



Centrum Geldrop: een plek met hart

Deel 1: Ontwikkelingsvisie

Gemeente Geldrop-Mierlo
Augustus 2013



GeldropCentrum



Gemeente Geldrop-Mierlo
Afdeling Ruimte, 29 augustus 2013
Ter behandeling in de raad van 30 september 2013

SAMENVATTING	5	4	ONTWIKKELINGSVISIE	25
1 INLEIDING	7	4.1	Wat willen we met het winkelgebied van Geldrop?	25
1.1	7	4.2.	Compact en aantrekkelijk winkelgebied	27
1.2	7	4.3	De openbare ruimte binnen het winkelgebied	27
1.3	7	4.4	De openbare ruimte in een compact en aantrekkelijk winkelgebied	28
1.3.1	7	4.5	Nieuwbouwprogramma winkels	28
1.3.1	7	4.6	Nieuwbouwprogramma woningen	29
1.3.2	8	4.7	Recreatie	29
1.4	9	4.8	Overig	29
1.5	9	4.9	Bereikbaarheid	30
1.6	10	4.9.1	Langzaam verkeer	30
2 ANALYSE	11	4.9.2	Externe bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	30
2.1	11	4.9.3	Interne bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	30
2.2	14	4.9.4	Parkeren	31
2.2.1	14	5 GESPRESKPARTNERS	33	
2.2.2	14	5.1	Ontwikkelaar locatie postkantoor	33
2.3	14	5.2	Stichting landgoed kasteel Geldrop	33
2.3.1.	15	5.3	Stichting weverijmuseum	34
2.3.2	16	5.4	Bestuur Winkelgroep Geldrop Centrum	34
2.3.3	16	5.5	Bestuur federatie ondernemers Geldrop	35
2.3.4	16	5.6	Centrummanager	35
2.3.5	17	5.7	Parochiebestuur	35
2.3.6	18	5.8	Bestuur St. Annaziekenhuis	35
2.4	19	6 KLANKBORDGROEPEN	37	
2.4.1	19	6.1	Algemeen	37
2.4.2	21	6.2	Klankbordgroep bewoners	37
2.4.3	21	6.3	Klankbordgroep ondernemers	39
2.4.4	22	6.4	Gemeenschappelijke reactie klankbordgroep bewoners en klankbordgroep ondernemers: verkeersvariant 8	40
3 KERNWAARDEN	23	6.5	Klankbordgroep raad	44
3.1	23			
3.2	23			
3.3	23			
3.4	24			
3.5	24			





Vanwege de huidige economische perspectieven en de recent besloten bijstellingen van het centrumprogramma is een vernieuwde visie voor het centrumplan Geldrop nodig. In aanvulling op deze visie is ook een uitvoeringsprogramma van belang om de visie te concretiseren en om de continuïteit van het plan te waarborgen.

In deze visie ligt de prioriteit bij het versterken van het winkelgebied, het verbeteren van het winkelaanbod en een structurele verbetering van het imago van het Winkelgebied.

Wat de achterliggende gedachte van deze keuzes is en waar we naartoe willen met het Winkelgebied staat beschreven in dit document: de Ontwikkelingsvisie. Hoe dit concreet moet gebeuren, staat beschreven in het Uitvoeringsprogramma.

De Ontwikkelingsvisie is opgesteld door eerst een stukje historie over Geldrop in herinnering te roepen en vervolgens de huidige situatie in kaart te brengen (de analyse), vervolgens het onderwerp, de (doel)groepen waar dit betrekking op heeft en de gebiedsafbakening te beschrijven en tot slot een korte beschrijving van waar we naar toe willen weer te geven (de Ontwikkelingsvisie).

Omdat het centrumplan al een rijke geschiedenis kent, is de Ontwikkelingsvisie niet uit het niets ontstaan. Op basis van overleg tussen alle betrokkenen is door de jaren heen een beeld en een gevoel ontstaan van waar we naartoe willen met het Winkelgebied van Geldrop.

Daarnaast heeft de gemeenteraad eind 2012 in het kader van de samenwerking tussen het Ziekenhuis en de gemeente haar beleid op grote lijnen vastgesteld en is daarmee een richting ingeslagen waarin de focus op “Zorg, sport en beweging” ligt. Deze focus kan als strategische visie van de gemeente gezien worden, waarmee de gemeente Geldrop-Mierlo een unieke positie en profilering in deze regio wil bereiken. Het thema “Zorg, sport en beweging” zal betrokken worden bij mogelijke centrumontwikkelingen.

Meer concreet zijn de volgende punten bepalend voor de Ontwikkelingsvisie en het uiteindelijke Uitvoeringsprogramma:

- Het Winkelgebied van Geldrop moet uitnodigen om niet alleen ‘boodschappen te gaan doen’, maar ook om te gaan winkelen en te recreëren. Het Winkelgebied moet levendiger worden. Hiervoor is een aantal concrete maatregelen nodig. Het verbeteren van het imago is hier één van.
- Uitgangspunt is dat primair de eigen bewoners worden verleid vaker en langer in het Winkelgebied te verblijven, waardoor de functie als ontmoetingscentrum toeneemt en de koopkrachtafvloeiing wordt tegengegaan. Daarnaast willen we bereiken dat (een deel van) de 3000 bezoekers per dag van het St. Annaziekenhuis meer gebruik gaat maken van het Winkelgebied, bijvoorbeeld door het verbeteren van de voetgangersrelatie tussen het ziekenhuis en het Winkelgebied en door een informatiepunt in het ziekenhuis over (acties in) het Winkelgebied.
- We willen focussen op de cultuur/historische waarden van het Centrumgebied en nemen daarom de structuur van het carré als drager van het Centrumgebied als uitgangspunt. Daarom worden het carré en de monumentale gebouwen hieraan gekoesterd en nadrukkelijk betrokken bij de nieuwe ontwikkelingen. Voor de korte termijn wordt ingezet op versterking van het winkelaanbod in de westzijde van het carré, voor de langere termijn is en blijft het carré het uitgangspunt voor de centrumontwikkeling, omdat het Winkelgebied van Geldrop zich ten opzichte van omliggende centra specifiek kan onderscheiden door het carré.
- We streven naar een eindbeeld waarin het op iedere hoek van het carré mogelijk is om een kop koffie te drinken; een ontmoeting aan te gaan. Direct daarom heen liggen publiekstrekkingen van formaat. Bezoekers lopen eenvoudig van hoek naar hoek, van locatie naar locatie. Geldrop Winkelgebied biedt haar bezoekers dus alle ruimte om elkaar te ontmoeten, om inspiratie op te doen, om te komen tot een gezonde ontwikkeling.
- De geschiedenis van Geldrop als textieldorp is één van de thema's bij de plannen om de uitstraling van het Winkelgebied te verbeteren.
- Landgoed Kasteel Geldrop is een aantrekkelijke voorziening aan de rand van het winkelcentrum. Het landgoed zal door een betere aansluiting met het centrum bijdragen aan de structurele verbetering van het imago van het centrum van Geldrop en aan de verlenging van de verblijfsduur van bezoekers van Geldrop.

- We streven naar een groene, harmonieuze en duurzame uitstraling. Een voorbeeld is het horecaplein met een mooie uitstraling en duurzame verlichting. Daarom wordt het horecaplein als referentiebeeld gehanteerd bij de inrichting van de rest van het winkelgebied.
- Ten behoeve van een kwaliteitsslag in de bestaande architectuur wordt een stimuleringsregeling voor gevelverbetering ingevoerd.
- Betrokken ondernemers en bewoners hebben geparticipeerd in de planvorming om een Winkelgebied te ontwikkelen dat gedragen wordt door alle betrokkenen en waar zij zich ook in kunnen vinden.
- Op initiatief van de ondernemers wordt een Werkgroep Leegstand en Branchering ingesteld.
- We creëren een Winkelgebied dat bereikbaar is voor zowel wandelaars, fietsers als automobilisten. Daarom worden we de routes voor het langzaam verkeer verbeterd, bewaakte fietsenstallingen toegevoegd en parkeerterreinen specifiek voor langparkeerders uitgebreid.

Er is gekozen voor de indeling van de rapportage “Centrum Geldrop, een plek met hart” in twee delen. Deel 1 behandelt de Ontwikkelingsvisie, waar wil Geldrop-Mierlo met het Winkelgebied in de toekomst naar toe? Deel 2 is het Uitvoeringsprogramma waarin staat welke maatregelen er in de komende jaren moeten worden genomen om de Ontwikkelingsvisie in de komende tijd te kunnen realiseren.

Deel 1 omvat het toekomstig beleid, dat dus door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Maar deel 2 is nog zeker zo belangrijk, het beschrijft de uitvoering van alle maatregelen, die in en om het Winkelgebied moeten worden genomen om het vastgestelde beleid waar te kunnen maken. Deze uitvoering is de verantwoordelijkheid van het College van Burgemeester en wethouders. De gemeenteraad moet op latere momenten controleren of het College het vastgestelde beleid ook uitvoert conform in het beleidsstuk is vastgelegd.

Als zodanig vormen de delen 1 en 2 een integraal geheel om in de komende jaren in gezamenlijkheid het Winkelgebied van Geldrop een stevige kwaliteitsslag te geven om een grotere koopkrachtbinding tot stand te brengen dan tot nog toe het geval is. De Ontwikkelingsvisie, de rode draad voor de toekomst,

en het Uitvoeringsprogramma, het kompas, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden als instrument waarmee het gemeentebestuur, de ondernemers en het maatschappelijk middenveld aan de slag gaan om het Winkelgebied van Geldrop een unieke plaats te laten innemen in de regio. Dat is goed voor de levendigheid, voor het imago en voor de ondernemers van het Winkelgebied en dus goed voor allen, die in de toekomst in Geldrop-Mierlo wil leven, werken, wonen en recreëren.



Het recentelijk heringerichte 'Horecaplein'

1.1 WAAROM EEN VISIE VOOR HET CENTRUM VAN GELDROP?

Op 27 maart 2008 heeft de raad van de gemeente van Geldrop-Mierlo de Integrale Visie Centrumplan Geldrop (ook wel Masterplan genoemd) vastgesteld en op 20 oktober 2008 het procesdocument Herontwikkeling Centrum Geldrop. Op basis van beide documenten zou een nieuw centrum voor Geldrop gerealiseerd worden.

Deze Integrale Visie bevatte een aantal kernpunten:

- De basis was een nieuw en aantrekkelijk Marktplaats met winkels, horeca en woningen rond de monumentale Brigidakerk, als poort naar het centrum.
- Daarnaast een op verblijven ingericht Heuvelplein om uit te gaan, een biertje te drinken en elkaar te ontmoeten.
- Verdichting van het kernwinkelgebied op de plek van het Bezorgershof waardoor interne relaties binnen het centrum verbeterd worden en het centrum allure krijgt voor langer verblijf.
- Nabij het ziekenhuis zou een nieuw accent kunnen komen op de hoek van de Korte Kerkstraat en het Bogardeind.
- De relatie van het oorspronkelijke dorp met het Kasteel kan verbeterd worden door de oversteek over de Mierloseweg duidelijker te maken en een monumentale woonwand als nieuwe rand van het dorp langs het park op te richten.
- Tot slot kan het gat tussen de Stationsstraat en Korte Kerkstraat gedicht worden, zodat het centrum ook op deze plek ruimtelijk niet meer wegloopt.

Eind 2008 brak de kredietcrisis uit met verstrekkende gevolgen voor onder andere de vastgoedmarkt. Realisatie van het omvangrijke masterplan blijkt daardoor niet meer haalbaar. Daarnaast nemen internetverkoop in aantal en omvang fors toe, hetgeen een negatieve invloed heeft op de bestaande winkelvoorzieningen en op de uitbreidingspotentie.

De gemeenteraad heeft gevraagd om een nieuwe visie op het centrum, met de volgende uitgangspunten:

- Bezoekers moeten langer worden vastgehouden in het centrum;
- We willen meer bezoekers trekken naar het centrum;

- De historische waarde van het centrum moet worden benadrukt;
- De uitstraling en inrichting willen we naar een hoger kwaliteitsniveau trekken;
- Goede bereikbaarheid van het centrum;
- Goede bereikbaarheid van de parkeerplaatsen (P-routing);
- Voorkomen van negatieve randverschijnselen bij bepaalde oplossingen.

1.2 DOELGROEPEN

Op dit moment is de functie van het Winkelgebied vooral dat van boodschappencentrum voor de inwoners van Geldrop. Er is nauwelijks sprake van winkelend publiek van elders en de koopkrachtafvlouing naar met name Eindhoven is groot.

De doelgroep waar we ons met de toekomstige ontwikkelingen op richten, blijft primair de eigen bevolking. Daarnaast moet bekeken worden of het mogelijk is (een deel van) de bezoekers van het ziekenhuis te binden aan het Winkelgebied. Het gaat hierbij uiteindelijk toch om 3000 personen per dag.

Als uit de cijfers blijkt dat de gemeente Geldrop-Mierlo daarnaast ongeveer 260.000 toeristische overnachtingen per jaar telt, waarvan weliswaar het merendeel in Mierlo, mag men zich gerust de vraag stellen op welke wijze een binding tot stand kan worden gebracht tussen die "overnachters" en het Winkelgebied van Geldrop.

1.3 KADERS

1.3.1 Raadsbesluit van 5 maart 2012

Het Masterplan Centrum van 2008 ging uit van een toename van het winkelvloeroppervlak met bijna 7.500 m² en met ruim 300 nieuwe appartementen en stadwoningen. Op basis van de nu becijferde planologische uitbreidingsruimte voor winkelvoorzieningen en appartementen is deze ambitie sterk naar beneden bijgesteld. De uitbreiding van de detailhandel wordt beperkt tot minimaal 2.100 m² en maximaal 3.900 m² BVO en er kunnen tot 2020,



inclusief vervangende nieuwbouw, circa 75 vrije sector woningen in het Winkelgebied worden gebouwd. Dit beperkte programma moet er toe leiden dat er gestreefd moet worden naar het realiseren van een "compact Winkelgebied" met het carré als basis.

In haar vergadering van 5 maart 2012 heeft de gemeenteraad, geleid door deze beperking van het programma, besloten een nieuw Centrumplan Geldrop te laten maken. Tevens is besloten het Landgoed Kasteel Geldrop bij dit plan te betrekken en de locatie postkantoor (Molenstraat 2-4) weer toe te voegen aan het Centrumplan Geldrop. Met deze ambities heeft de raad sturing willen geven aan de focus in het Winkelgebied.

Het raadsbesluit legt de nadruk op de volgende aspecten:

De ambities:

- Maak een compacter winkelgebied.
- Verbeter het winkelaanbod voor met name de niet dagelijkse goederen.
- Verbeter structureel het imago van het centrum, zodat bezoekers er ook langer gaan verblijven.

Het programma:

- De uitbreiding van de detailhandel wordt beperkt tot minimaal 2.100 m² en maximaal 3.900 m² BVO.
- Tot 2020 worden, inclusief vervangende nieuwbouw, circa 75 vrije sector woningen in het centrum gebouwd.

De beeldkwaliteit:

- Stel randvoorwaarden waaraan nieuwbouw moet voldoen.
- Geef aan welke randvoorwaarden er zijn voor de onbebouwde, openbare ruimte.
- Veranker de beeldkwaliteit in verordeningen voor reclame en terrassen.

Het parkeren:

- De huidige parkeerdruk is acceptabel, er is tot 2016 voldoende capaciteit.
- Heb aandacht voor de spreiding van en de circulatie tussen parkeer-

voorzieningen.

- Vooralsnog lijkt een parkeergarage geen noodzakelijke optie.

Specifieke aandachtsvelden zijn:

- De aansluiting tussen het Landgoed Kasteel Geldrop en het centrum.
- Het terrein van het voormalig postkantoor. Hiervoor moeten ideeën worden aangedragen en verwerkt worden in het uitvoeringsprogramma. Streven naar duurzame herontwikkeling.
- De relatie en mogelijke samenwerking met het St. Anna ziekenhuis.

Tijdens diezelfde raadsvergadering is niet alleen waardering uitgesproken voor de inzet van de Klankbordgroepen maar ook het belang daarvan uitdrukkelijk onderstreept.

Bovendien is aandacht gevraagd voor een voortvarende aanpak bij het opstellen en realiseren van het nieuwe plan.

1.3.2 Uitwerking van het raadsbesluit van 5 maart 2012

Het raadsbesluit van 5 maart 2012 kent zo'n enorme diversiteit aan aspecten en aandachtsvelden, dat het belangrijk is om in de eerste plaats te komen tot een Ontwikkelingsvisie (waar willen we in Geldrop met het Centrum naar toe en welke kansen en bedreigingen komen we daarbij tegen). Daarna kan de geformuleerde Ontwikkelingsvisie uitgewerkt worden in concrete maatregelen, die samengevat worden in een Uitvoeringsprogramma (op welke wijze en tegen welke kosten kunnen we datgene waar we met het Centrum van Geldrop naar toe willen, bereiken).

De Ontwikkelingsvisie wordt in dit document verder uitgewerkt, het uitvoeringsprogramma wordt uitgewerkt in een apart document. Beide documenten, met de titel "Centrum Geldrop, een plek met hart", zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

1.4 DE TOTSTANDKOMING VAN DE ONTWIKKELINGSVISIE

Op basis van realisme beschrijft de ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen de volgende aspecten:

- het formuleren van enkele algemene uitgangspunten, die continu de ijkpunten moeten zijn voor elke concrete beslissing bij de uitwerking;
- het aanreiken van de mogelijkheden op meerdere ontwikkellocaties;
- het verbeteren van verbindingroutes en parkeermogelijkheden en de onderlinge verkeerscirculatie;
- het aan de maat brengen van de openbare ruimte;
- het creëren van kansen voor imagoverbetering, voor recreatie en voor het onderstrepen van de waarden van het cultuurhistorisch erfgoed;
- het zo mogelijk doorvoeren van een heldere branchering;
- het stimuleren tot gevelverbetering.

