

# **INTEGRALE VISIE CENTRUMPLAN GELDROP**

## **INHOUDSOPGAVE**

1. Inleiding
2. Leeswijzer
3. Stedenbouwkundig Masterplan
  
4. Programma
  - 4.1 Stedenbouwkundig masterplan en programma
  - 4.2 Detailhandelsvisie
  - 4.3 Retail
  - 4.4 Wonen
  - 4.5 Verkeer
  - 4.6 Leisure en cultuur
  - 4.7 Openbare ruimte
  - 4.8 Beeldkwaliteit
  - 4.9 Fasering
5. Financiële haalbaarheid
6. Bijlagen

## 1. INLEIDING

### Toekomstvisie

In 2002 hebben de burgers van Geldrop zich kunnen uitspreken over de toekomst van Geldrop. Tijdens discussieavonden en via schriftelijke enquêtes hebben de inwoners van Geldrop hun mening over uiteenlopende onderwerpen gegeven.

De burgers hebben zich onder andere uitgesproken over het centrum van Geldrop. De burgers willen een gezelliger centrum, meer uitgaansgelegenheden en een betere bereikbaarheid. Daarnaast is het winkelaanbod te beperkt en moeten aantrekkelijke punten zoals het St. Annaziekenhuis, Hofdael, het Kasteelpark en het station behouden c.q. versterkt worden. Dit zijn slechts enkele van de vele aandachtspunten die genoemd zijn om het centrum “aantrekkelijker” te maken.

De uitkomsten zijn vastgelegd in de Toekomstvisie 2015 en hebben geleid tot een concreet actieprogramma om in te kunnen spelen op de wensen van de burgers.

### Coalitieprogramma

De gemeenteraad heeft het coalitieprogramma 2006-2010 “Niet alleen halen maar ook brengen” vastgesteld. Dit coalitieprogramma vormt het raadsprogramma voor deze termijn.

In het coalitieprogramma is “centrumontwikkeling” als onderdeel van het programma opgenomen. Centrumontwikkeling is één van de actiepunten die zijn voortgevloeid uit de Toekomstvisie 2015.

Het coalitieprogramma zegt hier het volgende over:

*Voor de kern Geldrop liggen plannen klaar om de Heuvel om te vormen tot een gezellig verblijfsgebied met horeca en terrassen. Deze plannen worden op een zo kort mogelijke termijn uitgevoerd.*

*De raad vindt de ontwikkeling van de centra van de kernen van zeer groot belang. Niet alleen voor de ondernemers die actief zijn in de centra, maar vooral voor alle inwoners van de gemeente. De gemeente vervult de komende raadsperiode een voortrekkersrol bij de ontwikkeling van de centra van beide kernen. Hiermee verlaat de gemeente haar passieve en afwachtende houding en zal de gemeente de vernieuwing actief stimuleren en indien nodig initiëren. De gemeente voert daartoe intensief en pro-actief overleg met ontwikkelaars en ondernemers in het centrum van beide kernen. Er wordt druk gezet op de ontwikkelingen. In het hele proces treedt de gemeente slagvaardig op en reageert snel en adequaat op vragen en acties van de betrokken partijen.*

### Strategische visie

Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad de strategische visie vastgesteld. De strategische visie is een actualisatie van de Toekomstvisie en vormt een doorkijk naar de toekomst. Hoe ziet Geldrop-Mierlo er over 15 jaar uit? Op basis van thema's zijn hierin pijlers voor programmatische uitwerking opgenomen. Onder het thema voorzieningen staat: “Het centrum van Geldrop moet uitnodigen om niet alleen boodschappen te gaan doen, maar ook om te gaan winkelen. Het centrum moet levendiger. Dit kan door een hoogwaardig winkelaanbod te combineren met horecavoorzieningen”.

### Integrale visie

Met het opstellen van een integrale visie op het centrum maakt het college van burgemeester en wethouders een aanzet tot uitvoering van het raadsprogramma. Uitgangspunt is een optimaal plan met een hoog ambitieniveau waarbij de nadruk op kwaliteit ligt.

