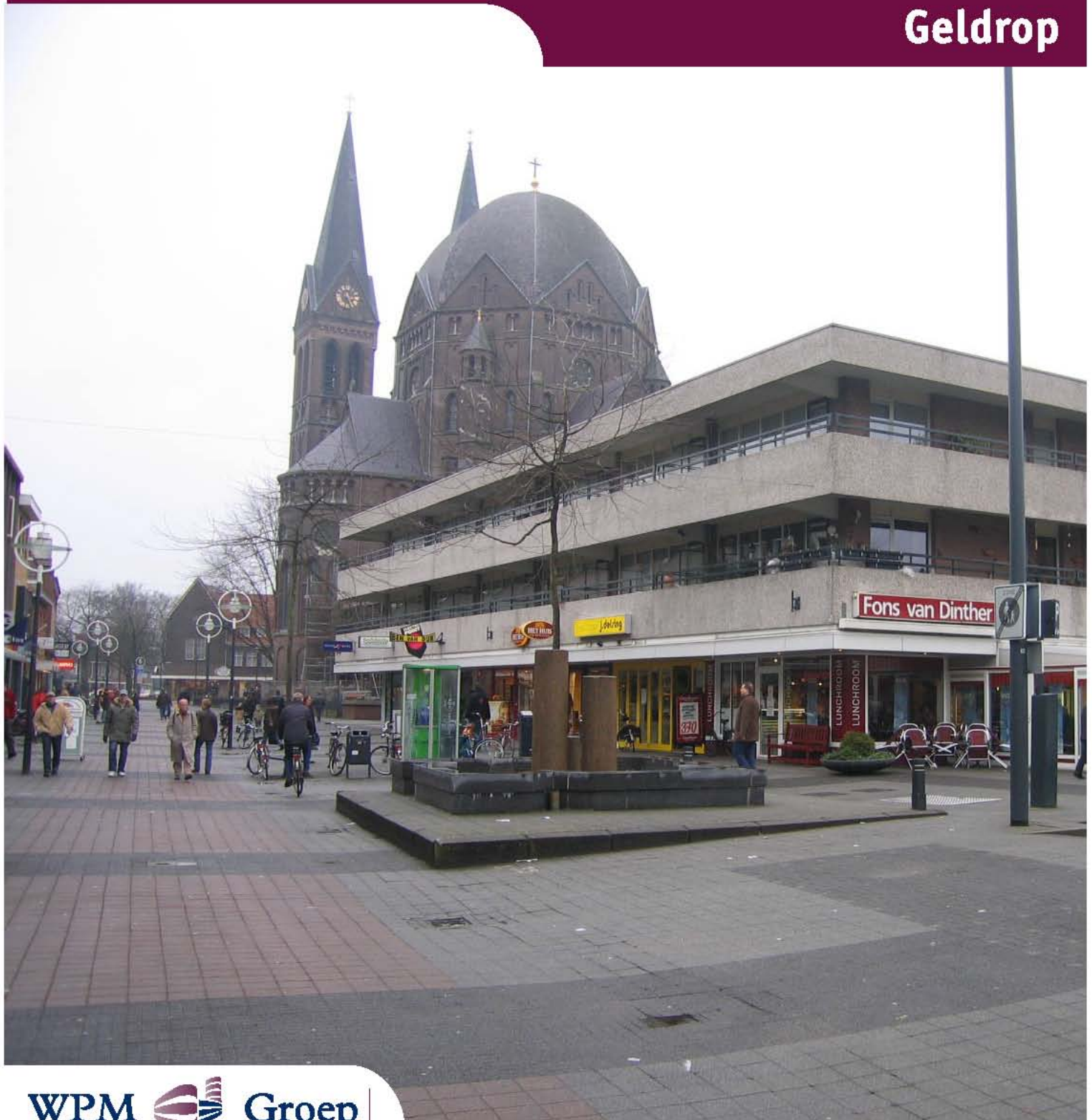


Centrumplan

Marktmogelijkheden en plan van eisen

Geldrop



Centrumplan Geldrop

Marktmogelijkheden en plan van eisen



Utopialaan 24

Postbus 3479

5203 DL 's-Hertogenbosch

Telefoon 073-6491560

Telefax 073-6491599

Opdrachtgever Gemeente Geldrop-Mierlo

Projectnummer C08222

Referentienummer PO/RR/PtS

Datum Mei 2007

Oplegnotitie ambities centrumplan

In het kader van mogelijke planvorming is de opgave neergelegd het centrumgebied van Geldrop een nieuwe impuls te geven. De afgelopen decennia zijn middels nieuwbouw en ingrepen aanzetten tot vernieuwing gedaan maar deze vragen om afronding en deels herstel. Het doel is een aantrekkelijk en toekomstgericht centrumgebied te creëren, waarbij meer kwaliteit en een aantrekkelijk verblijfsklimaat centraal staan.

Momenteel wordt hiertoe vanuit het Kernteam Centrumplan¹ gewerkt aan de stedenbouwkundige schetsen en ideeën, als eerste stap richting een definitief Masterplan. Hierbinnen luidt het de vraag wat dan haalbaar is qua toevoeging van commercieel programma, en qua ruimtelijke oplossingen. Dat vraagt om een lange termijnvisie.

De volgende bouwstenen in het rapport leveren de noodzakelijke input:

1. Kwantitatieve marktmogelijkheden voor de retail²

Qua kwantitatieve marktmogelijkheden ging het oorspronkelijke DPO (BRO, 2007) uit van de toevoeging van maximaal 3.000 m² wvo detailhandel in het centrumgebied, onder voorwaarden van verplaatsing van detailhandelsmeters.

De doorkijk op het DPO heeft opgeleverd dat met name het gebonden aandeel koopkrachttoevoeiing van buiten Geldrop te laag is ingeschat. Bij een omzetaandeel van 20-25% komen de marktmogelijkheden uit op 3.600 – 4.600 m² wvo detailhandel. Rekening houdende met opslagen voor de omrekening naar bruto winkelmeters en 15% horeca, diensten en ambacht, komt dit neer op 5.000 tot 6.400 m² bvo toe te voegen commerciële functies.

2. De marktpositionering van het centrumgebied

Qua positionering zit Geldrop-centrum tussen de shopping centers (recreatieve binnensteden) en de wijk- en buurtwinkelcentra. Dat betekent dat voor haar als 'convenience shopping center' de opgave een goede mix te realiseren tussen enerzijds het boodschappen doen en de doelgerichte aankopen, en anderzijds een toenemend accent op het recreatieve winkelen en het vrije tijdsgedrag. Het aanbod sluit zich hierbij aan qua branchering, segmentering en doelgroepen: de bewoners van Geldrop, maar ook de overige bezoekers zoals inwoners uit de omliggende kernen, werkzame personen, passanten en recreanten. Compleetheid, compactheid en comfort staan daarbij centraal.

Met de marktmogelijkheden en de positionering als kader moet het mogelijk zijn de dynamiek in de markt te accommoderen. Structuurversterking vormt hierbij de opgave:

- met verplaatsing / uitbreiding van bestaande functies
- uitplaatsing naar de rand van aldaar beter passende functies;
- en de mogelijke toevoeging van nieuwe / gewenste functies.

¹ Kernteam met de gemeente Geldrop-Mierlo, Witteveen + Bos, de stedenbouwkundige Aad Trompert, en tijdelijk WPM.

² Retail is een overkoepelende naam voor detailhandel en overige winkelondersteunende functies in centrumgebieden zoals horeca, diensten (persoonlijk en financieel) en ambacht.