Bovenstaande ambities vragen om een samenwerking tussen alle bij het centrum betrokken partijen, immers, het maken van een compact centrum raakt aspecten als planologie, stedenbouw, verkeer en parkeren, openbare ruimte enz.. Dat vormt bij uitstek het werkterrein van de gemeente.

Het verbeteren van het winkelaanbod vormt daarentegen bij uitstek het werkterrein van de ondernemers zelf en instanties als de Kamer van Koophandel.

Structurele verbetering van het imago is minder eenduidig. Dit is zowel een aangelegenheid van de gemeente als van de ondernemers en andere belanghebbenden, waaronder de stichtingsbesturen van het Kasteel en het Weverijmuseum, de St. Anna Zorggroep en bijvoorbeeld de Brigidaparochie.

Samenwerking ligt niet alleen voor de hand maar is zelfs voorwaarde om alle ambities waar te kunnen maken. De ontwikkelingsvisie voor het nieuwe Centrumgebied en het bijbehorend Uitvoeringsprogramma is dan ook tot stand gekomen op basis van intensief overleg met belanghebbenden en vele betrokkenen.

Bij de opzet van de ontwikkelingsvisie zijn de Klankbordgroep Bewoners, de Klankbordgroep Ondernemers en de Klankbordgroep Raad frequent geraad-

pleegd. Door deze groepen is met grote inzet en betrokkenheid gewerkt. Hun opmerkingen zijn van grote waarde geweest voor de uiteindelijke versie van de Ontwikkelingsvisie en het Uitvoeringsprogramma.

1.5 PARTNERS

Ook is regelmatig overleg gevoerd met verschillende belanghebbenden, zoals de ontwikkelaar van de locatie postkantoor, de Stichting Kasteel Geldrop, de Stichting Weverijmuseum, het bestuur van de Winkelgroep Centrum Geldrop (WGC), het bestuur van de Federatie Ondernemers Geldrop (FOG) en met het Centrummanagement. Van hun inbreng, opmerkingen en aanvullingen is dankbaar gebruik gemaakt.



Bloemenwinkel aan de Heuvel

1.6 LEESWIJZER

Zoals hierboven verwoord, is er bij de uitwerking van het Raadsbesluit van 5 maart 2012 voor gekozen om een Ontwikkelingsvisie op te stellen. Deze Ontwikkelingsvisie omschrijft op hoofdlijnen waar we in het Centrumgebied van Geldrop naar toe willen en welke kansen en bedreigingen we daarbij tegen komen.

Het onderhavige document "Centrum Geldrop, een plek met hart" beschrijft de Ontwikkelingsvisie. Dit document wordt door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo vastgesteld.

Dit document is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het centrum van Geldrop beschreven. Er wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Geldrop. Voordat je ingrijpt in een structuur, moet je immers weten hoe die is ontstaan en wat er waardevol aan is.

Omwille van de eenduidigheid wordt de gebiedsbegrenzing van het Centrumgebied en het Winkelgebied nader omschreven.

Vervolgens wordt de bestaande situatie geanalyseerd aan de hand van de volgende kenmerken:

- het winkelgebied,
- de openbare ruimte,
- wonen,
- recreatie,
- overig,
- bereikbaarheid,
- parkeren.

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, die op korte, middellange en lange termijn continu de ijkpunten zullen zijn voor concrete beslissingen bij de uitwerking.



Heuvel, kijkende in de richting van de Stationsstraat

Aan de hand van dezelfde kenmerken wordt in hoofdstuk 4 de ontwikkelingsvisie beschreven: waar willen we met het centrum van Geldrop naar toe?

In hoofdstuk 5 wordt verslag gedaan van de overleggen, die hebben plaats gevonden met de diverse gesprekpartners.

In hoofdstuk 6 wordt verslag gedaan van de overleggen, die hebben plaats gevonden met de drie Klankbordgroepen.

2.1 GESCHIEDENIS

Voordat je ingrijpt in de structuur van een dorp, moet je wat weten over de geschiedenis van dat dorp.

De positie van Geldrop als nederzetting vindt haar grondslag vermoedelijk rond de 13e eeuw wanneer de Heer van Geldrop een versterkte woning bouwt, niet ver van de Grote en Kleine Heuvel en aan de Kleine Dommel. Door wegen aan te leggen van de Grote Heuvel naar de Kleine Heuvel (de Langstaat), van de Grote Heuvel naar de watermolen (Wielstraat) en van beide gehuchten naar de kerk (Kerkstraat en Korte Kerkstraat) ontstond er een centrum, dat qua plattegrond zelfs iets van een stad heeft en de basis vormt van het huidige Geldrop. Dit stratenpatroon staat nu nog bekend als het Carré.



Geldrop 1866

Rond 1670, na tijden van oorlogen en plunderingen, was Geldrop weer hersteld en was de ouderdom van het dorp en de rijkdom van haar bewoners af te lezen. Wie Geldrop vanuit de omliggende heidevelden naderde kon het dorp herkennen aan de statige kerktoren en de woontoren bij het kasteel.

Bij een in 1795 gehouden volkstelling woonden er 1099 personen in het dorp en in Zesgehuchten 751. Er waren 183 huizen en de Geldroppenaren leefden voornamelijk van de textielnijverheid. Daarnaast natuurlijk van de landbouw met steeds meer aardappelen en diverse soorten kleinschalige veeteelt. Een andere economische tak waren de herbergen en brouwerijen.

De textielnijverheid is eeuwenlang de hoofdbron van inkomsten geweest voor Geldrop. Aanvankelijk was deze in handen van kooplieden die werk uitbestedden aan thuiswerkers. Tot 1800 was er in Geldrop nog geen sprake van fabrieken, maar onder invloed van enkele kooplieden werd de textielnijverheid gemoderniseerd.

Belangrijke gebouwen in het centrum waren in de 19e eeuw de woonhuizen

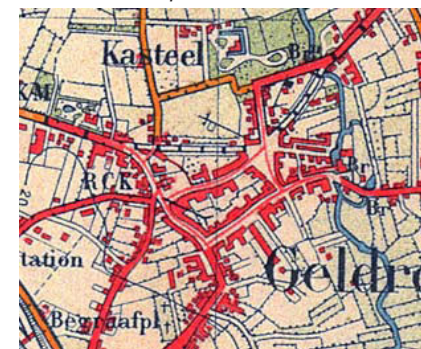
van de kooplieden op de Grote en Kleine Heuvel en nabij de kerk. Daar lagen ook enkele grote herbergen en de dubbele watermolen aan de Dommel. De Kleine Dommel was bepalend voor het karakter van het dorp. Het riviertje isoleerde de gehuchten Groot- en Klein Braakhuizen van het centrum. Dicht bij het dorp werden de oevers van de rivier gebruikt voor het wassen en bleken van lakens.



Centrum Geldrop 1901

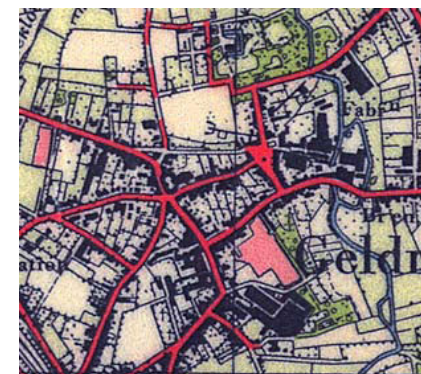
Het eind van de 19e eeuw werd gekenmerkt door de industrialisatie en mechanisatie van de textielsector. Geldrop veranderde in korte tijd in een fabrieksplaats, met schoorstenen, fabrieken en arbeidershuizen als beeldbepalende panden.

In 1851 waren zo'n 1000 personen werkzaam in de Geldropse textielnijverheid. In 1876 waren er zes grote fabrieken maar door de crisis in de textielindustrie werd vanaf 1880 het werk schaarser en pas in de twintigste eeuw zou er weer een opleving komen.



Centrum Geldrop 1922

Na een economisch slechte periode werd Geldrop rond de eeuwwisseling een snel groeiende gemeente met een opbloeiende textielindustrie. De school in het dorp werd snel te klein en er kwam een tweede school aan de pas aangelegde Stationsstraat. Deze weg was de verbinding tussen het centrum



Centrum Geldrop 1953

en het station aan de in 1913 geopende spoorlijn Eindhoven-Weert.

Van het Geldrop van voor 1850 is, op de hoofdstructuur en weg- en waterwegen na, qua architectuur niet veel meer terug te vinden, behalve op de eerste plaats natuurlijk het kasteel. Daarnaast is de positie van de kerk en de molen in het dorp bepalend. Vrijwel alle hedendaagse monumentale gebouwen zijn dus van na 1850.

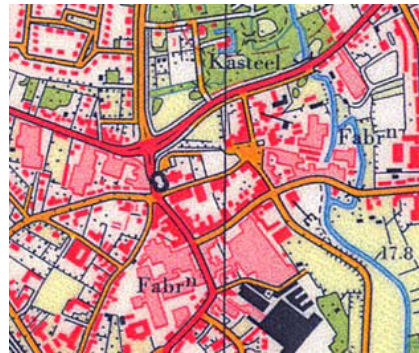
Tot omstreeks 1910 bleef de nieuwbouw beperkt tot de kom van het dorp. Oude gebouwen werden afgebroken en vervangen door nieuwe. Nieuwe grote woningen aan de Heuvel of in de aangrenzende straten voor fabrikanten en wat buiten het centrum de arbeiderswoningen. Vrijwel de gehele Korte Kerkstraat werd tussen 1900 en 1915 herbouwd en ook de Langstraat werd ingrijpend veranderd. Vrijwel alle middeleeuwse bebouwing werd daarbij gesloopt.

In de crisisjaren van de dertiger jaren had de industrie het moeilijk en een aantal ondernemingen verdween. Anderen werden opgericht en bestaan nog steeds.

Na de Tweede Wereldoorlog is de oude kern grotendeels vernieuwd waarbij alleen de straten nog bestaan. Van het



Centrum Geldrop 1963



Centrum Geldrop 1973



Centrum Geldrop 1984

oude karakter is weinig bewaard gebleven. De belangrijkste groei vond plaats in de jaren zestig en begin jaren zeventig. De economische crisis na 1973 ging ook aan Geldrop niet voorbij en bracht zelfs een daling van de bevolking teweeg. Veel grootschalige sloop- en bouwplannen kwamen daardoor tot stilstand. De meeste textiel fabrieken verdwenen in deze periode, maar gelukkig kwamen door nieuwe technische ontwikkelingen nieuwe bedrijven van de grond.

Het centrum en straatbeeld van Geldrop was tot omstreeks 1960 niet ingrijpend veranderd. De grote fabrieksgebouwen van Jansen de Wit in de Langstraat, A. van den Heuvel en Zoon aan de Heuvel en de Molenstraat en H. Eijcken en Zonen in de Wielstraat, bepaalden de sfeer. De winkels waren gevestigd in vrij kleine panden en van grootwinkelbedrijven was nog geen sprake.

In 1966 werd een deel van de Kerkstraat en de Heuvel gesloopt als onderdeel van centrumvernieuwing onder de naam 'Plan van Lanschot'. Het daarmee verkregen plein opende bij veel Geldroppenaren de ogen en zo ontstond voor het eerst verzet tegen het City-plan. Verschillende eigenaren, middenstanders en overige inwoners richtten een Vereniging Centrubelangen op en wisten de gemeente te bewegen nieuwe plannen te maken. Resultierend in het Heuvelplan dat in 1968 werd goedgekeurd. Pas in 1970 kon worden begonnen met de eerste fase van bouwen en in 1971 begon men aan de bouw van een winkelgebied aan de Heuvel. Nog voor gereedkomen werd echter geconcludeerd, door minder snelle groei van Geldrop, dat verdere uitvoering van het



Centrum Geldrop 1996



Centrum Geldrop 2012

Heuvelplan niet noodzakelijk was. Daardoor zijn de voormalige gemeentepanden aan de Heuvel en de panden aan de westzijde van de Hofstraat gespaard voor de slopershamer.

In 1974 werden de plannen volledig herzien en werd een voorkeur gegeven aan de sanering van de Korte Kerkstraat. In 1966 was de westwand van deze straat gesloopt en vervangen door een groot zakencomplex met negen winkels en een hotel. De smalle Korte Kerkstraat verdween en de gevellijn schoof ongeveer zes meter op. In 1979 kwam de oostwand aan de beurt en werd volledig gesloopt. Er kwam een nieuwe winkelpromenade voor terug die in mei '81 werd geopend. Daarmee was het centrum van Geldrop vernieuwd. In de ruimte, omsloten door de Korte Kerkstraat, Langstraat en Heuvel, werd een Bezorgershof en parkeerterrein ingericht.

Het St. Annaziekenhuis werd gebouwd in 1931. Na de oorlog bleef het groeien en in 1967 werd besloten tot volledige nieuwbouw. Een deel van centrum moest worden gesaneerd, het oude klooster en de kapel gesloopt. 54 Huizen aan het Bogardeind en de Heggestraat werden afgebroken en in 1972 werd het nieuwe ziekenhuis officieel geopend.

De gemeente heeft in 1974 het kasteelterrein verworven en in 1996 in een stichting ondergebracht.

De fabrieksgebouwen die zijn blijven staan na de grootschalige sloop in de jaren '70, getuigen ook nu nog van de grote bloei in de 19e eeuw. Deze fabrieksgebouwen zijn tegenwoordig rijksmonumenten en hier zijn verschillende functies aan toegekend. Zoals het creativiteitscentrum De Wiele en het Weverijmuseum.

Ondanks alle ingrepen van de laatste 50 jaar heeft Geldrop nog steeds 23 rijksmonumenten en tientallen beeldbepalende panden. Er is dus nog altijd een verbinding met de rijke geschiedenis van voor de Tweede Wereldoorlog. Denk daarbij in het centrum aan het Kasteel met haar prachtige tuinencomplex, de Sint Brigidakerk, het voormalig St. Vincentiusgebouw en de fabrieksgebouwen van de voormalige wollenstoffenfabriek A. v.d. Heuvel en Zn. aan de Molenstraat en de Heuvel.

De structuur van het carré is nog steeds de drager van het centrum. Door het carré onderscheidt Geldrop zich van de overige dorpen in de omgeving, die meestal zijn ontstaan als lintbebouwing met soms een driehoekig plein. Dit carré en de monumentale gebouwen hieraan zijn het koesteren waard en moeten daarom nadrukkelijk betrokken worden bij de nieuwe ontwikkelingen in het centrum.



Luchtfoto centrum Geldrop 1947

2.2 DE GEBIEDSAFBAKENING

Het is belangrijk om eenduidigheid te verkrijgen als het gaat om de gebiedsafbakening in het centrum van Geldrop.

2.2.1 Het Centrumgebied

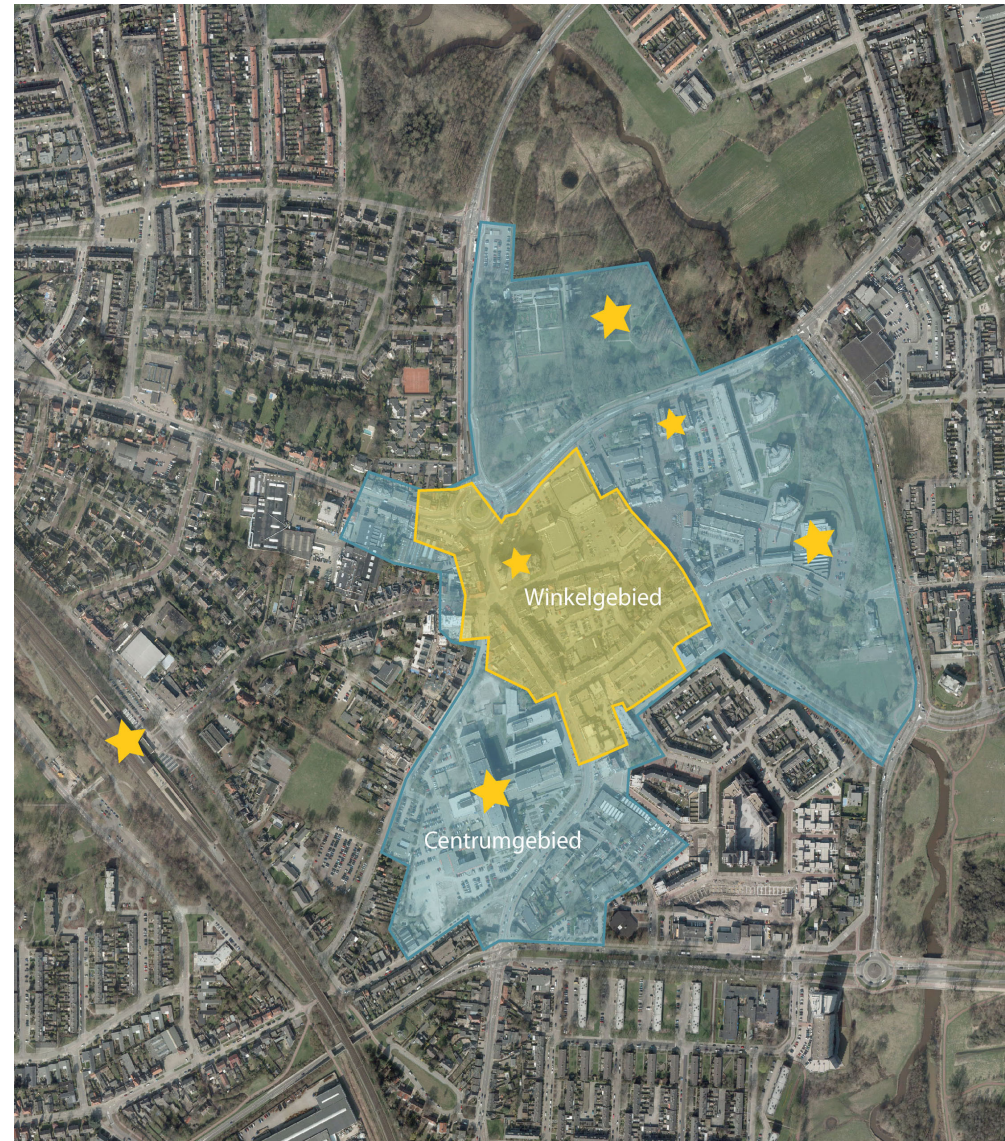
Op de kaart "Geldrop Centrum" die hiernaast is weergegeven, definiëren we het Centrumgebied als het gebied dat globaal is afgebakend door de Johan Peijnenburgweg, de Dommeldalseweg, achter langs de winkelbebouwing van de Langstraat, een groot gedeelte van de bebouwing aan het Bogardeind tot aan het hoekpunt met de Laan der Vier Heemskinderen, het gehele terrein van het St. Anna Ziekenhuis tussen het Bogardeind en de Heggestraat, het gebied nabij de rotonde bij de Brigidakerk inclusief het eerste gedeelte van de Nieuwendijk en het gehele Kasteelpark inclusief de parkeerplaats. Het Centrumgebied is op de kaart in blauw aangegeven.

