapaciteit in te perken, met name aan de randen van het centrum en daarbuiten, alvorens nieuwe toe te voegen. Dit biedt het ruimte voor alternatieve invullingen zoals wonen op ongewenste locaties. Door in beleidsvisies duidelijk aan te geven waar de retailfunctie op termijn zal verdwijnen, ontstaat er voorzienbaarheid naar de toekomst om retailfuncties ook daadwerkelijk uit het bestemmingsplan te laten. Aanbevolen wordt de leegstand in kaart te brengen: hoe lang staan panden leeg, om zodoende incourant vastgoed tijdig te herkennen.*

5. *Impact corona: door corona zijn de landelijke ontwikkelingen in versterkte mate opgetreden. De oriëntatie op online neemt nog steeds toe en consumenten hebben meer interesse in lokaal en vers. Filialisering en schaalvergroting vinden over de hele linie plaats. Geldrop zal hierop in moeten spelen om de klantenbinding vast te houden.*
6. *Invulling centrumplan niet meer reëel: het winkelaanbod in Geldrop is teruggelopen. Consumenten zijn minder gericht op mode & luxe. Corona versnelt de processen. Centrumgebieden verschuiven van places to buy naar places to be. Een groot aantal nieuwe winkelmeters zal niet meer duurzaam worden ingevuld. Maximaal haalbaar in Geldrop is 3.000-5.000 m². Een groter programma zal leiden tot verschuivingen, met leegstand elders tot gevolg. Het is dan ook zaak in te zetten op locaties die bijdragen aan een compacter centrum:*
 - a. *De Heuvel, als verbinding tussen winkelen, boodschappen en horeca;*
 - b. *Het Marktpllein, als duurzaam, toekomstbestendig boodschappencluster;*
 - c. *Bezorgershof, als opmaat naar een compacter carré.*

Gezien de beperkte marktruimte is het compact maken van het carré met aaneengesloten commerciële plinten niet mogelijk. Met name in het oostelijk deel van het centrum zal de inzet een 'kralensnoer van publieksgerichte functies en openbare ruimten' moeten zijn.



Behouden en creëren koppelingen tussen de centrumdelen

Concreet trekt Rho de volgende conclusies:

- *Supermarkten zijn van grote meerwaarde voor centrumgebieden en essentieel voor het noordelijke centrumdeel van Geldrop. Inzetten op twee sterke, complementaire supermarkten in het centrum aangevuld met een divers en hoogwaardig aanbod (vers)speciaalzaken. Kansen voor buitenlandse en/of biologische supermarkten, 300-400 m2. Ruimte voor een enkele speciaal-/delicatessenzaken, 50-200 m2. Wil het goed werken met de supermarkten dan zal de achterliggende locatie van de Aldi St. Jozefplein moeten worden weg bestemd en is gratis parkeren op maaiveld essentieel. De scenario's voor het gebied van de supermarkten moeten (ook qua behoefte) wel los worden gezien van de overige plandelen in het centrum.*
- *Inzetten op een compacter winkelrondje en alleen bij uitzondering m2's wvo toevoegen bij woningbouwlocaties. Gaten vullen met verplaatsers. Delen van het Carré die buiten het compacte rondje vallen versterken met andere publieksgerichte functies, (zakelijke) dienstverlening, cultuur en ontspanning (o.a. sportbranche), combinaties van horeca en detailhandel en openbare ruimte. Daarbuiten laten verkleuren en plancapaciteit terugdringen.*
- *De huidige marktruimte is beperkt. Belangrijk is om te investeren op toekomstbestendige locaties met een realistisch aantal m2, om leegstand te voorkomen. Filialisering en schaalvergroting bieden kansen (branches mode & luxe en in/om het huis zijn meest kansrijk gezien de benchmark), net als afhalen van horeca/food. Een goede afweging is daarvoor nog noodzakelijk. Wel moet de plancapaciteit voor detailhandel buiten het centrum in bestemmingsplannen ingeperkt worden.*

5 Vervolg

“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 waar groen en duurzaam vaste waarden zijn.” Dit is de visie die we in 2019 gezamenlijk hebben vastgesteld en waar we voor gaan. Met de toevoeging van ca. 200 woningen in het centrum ligt hier een grote, maar mooie uitdaging. Het is een complexe opgave met veel belangen en conflicterende ruimteclaims. De optimalisatie in de projecten zal gaandeweg moeten plaatsvinden. Het zal geven en nemen zijn. Waarbij we oog moeten hebben voor de balans tussen de ruimtelijke en functionele kwaliteit van ons centrum en de financiële haalbaarheid. De eerste ingrediënten liggen er nu. Na het vaststellen van dit Toekomstperspectief is het zaak dat er een aantal aanvullende onderzoeken worden uitgezet en de linkjes worden gelegd met andere beleidsstukken, zoals de Omgevingsvisie. Zodat we keuzes kunnen maken om, binnen de financiële mogelijkheden, die ruimtelijke en functionele kwaliteit zo goed mogelijk te waarborgen. Dit zijn soms ingrijpende keuzes, die in elkaar grijpen en soms centrumoverstijgend zijn.