3. Het masterplan en het plan van eisen

Het masterplan (versie mei 2007) levert een toevoeging van +7.300 m² bvo commercieel programma exclusief de postkantoor-locatie. Dit overschrijdt in beperkte mate de marktmogelijkheden qua vierkante meters. Maar omdat het om een lange termijnvisie gaat, zal de impact daarvan geleidelijk zijn en over een langere periode worden uitgesmeerd. De marktmogelijkheden volgens de doorkijk op het DPO zijn nog exclusief leisure / cultuur en werkfuncties, die mogelijk zijn in te passen in het commercieel programma van het masterplan.

In het plan van eisen is gebruik gemaakt van het volgende kader:

Tabel: algemeen kader voor winkelcentrumconcepten

Omgeving	Locatie	Functies	Ruimte	Commercie	Vastgoed
Marktgebied	Ligging	Bezoekmotief	Routing	Concept	Eigendomssituatie
Draagvlak	Bereikbaarheid	Bezoekgedrag	Passantenstromen	Presentatie	Huurniveau
Concurrentiepositie	Expeditie	Branchering	Aansluiting op p.	Attentiewaarde	Verhuurbaarheid
Positionering	Parkeren Ontsluiting	Trekkerbeeld	Samenhang	Kwaliteitsniveau	Leegstandsrisico
		Functionele integratie	Netheid/veiligheid	Inrichting/sfeer	Marketing
		Niet-comm. voorz.	Lay-out en opzet	Uitstraling	Promotie
		Wonen	Toegankelijkheid	Verblijfskwaliteit	
		Entrees			
Bouwsteen 1	Bouwsteen 3	Bouwsteen 2	Bouwsteen 3	Bouwsteen 3	In kernteam

Bron: WPM Consultants

Op basis van de afstemming van deze aandachtspunten is in het kernteam en via een aantal workshops gekomen tot een concept-masterplan als stedenbouwkundige schets (versie mei 2007), als eerste aanzet in de initiatieffase. De aandachtspunten in de tabel zijn als plan van eisen in het rapport beschreven. In de komende periode zal via voortschrijdend inzicht gekomen worden tot een optimum-scenario, met zicht op de verwachte fasering van het plan.

Binnen het centrumgebied komen mogelijkwerwijs meerdere locaties voor herontwikkeling of nieuwbouw in aanmerking. Concreet wordt ingezet op de volgende deellocaties die de komende jaren gefaseerd aan de orde komen en worden verder uitgewerkt en of aangepast:

- Marktplein / Heuvel;
- Bezorgershof;
- Postkantoor-locatie: mogelijk (tijdelijk) te gebruiken in het kader van de fasering;
- Meent / gemeentehuis: als optie voor herontwikkeling mocht gedacht worden aan een nieuw gemeentehuis.

Verder maakt de versterking van de omliggende winkelstraten onderdeel uit van het centrumplan, zoals de Korte Kerkstraat, de Heuvel, de Langstraat, en het Heuvelplein.

Tezamen met de eerste kosten-baten-analyses zullen de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het masterplan en haar deelprojecten inzichtelijk gemaakt worden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 De opgave.....	1
1.3 Onze rol en bijdrage	2
Bouwsteen 1: Marktmogelijkheden, DPO en doorkijk	3
Inleiding	3
Het DPO.....	3
Doorkijk DPO.....	4
Conclusie kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden.....	6
Bouwsteen 2: de marktpositionering voor Geldrop-centrum	7
Convenience Shopping Centers	8
Bouwsteen 3: Masterplan en plan van eisen	10
Toelichting Masterplan en toetsing aan doorkijk DPO.....	10
Plan van eisen	11
Eisen naar deellocatie.....	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in het kader van de centrumontwikkeling in Geldrop een distributieplanologisch onderzoek (DPO) laten opstellen. Het is begin 2007 afgerond, en tot stand gekomen met een begeleidingscommissie van de gemeente, de Kamer van Koophandel Zuid-Oost Brabant en de ondernemersverenigingen.

De gemeente heeft aangegeven dat de uitkomsten van de DPO-analyse niet corresponderen met de ambities die er zijn om het centrumgebied een nieuwe impuls te geven. De geadviseerde uitbreidingsruimtes in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector en de geadviseerde voorwaarden worden als conservatief bestempeld. Dit is de aanleiding geweest voor de gemeente om de WPM Groep te benaderen. Het DPO vormt naar het oordeel van WPM een gedegen basis, maar vraagt om een doorkijk en oplegvisie om de relatie te leggen naar het centrumplan en de daarbij horende ambities.

1.2 De opgave

De ambities zijn een afgeleide van de huidige ruimtelijke constellatie in het centrumgebied. Vanuit de oorspronkelijke situatie, en een aantal projecten en ingrepen die de afgelopen decennia gerealiseerd zijn, luidt het de opgave om tot vernieuwing en structuurversterking van het centrumgebied te komen. Het verbeteren van het verblijfsklimaat en de belevingswaarde vormen hierin de grootste uitdagingen. Het centrumgebied is namelijk dé identiteitsdrager voor de bewoners van Geldrop, en voor de overige bezoekers van het centrumgebied. Het is een ontmoetingsplaats waar men zich thuis voelt en waar het prettig vertoeven is, wat herkenbaar is en waar altijd iets te doen is. Dit wensbeeld kan gerealiseerd worden door daar waar nodig:

- Tot vernieuwing en intensivering van de gebouwde omgeving te komen, onder andere door meerlaags ruimtegebruik;
- Identiteitsbepalende elementen beter tot hun recht te laten komen, zoals de kerk, het Heuvelplein, het park / kasteel, de Dommel, en nieuw toe te voegen bebouwing;
- Een kwaliteitsimpuls te geven aan het verblijfsklimaat en de openbare ruimte;
- Tot structuurversterking te komen, en bestaande commerciële functies te moderniseren of te verplaatsen, en nieuwe functies toe te voegen.

Momenteel wordt hiertoe vanuit het Kernteam Centrumplan³ gewerkt aan de stedenbouwkundige schetsen en ideeën om te komen tot een definitief Masterplan.

³ Kernteam met de gemeente Geldrop-Mierlo (Stefan van Bogget, Niek Gorris, Barbara Savelsberg, en aanvullende specialisten), Witteveen + Bos (Theo van den Broek, Pieter Draaijer), de stedenbouwkundige Aad Trompert, en tijdelijk WPM (Paul ter Sluis en Rien Romijn).

1.3 Onze rol en bijdrage

Bij het gefaseerd realiseren van het definitieve Masterplan zal sprake zijn van herontwikkeling, mogelijke sloop / nieuwbouw en toevoeging van commercieel vastgoed. Dat geldt ook voor veranderingen en toevoegingen in de woonfuncties en andere voorzieningen, het parkeren en het verkeer, en de openbare ruimte.

In de initiatieffase ligt in de bijdrage van WPM de nadruk op het bepalen van het haalbare ambitieniveau: tot hoever reiken de ambities qua toevoeging van commerciële ruimtes, wat is dan de gewenste kwalitatieve invulling, en van welk plan van eisen moet uitgegaan worden als gestreefd wordt naar een goed functionerend en toekomstgericht centrumgebied?

Middels een viertal workshops in februari tot en met april 2007 heeft WPM een bijdrage geleverd aan de tot standkoming van het advies. Het is opgebouwd langs een drietal separate adviesonderdelen, namelijk:

- Bouwsteen 1: kwantitatieve programmatische mogelijkheden;
- Bouwsteen 2: kwalitatief, de marktpositionering van Geldrop-centrum;
- Bouwsteen 3: het masterplan en het plan van eisen.

Gezien de planstatus is in het kernteam kennis aangeleverd ten aanzien van de haalbaarheid, de haalbare huurniveaus en kosten, en de mogelijke risico's van het centrumplan. Tevens is een aantal referentieprojecten benoemd in soortgelijke centrumgebieden om lering te kunnen trekken uit de ervaringen en resultaten elders.

In de oplegvisie voorin het rapport zijn de voornaamste bevindingen van het advies samengevat.