De integrale visie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Stedenbouwkundig Masterplan;
- Programma (welke functies en in welke omvang? Bijv. aantal woningen, aantal m<sup>2</sup> detailhandel, aantal parkeerplaatsen);
- Financiële haalbaarheid.

Het stedenbouwkundig masterplan vormt daarbij de rode draad van de integrale visie.

Voor de integrale visie gelden onderstaande (sub)doelstellingen:

- Optimale stedenbouwkundige beeldkwaliteit en structuur;
- Optimaliseren van de winkelroute;
- Ontwikkeling naar een verblijfscentrum i.p.v. enkel een boodschappencentrum;
- Versterken van de economische positie en potentie van het centrum;
- Uitbreiding van detailhandel, horeca en leisure;
- Wonen (boven winkels) voor de gewenste doelgroepen in het centrum;
- Logische verkeersrouting en voldoende parkeergelegenheid (ondergronds);
- Hoog ambitieniveau voor inrichting van een samenhangende openbare ruimte;
- Verbeteren van de leefbaarheid;
- Juridische verankering in bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

## **2. LEESWIJZER**

In hoofdstuk 1 heeft u kunnen lezen wat de aanleiding is om deze integrale visie op te stellen.

In hoofdstuk 2 vindt u een samenvatting van het stedenbouwkundig masterplan. Het volledige masterplan treft u in de bijlage aan. Het masterplan geeft aan wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de meest gewenste en optimale situatie is.

In hoofdstuk 3 is het (functionele) programma opgenomen. In dit hoofdstuk wordt een koppeling gelegd tussen het stedenbouwkundig masterplan en het programma. Het stedenbouwkundig masterplan leidt tot een programma voor detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure, cultuur, wonen en verkeer. Getoetst wordt of dit programma te realiseren is op basis van bestaand beleid en/of onderbouwd kan worden door onderzoek.

In hoofdstuk 4 ten slotte worden de financiële consequenties van dit plan aangegeven. Het stedenbouwkundig masterplan, het programma en de financiële paragraaf vormen tezamen de integrale visie.

De bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze visie. Het stedenbouwkundig masterplan, het distributieplanologisch onderzoek van BRO en de doorkijk op het centrum door WPM Groep (inclusief actualisatie) zijn bijgevoegd. Een uitzondering wordt gemaakt voor de grondexploitatie. Deze is vertrouwelijk en ligt uitsluitend voor raadsleden ter inzage bij de gemeentesecretaris.

### 3. STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

De ontwikkelingen in het centrum van Geldrop zijn al een tijdje gaande. Door bureau Croonen is in september 2003 een Leidraad voor herinrichting van het centrum opgesteld. Deze herinrichting beperkte zich tot de openbare ruimte.

Nadat de vorige raad zich in het coalitieprogramma richtte op het “dynamiseren” van het centrum, heeft de zittende gemeenteraad in zijn coalitieprogramma ingezet op een actieve en initiërende rol voor de gemeente bij de ontwikkeling van het centrum. Dit betekent dat er in het centrum van Geldrop meer moet gebeuren dan alleen het opwaarderen van de openbare ruimte.

Structuren en gebouwen rondom deze openbare ruimte moeten aangepakt worden om het centrum weer volledig te laten functioneren en aantrekkelijk te maken voor inwoners en bezoekers. Hiervoor is een stedenbouwkundig masterplan noodzakelijk.

Het masterplan geeft een beschrijving van de geschiedenis van Geldrop, analyseert de ruimtelijke resultaten van die geschiedenis, haakt aan bij de nieuwe economische en maatschappelijke behoeften en schetst een beeld voor de toekomst van het stadse dorp met veel potentie. Een zodanig beeld dat de bewoners weer trots op hun centrum kunnen zijn.

In het masterplan is het kernwinkelcentrum geanalyseerd en wordt een nieuwe structuur voorgesteld. Nadere analyses moeten aangeven wat de financiële consequenties van de voorgestelde ingrepen zijn. De plannen worden in dit masterplan globaal in massa, kwaliteit en programma uitgewerkt. Uit het distributie planologisch onderzoek moet blijken of er vraag is naar meer commerciële ruimte. Daarnaast moet antwoord worden gegeven op de positie die Geldrop in de regio inneemt.