2.2.2 Het Winkelgebied

Tot het Winkelgebied behoort het op de kaart in geel aangegeven gebied, dat globaal begrensd wordt door Achter de Kerk, de Jan van Geldropstraat, de Heuvel, de hoekbebouwing Langstraat/Dommeldalseweg, de winkelbebouwing aan de Langstraat met de volle diepte, de hoekbebouwing Langstraat/Bogardeind, de winkelbebouwing aan de Korte Kerkstraat inclusief een gedeeltelijke uitstulping op de splitsing Heggestraat/Stationsstraat.

2.3 HUIDIGE SITUATIE

Als we kritisch naar het Centrumgebied kijken, nemen we een groot aantal knelpunten waar. De meeste knelpunten ontdekken we in het Winkelgebied, maar ook daaromheen zullen maatregelen getroffen moeten worden om in de eerste plaats de aanwezige knelpunten daar op te lossen, maar tegelijkertijd kunnen die maatregelen ook een oplossing betekenen voor de vastgestelde knelpunten in het Winkelgebied.



Geldrop Centrum, overzicht winkel- en centrumgebied. Een ster geeft een belangrijke functie aan.

De waargenomen knelpunten zijn niet alleen van fysieke aard, ook stedenbouwkundig zijn er met name in het winkelgebied situaties aan te geven waar hoognodige stedenbouwkundige maatregelen genomen moeten worden om cultuurhistorische waarden terug te brengen en zo mogelijk kwaliteitsimpulsen te bewerkstelligen.

In § 1.6 Leeswijzer hebben we reeds aan gegeven dat bij de analyse van de huidige situatie binnen het Centrumgebied een aantal kenmerken te onderscheiden is, zoals het Winkelgebied, de openbare ruimte, wonen, recreatie en horeca, functies in en om het Winkelgebied en bereikbaarheid. Deze kenmerken zijn op een aantal aspecten beoordeeld. Wanneer deze beoordeling positief uitvalt, willen we deze situatie behouden. Wanneer een situatie negatief of als problematisch wordt ervaren, worden verbetervoorstellen gedaan.

2.3.1 Het winkelgebied

De sfeer van het huidige Winkelgebied laat op diverse punten veel te wensen over. Omstandigheden die de aantrekkelijkheid niet ten goede komen zijn:

- Op dit moment is er onvoldoende continuïteit in de winkelrouting omdat op essentiële locaties in die routing het winkelfront nadrukkelijk door dienstverlenende bedrijven (banken, makelaars) en zelfs door woningen wordt onderbroken.
- Op de Bezorgershof is te veel sprake van achterkanten zonder uitstraling en achterstallig onderhoud van de openbare ruimte.
- De passages van de Bezorgershof naar de Heuvel en de Korte Kerkstraat zijn zeer onaantrekkelijk en gedateerd.
- Het kruispunt Heuvel-Langstraat-Molenstraat-Dommeldalseweg, een plek waar menige bezoeker het Winkelgebied binnenkomt, heeft drie hoeken die vragen om een stedenbouwkundige versterking. Op de hoek Langstraat-Heuvel staat al geruime tijd een pand leeg, met stedenbouwkundig te weinig massa. Het gebrek aan massa geldt ook voor de éénlaagse bebouwing op de hoek van de Langstraat met de Dommeldalseweg. Tenslotte vraagt de locatie van het voormalige postkantoor om een stedenbouwkundige ingreep en herstel van de oorspronkelijke rooilijn.



Bezorgershof



Korte Kerkstraat vanaf Langstraat-Bogardeind gezien

2.3.2 De openbare ruimte binnen het winkelgebied

Op een aantal plaatsen binnen het Winkelgebied is sprake van een lage kwaliteit van de openbare ruimte.

- Het profiel van de Korte Kerkstraat is te breed, de transparante overkapping aan de oostzijde is gedateerd en de luifels aan de ziekenhuiszijde zijn niet op elkaar afgestemd.
- Er is op de winkelerven geen duidelijke onderscheid voor de verschillende gebruikers waaronder de doorgaande fietsers.
- De bestrating en het zakelijke straatmeubilair overheersen het voetgangersdomein van de Heuvel en de Korte Kerkstraat en in combinatie met een tekort aan groenelementen levert dat een onaantrekkelijke sfeer op. Bovendien zijn het bestratingmateriaal en het straatmeubilair sterk verouderd en gedateerd.
- Het marktplein en de markt:
 - Het noodzakelijke gebruik als parkeerplaats en markt- en evenementenplein leidt tot een sfeerloze uitstraling.
 - De bestrating wordt ontsierd door markering van standplaatsen en beschadigingen ten gevolge van het gebruik van tentharingen.
 - Een bijkomstigheid van de weekmarkt is dat er op dat moment 82 strategisch gelegen parkeerplaatsen vervallen terwijl juist dan de parkeerbehoefte in het Winkelgebied het grootst is.
 - Het plein wordt door een onduidelijke wandvorming niet beleefd als een plein met geborgenheid.
 - De begrenzing door achterkantsituaties ter plaatse van het Vossenhol en de bibliotheek is niet fraai.
- De verbinding van het Horecaplein met het parkeerterrein voor de supermarkten langs het Vossenhol, een verbinding tussen twee belangrijke ruimtes, schiet in de beleving tekort ten opzichte van het belang ervan.
- Mierloseweg: de noordelijke begrenzing van het Winkelgebied wordt door de Mierloseweg weliswaar duidelijk gemarkeerd. De inrichting van dit gebied is echter zo chaotisch dat de herkenbaarheid onvoldoende is. Het gebied nodigt niet uit, terwijl het wel de overgang vormt tussen het kasteelpark en het Centrumgebied.
- Er is te weinig groen en de bewegwijzering naar de verschillende

functies binnen het Winkelgebied laat te wensen over.

- Er wordt gesproken over het functioneren van de weekmarkt. Mogelijk dat deze in de toekomst een andere opzet en locatie krijgt binnen het Winkelgebied.

2.3.3 Wonen

Momenteel wordt in het Winkelgebied van Geldrop op diverse plaatsen boven winkels gewoond. In totaal zijn er circa 480 woningen, waarvan ruim 410 appartementen en/of bovenwoningen. Dit is een mix van huur- en koopwoningen. De huurwoningen worden met name door particuliere verhuurders verhuurd aan de Heuvel en de Langstraat. In de Korte Kerkstraat betreft het enkel koopwoningen.

Nabij het Winkelgebied van Geldrop is de laatste jaren een behoorlijk aantal locaties in ontwikkeling genomen. De meest nabije locaties, die van invloed kunnen zijn op de afzetbaarheid van de woningen in het Centrumgebied zijn de locatie Van Agt en het Topaterrein, beide aan het Bogardeind. In totaal gaat het daarbij vooralsnog om 61 appartementen en 25 eengezinswoningen.

De in het masterplan Centrum van 2008 genoemde aantallen toe te voegen woningen (ruim 300) zullen gezien de huidige marktsituatie en de genoemde ontwikkelingen aan het Bogardeind naar beneden moeten worden bijgesteld.

2.3.4 Economie

De recente vraag- en aanbodontwikkelingen in de detailhandel nopen tot een omslag in het denken over detailhandelsontwikkeling. Stond voorheen het inpassen van meer aanbod op allerlei plekken centraal, nu zullen hierin strategische keuzes gemaakt moeten worden. Het gaat hierbij steeds meer om kwaliteit en duurzaamheid op de goede locaties. Een verminderende of misschien zelfs afnemende vraag naar fysieke winkelruimte mag echter nooit reden zijn om vernieuwing tegen te houden; echter de nadruk zal moeten komen te liggen op de locaties met de grootste toegevoegde waarde voor de detailhandelsstructuur. In dit geval het centrum van Geldrop.

De samenstelling van de bevolking wijzigt: aantal ouderen neemt toe, op sommige plekken zelfs minder inwoners (voor Geldrop geldt dat laatste niet). Dit heeft gevolgen voor koopgedrag en bestedingspotentieel. Ouderen hebben behoefte aan andere producten en zij winkelen anders (dichter bij huis, minder lang). Afhankelijk van de lokale bevolking heeft de groeiende groep ouderen een negatieve invloed op de bestedingen. De rijke babyboomers hebben veel geld te besteden, de armere arbeidersklasse heeft juist extra weinig geld te besteden. Door de economische crisis zijn de bestedingen lager dan verwacht.

De laatste kwartalen is er voortdurend sprake van omzet- en volumedaling ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. De opkomst van web-winkelen en de economische neergang zijn daar oorzaak van.

De verwachting is dat er de komende jaren in de detailhandel nauwelijks tot geen sprake zal zijn van groei, dit in combinatie met het verder oplopen van de prijzen en de stijging van de BTW op niet-dagelijkse goederen van 19 naar 21%. Consumenten zullen terughoudend zijn in hun aankopen en kritisch letten op de prijs.

Het centrum van Geldrop heeft een bovengemiddelde omvang in vergelijking tot de referentiegebieden dat maakt dat er een compleet aanbod kan worden gerealiseerd en daardoor meer bezoekers trekt. Voor een lokaal verzorgend centrum als Geldrop is nabijheid het belangrijkste bezoekmotief. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de aangewezen concentratiegebieden. In het Winkelgebied is dat voornamelijk het westelijk gedeelte van het carré tussen de Korte Kerkstraat en de route door de Bezorgershof van de Hema naar de Heuvel.

De vraag naar locaties in aanloopstraten en randgebieden neemt af. Ontwikkelingen daarbuiten worden in principe niet toegestaan.

2.3.2 Recreatie en horeca

Geldrop heeft op zich geen toeristische aantrekkingskracht zoals historische kernen als Heusden en Oirschot. Door zijn ligging nabij grote natuurgebieden enerzijds en Eindhoven anderzijds, maar ook door markante elementen als het Kasteel met zijn park en de kinderboerderij, de Brigidakerk en het Weverijmuseum met het Waterrad trekt het wel toeristen.

Recreatie en toerisme wordt door de gemeenteraad gezien als een nieuwe economische drager en de gemeente focust zich hier dan ook extra op. Ieder jaar overnachten er 260.000 mensen in onze gemeente en wij hopen dit aantal te laten stijgen.



Renovatie en herontwikkeling oude gemeentepanden tot hotel en restaurant

De realisatie van het horecaplein heeft gezorgd voor een forse stijging van het aantal mensen dat de terrassen bezoekt en dus langer in het centrum verblijft. Recent is aan dit plein weer een nieuwe vestiging geopend, waardoor de attractiviteit nog meer toeneemt. Dit zal zeker bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het centrum.

Het Winkelgebied van Geldrop is nu voornamelijk een boodschappen-centrum. Daarbij is er wel voldoende winkelareaal en voldoende diversiteit om de potentie van een verblijfscentrum te vervullen. Voorzieningen als De Brug en het Wolfsven zijn toeristische trekkers, die evenzeer kunnen bijdragen aan het koperspotentieel van centrum Geldrop, mits dit centrum voldoende attracties biedt.

Met een mooi verblijfscentrum wordt het voor deze toeristen ook leuker om gebruik te maken van de voorzieningen in het Winkelgebied. Tijdens de vakantie is men meer geneigd om uitgaven te doen en leeft men luxer dan thuis. Deze doelgroep is dus belangrijk om aan te trekken.

Deze doelgroep heeft ook andere behoeften dan de eigen inwoners. Zij willen rust en slenteren over mooie gezellige paden, die de aantrekkelijke elementen

van het Centrumgebied verbinden, en in een mooi afgewerkte omgeving die gezelligheid uitstraalt.

2.3.6 Overig

Door de grote aantallen bezoekers van het ziekenhuis, maar ook door de aanwezigheid van het kasteel en het Weverijmuseum, is er een behoorlijk koperspotentieel naast de eigen bevolking en de verblijfsrecreanten. Er zullen maatregelen nodig zijn om een deel van deze bezoekers te verleiden het Winkelgebied te bezoeken en daar ook langer te verblijven.

Het Centrumgebied omvat naast het Winkelgebied de bebouwing aan het begin van de Nieuwendijk, de omgeving van de Molenstraat, een deel van het Bogardeind, inclusief het ziekenhuisterrein, de Kasteeltuin en de groenzone rond de Kleine Dommel.

Centrumgebieden kenmerken zich ook door een hoger bebouwingspercentage en door een schakering van stedenbouwkundige ruimten met verschillende vormen: straten en straatjes, pleinen en pleintjes, steegjes en binnenhoven.



Route Kleine Dommel/Molenstraat, via Hofdael, Wielstraat,

Een mooi voorbeeld, gezien vanaf de Molenstraat, is de doorsteek naar de Bleek en vervolgens de route via de Wielstraat naar het Horecaplein en via de Hofstraat naar het kasteel (zie onderstaande fotoreeks). Het aardige van dit soort routes is dat je de geschiedenis ziet en op korte afstand van elkaar verschillende ruimten met bijbehorende sferen beleeft.

Deze ruimtes moeten worden uitgenut, zodat ze nog meer sfeer geven en ook een toeristisch-recreatieve functie krijgen.

Delen van het Centrumgebied kennen eveneens plaatsen waar verbetering noodzakelijk is:

- Op de Nieuwendijk is al jaren sprake van leegstaande bedrijfsruimten met daarvoor een troosteloze parkeerplaats (het Gat van Geldrop).
- Op het Bogardeind is sprake van twee locaties, waar herinrichting van het terrein gewenst is: de locatie rond het tapijtcentrum (locatie Van Agt) en het terrein op de hoek Bogardeind-Laarstraat (Topaterrein).

2.4 BEREIKBAARHEID

Een factor die grote invloed heeft op de aantrekkelijkheid van een Winkelgebied is de bereikbaarheid ervan voor alle bezoekers. Deze bezoeker wil er komen via veilige routes, wil beschikken over goede stallingmogelijkheden

voor fietsen en voldoende parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer aantreffen op redelijk korte afstand van de winkels.

2.4.1 Langzaam verkeer

Voetgangers

Het Winkelgebied is goed bereikbaar voor voetgangers, maar met name binnen het voetgangersgebied ontstaan fricties, omdat fietsers overal op het winkelerf zijn toegestaan. Ook de oversteekbaarheid van de Langstraat roept problemen en conflicten op, gezien de intensiteit van het autoverkeer in deze straat.

Fietsers

Het Centrumgebied kende tot de aanleg van de Johan Peijnenburgweg in 1990 een zeer hoog aandeel doorgaand verkeer. Na het verdwijnen van dit verkeer en de daarop volgende herinrichting begin jaren negentig is de verkeersveiligheid fors verbeterd.

Na afsluiting van de Korte Kerkstraat voor gemotoriseerd verkeer in november 1990 werd het doorgaande verkeer gedwongen om te rijden via de route Mierloseweg-Johan Peijnenburgweg- Dommeldalseweg-Laan der vier Heemskinderen.



..... Horecaplein, het Vossenhol en Jan van Geldropstraat naar Kasteel Geldrop



De onveilige verkeerssituaties voor fietsers liggen nu veelal juist op die plaatsen waar een fietsroute naar/van het centrum deze omleidingroute kruist.

Fietsoversteek Bocxweerdpad-Johan Peijnenburgweg

De fietsoversteek van het Bocxweerdpad ter hoogte van de Johan Peijnenburgweg is een lastige oversteek met name veroorzaakt door de hoge verkeersintensiteit en de gedateerde weginrichting. De fietsroute wordt intensief gebruikt door bewoners vanuit Braakhuizen in relatie tot het Centrumgebied. Ook veel fietsers naar en van het Strabrechtcollege hebben deze route door het Centrumgebied ontdekt.