We hebben aanvullend onderzoek en beleid nodig op, onder meer, de volgende gebieden:

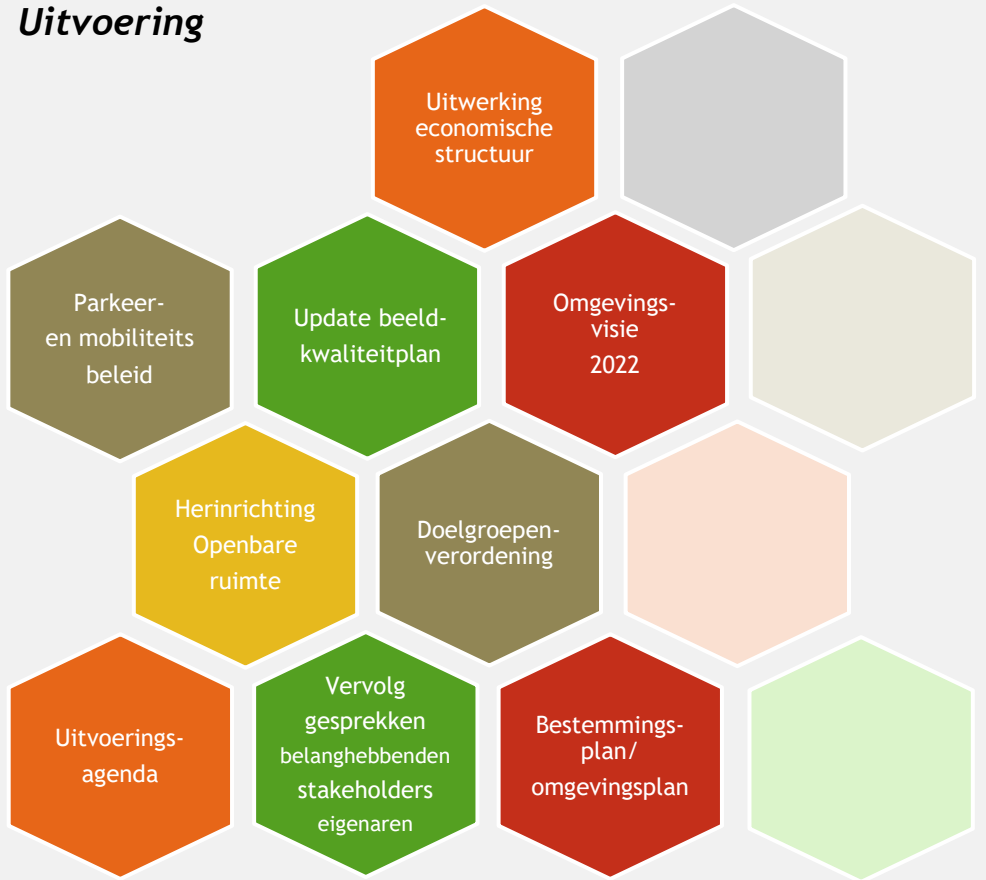
- Parkeren en mobiliteit: wat is het meest geschikte parkeerregime, waar parkeert wie, hoe ontsluiten we, welke parkeernorm hanteren we, hoe zetten we in op nieuwe vormen van mobiliteit, etc.
- Uitwerking economische structuur: het rapport van Rho geeft de feiten weer, maar welke keuzes maken we hierin en waar landt het? Waar moeten we onze pijlen op richten? En... keuzes die je maakt in het centrum hebben gevolgen voor elders en andersom. Hoe gaan we daarmee om?
- Doelgroepenverordening: welke woning voor wie en waar?

En natuurlijk gaan we verder met:

- De uitvoeringsagenda, om de lijnen compact, gastvrij en vitaal verder uit te werken.
- De herinrichting van de openbare ruimte.

Uiteindelijk zullen we één (of meer) omgevingsplan(nen) voor het centrum moeten vaststellen om de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken. Ook zal het vigerende beeldkwaliteitplan naar aanleiding van de grotere bouwplannen wellicht geactualiseerd moeten worden.

Uitvoering



Vervolgstappen

Tevens gaan we verder in gesprek met de stakeholders, maatschappelijke organisaties, initiatiefnemers, ondernemers en bewoners over 'hoe' we dit kunnen bereiken. Uiteindelijk werken we toe naar concrete samenhangende bouwprojecten om de doelstelling (een compact, vitaal en gastvrij centrum en de bouw van 200 woningen) te realiseren. Op basis van (de vaststelling van) dit Toekomstperspectief kunnen we de gesprekken voort zetten.

Het centrumproject loopt al een geruime tijd. Het is een continu proces, en eigenlijk is te stellen dat het centrum nooit af is. Of het nu gaat om ruimtelijke-fysieke ontwikkelingen, economische of sociaal-maatschappelijke. Als gemeente zullen we altijd met het centrum bezig (moeten) zijn. Daarbij kunnen we niet alleen aandacht hebben voor het bouwen van woningen; het hart moet blijven kloppen, anders komen de mensen er niet wonen en niet verblijven.



Het centrum van Geldrop in 1967