Er wordt in het masterplan aangegeven welke bebouwing kan worden gehandhaafd en welke gesloopt. Een programma voor nieuwe woningen moet geschreven worden en voor het realiseren van een compact centrum is het noodzakelijk het parkeren onder maaiveld te krijgen. Alleen dan kan het nieuwe centrum gestalte krijgen.

Het masterplan vertaalt de ambitie van de gemeente voor het centrum in een concrete visie met als vertrekpunt een hoogwaardige kwaliteit. Het masterplan vormt de rode draad voor de integrale visie maar staat niet los van een onderbouwd programma en de financiële haalbaarheid.

## 4. PROGRAMMA

### 4.1 Stedenbouwkundig masterplan en programma

Vanaf dit hoofdstuk grijpen het stedenbouwkundig masterplan (ruimtelijk) en het (functionele) programma ineen. Het stedenbouwkundig masterplan gaat uit van herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en toevoeging van commercieel vastgoed. Dat geldt ook voor veranderingen en toevoegingen van woonfuncties en andere voorzieningen, parkeren, verkeer en de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig masterplan levert een stedenbouwkundig programma op. In dit hoofdstuk moet blijken of dit stedenbouwkundig programma ook te onderbouwen is.

Anders geformuleerd: is er “ruimte” in de markt voor 1) het toevoegen van woningen in het centrum van Geldrop aan de bestaande woningvoorraad, en 2) uitbreiding van het winkelareaal (zowel kwantitatief als kwalitatief).

### 4.2 Detailhandelsvisie

Op 17 december 2007 heeft de gemeenteraad de detailhandelsvisie voor de kern Geldrop vastgesteld. Deze detailhandelsvisie bestaat uit een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) voor de kern Geldrop opgesteld door BRO uit Vught en een doorkijk voor het centrum van Geldrop van WPM Groep uit Den Bosch. Het DPO en de doorkijk zijn als bijlage bijgevoegd.

Deze rapporten geven een beeld van de marktpositie van Geldrop in het algemeen en het centrum in het bijzonder. Daarbij worden de kwantitatieve en kwalitatieve marktmogelijkheden voor de retail in beeld gebracht. De visie op de detailhandel moet uitwijzen of de ambitie uit het masterplan haalbaar is, en zo ja, aan welke eisen het centrumgebied moet voldoen om goed te kunnen functioneren als Convenience Shopping Center.

### 4.3 Programma retail

#### *Positionering Geldrop*

WPM typeert Geldrop in haar rapport als “Convenience Shopping Center”. Dit type centra komt tegemoet aan een combinatie van meerdere bezoekersmotieven: tussen boodschappenfunctie en winkelfunctie bestaat een zeker evenwicht. Naast de centrumfunctie voor de eigen woonplaats vormt het centrum van Geldrop een stadsdeelcentrum in de regio. De functie die zij vervult is primair gericht op de inwoners van Geldrop en hun bestedingsgedrag maar ook op bewoners en bezoekers vanuit de regio, toeristen, recreanten, passanten en in Geldrop werkzame personen.

Deze typering vormt de onderlegger en motief voor het functionele programma. De positionering van het centrumgebied en de consumentenwensen van de doelgroepen, vormen de voornaamste input voor het toekomstige programma aan commerciële functies. Naast de kwantitatieve uitbreiding moet ook in kwaliteit geïnvesteerd worden: verbetering van het aanbod (een mix van branches en segmenten), winkelstructuur en de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte.