Bouwsteen 1: Marktmogelijkheden, DPO en doorkijk

Inleiding

Naar aanleiding van de centrumontwikkeling wordt in kwantitatieve zin verkend wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Dat gebeurt op basis van een analyse van de vierkante meters, en de aantallen en het soort winkels en winkelondersteunende functies.

Deze kwantiteit vormt een belangrijke leidraad voor de centrumontwikkeling in Geldrop. Net zo belangrijk is om vast te stellen van welke kwalitatieve marktpositionering het centrumgebied uit moet gaan (bouwsteen 2). Het vormt ook de input voor de functionele en ruimtelijke uitwerking middels het plan van eisen (bouwsteen drie).

Het DPO

Kwantitatieve mogelijkheden

WPM beschouwt het DPO als één van de onderleggers voor het centrumplan. Het rapport vormt een gedegen en breed onderbouwde analyse, en is door BRO gemaakt op basis van een bundeling van verschillende meet-methodieken. Op basis hiervan is BRO tot een conclusie gekomen voor de uitbreidingsruimte in het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod. BRO heeft niet alleen voor het centrum, maar ook voor de hele kern Geldrop een advies uitgebracht. In de bevindingen wordt veel informatie gegeven:

- Referentiewoonplaatsen: vergeleken met referentieplaatsen van 20.000 tot 30.000 inwoners heeft Geldrop een tekort van bijna 20.000 m² wvo detailhandel. Rekening houdende met de norm van het 'aantal m² wvo per 1.000 inwoners' is dat een tekort van 1.800 m² wvo dagelijks en 17.800 m² wvo niet-dagelijks aanbod;
- Referentie-centrumgebieden⁴: ten opzichte van een aantal vergelijkbare centrumgebieden⁴ is in Geldrop het aanbod met ruim 5.400 m² wvo ondervertegenwoordigd: het dagelijks aanbod met 1.400 m² wvo, en het niet-dagelijkse winkelaanbod met 4.100 m² wvo;
- Het jaar 2015: wordt uitgegaan van een beperkte groei van het draagvlak in de woonplaats Geldrop van 27.860 inwoners nu naar 29.000 in het jaar 2015, dan zullen deze tekorten nog iets gaan oplopen;
- Aanvullende niet-winkelfuncties: ook voor de horeca wordt geconstateerd dat Geldrop-centrum een beperkt aanbod heeft: weinig lunchrooms, eetcafés en terrasjes. Het aantal dienstverlenende functies lijkt redelijk op orde, het aanbod leisure / vermaak is beperkt;
- Koopstromen woonplaats: deze relatief grote tekorten in het aanbod worden daarna in het koopstroomonderzoek nauwelijks bevestigd. Op basis van de koopstromen (koopkrachtbinding en toevloeiing, en daarbinnen de oriëntatie op het centrumgebied) concludeert het DPO dat er voor de kern Geldrop slechts een beperkte uitbreidingsruimte is:

⁴ Best, Goirle, Nuenen, Oisterwijk, Rosmalen, Vught.

- in de dagelijkse sector 1.200 m² wvo die grotendeels al geclaimd wordt door de uitbreiding van winkelcentrum Coevering, en de uitplaatsing van AH naar Genoehuis;
- en geen ruimte in de niet-dagelijkse sector; bij een lagere omzet per m² is er weer wel marktruimte: van 850 – 2.480 m² wvo in de niet-dagelijkse sector;
- *Koopstromen centrumgebied:* voor het centrumgebied zijn er ontwikkelingsmogelijkheden voor ongeveer 990 m² wvo in de dagelijkse sector, en 890 tot 1.680 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. Aan de berekening voor de dagelijkse sector wordt toegevoegd dat vanwege de versterking van de structuur op buurt- en wijkniveau sterk gepleit wordt voor invulling van deze meters middels verplaatsing van solitair gelegen supermarktaanbod. Bij versterking van het niet-dagelijkse aanbod in de kern kan de uitbreidingsruimte oplopen naar 2.000 m² wvo in het centrumgebied. Het totale ontwikkelingsperspectief voor de detailhandel volgens het DPO komt dan op rond de 3.000 m² wvo.

Het is op basis van bovenstaande analyses moeilijk te doorgronden welk ontwikkelingsperspectief nu aanwezig is in Geldrop, en specifiek in het centrumgebied. BRO maakt de keuze alleen uit te gaan van de koopstromen om tot de eindconclusie te komen. Zij legt de bevindingen over de aanbod-vergelijkingen met de referentie-woonplaatsen en referentie-centrumgebieden naast zich neer. In de koopstroomanalyses zitten aannames voor bestedingscijfers (blijven gelijk richting 2015), binding en toevloeiing, verschillende omzetten per m² wvo e.d. Een algemene opmerking is dat een DPO-methodiek middels omzetten per m² wvo uitgaat van een volledige bescherming van het bestaande aanbod, tenzij gewezen wordt op gewenste verplaatsing van het bestaande aanbod: bijv. vanaf locaties buiten de gewenste detailhandelstructuur.

Doorkijk DPO

Worden bovenstaande analyses samengevat, dan vallen er twee zaken op:

1. de bevindingen van de koopstromen;
2. de vloerproductiviteit.

Ad 1: Koopstromen volgens BRO

	Kern 2006 / 2015	Centrumgebied 2006 / 2015
Binding dagelijks	95 / 97%	50% / 55%
Toevloeiing dagelijks	10% / 10%	10% / 10%
Binding niet-dagelijks	53% / 60%	40-45% / 50%
Toevloeiing niet-dagelijks	15-20% / <u>15-20%</u>	<u>10%</u> / <u>10-15%</u>

Wordt expliciet naar het centrumgebied⁵ gekeken, dan valt op dat in de berekeningen het aandeel toevloeiing in de niet-dagelijkse sector veel lager ligt dan in de totale kern. Het is veel eerder te verwachten dat de omzettoevloeiing

⁵ Ten opzichte van het stand van zaken tijdens het DPO is inmiddels de Fixet bouwmarkt uitgeplaatst van het centrumgebied naar het Emopad.

van buiten de kern met name op het centrumgebied is gericht, en minder op de wijk- en buurtvoorzieningen. Verspreid gelegen grootschalige functies zijn soms ook in staat klanten van verder weg te trekken, maar dergelijke aanbieders zijn in Geldrop nauwelijks aanwezig. Er zijn wel verspreide winkels aanwezig, maar alleen de bouwmarkten Gamma en Boerenbond en tuincentrum Groenrijk zijn groter dan 1.000 m² wvo, en per functie niet groter dan 1.500 tot 2.500 m² wvo.

In het verleden is in het centrumgebied geconstateerd dat het aandeel omzet / bezoekers van buiten de kern Geldrop rond de 20% (2002) en 18% (1996) ligt, dus al hoger dan het percentage van BRO (10-15% toevloeiing in centrumgebied). Daarbij mag aangenomen worden dat de bezoekfrequentie van bezoekers die van verderweg komen iets lager ligt, en de gemiddelde bestedingen per bezoek iets hoger dan bij de Geldropse klanten. Een omzetaandeel van klanten van buiten Geldrop van rond de 20 tot 25% is daardoor goed te verantwoorden. Het ontwikkelingsperspectief voor het centrumgebied luidt dan als volgt:

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inwoners 2015	29.000	29.000
Bestedingen per inwoner	€ 2.078	€ 2.288
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 60,3	€ 66,4
Koopkrachtbinding aan centrumgebied	55%	50%
Totaal gebonden bestedingen (mln.)	€ 33,1	€ 33,2
Koopkrachttoevloeiing in % in centrum	10%	20-25%
Totale besteding (mln.)	€ 36,8	€ 41,5 – 44,2
Normatieve omzet per m ² wvo	€ 7.500,-	€ 2.750,-
Haalbare omvang in m ² wvo	4.910	15.100 - 16.100
Huidige omvang in m ² wvo	3.915	12.510
Uitbreidingsruimte in m ²	990	2.600 – 3.600
Totaal aan detailhandel in m ² wvo	3.600 – 4.600 m ² wvo	

Bron: DPO van BRO, bewerkt door WPM. Met een aandeel niet-dagelijkse toevloeiing van 20-25% in plaats van 10-15%.