Fietsroute Bocxweerdpad-De Meent

De fietsroute wordt momenteel abrupt beëindigd bij de appartementengebouwen van Hofdael. Het zicht van de automobilist op de fietser en omgekeerd is onvoldoende. Ook op het parkeerterrein De Meent is de positie van de fietser onduidelijk en wordt deze vaak laat opgemerkt door automobilisten. Zij zijn meestal op zoek naar een schaarse parkeerplek en hebben minder oog voor een fietser die dit parkeerterrein kruist.

Fietser rotonde Nieuwendijk-Mierloseweg

Uit een inventarisatie van de ongevallen op dit kruispunt blijkt dat de verkeersveiligheid ter plaatse te wensen overlaat. Gezien het aantal (bijna) ongevallen tussen auto's en fietsers is hier sprake van een black spot. In de evaluatie van Duurzaam Veilig wordt daarom aangegeven dat de aanpak van deze rotonde in belangrijke mate zou kunnen bijdragen in het behalen van de doelstellingen op het gebied van verkeersveiligheid.

Fietsroute vanuit Zesgehuchten

Op de Beekweide is het fietspad te smal, de oversteek over het Tournooiveld is gevaarlijk en vervolgens is de tunnel onder het spoor door zijn lengte en inrichting onaangenaam. Op het Stationsplein is het verloop van de route niet duidelijk en kruist daar zowel voetgangersroutes als autoroutes.

Fietsroute tunneltje Laarstraat van Genoehuis richting ziekenhuis v.v.

Deze fietsroute wordt als niet veilig ervaren, omdat er aan de kant van Zesgehuchten een aantal fietsroutes samenkomt en deels wordt geconfronteerd met autoverkeer. Aan de centrumzijde is met name de fietsroute vanuit de Laarstraat naar het tunneltje onoverzichtelijk en gevaarlijk. Fietsers moeten via de linker weghelft van de Laarstraat oversteken en kruisen daarbij van twee richtingen komend autoverkeer.

Fietsroute vanuit Braakhuizen naar het Centrum

Fietsers en voetgangers vanuit Braakhuizen Noord kunnen alleen via de Mierloseweg en de Helze naar het centrum. Een meer veilige en aangename route ontbreekt.

Gebrek aan goede fietsenstallingen

Op meerdere plaatsen in het Winkelgebied is grote behoefte aan veilige fietsenstallingen op de juiste plaatsen en dicht bij de winkels.

2.4.2 Externe bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

De kwaliteit van de bereikbaarheid van het Centrumgebied voor gemotoriseerd verkeer wordt in belangrijke mate bepaald door de kruispunten rondom het gebied. Over het algemeen worden deze gekenmerkt door een (zeer) hoge verkeersbelasting. Mede als gevolg daarvan ontstaat in enkele gevallen een veiligheidsprobleem. Dit wordt veroorzaakt omdat de kruispunten op de route Mierloseweg-Johan Peijnenburgweg-Dommeldalseweg-Laan der vier Heemskinderen tevens onderdeel uitmaken van het regionale wegennet.

Bogardeind-Laan der vier Heemskinderen-Gijzenrooiseweg

Dit kruispunt is belangrijk voor de bereikbaarheid van het Centrumgebied in zuidelijke en westelijke richting. Het kruispunt heeft vooral tijdens de avond-

spits een capaciteitsprobleem. Het verkeer dat het Winkelgebied en het St. Anna ziekenhuis verlaat in zuidelijke richting wordt geconfronteerd met lange wachttijden. In de praktijk betekent dit dat het verkeersaanbod veelal niet in één cyclus kan worden verwerkt.

Dommeldalseweg-Johan Peijnenburgweg

Dit kruispunt is belangrijk voor de bereikbaarheid van het Centrumgebied in zuidoostelijke richting. Het kruispunt is met een normale voorrangregeling geregeld. Dit betekent dat het verkeer dat het Centrumgebied verlaat dient te wachten totdat er op de hoofdroute een voldoende groot hiaat ontstaat. Vooral in de avondspits is dit een probleem. Automobilisten en fietsers nemen bij te grote wachttijden steeds vaker genoegen met een (te) klein hiaat waardoor een capaciteitsprobleem uitgroeit tot een veiligheidsprobleem.

Sluisstraat-Johan Peijnenburgweg-Molenstraat

Dit kruispunt is belangrijk voor de bereikbaarheid van het Centrumgebied voor zowel het fietsverkeer als voor het gemotoriseerd verkeer in oostelijke richting. In de praktijk zien we dat er kennelijk ook een behoefte bestaat om dit kruispunt vanuit noordelijke richting te benaderen. Er wordt namelijk regelmatig gezondigd tegen de aanwezige verplichte rijrichtingen.

2.4.3 Interne bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

De onderlinge bereikbaarheid van de verschillende parkeerterreinen in en rondom het Winkelgebied wordt als zeer matig ervaren. Na de herinrichting van het Winkelgebied in de begin jaren negentig was er via de route Heuvel-Hofstraat een rechtstreekse autoverbinding (in twee rijrichtingen) tussen de noordelijke en zuidelijke parkeerterreinen. Een beperkte uitwisseling tussen deze terreinen was daarmee mogelijk totdat enkele jaren terug het Horecaplein is aangelegd. Vanaf dat moment is er via de Wielstraat nog slechts een autoverbinding mogelijk in één rijrichting.

De huidige P-route is met kleine statische bebording weergegeven via een forse omrijdroute. Vanuit het parkeerterrein Achter de Kerk dient men immers via de route Heggestraat-Laarstraat-Bogardeind om te rijden om op de parkeerterreinen Bezorgershof en Machinaal te komen. Ook de hoofdwegen

Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg maken momenteel deel uit van de P-route. Dit wordt als (zeer) onlogisch ervaren.

2.4.4 Parkeren

Kortparkeren

De hoeveelheid beschikbare parkeervoorzieningen ten behoeve van het kortparkeren kent in de huidige situatie (2012) binnen het Winkelgebied als geheel geen structureel probleem. Op een donderdagmiddag blijft de bezettingsgraad steken op 71%. Op zaterdagmiddag is de gemiddelde bezetting op de terreinen voor bezoekers van het Winkelgebied 86%. We stellen echter wel vast dat enkele parkeerterreinen binnen het Winkelgebied een zeer hoge bezetting kennen, zoals de Heuvel, de Bezorgershof en de Langstraat. Deze parkeergelegenheden tezamen geven op zaterdagmiddag (2012) een bezetting van 99%.

Hoewel de hoeveelheid parkeervoorzieningen ten behoeve van het kortparkeren binnen het Winkelgebied als geheel momenteel voldoet is er dus sprake van een scheefgroei binnen de aanwezige parkeervoorzieningen. Vanzelfsprekend heeft dit ook te maken met de beperkte onderlinge bereikbaarheid van de parkeerterreinen.

Een uitzondering op dit beeld is de woensdagmiddag. Door de aanwezigheid van de markt op de Heuvel is er ten tijde van het drukste weekmoment juist de minste parkeergelegenheid beschikbaar. Op woensdagen is sprake van een structureel tekort aan parkeervoorzieningen voor zowel kort- als langparkeren.

Door een autonome groei in het autobezit (1% per jaar) en de toevoeging van enkele ruimtelijke ontwikkelingen (2.100 m² detailhandel en maximaal 75 woningen, inclusief vervangende nieuwbouw) zal de behoefte aan parkeervoorzieningen verder toenemen.

Langparkeren

Het Winkelgebied heeft naast de gebruikelijke detailhandel en horecagelegenheden ook een aanzienlijke hoeveelheid dienstverlening. Dit resulteert in een forse parkeerbehoefte van langparkeerders. Om de Winkelgebiedbezoekers toch voldoende beschikking te geven over parkeergelegenheid op een redelijke afstand van de (winkel)voorzieningen is al jaren geleden gekozen voor parkeerregulering door betaald parkeren. Hierdoor worden langparkeerders gestimuleerd om aan de randen van het Winkelgebied te parkeren en blijven er meer plaatsen beschikbaar voor winkelbezoekers. In de huidige situatie (2012) resulteert dit principe in een structurele overbezetting van de parkeerterreinen voor het langparkeren, met uitzondering van het parkeerterrein in het Kasteelpark. Ook zien we in toenemende mate dat langparkeerders steeds meer bereid zijn verder te lopen. Men parkeert in toenemende mate in de nog vrije delen van de aangrenzende woongebieden de Burght en Overburght. We willen echter juist voorkomen dat langparkeerders overlast veroorzaken in de omliggende woonbuurten. Hiertoe zijn, mede op verzoek van bewoners, op beperkte schaal zones aangewezen voor vergunninghouders.

Conclusie:

Door een autonome groei van het autobezit en een verdere groei van de parkeerbehoefte als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen ontstaat er in 2020 een structureel tekort aan parkeergelegenheid voor kort- en langparkeren. Dit tekort wordt verder verhoogd door het vervallen van parkeergelegenheid bij De Nieuwe Wende, herinrichtingen en de aanleg van groenvoorzieningen in het Winkelgebied.

Alvorens we aan de hand van een knelpuntenanalyse onze Ontwikkelingsvisie gaan formuleren, leggen we enkele kernwaarden vast, die ook in de toekomst de ijkpunten zullen zijn voor elke ontwikkeling binnen het Centrumgebied van Geldrop.

3.1 HET CARRÉ EN ANDERE CULTUURHISTORISCHE DRAGERS

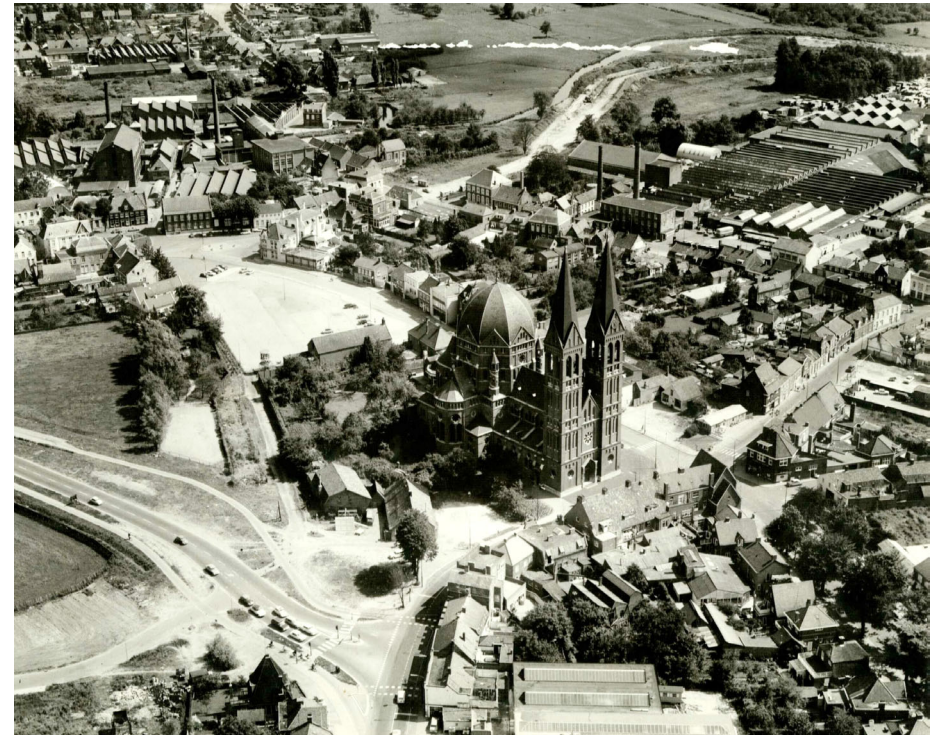
In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat de structuur van het carré nog steeds een van de dragers van het centrumgebied van Geldrop is en dé drager van het winkelgebied van Geldrop. Door het carré onderscheidt Geldrop zich van vele andere dorpen in de omgeving, want meestal zijn die dorpen ontstaan als lintbebouwing met soms een driehoekig plein. Het carré in Geldrop en de nog over gebleven monumentale gebouwen aan dat carré zijn het koesteren waard en moeten nadrukkelijk betrokken worden bij de nieuwe ontwikkelingen. De hoekpunten van het carré worden ervaren als de historische grondslagen van het winkelgebied en hebben op enkele plaatsen een verblijfsfunctie gekregen.

Door de waarde van het carré te koesteren leg je voor formulering van de Ontwikkelingsvisie de focus op de cultuurhistorische waarden. Ook andere cultuurhistorische waarden zijn van eminent belang bij het formuleren van de Ontwikkelingsvisie en de verdere uitwerking van die visie in het Uitvoeringsprogramma. Daarbij nemen we dan zeer zeker de Brigidakerk, Kasteel Geldrop en de combinatie Cultureel Centrum Hofdael/Weverijmuseum als ondersteunende dragers mee in onze formulering van de Ontwikkelingsvisie.

3.2 DE GESCHIEDENIS VAN DE TEXTIELINDUSTRIE ALS LEIDEND THEMA

De textielindustrie is historisch gezien voor de ontwikkeling van Geldrop van groot belang geweest. In hoofdstuk 2 is daarnaar verwezen. In het huidige Centrumgebied van Geldrop zijn de restanten van de textielindustrie nog prominent aanwezig met “de schoorsteen”, het Weverijmuseum en de Watermolen.

Bij toekomstige ontwikkelingen in het Centrumgebied zou zoveel mogelijk rekening gehouden moeten worden met de historie van de textielindustrie.



Centrum Geldrop, 1967

De cultuurhistorische verworvenheden moeten ook op langere termijn de basis zijn voor de eventuele ingrepen die in het Centrumgebied en/of het Winkelgebied worden gerealiseerd. Het weer operationeel maken van de Watermolen zou daarbij al een mooi project zijn.

3.3 DE POSITIE VAN HET ST. ANNA ZIEKENHUIS

Minder vanuit het cultuurhistorisch perspectief, maar wel als vaststaand gegeven van ontwikkelingen uit de tweede helft van de vorige eeuw, is het St. Anna Ziekenhuis, prominent gelegen in het centrumgebied van Geldrop en daarmee ook een van de dragers voor de op te stellen Ontwikkelingsvisie. Dit



Zicht op Horecaplein vanuit de Hofstraat

werd recent nog eens onderstreept door de nagestreefde samenwerking tussen de Raad van Bestuur van het Ziekenhuis en het gemeentebestuur van Geldrop-Mierlo. Bij toekomstige ontwikkelingen kunnen uit die samenwerking synergievoordelen behaald worden, die voor alle partijen belangrijk zijn. Er zijn locatieontwikkelingen op het terrein van St. Anna te verwachten en er zal gestreefd moeten worden naar betere ontsluitingen van het terrein.

De samenwerking met het Ziekenhuis sluit aan op de gemeentelijke focus die is geformuleerd op basis van de strategische visie: "Zorg, sport en beweging". Hiermee wil de gemeente Geldrop-Mierlo een unieke positie en profilering in

deze regio verwerven als één van de sterkere gemeenten die steeds weer samen met haar bewoners en gebruikers zaken letterlijk en figuurlijk in beweging zet en daarmee een tastbare bijdrage levert aan ontplooiing op belangrijke actuele thema's.

Die heldere profilering moet op haar beurt gaan zorgen voor een opvallende aantrekkingskracht op jonge gezinnen en 'jonge' ondernemers, als het gaat om wonen, werken en leven.

Het thema "Zorg, sport en beweging" wordt betrokken bij mogelijke centrumontwikkelingen.

3.4 HET HORECAPLEIN ALS REFERENTIEKADER

Het gerenoveerde Horecaplein straalt een kwaliteit uit die uitnodigt om er te vertoeven. De sfeer die op en rond het Horecaplein gecreëerd is, dient als referentiekader voor de verdere herinrichting van het Winkelgebied.

3.5 HET HERSTELLEN VAN DE OORSPRONKELIJKE ROOILIJNEN

Het Centrumgebied wordt ervaren als een web. In hoofdstuk 2 hebben we gezien dat er in het verleden vele ingrepen in de oorspronkelijke bebouwing zijn gedaan, die op dit moment niet meer zouden plaatsvinden. Dat veranderende denken moet ook in de toekomst de leidraad zijn op het moment dat er ingrepen in het straatbeeld worden gedaan en op momenten dat er mogelijkheden zich voor doen om verkeerde ingrepen uit het verleden te herstellen. Bijvoorbeeld op het moment dat de locatie van het voormalige postkantoor herontwikkeld wordt, ontstaat de mogelijkheid om de oorspronkelijke rooilijn van de Molenstraat te herstellen en de rooilijn langs de Dommeldalseweg veel meer richting deze weg op te schuiven, zodat een aangenamer profiel ontstaat. Daarbij zal wel de parkeercapaciteit moeten worden gecompenseerd. Deze herontwikkeling is pas op de langere termijn te verwachten, maar het uitgangspunt leggen we nu wel vast in onze Ontwikkelingsvisie.

De Ontwikkelingsvisie behelst wat we willen bereiken met het Centrumgebied in zijn algemeenheid en met het Winkelgebied in het bijzonder, waar willen we in het Winkelgebied naar toe? Hoe zien we de toekomst voor ons? Waar willen we op focussen, wat willen we aanpakken en hoe willen we dat het liefst doen? Op basis van deze vragen formuleren we in dit hoofdstuk de visie. We komen tot die visie langs een tweetal sporen.

In de eerste plaats is gekeken naar het overkoepelend en vastgesteld beleid en de afspraken die in het verleden zijn gemaakt en nog steeds van kracht zijn.

In het verleden zijn vanuit diverse invalshoeken uitspraken gedaan over een wenselijke richting of een wenselijke focus waar we met het Winkelgebied naar toe willen, rekening houdend met de toen benoemde functies en kenmerken.