#### *Kwantitatieve mogelijkheden voor de retail*

Uit de detailhandelsvisie van de gemeente, gebaseerd op de rapportages van BRO en WPM blijkt dat de marktmogelijkheden voor de retail uitkomen op 5000 – 6400 m<sup>2</sup> bvo<sup>1</sup>. Retail is

---

<sup>1</sup> Bruto vloer oppervlak = de totale bedrijfsruimte, inclusief de niet direct met detailhandelsactiviteit verband houdende ruimten, zoals kantines, toiletten, kantoor, magazijn, etc.

een verzamelnaam voor detailhandel en overige ondersteunende functies in centrumgebieden zoals horeca, diensten (persoonlijk en financieel) en ambacht. Het totale detailhandelsmetrage kan groeien van bijna 16.500 m<sup>2</sup> wvo<sup>2</sup> nu naar 20.000 – 21.000 m<sup>2</sup> wvo in de toekomst. Het aantal winkels kan groeien van 93 nu naar maximaal 110 – 120 winkels, en aanvullend nieuwe horeca, diensten en ambacht in de toekomst. Er is niet nader gekeken naar mogelijke aanvullende functies, met name voor de leisure en cultuur. Deze metrages zijn op een later tijdstip in het proces af te stemmen, afhankelijk van de initiatieven en de behoeften. In tabel 1 vindt u het aantal m<sup>2</sup> bvo dat op basis van de detailhandelsvisie minimaal en maximaal kan worden toegevoegd.

<b>Functie</b>	<b>Minimale toevoeging (m<sup>2</sup> bvo)</b>	<b>Maximale toevoeging (m<sup>2</sup> bvo)</b>
Detailhandel	4300	5500
Horeca en dienstverlening	750	950
<b>Totaal</b>	<b>5050</b>	<b>6450</b>

Tabel 1 Toevoeging aantal m<sup>2</sup> retail op basis van detailhandelsvisie

### *Stedenbouwkundig programma*

In het stedenbouwkundig masterplan worden detailhandel, dienstverlening en horeca (retail) gesplitst. In tabel 2 vindt u het aantal m<sup>2</sup> bvo voor de retail dat op basis van het stedenbouwkundig masterplan wordt gerealiseerd. Het betreft de locaties Markt, Bezorgershof en Korte Kerkstraat.

<b>Functies - locatie</b>	<b>Nieuw (m<sup>2</sup> bvo)</b>	<b>Sloop (m<sup>2</sup> bvo)</b>	<b>Saldo (m<sup>2</sup> bvo)</b>
Winkels – Markt	8025	3945	4080
Winkels – Bezorgershof	5415	1060	4355
Dienstverlening – Markt	1533	630	903
Dienstverlening – Bezorgershof	0	2196	- 2196
Horeca – Markt	288	270	18
Horeca – Bezorgershof	88	0	88
Horeca – Korte Kerkstraat	693	515	178
<b>Totaal</b>	<b>16042</b>	<b>8616</b>	<b>7426</b>

Tabel 2 Toevoeging aantal m<sup>2</sup> retail op basis van stedenbouwkundig masterplan

Voor de locatie postkantoor en gemeentehuis worden geen aantal m<sup>2</sup> winkels en horeca toegevoegd. Voor deze locatie kan dan ook geen cijfer worden gegeven voor de retail. Op deze locaties worden wel m<sup>2</sup> dienstverlening (dv), leisure en cultuur toegevoegd. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. In tabel 3 vindt u het aantal m<sup>2</sup> bvo voor dienstverlening, leisure en cultuur dat op basis van het stedenbouwkundig masterplan wordt gerealiseerd. Het betreft de locaties postkantoor en gemeentehuis.

<b>Functie - locatie</b>	<b>Nieuw (m<sup>2</sup>, bvo)</b>	<b>Sloop (m<sup>2</sup>, bvo)</b>	<b>Saldo (m<sup>2</sup>, bvo)</b>
Dv, leisure, cultuur - postkantoor	8000	1100	6900
Dv, leisure, cultuur - gemeentehuis	0	5000	- 5000
<b>Totaal</b>	<b>8000</b>	<b>6100</b>	<b>1900</b>

Tabel 3 Toevoeging aantal m<sup>2</sup> dienstverlening, leisure, cultuur op basis van stedenbouwkundig masterplan

<sup>2</sup> Winkel vloer oppervlak = de voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, etalage, kantoor e.d.)