Een uitbreidingsmetrage van totaal rond de 4.000 m² wvo netto winkeloppervlak (990 m² wvo + 2.600 tot 3.600 m² wvo) is hiermee goed te verantwoorden. Gerekend naar bruto winkelmeters⁶ is dat ongeveer 4.700 m² bvo (4.200 – 5.400 m²). Daar bovenop komen nog de overige centrumfuncties als horeca, diensten en ambacht zodat het totaal te ontwikkelen metrage uitkomt op rond de 5.700 m² bvo (5.000–6.400 m² bvo commerciële functies).

	M ²
Uitbreidingsruimte dagelijks	990 m ² wvo
Uitbreidingsruimte niet-dagelijks	2.600 – 3.600 m ² wvo
Totale uitbreidingsruimte aan detailhandel	3.600 – 4.600 m ² wvo
Uitbreidingsruimte aan detailhandel (85-100)	4.225 – 5.400 m ² bvo
Opslag horeca, diensten en ambacht ± 15%	750 – 950 m ² bvo
Totaal toe te voegen commercieel metrage	± 5.000 – 6.400 m ² bvo

⁶ Van wvo naar bvo wordt omgerekend met een index van 85 naar 100.

Hiermee wordt aangetoond dat er in Geldrop-centrum voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn om tot versterking en uitbreiding van het aanbod te komen. Het bevestigt het beeld dat Geldrop, ten opzichte van woonplaatsen met een vergelijkbare omvang en ligging nabij een grote stad, over een gering winkelaanbod beschikt. Het centrumgebied is een logische locatie om aldaar tot versterking te komen.

Ad 2: Nadere analyse van de vloerproductiviteit

Bovenstaande conclusie kan nog nader bevestigd worden als er een korte analyse wordt losgelaten op de vloerproductiviteit, ofwel de omzet per m² wvo. Het is een wat specialistische analyse, maar versterkt wel de conclusie over het ontwikkelingsperspectief.

Niet-dagelijkse sector:

In het DPO wordt in het centrumgebied voor de toekomst (jaar 2015) een hogere vloerproductiviteit gehanteerd dan de huidige omzet per m² wvo: namelijk € 2.750,- (toekomst / norm), ten opzichte van € 2.260 tot € 2.550 (nu). Op zich is die hogere norm een verantwoord cijfer voor het goede functioneren van het niet-dagelijks aanbod in het centrumgebied van Geldrop. Maar als deze norm ook gehanteerd wordt voor het bestaande aanbod anno het jaar 2015, dan wordt de omzetgroei voor een groot deel geclaimd door het bestaande aanbod. Dat is op zich geen verkeerd gegeven, maar is niet per se noodzakelijk, en het vermindert de uitbreidingsmogelijkheden voor nieuw aanbod.

Wordt voor het bestaande winkelaanbod de huidige vloerproductiviteit gehandhaafd in plaats van de hogere norm, dan ontstaat een ander perspectief. Wordt de hogere norm ad € 2.750,- per m² wvo alleen gebruikt voor de omzetgroei van € 7 – 8,5 miljoen in de niet-dagelijkse sector conform de uitgangspunten van het DPO (toevloeiing slechts 10-15%), dan zou het aanbod met 2.500 – 3.000 m² wvo uitgebreid kunnen worden.

Inclusief het metrage dagelijks aanbod bevestigt deze analyse dat er ruimere ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor het centrumgebied dan het oorspronkelijke DPO aangeeft.

Conclusie kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden

Het DPO van BRO levert de conclusie dat er een maximaal metrage toegevoegd kan worden van rond de 3.000 m² wvo detailhandel, met bepaalde voorwaarden qua verplaatsing e.d.

Op basis van de doorkijk zal, met een indicatief uitbreidingsmetrage aan detailhandel ad 3.600 tot 4.600 m² wvo, ofwel 5.000 tot 6.400 m² bvo (detailhandel inclusief horeca, diensten en ambacht), het totale detailhandelsmetrage kunnen groeien: van bijna 16.500 naar 20.000 – 21.000 m² wvo in het centrumgebied: van nu 93 naar maximaal 110 – 120 winkels, en aanvullend nieuwe horeca, diensten en ambacht.

Hierbij is niet nader gekeken naar mogelijk aanvullende functies, met name voor de leisure / cultuur. Daarbij kan gedacht worden aan fitness / spel en vermaak (bowling, games e.d.) en ontbrekende of te verplaatsen culturele functies. Deze metrages zijn op een later tijdstip in het proces af te stemmen, afhankelijk van de initiatieven en de behoeften.

Bouwsteen 2: de marktpositionering voor Geldrop-centrum

De marktmogelijkheden zullen moeten worden doorvertaald naar de gewenste functionele versterking van Geldrop-centrum. Dat is met name afhankelijk van de positionering, en de behoeften van de verschillende doelgroepen. Hierbij wordt vanzelfsprekend gebruik gemaakt van de adviezen vanuit het DPO.

Convenience Shopping Center

Geldrop-centrum kan binnen het kader van verschillende soorten winkelgebieden getypeerd worden als Convenience Shopping Center (zie volgende pagina). Hierbij zal voor Geldrop-centrum duidelijk moeten worden wat dit voor haar betekent: als centrumgebied voor Geldrop zelf, maar ook ten aanzien van haar onderscheidend vermogen in de regio, en wat zijn dan haar 'unique selling points' qua aanbod: in compleetheid, compactheid en comfort.

Dit type centra komt tegemoet aan een combinatie van meerdere bezoekmotieven: tussen de 'boodschappenfunctie' en de 'winkelfunctie' bestaat een zeker evenwicht. Het zit qua positionering tussen de wijkwinkelvoorzieningen in Geldrop (convenience center), en de Eindhovense binnenstad (shopping center) en grootschalige clusters in de regio (foot loose centers): Ekkersrijt, Kanaaldijk e.d. Het Convenience shopping center onderscheidt zich hiermee van de andere centra (zie kader volgende bladzijde).

Wat betekent dat dan voor het gewenste en haalbare programma qua functieopbouw, branchering en segmentering / filialisering? Waaraan is specifieke behoefte op basis van de aanwezige doelgroepen?

Doelgroepen

Uitgangspunt voor de planvorming is de toekomstige positionering van het centrumgebied van Geldrop. Naast de centrumfunctie voor de eigen woonplaats vormt Geldrop-centrum een stadsdeelcentrum in de regio. De functie die zij vervult, is primair gericht op de inwoners van Geldrop en hun bestedingsgedrag (binding, afvloeiing), maar het consumentengedrag is heel dynamisch, zeker als ook andere (potentiële) doelgroepen worden benoemd:

- Bewoners en bezoekers vanuit de omgeving: eigen identiteit van Geldrop / suburb in de regio, centrum als ontmoetingsplek;
- Bevolkingskenmerken: wat hoger inkomensniveau, gezinnen / weinig alleenstaanden, enige vergrijzing / minder 20-29-jarigen, weinig allochtonen;
- Werkzame personen in de directe omgeving: gemeentehuis, ziekenhuis, Peijnenburg e.d.;
- Bezoekers van deze functies, maar ook van de bibliotheek, postkantoor (waaronder zakelijke klanten, zolang deze nog geopend is);
- Passerend verkeer op de rondweg om het centrum, met name ter hoogte van de rotonde en Mierloseweg / Eindhovenseweg / Nieuwendijk, en openbaar vervoergebruikers;
- Recreanten / toeristen: bij evenementen en bezoekers van het kasteel / park / kinderboerderij, weverijmuseum, sociaal-cultureel centrum Hofdael, Kleine Dommel en omgeving.