Daarbij houden we ons telkens de in hoofdstuk 3 genoemde Uitgangspunten in gedachten.

In paragraaf 1.3 is aangegeven wat er al aan vastgesteld beleid en afspraken bestaat en welke rol deze afspraken nog moet spelen voor de op te stellen visie voor het Centrumgebied c.q. Winkelgebied.

In de tweede plaats is in dit hoofdstuk de visie voor het Winkelgebied vertaald naar een 'mindmap'. Hier wordt in beeldende taal beschreven waar we met het Winkelgebied naar toe willen en hoe we de situatie voor ons zien anno 2025. Deze beschrijving wordt per functie uitgewerkt, zoals die onderscheiden en benoemd zijn in hoofdstuk 2.

Uitgangspunt bij alle maatregelen is dat ingrepen op korte termijn dragend zijn voor de ontwikkelingen op middellange en lange termijn. Bij elke te nemen maatregel op korte termijn zal daarom bezien worden wat de mogelijke gevolgen zullen zijn op langere termijn.

4.1 WAT WILLEN WE MET HET WINKELGEBIED VAN GELDROP?

Het streven naar een compacter Winkelgebied met een verbeterd winkel-aanbod en een verbeterd structureel imago moet leiden tot een frequenter en langer verblijf van de bezoekers aan het Winkelgebied.

Een frequenter en langer verblijf wordt bewerkstelligd wanneer aan alle andere vastgestelde ambities wordt voldaan en staat daarmee als het ware bovenaan het ambitielijstje. Dat kan er toe leiden dat meer inwoners van Geldrop, maar ook bezoekers van elders, bezoekers van het ziekenhuis en toeristen het Winkelgebied vaker en langer bezoeken en dat de bestedingen toenemen.

Het Winkelgebied van Geldrop moet uitnodigen om niet alleen 'boodschappen te gaan doen', maar ook om te gaan winkelen en te recreëren. Het Winkelgebied moet levendiger worden en daarvoor is een aantal concrete maatregelen nodig. Het verbeteren van het imago is hier één van. Met dit visiedocument en het invoeren van centrummanagement zetten we concrete stappen om te komen tot een andere identiteit.

Ten opzichte van omliggende centra onderscheidt het Winkelgebied van Geldrop zich specifiek door het historische carré. Daarin ligt de kracht van ons Winkelgebied, het is een Unique Selling Point (USP): daardoor is het op iedere hoek van het Winkelgebied mogelijk om een kop koffie te drinken, een ontmoeting aan te gaan. Direct daaromheen liggen een aantal cultuurhistorische dragers, die dienen als publiekstrekkingen van formaat. Denk aan het St. Anna Ziekenhuis, het Weverijmuseum, Sociaal Cultureel Centrum Hofdael, de St. Brigidakerk, en het Kasteel Geldrop. Bezoekers lopen eenvoudig van hoek naar hoek, van locatie naar locatie. Het Winkelgebied van Geldrop en het aanpalende Centrumgebied biedt haar bezoekers dus alle ruimte om elkaar te ontmoeten, om inspiratie op te doen, om te komen tot een gezonde ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van het Winkelgebied van Geldrop vinden we inspiratie in de drie harten, onderdeel van het oude gemeentewapen van Geldrop en van oudsher een veelvuldig gebruikt beeld voor zaken die Geldrop en de



Baron z'n Hof bij Kasteel Geldrop: cultuurhistorische drager

gemeenschap betreffen.

In het woord 'hart' zitten enorm veel waarden besloten, die handvatten bieden voor de communicatie: ontmoeting, betrokkenheid, comfort, dynamiek, levendigheid, ontplooiing, samenwerking, energievool enzovoorts.

Zoals bij een echt hart ook alles daar samen komt, en het letterlijk een bron van leven is, zo zou dat ook moeten zijn in het Winkelgebied van Geldrop. Om elkaar te ontmoeten, zijn goede randvoorwaarden noodzakelijk. Zo moet het er comfortabel zijn; er moet betrokkenheid en trotsheid voelbaar zijn bij bezoekers, bewoners en ondernemers ten aanzien van het eigen Winkelgebied.

Comfortabel

Een comfortabel centrum:

- is goed bereikbaar te voet, per fiets, auto en openbaar vervoer met

- overall heldere en eenduidige bewegwijzering;
- heeft goede parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- is daarnaast groen en ruim opgezet;
- is ingericht om te ontmoeten, voorzien van bankjes, speelvoorzieningen en wifi punten;
- is toegankelijk voor iedereen. Ook voor (visueel) gehandicapten.

Betrokken

Eenvoudig een boodschap doen, gezellig borrelen, zomaar een praatje op straat. Letterlijk op iedere hoek is uitwisseling mogelijk. Ook digitaal, dankzij Wifi-hot spots. Men is bekend met de vele gezichten van het Winkelgebied. Juist deze lokale betrokkenheid maakt dat mensen fysiek blijven winkelen. Online is gemakkelijker, maar offline veel gezelliger.

Trots

Een heerlijk avondje uit, een rustige wandeling door de kasteeltuin, een educatieve zoektocht naar Geldrops historie. Trots op alle pareltjes in het Centrumgebied. Het ligt allemaal binnen handbereik, voor velen op loopafstand, voor iedereen op fietsafstand. Trots ook op de wijze waarop het Winkelgebied zich presenteert, niet meer als kleine broertje van Eindhoven, maar als een plek die je hart verovert. Opgebouwd met mooie aansprekende materialen.

Gebiedspromotie

Om de positionering ook symbolisch weer te geven is door het Centrummanagement een huisstijl ontwikkeld voor de promotie van het Winkelgebied van Geldrop. Er is gekozen voor een gebiedshuisstijl omdat deze stijl meer dan de gemeentelijke huisstijl enthousiastmerend moet zijn. Deze huisstijl is duidelijk gericht op het promoten van het Winkelgebied van Geldrop en vergroten van de bekendheid van dit specifieke gebied. Bij deze gebiedspromotie zou het initiatief breder gelegd moeten worden door meerdere externe partijen als ondernemers en ontwikkelaars er bij te betrekken. Ook andere organisaties zoals de besturen van het Kasteel, het Weverijmuseum, het Ziekenhuis en het Sociaal Cultureel Centrum Hofdael hebben er alle belang bij dat de gebiedspromotie het gehele Centrumgebied gaat omvatten. De gemeente moet daarbij faciliterend en stimulerend aanwezig zijn.

4.2. COMPACT EN AANTREKKELIJK WINKELGEBIED

Het verhogen van de aantrekkelijkheid van het Winkelgebied heeft een positief effect op het imago, hetgeen er toe kan leiden dat meer inwoners van Geldrop, maar ook bezoekers van elders en toeristen, het Winkelgebied vaker en langer bezoeken en de bestedingen toenemen.

Om te komen tot een goed functionerend Winkelgebied moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Loopafstand: alle winkels liggen in een kort bereik bij elkaar, dat wil zeggen binnen een straal van ongeveer 125 meter. Bezoek aan een trekker die verder weg ligt, betekent dat het publiek niet meer terug keert naar de rest van de winkels.
- Winkelrondje: er moet sprake zijn van een duidelijk winkelcircuit met een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront omdat het winkelende publiek het liefst een rondje loopt om zo op de startplek terug te komen; door dit rondje te creëren (met misschien een afsnijdroute), komt de klant langs alle winkels en gaat hij of zij eerder over tot impuls-aankopen.
- Tweezijdige bewinkeling; het (recreatief) winkelend publiek winkelt liever in gebieden met winkels aan beide zijden van de straat; enkelzijdige winkelstraten worden als minder gezellig ervaren. Dit betekent dat er met name in eenzijdig bewinkelde straten op termijn gestreefd zou moeten worden de dienstverlenende bedrijven te vervangen door winkels, om een aaneengesloten winkelfront te verkrijgen.
- Basistrekking: voor een "boodschappen-plus-Winkelgebied", waartoe Geldrop gerekend mag worden, zijn de supermarkten met een verscluster van groot belang omdat zij de basistrekking van het Winkelgebied zijn, net als de Hema, Blokker en Kruidvat.

De sfeer van het huidige Winkelgebied laat op diverse punten veel te wensen over. In het uitvoeringsprogramma wordt aandacht geschonken aan een aantal concrete ontwikkellocaties. Deze vormen de bouwstenen om tot een aantrekkelijk Winkelgebied te komen. Samen met de eigenaren moeten de mogelijkheden tot herontwikkeling verder worden onderzocht. Met de meeste eigenaren is al oriënterend van gedachten gewisseld.

Het gaat dan met name om de Bezorgershof, het Vossenhol, de Markt en de Heuvel, het Bankgebouw op de hoek Korte Kerkstraat-Heuvel, de oversteek van de Mierloseweg in relatie met de kasteeltuin, de herinrichting van de Korte Kerkstraat en het voormalig postkantoor.

4.3 DE OPENBARE RUIMTE BINNEN HET WINKELGEBIED

Op een aantal plaatsen binnen het Winkelgebied is sprake van een lage kwaliteit van de openbare ruimte.

- Het profiel van de Korte Kerkstraat is te breed, de transparante overkapping aan de oostzijde is gedateerd en de luifels aan de ziekenhuiszijde zijn niet op elkaar afgestemd.
- Er is op de winkelerven geen duidelijk onderscheid voor de verschillende gebruikers waaronder de doorgaande fietsers.
- De bestrating en het zakelijke straatmeubilair overheersen het voetgangersdomein van de Heuvel en de Korte Kerkstraat en in combinatie met een tekort aan groenelementen levert dat een onaantrekkelijke sfeer op. Bovendien zijn het bestratingmateriaal en het straatmeubilair sterk verouderd en gedateerd.
- Het marktplein en de markt:
 - Het noodzakelijke gebruik als parkeerplaats en markt- en evenementenplein leidt tot een sfeerloze uitstraling.
 - De bestrating wordt ontsierd door markering van standplaatsen en beschadigingen ten gevolge van het gebruik van tentharingen.
 - Een bijkomstigheid van de weekmarkt is dat er op dat moment 82 strategisch gelegen parkeerplaatsen vervallen terwijl juist dan de parkeerbehoefte in het Winkelgebied het grootst is.
 - Het plein wordt door een onduidelijke wandvorming niet beleefd als een plein met geborgenheid.
 - De begrenzing door achterkantsituaties ter plaatse van het Vossenhol en de bibliotheek is niet fraai.
- De verbinding van het Horecaplein met het parkeerterrein voor de supermarkten langs het Vossenhol, een verbinding tussen twee belangrijke ruimtes, schiet in de beleving tekort ten opzichte van het belang ervan.

- Mierloseweg: de noordelijke begrenzing van het Winkelgebied wordt door de Mierloseweg weliswaar duidelijk gemarkeerd maar is zo diffuus en chaotisch ingericht dat de herkenbaarheid onvoldoende is c.q. onvoldoende uitnodigende kwaliteit heeft.
- Er is te weinig groen en de bewegwijzering naar de verschillende functies binnen het Winkelgebied laat te wensen over.
- Er is discussie over het functioneren van de weekmarkt. Mogelijk dat deze in de toekomst een andere opzet en locatie krijgt binnen het Winkelgebied.

4.4 DE OPENBARE RUIMTE IN EEN COMPACT EN AANTREKKELIJK WINKELGEBIED

Door de toepassing van uniforme materialen in de openbare ruimte in het Winkelgebied kan er meer samenhang worden aangebracht, zodat het Winkelgebied zich meer onderscheidt ten opzichte van de aangrenzende gebieden en stadswijken.



Huidige inrichting Marktplaats aan de Heuvel

Ook het toevoegen van bomen en openbaar groen in samenhang met een goed verlichtingsplan is van wezenlijk belang om de sfeer van het centrum te vergroten.

Bij elke aanpassing in de openbare ruimte binnen het Winkelgebied is de toepassing van materialen en de kwalitatieve uitvoering van het Horecaplein het permanente referentiekader.

Als op langere termijn sprake kan zijn van een herontwikkeling van de voormalige postkantoorlocatie wordt er naar gestreefd om in de Molenstraat de oorspronkelijke rooilijn te herstellen en aan de Dommeldalseweg zodanig te verplaatsen dat hier een veel smaller straatprofiel ontstaat. Er zal dan wel compensatie gezocht moeten worden voor de parkeerplaatsen die hierdoor komen te vervallen.

Er is overleg gestart tussen de marktondernemers, de gemeente en de ondernemers van het Winkelgebied om de positie en de rol, de toekomstbestendigheid en de locatie van de weekmarkt te bespreken.

4.5 NIEUWBOUWPROGRAMMA WINKELS

Ondanks de aanhoudend sombere economische perspectieven zien we mogelijkheden om het Winkelgebied op te waarderen. Inmiddels is de ambitie van het Masterplan naar beneden bijgesteld en wordt in deze visie uitgegaan van een uitbreiding van de detailhandel met ten minste 2.100 m² en ten hoogste 3.900 m² BVO.

In de in 2011 door BRO opgestelde rapportage "Actualisatie Marktruimte" is beschreven dat het belangrijkste verschil in de bandbreedte van de distributieve ruimte het ambitieniveau is, namelijk de uitgesproken wens tot versterking van het Winkelgebied. Tegelijkertijd wordt in de rapportage gewaarschuwd voor de ontwikkelingen op het gebied van webwinkelen: "... als de huidige ontwikkelingen zich doorzetten, komen de bestedingen in de reguliere detailhandel onder druk te staan. Dit zal leiden tot een kleinere vraag naar winkelruimte in de niet-dagelijkse artikelensector, met name in de consumentenelektronica en media. Maar ook de online bestedingen in de branches kleding, mode en speelgoed stijgen snel"

Tegenover deze waarschuwing staat een nieuwe trend “clicks and bricks”. Het draait niet meer alleen om aanwezigheid op het web (clicks) of aanwezigheid in de fysieke zin, een winkel (bricks). Het gaat om de combinatie van die twee. Enerzijds zie je dat webwinkels toch behoefte hebben aan een showroom, zoals bijvoorbeeld “In de Wijde Wereld” op het Bezorgershof. Anderzijds zie je in steeds meer centra de opkomst van het “nieuwe winkelen”, gezamenlijk met alle fysieke winkels een plekje op het web veroveren.

Rekening houdend met de aanhoudend sombere economische perspectieven vraagt deze waarschuwing om wel om een strategische benadering. Daarom worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgangspunt is om de onderkant van de bandbreedte, 2.100 m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak), in te zetten ter versterking van het bestaande winkelgebied binnen het carré bij voorkeur aansluitend aan het bestaande compacte deel.
- Prioriteit geven aan initiatieven en locaties, die een aanjaagfunctie kunnen hebben.
- Het uitbreidingspotentieel boven de 2.100 m² BVO, tot de becijferde maximale 3.900 m² BVO, wordt “achter de hand” gehouden en is op een later tijdstip strategisch inzetbaar, bijvoorbeeld voor uitbreidingen grenzend aan de bestaande winkels binnen het carré.
- Bezien of vitrinekasten mogelijk zijn ten behoeve van ondernemingen in het Winkelgebied, bijvoorbeeld om blinde muren aangenamer te maken.
- In het belang van de Winkelgebiedontwikkeling wordt buiten het Winkelgebied planologische toevoeging van winkelvloeroppervlak in de kern Geldrop niet toegestaan en bestaande winkelvoorzieningen gestimuleerd zich te verplaatsen naar het Winkelgebied.

4.6 NIEUWBOUWPROGRAMMA WONINGEN

De becijferde planologische ruimte voor woningbouw binnen het Winkelgebied vraagt vanuit volkshuisvestelijk oogpunt om de nodige terughoudendheid en dus om een nadere nuancering:

- Tot 2020 kunnen in het Winkelgebied 75 woningen worden gebouwd. Dit aantal wordt gezien als een absoluut maximum en is inclusief

vervangende nieuwbouw.

- Nieuwe woningen worden alleen ingezet ter versterking van de stedenbouwkundige structuur in het Winkelgebied.
- Buiten het Winkelgebied maar binnen het Centrumgebied worden alleen marginale woningaantallen toegevoegd, met dien verstande dat reeds in ontwikkeling zijnde plannen, waarover met derden afspraken zijn gemaakt, doorgang kunnen vinden.

4.7 RECREATIE

De ligging nabij grote natuurgebieden enerzijds en Eindhoven anderzijds en de aanwezigheid van markante elementen in het Winkelgebied, het aanpalende Centrumgebied en het kasteelpark met de kinderboerderij zijn beter uit te nutten dan nu gebeurt. De geschiedenis van de textielindustrie in Geldrop kan daarbij het leidend thema zijn, zoals in § 3.2 is verwoord.

Het Weverijmuseum (op de kaart op bladzijde 32 opgenomen onder de verzamelnaam cultureel centrum) met zijn toekomstplannen kan daarbij als spin in het web functioneren. Dit vraagt om concrete maatregelen en samenwerking: richt Geldrop ernaar in en handel ernaar. Bij inrichting met als thema textiel kan gedacht worden aan straatmeubilair dat daaraan refereert.

Vanuit het Weverijmuseum zijn cultuurhistorische verbindingen te leggen naar herontwikkelingslocaties van voormalige textiel fabrieken, maar ook naar andere cultuurhistorische dragers binnen het Centrumgebied, die toeristisch-recreatief van grote waarde zijn en het geheel van het Centrumgebied aantrekkelijker kunnen maken.