### *Plan van eisen*

Uit de detailhandelsvisie blijkt dat er behalve kwantitatieve uitbreiding meer nodig is om het centrumgebied goed te kunnen laten functioneren. De eisen zoals die gelden en zijn vertaald in het masterplan, zijn de volgende:

- Het realiseren van een sterk winkelcircuit d.m.v een compacte structuur;
- Tweezijdige bewinkeling, zo min mogelijk onderbroken;
- Uitbreiding, verplaatsing, concentratie van het bestaande aanbod;
- Toevoegen van ontbrekende functies;
- Alle deelgebieden krijgen een eigen identiteit en versterken elkaar (boodschappen, recreatief, modisch, horeca, diensten, enz.);
- Marktconforme units.

### *Aandachtspunten*

Geconcludeerd wordt dat het stedenbouwkundig masterplan de marktmogelijkheden voor de retail qua m<sup>2</sup> in beperkte mate overschrijdt.

Omdat het om een lange termijnvisie gaat, zal de impact van de overschrijding daarvan geleidelijk zijn en over een langere periode worden uitgesmeerd. Vanuit juridisch oogpunt is daarbij van belang dat er geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur ontstaat. Dit kan worden voorkomen door bij de uitwerking van de integrale visie te bekijken of er functies van buiten het centrum naar het centrum gehaald kunnen worden. Daarnaast wordt ingezet op kwaliteit door middel van aanvullend en onderscheidend aanbod.

## 4.4 Programma wonen

### *Programma*

In het stedenbouwkundig masterplan wordt uitgegaan van het realiseren van circa 320 wooneenheden. Op de locatie Markt, Bezorgershof en Korte Kerkstraat worden tezamen circa 225 wooneenheden. Op de locatie postkantoor en gemeentehuis tezamen ongeveer 80 wooneenheden.

### *Woningbouwprogramma*

In het woningbouwprogramma is het aantal te realiseren woningen voor de gemeente opgenomen. Tot 2010 is het woningbouwprogramma vol.

Wel ontstaat er ruimte doordat andere woningbouwprojecten vertraging oplopen of niet doorgaan. Hierdoor moet er in het programma geschoven worden waardoor er zowel voor de periode tot 2010 als voor de periode ná 2015 ruimte ontstaat. Daarnaast is de gemeente Geldrop-Mierlo verplicht in het kader van de BOR-afspraken woningen voor de gemeente Eindhoven te realiseren.

Dit project wordt in fases gerealiseerd en spreidt zich vanaf 1 januari 2008 over 10 tot 15 jaar uit. Hierdoor is de opgave zoals die uit het stedenbouwkundig masterplan blijkt haalbaar en in te passen in het woningbouwprogramma. Opgemerkt moet worden dat dit aantal van circa 320 wooneenheden geen vaststaand aantal is. Aan de hand van wensen en behoeften wordt het masterplan per fase nader uitgewerkt, ingevuld en gespecificeerd.

### *Wonen ter versterking van het centrumgebied*

Uit de detailhandelsvisie blijkt dat wonen een toegevoegde waarde voor het centrumgebied vormt. Het centrumgebied wordt hierdoor verlevendigd en geïntensiveerd. Daarnaast schept het woningaanbod extra draagvlak voor de aanwezige voorzieningen.

### *Verhouding sociaal – vrije sector*

De gemeenteraad heeft in zijn beleid opgenomen dat de verhouding sociale sector en vrije sector gemeentebreed 30% - 70% moet zijn. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd dit op eigen wijze uit te voeren. Om de nodige kwaliteit in het centrum toe te kunnen voegen, is afwijken bij genoemde norm noodzakelijk. Hierdoor zal het percentage dat in de vrije sector wordt gerealiseerd toenemen. Daarnaast ligt het percentage in de sociale sector in het centrum al boven de 30%. Ook dit rechtvaardigt afwijking van de gestelde norm.

### *Doelgroepen*

In het centrum wordt voor diverse doelgroepen gebouwd. Er wordt gebouwd voor senioren, starters, gezinnen en tweeverdieners. De woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd.