Convenience Shopping Centers

Dit type centra fungeren als tussenschakel tussen het Shopping center (de grote centrumgebieden) en de buurt- en wijkcentra. In Geldrop fungeert het centrumgebied als Convenience Shopping center:

Convenience-Shopping center									
<p>De Convenience-Shopping centers vormen een tussenschakel tussen boodschappencentra en recreatieve winkelgebieden. Naast een dagelijkse functie biedt het centrum met een substantieel non-food tevens mogelijkheden voor het winkelen. Hoewel superspecialisatie in de modische sector niet plaatsvindt, geeft het totaalaanbod voldoende keuzemogelijkheden en aanleiding tot een langer verblijf.</p> <p>De trekkers zijn het warenhuis en de supermarkten, belangrijke subtrekkers zijn huishoudelijke artikelen, drogisterij en algemeen textiel. Dit type centra vult recreatieve centra aan op het gebied van het winkelen. Vertaald naar bezoekersgedrag richt een Convenience-Shopping center zich op het boodschappen doen en het doelgerichte winkelen. Men is bekend met het aanbod, de slaagkans is groot. Met een cluster van een aantal mode- en schoenenwinkels, doorgaans in het middensegment, is de concurrentie voor de centra van hogere orde (kijken, vergelijken, verblijven) niet al te groot. Ten opzichte van completere winkelgebieden liggen de concurrentievoordelen in bereikbaarheid (gratis en voldoende parkeren) en de compleetheid en bekendheid met het aanbod. De functie als sociale ontmoetingsplaats is sterk bij dit functietype. Dit stelt hoge eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het sfeerbeeld.</p>									
Draagvlak	Het benodigd draagvlak voor dit type centra beweegt zich tussen de 25.000 en 40.000 inwoners. Het verzorgingsgebied is de eigen kern, of verschillende omliggende wijken. De gegenereerde toevloeiing is doorgaans hoog.								
Locatie	Goed bereikbaar ten opzichte van eigen verzorgingsgebied en goede parkeersituatie zijn van belang. Doorgaans is aandeel autobezoekers hoog. Ter voorkoming van conflictsituaties met de omliggende buurt is een ruimtelijke afscheiding van het centrumgebied wenselijk.								
Ruimtelijke structuur	Veelal worden diverse functies, zoals wonen, werken, winkelen met elkaar geïntegreerd. Belangrijk is dat conflictsituaties worden voorkomen (bevoorrading, bezoekers, bewoners). Een compacte, overzichtelijke structuur en evenwichtig trekkerbeeld zijn, naast een aangenaam verblijfsgebied, de kernkwaliteiten								
Omvang	Ca. 18.000 tot 40.000 m ² bvo.								
Branchering	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Basispakket food</th> <th>Aanvullend</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Supermarkten, 2 à 3 Bakker, slager, slijter, AGF, vis, kaas/noten, poelier, banket</td> <td>Toko, traiteur, wijnwinkel</td> </tr> <tr> <td>Basispakket non food Algemeen warenhuis Algemeen textiel Modisch cluster (ca 2.000 – 5.000 m²) Drogist, minimaal 2, optiek (2) Huishoudelijke artikelen Boeken/tijdschriften, boekenwinkel Bloemen</td> <td>Schoenen</td> </tr> <tr> <td>Electro, woondecoratie, dierenspeciaalzaak, sport, speelgoed</td> <td>Fietsen</td> </tr> </tbody> </table>	Basispakket food	Aanvullend	Supermarkten, 2 à 3 Bakker, slager, slijter, AGF, vis, kaas/noten, poelier, banket	Toko, traiteur, wijnwinkel	Basispakket non food Algemeen warenhuis Algemeen textiel Modisch cluster (ca 2.000 – 5.000 m ²) Drogist, minimaal 2, optiek (2) Huishoudelijke artikelen Boeken/tijdschriften, boekenwinkel Bloemen	Schoenen	Electro, woondecoratie, dierenspeciaalzaak, sport, speelgoed	Fietsen
Basispakket food	Aanvullend								
Supermarkten, 2 à 3 Bakker, slager, slijter, AGF, vis, kaas/noten, poelier, banket	Toko, traiteur, wijnwinkel								
Basispakket non food Algemeen warenhuis Algemeen textiel Modisch cluster (ca 2.000 – 5.000 m ²) Drogist, minimaal 2, optiek (2) Huishoudelijke artikelen Boeken/tijdschriften, boekenwinkel Bloemen	Schoenen								
Electro, woondecoratie, dierenspeciaalzaak, sport, speelgoed	Fietsen								

Doorvertaling naar Geldrop-centrum: functionele versterking op hoofdlijnen

De positionering van het centrumgebied, en de consumentenwensen van de doelgroepen, vormen de voornaamste input voor het toekomstige programma aan commerciële functies.

Vanuit de gewenste structuurversterking van het centrumgebied, en inspeland op de marktruimte, zou het programma uitgebreid kunnen worden van ongeveer 16.500 naar circa 20.000 – 21.000 m² wvo aan detailhandel. Aanvullend kan het aanbod aan horeca, diensten en ambacht versterkt worden.

Uit de tabel 2.6 van het DPO blijkt dat met name het aanbod in de niet-dagelijks sector relatief kleinschalig is. Dat geldt in versterkte mate als het aanbod wordt afgezet tegen de invulling van nieuwbouwprojecten: met enerzijds schaalvergroting, maar ook met schaalverkleining van specialistisch aanbod.

Bij nieuwbouw en uitbreiding in Geldrop-centrum wordt bestaande ondernemers de kans geboden om te verplaatsen c.q. uit te breiden op de bestaande locatie. Zij kunnen dan beter voldoen aan de consumentenwensen, hetgeen de concurrentiepositie van een winkelgebied zal versterken.

Daarnaast kan bij nieuwbouw nieuw onderscheidend aanbod worden toegevoegd: formules die het bestaande aanbod aanvullen, zowel naar functie, branche, filialisering, segment als naar doelgroep / concept. Daarop wordt in het plan van eisen terug gekomen.

Verhogen van het kwaliteitsbeeld

Middels vernieuwing in het centrumgebied, te stimuleren door nieuwbouw en herstructurering, wordt het mogelijk het kwaliteitsniveau van het aanbod te verhogen. Ingrepen in de winkelstructuur van het centrumgebied, de openbare ruimte en de beeldkwaliteit van de bebouwing vormen daarvoor een goede basis. De uitstraling van het aanbod wordt daarmee een impuls gegeven. Een mix van branches en segmenten zal daarbij overeind moeten blijven, om een zo breed mogelijke doelgroep aan te trekken, maar door de verbetering van de uitstraling en de openbare ruimte zullen ook het lagere en midden-segment-aanbod een goede bijdrage kunnen leveren aan het verblijfsklimaat.

Bouwsteen 3: Masterplan en plan van eisen

Om het plan van eisen te bepalen voor het toekomstige Geldrop-centrum en deelplannen daarbinnen, wordt onderstaand kort ingegaan op het masterplan zelf, en de eerste uitwerking daarvan (versie mei 2007).