4.8 OVERIG

Door de grote aantallen bezoekers van het ziekenhuis is er een behoorlijk koperspotentieel naast de eigen bevolking. Er bestaat echter nu geen duidelijke route naar of aantrekkingskracht vanuit het Winkelgebied om na een bezoek aan het ziekenhuis richting het Winkelgebied te gaan in plaats van meteen naar huis te rijden. Het ziekenhuis ligt op een locatie aanpalend aan het Winkelgebied. Op korte termijn zullen er door het ziekenhuis

locatieontwikkelingen plaats gaan vinden en er zullen maatregelen uitgewerkt gaan worden voor parkeren en een betere ontsluiting van het ziekenhuis via de Heggestraat.

Integrale aanpak van de door het ziekenhuis voorgestelde oplossingen en te nemen maatregelen als uitwerking van de versterking van het Winkelgebied is noodzakelijk. Op dat moment moet er ook gestreefd worden naar een versterking van de fysieke relatie Winkelgebied/St. Anna ziekenhuis.

Het Centrumgebied omvat naast het Winkelgebied de bebouwing aan het begin van de Nieuwendijk, de omgeving van de Molenstraat, een deel van het Bogardeind, inclusief het ziekenhuisterrein, de Kasteeltuin en de groenzone rond de Kleine Dommel.

Centrumgebieden kenmerken zich ook door een hoger bebouwingspercentage en door een schakering van stedenbouwkundige ruimten met verschillende vormen: straten en straatjes, pleinen en pleintjes, steegjes en binnenhoven.

Een mooi voorbeeld, gezien vanaf de Molenstraat, is de doorsteek naar de Bleek en vervolgens de route via de Wielstraat naar het Horecaplein en via de Hofstraat naar het kasteel. Het aardige van dit soort routes is dat je de geschiedenis ziet en op korte afstand van elkaar verschillende ruimten met bijbehorende sferen beleeft.

Deze ruimtes moeten worden uitgenut, zodat ze nog meer sfeer geven en ook een toeristisch-recreatieve functie krijgen.

Delen van het Centrumgebied kennen eveneens plaatsen waar verbetering noodzakelijk is:

- Op de Nieuwendijk is al jaren sprake van leegstaande bedrijfsruimten met daarvoor een troosteloze parkeerplaats (het Gat van Geldrop).
- Op het Bogardeind is sprake van twee locaties, waar herinrichting van het terrein gewenst is: de locatie rond het tapijtcentrum (locatie Van Agt) en het terrein op de hoek Bogardeind-Laarstraat (Topaterrein).

4.9 BEREIKBAARHEID

4.9.1 Langzaam verkeer

Omdat de bezoekers van het Winkelgebied met name eigen inwoners van Geldrop zijn, is een goede bereikbaarheid van de winkels voor voetgangers en fietsers van wezenlijk belang. Een verbeterde bereikbaarheid voor deze doelgroepen kan mogelijk ook de parkeerdruk (weliswaar in beperkte mate) positief beïnvloeden.

Er dient een goed en veilig routenetwerk te zijn vanuit de wijken naar het Winkelgebied. In zijn algemeenheid is het Winkelgebied voor langzaam verkeer goed bereikbaar via een groot aantal langzaam verkeersverbindingen. Een aantal routes is al goed, een aantal verbeteringen zal moeten worden aangebracht.

Strategisch geplaatste en goed geoutilleerde fietsstallingen zijn het eindpunt voor de fietsende bezoekers van het Winkelgebied. Strategisch geplaatst betekent vanuit de diverse toenaderingsroutes zo dicht mogelijk bij de winkels. Goed geoutilleerd betekent een fraaie (groene) inpassing, goed verlicht en met (camera)bewaking. Daarnaast dienen ook de fietsroutes comfortabel en veilig te zijn.

4.9.2 Externe bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

De hoge verkeersintensiteit op de route Mierloseweg- Johan Peijnenburgweg- Dommeldalseweg-Laan der vier Heemskinderen maakt het vaak lastig om het Winkelgebied gedurende de avondspits te verlaten. Kruispunten op deze route moeten worden aangepast, zodat wachttijden worden verminderd. Hierdoor worden het Winkelgebied en de parkeervoorzieningen daarbinnen beter bereikbaar.



Beeld van een fietsenstalling in Oss: een groene afscheiding.

4.9.3 Interne bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer

De onderlinge bereikbaarheid van de parkeerterreinen kan aanzienlijk worden verbeterd. Hiertoe zijn diverse varianten uitgewerkt. De meest kansrijke hiervan zijn met het verkeersmodel doorgerekend. De volgende uitgangspunten zijn van belang bij een goede P-route:

- De route dient juist op de drukke momenten van de week beschikbaar te zijn. De parkeerrouting dient daarom onafhankelijk te zijn van de

weekmarkt. Op de woensdagmiddag is de parkeerdruk in het Winkelgebied dusdanig hoog dat uitwisseling van de dan beschikbare parkeercapaciteit noodzakelijk is. Door een onafhankelijkheid van elkaar na te streven wordt de positie van het Winkelgebied én die van de weekmarkt sterker;

- De route dient zo direct mogelijk te zijn waarbij de belangrijkste parkeerterreinen onderling worden gekoppeld. Op deze route dient tevens, bij voorkeur met een (half)dynamisch parkeer verwijssysteem, de beschikbaarheid van parkeergelegenheid te worden aangegeven;
- Een directe routing mag niet leiden tot een nieuwe sluiproute door het Winkelgebied;
- Een nieuwe route mag niet leiden tot nieuwe problemen op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid.

4.9.4 Parkeren

In zijn algemeenheid kan het Winkelgebied beter bereikbaar gemaakt worden door de parkeerterreinen zoveel mogelijk aan elkaar te koppelen, zonder dat men terug moet rijden naar de hoofdwegen rondom het Centrumgebied. Ook vanuit het oogpunt van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid in het Winkelgebied ontstaat een noodzaak de capaciteit van de parkeerterreinen onderling beter uitwisselbaar te maken. Dit betekent dat er een duidelijke en directe P-route moet zijn die juist op drukkere momenten (woensdag-, vrijdag- en zaterdagmiddag) beschikbaar moet zijn.

In en rondom het Geldropse Winkelgebied is de ruimte schaars. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn op de schaal van Geldrop ruimtelijk en financieel niet haalbaar gebleken. Dit betekent dat de te verwachten extra benodigde parkeervoorzieningen ten behoeve van het kortparkeren in de (nabije) toekomst in hoofdzaak zullen moeten worden opgevangen door andere maatregelen, zoals het vervuilen van parkeerplaatsen voor langparkeren in plaatsen voor kortparkeren.

Er bestaan mogelijkheden extra parkeerplaatsen aan te leggen als uitbreiding van de bestaande parkeerplaatsen nabij het Weverijmuseum en het Kasteel. Over de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen bij het Weverijmuseum zal

pas een besluit worden genomen wanneer duidelijkheid bestaat over de toekomst van het Weverijmuseum en het Sociaal Cultureel Centrum Hofdael. Een eventuele uitbreiding zal niet groter zijn dan strikt noodzakelijk om de ingrepen in bestaande groenvoorzieningen gelegen in de directe nabijheid van het Dommeldal zoveel mogelijk te beperken. In de ontwerffase zal overigens t.z.t. een landschapsarchitect worden betrokken.

Uitgangspunt is dat eerst de bestaande parkeerterreinen optimaal moeten worden benut voordat er nieuwe worden aangelegd. Dit principe resulteert in een hoge bezettingsgraad van de parkeerterreinen.



Visiekaart Geldrop Centrum

Er zijn in de afgelopen periode veel gesprekken gevoerd met partners, die een of meer belangen te behartigen hebben in het Centrumgebied van Geldrop. In dit hoofdstuk wordt in het kort verslag gedaan van datgene wat besproken is en op welke wijze daar in de toekomst mee wordt om gegaan.

5.1 ONTWIKKELAAR LOCATIE POSTKANTOOR

Met de ontwikkelaar, die namens de eigenaar van het voormalige postkantoor opereert, hebben diverse gesprekken plaatsgevonden. Op basis van de resultaten van de herijking van het oorspronkelijke masterplan is van gemeentewege het standpunt ingenomen dat er op die locatie geen planologische ruimte is voor detailhandel, kantoren en dat er (in ieder geval tot 2020) evenmin planologische ruimte is voor appartementen. Neemt niet weg dat deze locatie een voorname positie inneemt in het historische kwadrant van het Centrumgebied. Daarom is ook uitdrukkelijk aangegeven dat voorstellen die betrekking hebben op een herontwikkeling ten behoeve van andere functies dan detailhandel, kantoren en appartementen welkom zijn en dat de gemeente die vervolgens vanuit een positieve instelling zal beoordelen. Omdat deze locatie ook ten opzichte van het Winkelgebied een belangrijke positie inneemt, zullen wij bij een eventuele herontwikkeling de eerder in hoofdstuk 3 geschetste uitgangspunten met betrekking tot het mogelijk herstel van de oude rooilijnen betrekken. De ontwikkelaar is en blijft teleurgesteld over het standpunt van de gemeente dat een herontwikkeling moet passen in de uitgangspunten van de gemeente.

5.2 STICHTING LANDGOED KASTEEL GELDROP

Met vertegenwoordigers van de Stichting Landgoed Kasteel Geldrop is vooral in het voorjaar 2012 meerdere malen van gedachten gewisseld. Gezamenlijk is ook het Landgoed, de Mierloseweg en de overzijde daarvan bezocht. De Stichting heeft in diezelfde periode haar recent opgestelde “Visie, Uitvoerings- en Beheerplan Landgoed Kasteel Geldrop” gepresenteerd aan het college. In dat plan zijn ideeën en maatregelen opgenomen die ook inmiddels een betekenis hebben gekregen voor het Centrumgebied.

Een van de aanknopingspunten is de gedachte van de Stichting om de zichtbaarheid van het kasteel te verbeteren door op specifieke punten bomen

en heesters te verwijderen. Passend binnen de wens om het kasteel beter te laten aanhaken aan het Winkelgebied is namelijk de concrete maatregel om vanuit het Horecaplein en de Hofstraat de aandacht te trekken door:

- Ter plaatse op het landgoed daadwerkelijk openingen in de groenstructuur te maken;
- Op de plek van de voormalige donjon een folly te realiseren als verwijzing naar de voormalige kasteeltoren, bijvoorbeeld in de vorm van een subtiele transparante stalen constructie begroeid met blauwe regen.

Deze maatregelen van de Stichting worden in uitwerking van de Ontwikkelingsvisie onderstreept door de zichtlijn ook een formele oversteek te laten zijn. Aan de huidige oversteek bij de Jan van Geldropstraat wordt dus een tweede toegevoegd. Daarmee ontstaat een wegvak, gemarkeerd door beide oversteken, dat geschikt is om de aanhaking van het Landgoed op het Winkelgebied zichtbaar te maken in een afwijkende inrichting van dat deel van de Mierloseweg.

Een tweede aanknopingspunt is de beoogde maatregel van de Stichting om in de boszone nabij de Helze ruimte te reserveren voor het parkeren van auto's in geval de bestaande parkeerplaats niet voldoende is. Voorwaarde is een blijvende bosbeleving en dat betekent dat geparkeerd wordt op een verstedigde bosondergrond onder en tussen bomen. Met de uitbreiding van de parkeercapaciteit kan het bestaande parkeerterrein ook ingezet worden voor de langparkeerders in het Centrumgebied en daarmee heeft ook deze maatregel van de Stichting een relatie gekregen met de uitwerking van het Centrumgebied.

De Stichting heeft inmiddels het initiatief genomen en opdracht gegeven een ontwerp te vervaardigen. Vanwege het beoogde karakter van het “bos-parkeren” wordt het basisontwerp door een landschapsarchitect vervaardigd.

Overigens voorziet de visie van de Stichting ook in zichtlijnen van en naar de Kleine Dommel. Op het oostelijk deel van het landgoed zullen dus ook openingen in de begroeiing worden gemaakt en binnen dat kader doet de Stichting ook de suggestie de Kleine Dommel vanaf de Mierloseweg meer zichtbaar te maken. Betreffende gronden zijn immers eigendom van de gemeente.

Deze suggestie is overgenomen in de uitwerking van de visie voor het Centrumgebied omdat dit een positief effect heeft op de aanhaking gedachte van de kasteelzone op het Winkelgebied.

Per brief van 14 januari 2013 heeft de Stichting gereageerd op de laatste concept versie van de Centrumvisie. De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in deze visie.

De Stichting Kasteel Geldrop vraagt om een deelplan voor het gebied Mierloseweg plus de parkeerplaatsen achter de kerk, dit is ongeveer het gebied van de voormalige akker 'de Kamp', met als inspiratie hoe dit gebied vroeger als onderdeel van het kasteelpark fungeerde. Uitgangspunt van het deelplan is het accommoderen van (nieuwe) functies, het herstel van het historische parkachtige karakter van dit gebiedsgebied tussen kasteel en centrum en het ten behoeve hiervan bedenken van een gefaseerd te realiseren flexibele stedenbouwkundige formule.

In dit deelplan is het mogelijk de lijnvormige barrièrewerking van de Mierloseweg te onderbreken met behulp van het subtiel verwijzen naar historische gegevens. Zoals bijvoorbeeld de kasteelpoort die dwars op de Mierloseweg stond, het protestantse kerkje of de oorspronkelijke oprijlaan langs 'De Kamp'. De landschappelijke, ruimtelijke, cultuurhistorische en verkeerskundige expertise van gemeente en Stichting Kasteel zullen worden gebundeld om gezamenlijk tot een goede inrichting te komen van dit deel van de Mierloseweg in samenhang met het herstel van de historische route door middel van een langzaamverkeersverbinding via de Hofstraat in combinatie met het herstel van de historische entree van het Kasteelpark.

5.3 STICHTING WEVERIJMUSEUM

De Stichting Weverijmuseum Geldrop heeft haar gedachten over de actualiteit en de toekomst van het museum uitvoerig toegelicht aan het college en de raad. Het vernieuwde museum zal volgens de Stichting resulteren in interessante en educatieve en dus ook in een toeristisch-recreatieve trekpleister. Daarbij wil de Stichting ook de feitelijke herkenbaarheid vergroten door een aandachtstrekker bij de poort in de oostgevel.

Het verhogen van de attractiewaarde van het museum kan natuurlijk ook betekenis hebben voor het Centrumgebied omdat verlevendiging van de omgeving van het museum een positief effect uitstraalt. Voor het museum, en dus ook voor het Sociaal Cultureel Centrum Hofdael, De Wiele en het Winkelgebied van Geldrop zijn de volgende maatregelen aantrekkelijk:

- Uitbreiding van de (gratis) langparkeervoorzieningen aan de oostzijde van het museum en Hofdael, op een verantwoorde wijze ingepast in het dal van de Kleine Dommel.
- Aanpassing van het kruispunt Johan Peijnenburgweg-Molenstraat-Sluisstraat ten behoeve van een goede bereikbaarheid van het nieuwe parkeerterrein.
- Aanleg van een voetgangersverbinding aan de noordzijde van Hofdael tussen het nieuwe parkeerterrein en de Bleek, waardoor het op de Bleek gelegen bruggetje daadwerkelijk gebuikt wordt.
- Het plaatsen van een eyecatcher op de Bleek in de zichtlijn vanuit het horecaplein.

De maatregelen van de Stichting en de maatregelen van de gemeente versterken elkaar met als resultaat een meer levendige hoek aan deze zijde van het Centrumgebied.

Het Weverijmuseum heeft een schriftelijke reactie d.d. 18 december 2012 ingediend. Een aantal van hun opmerkingen is verwerkt in de tekst van deze visie. Naast instemming met een aantal uitgangspunten in de visie wordt met name gevraagd om de zichtbaarheid van en de routing naar het museum te versterken.

5.4 BESTUUR WINKELGROEP GELDROP CENTRUM

Verschillende keren is de voorbereiding van de visie op het Winkelgebied onderwerp van gesprek geweest op bestuursvergadering van de Winkelgroep Geldrop Centrum. Deze overleggen hebben geleid tot de volgende afspraken:

- De ondernemers stellen zelf een reglement op betreffende uitstallingen etc. in de buitenruimte hetgeen prima aansluit op het beleid van de gemeente zo weinig mogelijk regels op te leggen aan inwoners en ondernemers. In geval van teleurstellende resultaten kan altijd nog

- overwogen worden een buitenruimteverordening op te stellen;
De ondernemers stellen op hun initiatief een brancheadviescommissie samen waarin ook de gemeente vertegenwoordigd is.

Beide acties zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma.

5.5 BESTUUR FEDERATIE ONDERNEMERS GELDROP

Aan het bestuur van de Federatie Ondernemers Geldrop is twee keer een toelichting gegeven op de in wording zijnde visie. De tijdens de bijeenkomst gemaakte opmerkingen en gegeven adviezen zijn verwerkt, waaronder het beperken van het aantal doorsteken voor winkelend publiek.

5.6 CENTRUMMANAGER

De centrummanager heeft deelgenomen aan het overleg met het bestuur van de Winkelgroep Geldrop Centrum. Het overleg met de centrummanager zal gedurende de komende jaren c.q. de looptijd van het Uitvoeringsprogramma, worden geïntensiveerd tot een maandelijksse activiteit. Voor het stimuleren van gevelverbeteringen en het op gang brengen van de communicatie over de uitvoeringsmaatregelen zal de centrummanager in samenwerking met onder andere de gemeentelijk projectleider de komende tijd een prominente rol vervullen.

5.7 PAROCHIEBESTUUR

Met een deel van het parochiebestuur is in het voorjaar 2012 overleg geweest. Daarbij is het parochiebestuur vooral geïnformeerd over de resultaten van de herijking en het vervallen van het oorspronkelijke masterplan. Daarbij is toen aangekondigd dat de nieuwe centrumvisie en de concrete maatregelen zich vooral zullen toespitsen op de bestaande situatie. Onlangs is het parochiebestuur de nieuwe visie met bijbehorend uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voorgelegd.

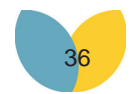
5.8 BESTUUR ST. ANNA ZIEKENHUIS

Tussen de gemeente en de St. Anna Zorggroep zijn al langere tijd besprekingen gaande over een verregaand manier van samenwerken. Elke vorm van samenwerking kan tot synergie leiden op meerdere terreinen.

Met betrekking tot de Ontwikkelingsvisie Centrumgebied zijn in deze samenwerking met name twee aspecten van belang.

In de eerste plaats raakt de verdere locatieontwikkeling op het terrein van het Ziekenhuis ook de ontwikkelingen binnen het Centrumgebied. En vervolgens wordt samen gekeken naar een betere benutting van het parkeren op eigen terrein van het ziekenhuis. Bij dit laatste komt ook de totale ontsluiting van het ziekenhuisterrein aan de orde.

In goede harmonie worden genoemde aspecten opgepakt en nader uit gewerkt.



6.1 ALGEMEEN

De klankbordgroepen ondernemers en bewoners zijn, in het proces om te komen tot dit document en het daaraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma, aanvankelijk twee maal afzonderlijk bij elkaar gekomen. In de eerste bijeenkomst op respectievelijk 18 en 23 april 2012 is de aanzet tot deze ontwikkelingsvisie in de vorm van een richtinggevende inhoudsopgave besproken.

Vervolgens is op 20 en 26 juni 2012 (respectievelijk bewoners en ondernemers) de aanzet tot de conceptuele uitwerking van de ontwikkelingsvisie toegelicht en besproken. Dezelfde toelichting is gegeven in de Klankbordgroep Raad op 19 juni 2012.

6.2 KLANKBORDGROEP BEWONERS

Tijdens de bijeenkomst op 20 juni is een toelichting gegeven op de eerste contouren van het "groeiende" document "Centrumplan Geldrop: Visie en Uitvoeringsprogramma". Vervolgens is het aan de toelichting ten grondslag liggende concept, gedateerd 29 juni 2012, ter beschikking gesteld van alle leden van de Klankbordgroep.

Op eigen initiatief heeft een groot deel van de Klankbordgroep op 3 juli het Centrumgebied bezocht en mede aan de hand daarvan zich een beeld gevormd van de betekenis van de in het concept beschreven visie en uitvoeringsprogramma. In de maand juli zijn, veelal per mail, uitgebreide reacties ontvangen van zowel individuele leden als leden gezamenlijk. Deze reacties zijn samengevat in één document en voorzien van ambtelijk commentaar. Betreffende samenvatting is tijdens de bijeenkomst op 22 augustus uitge-reikt en globaal toegelicht. Met instemming van de KBG Bewoners is de samenvatting ook ter beschikking gesteld aan de KBG Ondernemers.

Met name de gebundelde reactie heeft geleid tot aanpassingen in het toen voorliggende concept. Belangrijkste aanpassingen:

- Er is meer aandacht geschonken aan de historische ontwikkeling van Geldrop en daarmee is het fundament gelegd om het carré, gevormd door Horecaplein-Langstraat-Korte Kerkstraat-Heuvel, als uitgangspunt

te hanteren voor de verdere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie. Deze unieke stedenbouwkundige vorm is iets wat Geldrop bijzonder maakt.

- Ook de bereikbaarheid van het Centrumgebied voor de fietsende wijkbewoners heeft meer aandacht gekregen in de vorm van concrete verbeterpunten.
- Het bebouwingsvoorstel aan de kop van de Jan van Geldropstraat is vervallen en vervangen door een groene overgang vanuit het Winkel gebied naar het Landgoed;
- Behoud van het Vossenhol als historisch erfgoed is ook uitgangspunt van de gemeente. Daarom is in de visie tekst toegevoegd over de geschiedenis van dit pand (zie deel 2: Uitvoeringsprogramma, blz. 11).
- Er zijn concrete ingrepen voorgesteld ter verbetering van de parkeercirculatie en oplossingen voor de grote vraag naar parkeervoorzieningen voor langparkeerders.
- Het kruispunt Johan Peijnenburgweg - Dommeldalseweg wordt voorzien van verkeerslichten

Uit de gebundelde reactie is ook een aantal aanbevelingen niet verwerkt:

- Het belang van het voormalige postkantoor als markante hoek van het historische carré wordt weliswaar zonder meer erkend maar de gemeente blijft van mening dat er tenminste tot 2020 geen planologische ruimte is voor detailhandel, kantoren en appartementen.
- De mogelijkheid voor het toevoegen van een beperkt aantal appartementen boven de Nettorama blijft gehandhaafd.
- Het Bezorgershof is onontbeerlijk als parkeervoorziening voor de bezoekers van het Winkelgebied en wordt dus niet exclusief ter beschikking gesteld aan bewoners binnen het Winkelgebied.

Op basis van het voorlopige definitieve concept is 14 november 2012 een laatste presentatie gegeven.

De aangepaste nota "Centrum Geldrop, een plek met hart" is eind november voor formeel advies voorgelegd aan de Klankbordgroep.

Nadien is er nog intensief overleg geweest met een afvaardiging van de Klankbordgroep bewoners. In overleg tussen de projectleider en de voorzitter

van de Klankbordgroep bewoners en ondernemers is besloten om het voorlopige definitieve concept in twee delen te splitsen. Het eerste deel zou de Ontwikkelingsvisie omvatten. Een document dat door de gemeenteraad zou moeten worden vastgesteld. In Deel 2 zou het Uitvoeringsprogramma moeten worden opgenomen. Een document dat door het College van B. en W. zou moeten worden vastgesteld en ter kennisname aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd.

Op 16 januari heeft de Klankbordgroep de notitie "Bouwstenen die als basis dienen voor het opstellen van het eindadvies van de Klankbordgroep Bewoners op het rapport 'Geldrop Centrum, plek met hart'" aangeboden. Deze notitie omvat 12 punten. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op deze notitie. De reactie van de gemeente is cursief aan-gegeven.

1. Bij elke maatregel, die op basis van de Ontwikkelingsvisie moet worden uitgewerkt hoort o.i. de toevoeging : "Ingrepen op korte termijn zijn dragend voor de ontwikkelingen op lange en langere termijn".

Dit voorstel is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

2. De Klankbordgroep stelt voor een gewijzigde volgorde te hanteren bij de benoeming van de knelpunten en dat consequent in de hoofdstukken te laten terugkomen.

Dit voorstel is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie en het Uitvoeringsprogramma.

3. Met de Klankbordgroep Ondernemers is de Klankbordgroep Bewoners van mening dat er nog onvoldoende antwoord gegeven is op de voorstellen om in de Korte Kerkstraat geen eenrichtingsverkeer tot stand te brengen.

Hierop wordt uitgebreid teruggekomen in paragraaf 6.4

4. De Klankbordgroep stelt voor het onderdeel van de analyse 'De Openbare Ruimte binnen het Centrumgebied' onder Overig te plaatsen. Die plaats zou logischer zijn.

Dit voorstel is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

5. De Klankbordgroep stemt indringend in met hetgeen er onder het

"kopje" Kanttekening van hoofdstuk 5.2 staat geformuleerd en ziet gaarne dat er aan de genoemde partijen nog één wordt toegevoegd n.l. de Raad van bestuur van het St. Anna Ziekenhuis.

Dit voorstel is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

6. De Klankbordgroep adviseert de gemeenteraad om in haar opdracht aan het College vast te leggen dat er periodiek verslag wordt gedaan van de voortgang van de uitvoeringsmaatregelen, zodat er een voortschrijdend inzicht ontstaat in hetgeen is gerealiseerd en of dat dan ook gebeurd is binnen de kaders van de beschikbaar gestelde budgetten.

Dit advies wordt betrokken bij het raadsvoorstel.

7. De Klankbordgroep vraagt de gemeenteraad bij de vaststelling van deel 1 van de rapportage om expliciet het besluit te nemen het gereserveerde budget voor de beoogde maatregelen binnen het Winkelgebied te besteden en voor "externe" maatregelen óf extra kredieten beschikbaar te stellen óf de lopende begrotingsbudgetten in te zetten.

Dit advies wordt betrokken bij het raadsvoorstel.

8. De voorgestelde parallelroute langs de Mierloseweg naar de Meent zou verder doorgetrokken kunnen worden tot voorbij de entree van de Meent aan de Mierloseweg zodat de bewoners en bezoekers van de Hofdael vanaf die parallelroute de parkeerplaatsen rondom Hofdael kunnen bereiken zonder dat zij over de Meent hoeven te rijden.

Als bewoners en bezoekers de Meent niet meer hoeven te passeren, is het mogelijk een efficiëntere herinrichting van de Meent mogelijk te maken.

Er bestaat te weinig fysieke ruimte om de voorgestelde parallelweg langs de Mierloseweg door te trekken tot Hofdael. Verkeerskundig levert dit bovendien een onoverzichtelijke locatie op nabij de aansluiting van de Meent op de Mierloseweg. De suggestie het parkeerterrein anders in te richten, met gestoken parkeren vóór de beide flats, wordt meegenomen bij de planvorming voor de herinrichting van De Meent.

9. Vanuit de tekst ligt er met betrekking tot de oversteek Mierloseweg-Kasteeltuin een juist accent op de Hofstraat, maar de geplaatste beelden verleggen dat accent naar de Jan van Geldropstraat en dat is niet juist.

Enkele goede prentjes van de Hofstraat plaatsen zou “beeld en geluid in overeenstemming brengen”.

Dit voorstel is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

10. De Klankbordgroep is een felle tegenstander van het opknippen van het carré zoals in hoofdstuk 2.1.5 van deel 2 wordt gesuggereerd.

In de tekst is sprake van voor de korte termijn inzetten op versterking van het winkelaanbod in de westzijde van het carré, voor de langere termijn is en blijft het carré het uitgangspunt voor de centrumontwikkeling. Er is dus geen sprake van een tweedeling van het carré.

11. Naar de mening van de Klankbordgroep begint hoofdstuk 2.2.1 van het Uitvoeringsprogramma met de kop “Bezorgershof” ongeveer driekwart pagina te vroeg.

Dit voorstel is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

12. Tot slot.

De slotconclusie van de Klankbordgroep Bewoners is opgenomen in het hoofdstuk ‘Samenvatting’ van de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

Het definitieve advies van de Klankbordgroep vormt onderdeel van de raadsstukken ten behoeve van de besluitvorming en wordt afzonderlijk becommentarieerd in het raadsvoorstel.

6.3 KLANKBORDGROEP ONDERNEMERS

Tijdens de bijeenkomst op 26 juni 2012 is een toelichting geven op de eerste contouren van het “groeiende” document “Centrumplan Geldrop: Visie en Uitvoeringsprogramma”. Vervolgens is het aan de toelichting ten grondslag liggende concept van 29 juni 2012 ter beschikking gesteld aan alle leden van de Klankbordgroep. De concept rapportage is nogmaals besproken in de bijeenkomst van de Klankbordgroep op 20 augustus. Ook van deze Klankbordgroep is een schriftelijke reactie ontvangen en wel op 30 oktober. Deze reactie van de ondernemers is vervolgens ook ter beschikking gesteld van de Klankbordgroep Bewoners.

Op basis van het voorlopige definitieve concept is 14 november 2012 een laatste presentatie gegeven. Op basis van de schriftelijke en mondelinge reactie hebben de ondernemers een concreet voorstel betreffend de verkeerscirculatie voorgelegd dat door de gemeente vervolgens is door-gerekend op de wijzigingen in de verkeersstromen. Daaruit is gebleken dat het voorstel met enige kleine aanpassingen een kansrijke variant kan zijn.

De aangepaste nota “Centrum Geldrop, een plek met hart” is eind november voor formeel advies voorgelegd aan de Klankbordgroep.

Op 16 januari heeft de Klankbordgroep de notitie “Bouwstenen die als basis dienen voor het opstellen van het eindadvies van de Klankbordgroep Ondernemers op het rapport ‘Geldrop Centrum, plek met hart’” aangeboden. Deze notitie omvat 9 punten. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op deze notitie. De reactie van de gemeente is cursief aangegeven.

1. Bij de knelpuntenanalyse in hoofdstuk 4 van deel 1 van de rapportage wordt het functioneren van de weekmarkt en de discussie over de eventuele verplaatsing van de weekmarkt binnen het Winkelgebied gemist.
Dit punt is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

2. De Klankbordgroep vraagt zich af wat de relevantie is van het opvoeren van genoemd rapport “Zorg, Sport en Beweging” in hoofdstuk 4.1.
Dit rapport is nader toegelicht in paragraaf 3.3 van de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

3. De Klankbordgroep onderschrijft de visie omtrent het plaatsen van vitrinekasten, maar gaat er daarbij wel van uit dat de aan te brengen reclame uitingen dan ook betrekking moeten hebben op datzelfde Winkelgebied.
Dit punt is verwerkt in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie.

4. De Klankbordgroep mist het onderdeel Openbaar Vervoer in relatie tot het Winkelgebied.
In opdracht van de raad wordt momenteel gewerkt aan de opzet van een lokaal aanvullend openbaar vervoer. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit met een buurtbus ingevuld. Op dit moment staat de route van de buurtbus nog

niet vast, maar het is zeer waarschijnlijk dat deze in twee richtingen door de Langstraat zal gaan rijden. Hierdoor kan namelijk op betrekkelijk eenvoudige wijze Geldrop-centrum, het St. Anna en het NS-station op een directe wijze met elkaar in verbinding worden gebracht. Een voorwaarde daarvoor is dat de Langstraat in twee richtingen bereikbaar blijft.

5. De Klankbordgroep gaat er van uit dat ondernemers binnen het Winkelgebied vanaf den beginne intensief worden betrokken bij de voorbereidingen van de uit te voeren maatregelen.

Via het centrummanagement zullen partijen betrokken worden bij de verdere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie.

6. De Klankbordgroep ondersteunt de keuze voor de interne ontsluiting van de parkeerplaatsen zoals die in de varianten 3 en 7a verwoord zijn, en is zich daarbij terdege bewust dat de keuze van variant 7a op de momenten van de weekmarkt en de kermisdagen belemmeringen kent, maar die belemmeringen wegen niet op tegen de structurele voordelen van die variant gedurende de rest van het jaar.

Deze voorkeur zal betrokken worden bij het raadsadvies.

7. De Klankbordgroep gaat er van uit dat het “achteraf betalen van parkeergelden” goed geregeld gaat worden. Ook de verdere betrokkenheid van de ondernemers bij de discussie over de parkeertarieven is zeer gewenst en ook daarbij kan het Centrummanagement een belangrijke rol spelen.

Via het centrummanagement zullen partijen betrokken worden bij de verdere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie en het parkeerbeleid.

8. De Klankbordgroep is een felle tegenstander van het opknippen van het carré zoals in hoofdstuk 2.1.5 van deel 2 wordt gesuggereerd. *In de tekst is sprake van voor de korte termijn inzetten op versterking van het winkelaanbod in de westzijde van het carré, voor de langere termijn is en blijft het carré het uitgangspunt voor de centrumontwikkeling. Er is dus geen sprake van een tweedeling van het carré.*

9. Slot.

De slotconclusie van de Klankbordgroep Ondernemers is opgenomen in het hoofdstuk ‘Samenvatting’ van de eindversie van de Ontwikkelingsvisie

Het definitieve advies van de Klankbordgroep vormt onderdeel van de raadsstukken ten behoeve van de besluitvorming en wordt afzonderlijk becommentarieerd in het raadsvoorstel.

6.4 GEMEENSCHAPPELIJKE REACTIE KLANKBORDGROEP BEWONERS EN KLANKBORDGROEP ONDERNEMERS: VERKEERSVARIANT 8

Door de beide klankbordgroepen gezamenlijk is voorgesteld een eenrichtingscircuit voor auto's tegen de klok in te realiseren over de Heuvel-Korte Kerkstraat-Langstraat. Een eenrichtingsroute rondom het carré zou naar de mening van beide Klankbordgroepen veel logischer zijn, meer kort parkeerplaatsen kunnen opleveren en minder sluipverkeer kunnen aantrekken. Voor deze suggestie zijn drie verschillende varianten doorberekend door bureau Goudappel Coffeng. In onderstaande tekst wordt gemotiveerd waarom deze variant niet in de eindversie van de Ontwikkelingsvisie is opgenomen.

Aan de basis van dit verzoek ligt de gedachte dat het historische carré één uniforme uitstraling moet hebben en dat die bereikt wordt door het hele carré in te richten als eenrichtingcircuit.

Historisch is de route Nieuwendijk-Korte Kerkstraat-Bogardeind, vanouds de doorgaande route tussen Eindhoven en Weert en de ontsluitingsroute van Geldrop. Daaraan is het carré ontstaan. Loskoppeling van het carré van de Nieuwendijk kun je dus ook een ingreep in de historische structuur noemen. Wat we nu zien is dat de Langstraat als het ware de functie van de Korte Kerkstraat heeft overgenomen: het carré is een kwart slag gekanteld en de Langstraat is de ontsluitingsroute geworden waaraan het carré gekoppeld is. Er valt dus net zo veel voor te zeggen om deze situatie te handhaven en alleen de drie overige straten van het carré een meer eenduidige en samenhangende inrichting te geven. Door een consequente herinrichting, met duidelijke routes voor langzaam verkeer, waar de auto slechts te gast is zoals op de rijloper op Heuvel Oost, kan die gewenste eenduidige uitstraling even

goed worden gekregen. Deze kan versterkt worden door boombeplanting en straatmeubilair.