Toelichting Masterplan en toetsing aan doorkijk DPO

In de inleiding is de algemene opgave en de ambitie van het centrumplan omschreven. Het centrumgebied zal een nieuwe impuls gegeven worden, door condities te creëren waarmee de centrumvoorzieningen en het verblijfsklimaat weer 15 / 20 jaar vooruit kunnen. Om dit mogelijk te maken wordt op een aantal locaties gedacht aan een mogelijke ingreep. Op dit moment zijn er plannen voorzien op een aantal locaties in en rondom het centrumgebied:

- Marktpllein / Heuvel (omgeving H. Brigidakerk) met te vernieuwen commercieel vastgoed, woningen en parkeren: een nieuw plein rondom de kerk / Nieuwendijk, een nieuwe winkelstraat aan de Heuvel, en een nieuwe uitstraling en presentatie langs de Mierloseweg;
- Inventarisatie van de winkelmogelijkheden op het Bezorgershof, met verbindingen naar de Heuvel, Langstraat en de Korte Kerkstraat. Woningen op verdieping en parkeren in een kelder;
- Het Heuvelplein: verder versterken van het verblijfsklimaat en de horeca-functie;
- De Korte Kerkstraat: herinrichting, bebouwing van de koppen.
- De mogelijke uitplaatsing van dienstverlenende functies zoals de bankfilialen aan de Heuvel / Korte Kerkstraat, en verkleuring naar winkel- of overige publieksfuncties;
- Herontwikkeling van de postkantoorlocatie: dienstverlening / leisure / cultuur, woningen, parkeren, en/of indien gewenst een nieuw gemeentehuis;
- De locatie de Meent als het gemeentehuis vrij komt: met nieuwe woningen en parkeren.

Verder zijn er ingrepen mogelijk in de infrastructuur en het verkeer, en in de openbare ruimte. Qua status zijn het de eerste ideeën om tot herontwikkeling en versterking van het centrumgebied te komen. De praktijk zal uitwijzen dat de plannen nog behoorlijk kunnen wijzigen omdat het een lange termijnvisie betreft. Er zal sprake zijn van fasering, realisatie van eerste deelprojecten, met daarna voortschrijdend inzicht in de vervolgstappen.

Voor de publieksgerichte functies zoals die in het DPO zijn meegenomen, zijn met name de locatie Marktpllein / Heuvel en Bezorgershof van belang. In het masterplan zal op beide locaties tezamen ongeveer 7.300 m² commercieel vastgoed (exclusief postkantoorlocatie) worden toegevoegd, als saldo van saneringen en nieuwbouw. Dit wijkt in geringe mate af van de bevindingen van de doorkijk van het DPO (5.000 tot 6.400 m² bvo), die gaat tot het jaar 2015, terwijl het masterplan een langere ontwikkelingsperiode zal kennen. De visie vanuit het masterplan komt hiermee redelijk goed overeen met de nieuwe DPO-bevindingen.

Plan van eisen

Voor het toekomstige centrumgebied van Geldrop, en de mogelijke planvorming daarbinnen op het Marktpllein / Heuvel e.o. en het Bezorgershof, is een plan van eisen geformuleerd. Het vormt de input voor de ambitie in het masterplan, mogelijke scenario's en de fasering en uitvoering.

De eisen vanuit het toe te voegen programma kunnen gecombineerd worden met het oplossen van bestaande knelpunten, en zijn af te leiden van het volgende kader:

Tabel: algemeen kader voor winkelcentrumconcepten

Omgeving	Locatie	Functies	Ruimte	Commercie	Vastgoed
Marktgebied	Ligging	Bezoekmotief	Routing	Concept	Eigendomssituatie
Draagvlak	Bereikbaarheid	Bezoekgedrag	Passantenstromen	Presentatie	Huurniveau
Concurrentiepositie	Expeditie	Branchering	Aansluiting op p.	Attentiewaarde	Verhuurbaarheid
Positionering	Parkeren Ontsluiting	Trekkerbeeld	Samenhang	Kwaliteitsniveau	Leegstandsrisico
		Functionele integratie	Netheid/veiligheid	Inrichting/sfeer	Marketing
		Niet-comm. voorz.	Lay-out en opzet	Uitstraling	Promotie
		Wonen	Toegankelijkheid	Verblijfskwaliteit	
		Entrees			
Bouwsteen 1 en 2	Bouwsteen 3	Bouwsteen 3	Bouwsteen 3	Bouwsteen 3	Binnen kernteam

Bron: WPM Consultants

Onderstaand zijn de eisen geformuleerd per hoofditem, en als opgave omschreven. Daarna volgt een uitwerking per deellocatie in Geldrop-centrum.

Locatie

Ligging / bereikbaarheid / ontsluiting / attentiewaarde

- Het centrumgebied ligt centraal in Geldrop en is vanuit de verschillende wijken goed bereikbaar en toegankelijk, voor alle verkeerssoorten (auto, openbaar vervoer, langzaam verkeer, expeditie), en met een logische routing;
- De capaciteit van de toe- en afvoerwegen is voldoende om de verwachte verkeers- en bezoekersstromen te verwerken; langzaam verkeer wordt maximaal gestimuleerd (fietspaden en –stallingen, veilige oversteekplaatsen e.d.);
- Vanaf de rondweg en de toevoerwegen geeft het centrum een uitnodigende indruk en is goed herkenbaar: men ziet her en der de levendigheid, en kan het verblijfsklimaat zien of 'voelen', met entrees, hogere bebouwing, doorkijkjes e.d.;

Parkeren auto's

De parkeercapaciteit en het –regime zijn op dit moment als volgt verdeeld:

Parkeerplaats	Capaciteit	Regime
Bezorgershof	67	Betaald
Achter de kerk (bij supermarkten)	120	Betaald
Marktpllein	93	Betaald
Postkantoor	76	Betaald / vrij
De Meent (bij gemeentehuis)	134	Vrij
Hofdael	13	Vrij
Het Machinaal (Achter de Hema)	65	Betaald
Heggestraat	21	Betaald

Toekomstige parkeerbehoefte

Planvorming en parkeren	Parkeernorm	Capaciteit
Mogelijk te amoveren locaties	Capaciteit terugbrengen	Blijkt uit de deelplannen
Uitbreiding supers: 1.000 - 1.500 m ²	5 per 100 m ² bvo ⁷	50-75
Overige commerciële functies: max. 5.000 – 5.500 m ²	3-4 per 100 m ² bvo	150-220
Totaal		200–295 + amovering
Woningen: aantal PM	1-1,5 per woning	Aantal won. * 1-1,5

Middels dubbelgebruik en optimale uitwisselbaarheid en doorstroming kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen geoptimaliseerd worden. In de benodigde aantallen is dus nog een efficiëncyslag te maken, en het gebruik van de nieuwe parkeerplaatsen wordt dan gemaximaliseerd binnen bepaalde grenzen. Er wordt rekening gehouden met de piekmomenten zoals de zaterdagmiddag, en de koopavond waarvan de populariteit wel langzamerhand afneemt.

Verder zijn van belang de kwaliteit van het parkeren:

- Het centrumgebied biedt een duidelijke meerwaarde om gebouwde parkeervoorzieningen aanvaardbaar te maken voor gebruik door de consument;
- een goede spreiding van de bronpunten in en om het centrumgebied, toe- en afvoerwegen & van een voldoende capaciteit;
- naast gebouwd ook maaiveld parkeren, met name bij de supermarkten;
- beleving en verblijfsklimaat in de parkeergarages, bij voorkeur met veel daglicht; uitnodigende entrees, kleine hellingshoek, weinig kruisend verkeer;
- stramienmaten / kolommen in de garage (relatie met bovengelegen woningen): 7.20 tot 7.80 meter;

⁷ Inclusief personeel. Normen mede afhankelijk van gemeentelijke parkeernormen;

- parkeerregulering / afbakening gebiedszone voor betaald parkeren, tarieven / vergunningen;
- flexibel parkeerverwijssysteem;
- afsluitbaarheid van garage voor niet-gebruikers;
- specifieke aandacht voor maatregelen voor gehandicapten en minder validen / ouderen, ouders met kindwagens e.d.