Andere middelen om het historische carré te versterken zijn bijvoorbeeld: een patroon of een lijn in de bestrating, 'geldropse' tegeltjes in de bestrating, de 'rode draad' op enige vorm in het carré aanbrengen, 'deurmatjes' van hardsteen voor de historische panden, leibomen, 'amsterdammertjes', bewegwijzering, verlichting, etc...

Beoordeling van deze variant

Basis voor de beoordeling van de verschillende varianten blijven de uitgangspunten die eerder samen met de klankbordgroepen zijn vastgesteld voor het centrum:

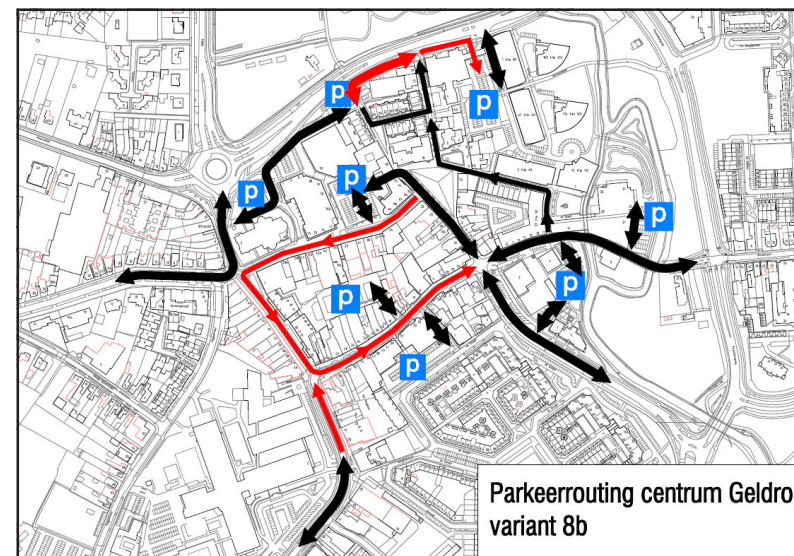
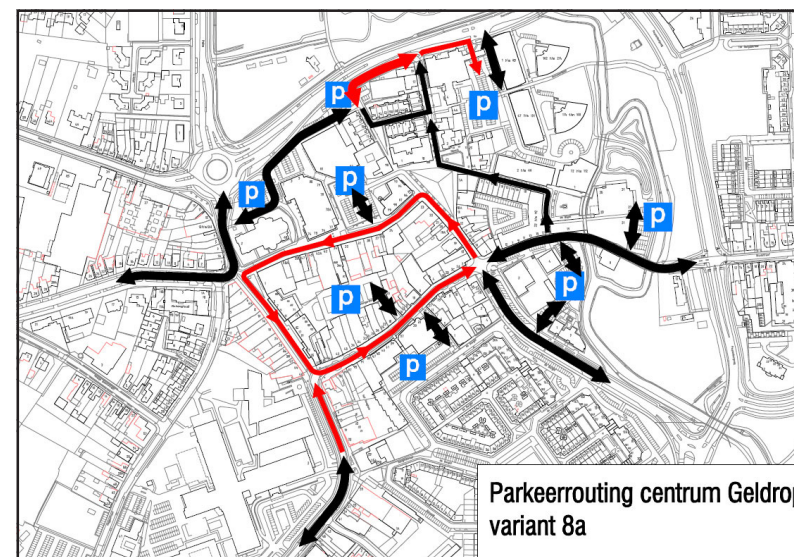
- Bezoekers langer vasthouden in het centrum;
- Meer bezoekers trekken naar het centrum;
- Historische waarde van het centrum benadrukken;
- Uitstraling/inrichting naar een hoger kwaliteitsniveau trekken;
- Goede bereikbaarheid van het centrum;
- Goede bereikbaarheid van de parkeerplaatsen (routing);
- Voorkomen negatieve randverschijnselen bij bepaalde oplossingen.

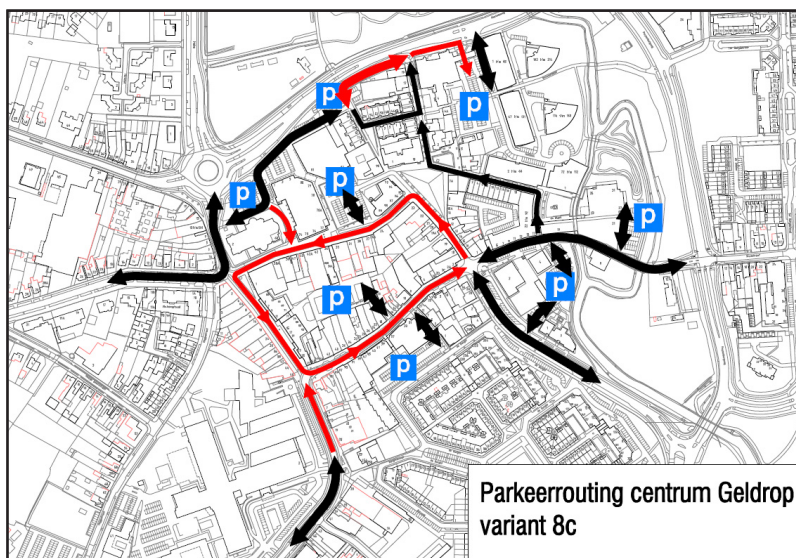
N.B. Voor de duidelijkheid wordt in deze beoordeling het deel van de Heuvel tussen de Langstraat en het horecaplein aangeduid met Heuvel Oost en het deel tussen het horecaplein en de kerk met Heuvel Noord.

Varianten 8a en 8b

In de varianten 8a en 8b wordt een eenrichtingscircuit tegen de klok in gerealiseerd over Heuvel Oost-Heuvel Noord-Korte Kerkstraat-Langstraat. Variant 8b is gelijk aan variant 8a waarbij de Heuvel Oost tussen het parkeerterrein Heuvel en de Langstraat ook in zuidelijke richting te berijden is.

Het eenrichtingscircuit wordt volgens de modelberekeningen slechts benut door verkeer dat het parkeerterrein Heuvel verlaat. Dit gaat om enkele honderden auto's per dag. In variant 8a rijden zij via Heuvel Noord en de Korte Kerkstraat naar de Langstraat om van daaruit het centrum te verlaten. Doordat er vanuit de rotonde bij de kerk geen directe toegang is tot de Heuvel





Noord, is er aan de westzijde van het centrum geen sprake van sluipverkeer.

De verschillen tussen variant 8a en 8b zijn klein. In variant 8b rijdt het verkeer dat het parkeerterrein Heuvel verlaat, nu niet meer via het eenrichtingscircuit Heuvel Noord-Korte Kerkstraat. In plaats daarvan neemt het de directe route via Heuvel Oost naar de Langstraat. Uiteindelijk komen beide routes echter uit op het kruispunt Heuvel Oost-Langstraat-Molenstraat-Dommeldalseweg.

Variant 8c

Variant 8c is gelijk aan variant 8a waarbij de doorgang vanuit het parkeerterrein Achter de Kerk naar Heuvel Noord mogelijk wordt gemaakt in één rijrichting. De verschillen met variant 8a zijn ook hier klein. Enkele tientallen auto's maken dagelijks van deze doorsteek gebruik.

Beoordeling

In de varianten 8a en 8c zal de route door de Korte Kerkstraat alleen gebruikt worden door verkeer dat het parkeerterrein Heuvel verlaat en door het verkeer naar de parkeerterreinen Bezorgershof en Machinaal dat vanuit het oosten via

het carré moeten rijden omdat de Langstraat eenrichtingverkeer wordt. Dat betekent dat alleen sprake is van doorgaand verkeer op de Heuvel en de Korte Kerkstraat.

In variant 8b is alleen sprake van gebruik van de route door de Korte Kerkstraat door het verkeer naar de parkeerterreinen Bezorgershof en Machinaal. Door parkeerders op de Heuvel zal deze route niet gebruikt worden want in deze variant is de kortste route vanaf dit parkeerterrein de route via Heuvel Oost.

De vraag is wat de meerwaarde is van de aanleg van de route Heuvel Noord-Korte Kerkstraat als deze enkel wordt gebruikt door doorgaand verkeer van en naar de parkeerterreinen.

Wanneer gevraagd wordt om een betere bereikbaarheid van het centrum voor auto's door de invoering van een eenrichtingscircuit, dan is dat niet alleen om meer doorgaand verkeer door de winkelstraten te krijgen. Aan alleen een aan- en afvoerroute voor enkele honderden parkeerders per dag (en in variant 8c een hoeveelheid verkeer uit Geldrop Noord) hebben de centrumwinkeliers niets, dat geeft alleen maar overlast, tenzij deze auto's er ook kort kunnen parkeren. Het ligt dus voor de hand dat men zal vragen om de aanleg van parkeerplaatsen op de Korte Kerkstraat en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op de Langstraat, waar ruimte ontstaat doordat de rijbaan door de invoering van eenrichtingverkeer wordt versmald.

In dat geval zal het niet meer gaan om alleen verkeer vanaf de parkeerplaats op de Heuvel, maar wordt het voor automobilisten heel aantrekkelijk om voor een snelle boodschap in het centrum de auto te pakken, waar men nu vanwege de parkeerdruk mogelijk nog de fiets pakt of te voet komt.

In variant 8c zal de druk om parkeerplaatsen aan te leggen op de Korte Kerkstraat nog toenemen doordat er een route ontstaat achter langs de kerk naar deze straat. Daardoor wordt het ook voor automobilisten uit het noorden aantrekkelijk het centrum per auto te bezoeken voor een snelle boodschap. Of er dan nog sprake is van slechts enkele tientallen auto's die dagelijks gebruik maken van deze doorsteek, is dan twijfelachtig.

Verkeersveiligheid

Zoals hierboven aangegeven zal bij een eenrichtingscircuit op de Heuvel-Korte Kerkstraat-Langstraat conform de varianten 8 de behoefte ontstaan daar (schuin) gestoken parkeren aan toe te voegen. Immers, zonder deze extra parkeermogelijkheden heeft deze verkeersstructuur weinig toegevoegde waarde. Voorts kan het fietsverkeer het circuit in twee richtingen berijden. Onlangs is in de Kruisstraat in Eindhoven een soort gelijke situatie aangelegd. De ervaring leert dat er in dit soort (parkeer)situaties conflicten zijn te verwachten tussen de fietser en de automobilist die een parkeerplaats achterwaarts verlaat. Het zicht vanuit die automobilist in relatie tot de fietser blijkt namelijk vaak verre van optimaal te zijn. Het positieve van het Geldropse centrum is nu juist dat parkeer manoeuvres worden geconcentreerd op kleinere pleinachtige ruimtes die specifiek zijn ingericht als parkeergelegenheid en daarmee niet conflicteren met fietsroutes. Zelfs op De Meent, waar in de praktijk bij hoge uitzondering wel sprake is van een fietsroute via een parkeerterrein, speelt dit specifieke probleem niet. Op De Meent is de fietsroute immers niet direct achter de parkeervakken gelegen. Vanuit verkeersveiligheid heeft het derhalve de voorkeur om het parkeren zoveel mogelijk te concentreren op min of meer separate parkeerterreinen die niet conflicteren met (intensieve) fietsverbindingen.

Grondaankoop St. Anna

In variant 8 is ook eenrichtingsverkeer opgenomen op het noordelijk deel van het Bogardeind, ter voorkoming van sluipverkeer door het centrum. Dit betekent dat op een logische wijze een overgang dient te worden gerealiseerd van een weg in twee rijrichtingen naar eenrichtingsverkeer, bij voorkeur met een keermogelijkheid. Deze verkeersoplossing vergt extra ruimte waardoor grondaankoop van het St. Anna noodzakelijk wordt.

Handhaving eenrichtingsverkeer

Naarmate de lengte van het eenrichtingsverkeer korter wordt, zal de handhaving daarvan meer problematisch worden. Vooral het eenrichtingsverkeer in de varianten 8a t/m 8c op het noordelijk deel van het Bogardeind én het eenrichtingsverkeer achter de Brigidakerk in variant 8c, zal met name in de daluren aanleiding geven tot het negeren van het inrijdverbod. In de Korte Kerkstraat zien we immers ook dat er misbruik ontstaat op het moment dat de

verzinkbare paal buiten gebruik is. Dit betekent dat genoemde korte wegvakken met eenrichtingsverkeer bij voorkeur moeten worden voorzien van verzinkbare palen. Dit stuit weer op onbegrip bij de weggebruiker die een dergelijke verkeersoplossing niet verwacht in een openbare weg. Verzinkbare palen en vergelijkbare obstakels worden eigenlijk enkel ter ondersteuning van een aanwijzing tot voetgangersgebied geplaatst.

Lokaal aanvullend openbaar vervoer

In opdracht van de raad wordt momenteel gewerkt aan de opzet van een lokaal aanvullend openbaar vervoer. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit met een buurtbus ingevuld. Op dit moment staat de route van de buurtbus nog niet vast, maar het is zeer waarschijnlijk dat deze in twee richtingen door de Langstraat zal gaan rijden. Hierdoor kan namelijk op betrekkelijk eenvoudige wijze Geldrop-centrum, het St. Anna en het NS-station op een directe wijze met elkaar in verbinding worden gebracht. Een voorwaarde daarvoor is dat de Langstraat in twee richtingen bereikbaar blijft. De varianten 8 voldoen daar niet aan.

Weekmarkt

In de huidige situatie is er op het drukste moment van de week het minste aantal parkeerplaatsen beschikbaar. Vanuit die optiek verdient het aanbeveling om de weekmarkt te verplaatsen naar een locatie waar dit niet ten koste gaat van parkeervoorzieningen. Bovendien dient de locatie onafhankelijk te zijn van de P-route omdat ten tijde van de weekmarkt de P-route juist het meest nodig is. Juist op piekmomenten dienen de parkeerterreinen goed onderling bereikbaar te zijn zodat eventuele restcapaciteit op minder gunstig gelegen terreinen optimaal kan worden benut.

Verplaatsing van de weekmarkt naar de Heuvel en de Korte Kerkstraat is in geen van deze drie varianten mogelijk.

Conclusie

Bij realisering van een van deze varianten krijgt het centrum een totaal ander imago. We stappen dan af van een aantal gezamenlijke uitgangspunten voor de visie op het centrum. In plaats van een winkelcentrum met een aange-naam verblijfsklimaat, waar we de bezoekers lang willen vasthouden, ontstaat

er een stop-&-go boodschappencentrum.

Door een betere bereikbaarheid van parkeervoorzieningen binnen het centrum zullen we meer bezoekers trekken naar het centrum, maar omdat we verworden tot een stop-&-go centrum, blijven die niet lang.

Doordat er ruimte ontstaat voor de snelle boodschap zullen we bezoekers niet lang vasthouden in het centrum en evenmin de uitstraling en inrichting naar een hoger kwaliteitsniveau tillen.

Of de historische waarde van het centrum met deze varianten wordt benadrukt, is de vraag.

De voorgestane koppeling van alle parkeervoorzieningen door een goede parkeerroute wordt in deze varianten niet bereikt, omdat noord en zuid volledig worden gescheiden.

Negatieve randverschijnselen bij bepaalde oplossingen worden niet voorkomen (veiligheid voor fietsers en voetgangers, blik op de weg, minder groen, geen nieuwe plek voor de markt, kort verblijf etc.).

Door uitbreiding van het aantal kortparkeerplaatsen in het centrum kan de uitbreiding van het aantal langparkeerplaatsen achter het Weverijmuseum en in het kasteelpark beperkt worden.

N.B.

In de klankbordgroepen is ook zijdelings gesproken over een variant waarbij de route Nieuwendijk-Korte Kerkstraat-Langstraat wordt geïntroduceerd. Vanwege de hoge verkeersdruk (circa 20.000 motorvoertuigen per etmaal) is deze route juist opgeheven bij de herinrichting van het centrum in de jaren 90. Deze variant is niet opnieuw doorgerekend. Met deze aantallen is geen sprake meer van een herbergzaam verblijfscentrum, en zelfs niet van een stop-&-go centrum.

6.5 KLANKBORDGROEP RAAD

De klankbordgroep raad is in 2012 twee keer bij elkaar gekomen. In de eerste bijeenkomst op 19 april 2012 is de aanzet tot deze ontwikkelingsvisie in de vorm van een richtinggevende inhoudopgave besproken. Op basis van het voorlopige definitieve concept "Centrumplan, visie en uitvoeringsprogramma" is 7 november 2012 een tweede presentatie gegeven. Een laatste presentatie heeft plaatsgevonden op 11 april 2013. De klankbordgroep Raad is toen ook geïnformeerd over de inhoud van de reacties op het concept versies van de rapportage "Centrum Geldrop, een plek met hart".

Het feit dat de klankbordgroep Raad heeft aangegeven dat de vaststelling van het uitvoeringsprogramma een zaak van het college zou moeten zijn en niet van de gemeenteraad is mede voor de voorzitter van de Klankbordgroepen Bewoners en Ondernemers en de projectleider reden geweest om het gehele document in twee delen te splitsen zoals onder het kopje "Klankbordgroep Bewoners" is verwoord.

De Klankbordgroep Raad wil dat de gemeenteraad bij het vaststellen van de Ontwikkelingsvisie wel geïnformeerd gaat worden over het Uitvoeringsprogramma.

Het is bovendien aan de gemeenteraad om beslissingen te nemen over het vrij geven van eerder door de raad gereserveerde middelen.