Fietsen / langzaam verkeer / openbaar vervoer

- De capaciteit van de fietsenstallingen zal nader getoetst worden: naar aantallen, spreiding en regime (bewaakt en openbaar, fietsbeugels, (on)overdekt, tarief), voor bezoekers, ondernemers en bewoners: veel bezoekers komen met de fiets (DPO, pag. 37, eigen waarneming). Overlast geparkeerde fietsen in centrumgebied verminderen; bij een langere verblijfsduur zal ook de behoefte aan bewaakt fietsparkeren groeien.
- Zoveel mogelijk scheiding van voetgangersgebied en fietspaden;
- Haltes voor openbaar vervoer in of aan de rand van het centrumgebied; goede aansluiting van het centrumgebied op het centraal station gelegen op 500 meter afstand via de Stationsstraat; benutten station als bronpunt, met aantrekkelijke verbinding naar het centrum;

Bevoorrading / expeditie

- De deelgebieden in het centrum zijn voor de expeditievormen goed toegankelijk en logisch bereikbaar:
 - Supermarkten: voor iedere super 60-70 vrachten per week, waarvan 3-4 trailers per dag met name 's-ochtends en 's-avonds (venstertijden);
 - Nieuw aanbod modisch en vrije tijd, expeditie 1 tot maximaal 3 keer per week, met kleiner vrachtverkeer (max. 10 meter lengte, venstertijden);
 - Bestaande winkelstraten waaronder Korte Kerkstraat / Langstraat / Heuvel: bevoorrading voorzijde / in straat, waaronder branches als drogisterij, huishoudelijke artikelen en textiel met oplegger van 16,5 meter zoals nu, met venstertijden;
- Algemeen: oplossing bij voorkeur overdekt ter beperking van geluidsoverlast. Nadere eisen naar expeditievorm, expeditiehof (manoeuvreerruimte/ draaicirkels, meedraaiende achteras) of -straat (minimaal 5 meter breed), voertuigeisen, afsluitbaarheid, containerruimte / gescheiden afvalinzameling; bij voorkeur wordt expeditie gescheiden van andere verkeersstromen;

Hulpverlenend verkeer / geldwagens

Het centrumgebied is goed ontsloten voor aanvullende vormen van verkeer zoals geldwagens, politie / brandweer / ziekenauto / overige hulpdiensten, onderhoudsdiensten e.d. Deze kunnen zich begeven overal in en rondom het centrumgebied.

Funcities

Retail

In onderstaande tabel is nader gebruik gemaakt van de functionele adviezen vanuit (de doorkijk op) het DPO en de positionering. De versterking van het aanbod in Geldrop-centrum zou als volgt ingevuld kunnen worden.

Tabel: Verkenning van de functionele versterkingsmogelijkheden

Locatie en profiel	Sector	Branche	Mutatie	Metrage in bvo
Boodschappen	Dagelijks	Supermarkten	Uitbreiding	1.000 - 1.500 m ²
		Drogisterij(en)	Uitbreiding	300 m ²
		Gemakswinkel	Nieuw	200 m ²
		Verscluster, met zelfbediening, horeca / take away.	Concentratie	-
		allochtone kruidenier / toko	Nieuw	300 m ²
Doelgericht	Huishoudelijk & Luxe	Xenos, Expo-achtig	Nieuw	700 m ²
	Woon-accessoires	Linnenshop	Nieuw	150 m ²
		Verlichting / woondecoratie	Nieuw / verplaatsing	300 m ²
Modisch	Algemeen	Modewarenhuis	Nieuw	900 m ²
	Specialistisch	Jongerenmode	Nieuw (1 a 2)	500 m ²
		Dames- en herenmode	Nieuw naar formule / segment / doelgroep	500 m ²
Vrije tijd	Sport	Sportspecialzaak	Nieuw	300 m ²
	Multimedia / spel	Multimedia-store	Nieuw	200 m ²
	Fiets / auto-accessoires	Halfords-achtig / Profile	Nieuw / verplaatsing	300 m ²
Horeca	Horecaconcentratie	Daghoreca met terras en avondfunctie	Concentratie / nieuw	500 m ²
	Verspreid	Dagfunctie	Nieuw	200 m ²
Diensten	Dienstencluster	Persoonlijk en financieel	Concentratie / verplaatsing	
Diensten / vermaak / cultuur			Nieuw	300 m ²
Totaal indicatief				6.650 - 7.150 m²

Bovenstaande tabel geeft slechts een indicatie van een mogelijk commercieel programma. Hieruit blijkt dat een toe te voegen metrage van 5.000 tot 6.400 m² bvo goed verantwoord kan worden middels uitbreiding / verplaatsing van bestaand aanbod, of toevoeging van ontbrekende functies. In het DPO zijn verder nog een mogelijke vergroting van de Hema genoemd, specifieke modeformules, een tweede juwelier, vrijetijdsfuncties, horecaconcepten e.d.

In het vervolgproces en afhankelijk van de lokale behoeften en ondernemerswensen zal dit programma nader uitgewerkt worden, ook om voldoende flexibiliteit te behouden in het kader van de dynamiek in de retailsector. Trends als schaalvergroting, specialisatie, internet en koopgedrag beïnvloeden het gewenste aanbod tijdelijk en structureel.

Cultuur / leisure en werkfuncties

Nieuwe aanbodsvormen op het gebied van cultuur / leisure (spel, fitness, bowling, cultuur e.d.) en werkfuncties zijn mogelijk in te passen in het centrumgebied. Daarbij kan gedacht worden aan functies die aanvullend zijn aan de Hofdael, en de aantrekkelijkheid van het centrum kunnen vergroten. Dergelijke functies hoeven niet per se middenin het centrumgebied gelokaliseerd te worden, maar kunnen ook uitstekend aan de rand functioneren. Die zouden bij voorkeur in beeld kunnen komen voor de postkantoor-locatie (cultuur / leisure, diensten), de gemeentehuislocatie (nadruk op wonen) en of de noordwand van het kerkplein.

Woningen

Het centrumgebied wordt verlevendigd en geïntensiveerd middels woningbouw: in centrumgebied op verdieping, aan de randen ook op maaiveld. Het woningaanbod creëert extra draagvlak voor de voorzieningen. Doelgroepen zijn met name de kleinere huishoudens en senioren / jong volwassenen. Indien met bijv. daktuinen en openbare ruimte voldoende leefruimte ontstaat op verdieping, zijn ook gezinnen een mogelijke doelgroep.

Aandachtspunten: stramienmaten (7.20 – 7.80 meter), ligging woningopgangen netjes ingepast en bij voorkeur buiten de winkelplint, rekening houden met de spreiding van de vluchtwegen, bergingen, daktuinen, beperkte afstand tot bewoners- en bezoekersparkeren; parkeernorm 1 tot 1,5 parkeerplaats per woning in garage of bovengrond op een dek. Bezoekers van de woningen parkeren in de omgeving of de openbare garage.

Ruimte / commercie

Openbaar gebied en sfeer (op basis van een op te stellen beeldkwaliteitsplan)

- Aansluiten op de voor Geldrop kenmerkende cultuurhistorische waarden zoals de kerk, het kasteel en het park, het Heuvelplein en omgeving, Hofdael / Weverijmuseum, de Dommel, en de nabije ligging tot het ziekenhuis en het station;
- Een verblijfsplein en aantrekkelijke straten (stroomfunctie) en gebouwen, qua schaal / omvang, wanden en gebruik / programma; versterken belevings- en verblijfswaarde (evenwicht rood-groen-blauw);
- Onderlinge samenhang bevorderen door een eenduidige inrichting;
- Windgevoeligheid van de verschillende locaties beperken;
- Sociale veiligheid en toezicht: geen dode hoeken en wanden, specifieke aandacht voor de beleving buiten de winkelopeningstijden;
- Autoverkeer in openbaar gebied beperken of te gast.

Ruimtelijke structuur

- Doel is een sterk winkelcircuit te realiseren middels een compacte structuur, zoveel mogelijk tweezijdig ononderbroken winkelen, goede zichtlijnen en een goede verdeling van de trekkers over het centrumgebied;
- Deelgebieden met een eigen identiteit en elkaar versterkend naar standkwaliteiten; subclusters in het centrumgebied; boodschappen, doelgericht, recreatief / modisch, daghoreca, diensten, afhaal / stop &

go met maaiveldparkeren, vermaak / leisure / avondhoreca, evenementenlocatie;

- De compacte structuur is helder en overzichtelijk, ondersteund door een goede spreiding van de opgangen vanuit de parkeergarages over het centrumgebied;
- Breedte van de winkelstraten Korte Kerkstraat, Langstraat, Bezorgershof, Heuvelstraat: zes tot maximaal tien meter: aandacht voor luifels of droogloop / arcade; voldoende mogelijkheden voor evenementen en optochten door de straat;
- Pleinomvang:
 - Evenementenplein Marktpllein / Heuvel: minimaal 2.000 tot 2.500 m²: gebruik voor 90 kramen op dit plein met overloop in omliggende straten, kermis, optredens / podium / evenementen / huldigingen e.d.: voor dit gebruik van de openbare ruimte gelden specifieke eisen waarmee rekening gehouden wordt in de planuitwerking (ook een reservelocatie voor de weekmarkt als sprake is van een ander evenement op dezelfde locatie);
 - Verblijfsplein centraal in winkelgebied: 500 – 800 m²
 - Heuvelplein: nadruk op avondhoreca en evenementen, wonen / werken / diensten;
 - Evenementen worden dusdanig ruimtelijke gesitueerd dat de omringende commerciële functies maximaal profiteren van de bezoekersstromen.
- Marktconforme units: breedte / diepte verhouding idealiter één op drie maximaal vier, of afzooming door kleine units, geen dode wanden. Minimale frontbreedte: 5 meter. Vrije winkelhoogte 3.80 tot 4.30 meter.
- Vloerbelasting: maximaal 10 kN / m² voor de winkelruimtes, met name de supermarkten; zo weinig mogelijk kolommen in de winkels; specifieke vloerbelasting als gevolg van de weekmarkt en evenementen.

Eisen naar deellocatie

Ruimtelijk kan nader ingegaan worden op specifieke locaties die in het centrumgebied in aanmerking kunnen komen voor een (her)ontwikkeling.

Eisen voor het Marktpllein / Heuvel

- Deelgebied ligt aan de rand van het centrumgebied, met een centrale ligging voor de Brigidakerk, en als poortfunctie;
- Profiel: doelgericht, boodschappen, diensten, beperkt recreatief. Variatie in verkaveling van groot (> 500 m²), middelgroot (200 – 500 m²) en standaard-unit (100 – 200 m²);
- Entrees van de supermarkten afzijdig van de Heuvel: specifiek deelmilieu gericht op de boodschappenfunctie: directe aansluiting van de entrees van de supermarkten op de vers-concentratie, slijterij e.d.;
- Nieuwe winkel-as tussen het centrumgebied en de entrees van de supermarkten inclusief het voornaamste bronpunt van de parkeergarage;

- Noordzijde kerkplein waaronder zijde Mierloseweg gebruiken voor diensten / horeca, eventueel cultuur / leisure, desgewenst avond-weekendfuncties;
- Mogelijk te amoveren maaiveld-parkeren compenseren. Relatief meer parkeren per 100 m² bvo vanwege de aanwezigheid van de beide supermarkten. Tapis roulant en liften / trappen nabij de supermarktingangen (winkelwagenvang in parkeergarage). Deels maaiveldparkeren trachten te handhaven. Bewaakte fietsenstalling terugbrengen;
- Grote expeditiecapaciteit voor de beide supermarkten (speciale hof of strook), normale expeditiecapaciteit voor de overige commerciële functies;
- Pleinfunctie voor evenementen, weekmarkt, kermis, en hun specifieke plan van eisen;
- Rekening houden met de eisen vanuit de kerk, het gebruik en de toegankelijkheid voor de bezoekers.

Eisen voor het Bezorgershof

Indien sprake is van een deelproject aan het Bezorgershof, dan kan daarvoor uitgegaan worden van de volgende specifieke eisen:

- Licht in het hart van het winkelgebied, omgeven door omliggende winkelstraten en pleinen;
- Recreatief gericht verblijfsgebied, mogelijk deels overdekt / half open, in dat geval afsluitbaar, een bijzonder plein als doelbestemming;
- Hierop aangepaste verkaveling, met nadruk op middelgroot (200 – 500 m²), standaard (100 – 200 m²), en kleinere units (0 – 100 m²);
- Beperkte avondfuncties;
- Een goede commerciële en ruimtelijke exposure van het binnengebied naar buiten: naar in ieder geval de Heuvel en de Langstraat, zo mogelijk de Korte Kerkstraat;
- Voor het Bezorgershof is het cruciaal dat de voetgangersverbindingen naar de omliggende winkelstraten met publieksfuncties worden afgezoomd;
- Mogelijk te amoveren parkeer capaciteit compenseren. Bij voorkeur parkeren direct gekoppeld aan het Bezorgershof als bronpunt voor de bezoekers: middels garage of anderzijds dek; mogelijke koppeling parkeergarage van Marktpllein / Heuvel, met goede onderlinge bewegwijzering en heldere routing; garage bereikbaar vanuit de zuidelijke ontsluiting (omgeving Langstraat);
- Achterliggende expeditiestraat maximaal benutten, van ongeveer 5 meter breedte.

Eisen voor het Heuvelplein

- Separaat deelmilieu in het centrumgebied, geen direct onderdeel van het winkelrondje;
- Aanpak openbare ruimte middels versterken bestaande (historische) kwaliteiten;
- Toevoegen horeca en terrassen;
- Verkeer te gast.

Eisen voor de bestaande winkelstraten

- Herinrichting openbare ruimte en gevel- en puiverbetering;
- Marktconforme verkaveling, desgewenst door samenvoeging of splitsing van panden;
- Verkleuring dienstenlocaties naar winkel-(ondersteunende) functies;
- Verkeersfunctie Langstraat handhaven vanwege de ontsluiting.

Eisen voor de postkantoor-locatie

- De locatie is een belangrijke entree voor het centrumgebied aan de zuidoostzijde;
- Na de herontwikkeling van deze locatie is sprake van een levendige plint, met diensten, cultuur / leisure, of werk- / showroomfunctie. De locatie is minder geschikt voor detailhandel, die wordt bij voorkeur geconcentreerd in het compacte centrumgebied; een derde supermarkt op deze locatie is overwogen, maar is moeilijk inpasbaar omdat deze op maaiveld moet, met deels maaiveld-parkeren; wellicht wel als locatie voor tijdelijke winkels bij realisatie van het centrumplan;
- De locatie wordt gecombineerd met een bronpuntfunctie als opvanglocatie voor het parkeren van auto's en fietsen aan deze zijde van het centrumgebied;
- De locatie kan gereserveerd worden voor nieuwe woningen, deels met oriëntatie op de centrumzijde, deel op de Dommel. Er vindt ruimtelijke afstemming plaats met de Hofdael en omringende functies;
- Indien gewenst en haalbaar kan een nieuw gemeentehuis op de locatie worden ingepast.

Eisen voor de gemeentehuislocatie

- Op deze locatie is na een eventuele herontwikkeling een goed woonklimaat gewenst;
- Op deze locatie is mogelijk een bronpunt voor het centrumbezoek te handhaven.

Tijdelijke voorzieningen

Bij herstructurering van bestaand aanbod zal sprake kunnen zijn van de tijdelijke huisvesting van ondernemers. Hiervoor zullen een of meerdere locaties gereserveerd moeten worden, waarvan de omvang bepaald kan worden afhankelijk van het aantal ondernemers en de soort. Hierbij kan gedacht worden aan het minimaal twee – drie jaar gebruik van de locatie.