### *Regionale markt*

De markt in Geldrop-Mierlo is te klein om dit project te kunnen realiseren. De verplichting om ook voor Eindhoven te bouwen, brengt met zich mee dat niet alleen de plaatselijke markt aangesproken moet worden, maar ook de regionale. Geldrop-Mierlo bouwt dus niet alleen voor haar inwoners maar ook voor de inwoners uit de regio.

## 4.5 Programma verkeer

### *Programma*

Verkeer vormt een wezenlijk onderdeel van het masterplan. Zonder een goede verkeersstructuur, bereikbaarheid, bevoorrading en voldoende parkeergelegenheden kan het centrum niet functioneren. Daarnaast moeten de gekozen oplossingen op zichzelf kunnen staan, zodat bij een gefaseerde uitvoering dan wel het niet doorgaan van een deelplan de genoemde aspecten nog steeds voldoende zijn. Om dit te realiseren worden de volgende eisen gesteld. Opgemerkt wordt dat het geldende beleid om het openbaar vervoer en het gebruik van de fiets (en overige alternatieve vervoersmiddelen) te stimuleren onderdeel uitmaken van de hieronder genoemde eisen. Uiteraard geldt ook dat de gekozen oplossingen verkeersveilig moeten zijn. De te kiezen verkeersoplossing moet daarnaast passen binnen het regionaal vastgestelde Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad.

### *Structuur*

- het centrumgebied ligt centraal in Geldrop en is vanuit de verschillende wijken goed bereikbaar voor alle verkeerssoorten, en met een logische routing;
- de capaciteit van de toe- en afvoerwegen is voldoende om de verwachte verkeers- en bezoekersstromen te verwerken;
- goede spreiding van de bronpunten in en om het centrumgebied, toe- en afvoerwegen en voldoende capaciteit;
- opwaardering van de t-splitsing aan de Dommeldalseweg om de aansluiting van en naar het centrum te verbeteren;
- langzaam verkeer wordt maximaal gestimuleerd door het treffen van voorzieningen;
- zoveel mogelijk scheiding van voetgangersgebied en fietspaden;
- regionale fietsverbindingen worden gerespecteerd of er worden vergelijkbare alternatieven aangeboden.

### *Bereikbaarheid*

- goede bereikbaarheid van het centrumgebied zowel per auto, fiets, openbaar vervoer als te voet;

- het centrum zelf is verblijfsgebied en zoveel mogelijk autovrij;
- voldoende bushaltes rondom het centrum;
- realiseren van een bushalte aan de Mierloseweg;
- goede aansluiting van het centrumgebied op het NS-station;
- goede ontsluiting voor geldwagens, hulpdiensten e.d.

#### *Bevoorrading*

- de deelgebieden in het centrum zijn voor de expeditievormen goed toegankelijk en logisch bereikbaar;
- expeditieruimte bij voorkeur overdekt om overlast te voorkomen.

#### *Parkeren*

- vervangen van parkeren op maaiveld door parkeren in parkeergarages;
- realiseren van een viertal ondergrondse parkeergarages met circa 900 parkeerplaatsen;
- invoeren/handhaven van een betaald parkeerregime om de parkeergarages exploitabel te maken (verhoging van het parkeertarief is hiervoor noodzakelijk);
- het beperken van het vrij parkeren in en rondom het centrum om leegstand in de parkeergarages te voorkomen;
- het uitbreiden van zones voor parkeren voor vergunninghouders;
- optimaliseren aantal parkeerplaatsen door dubbelgebruik, optimale uitwisselbaarheid en doorstroming waarbij rekening wordt gehouden met de piekmomenten;
- invoeren van een dynamisch parkeerverwijssysteem;
- hoogwaardige beleving en verblijfsklimaat in de parkeergarages;
- afsluitbaarheid van de garage voor niet-gebruikers;
- specifieke aandacht voor maatregelen voor gehandicapten, minder validen, ouderen en ouders met kindwagens;
- voldoende capaciteit (naar aantal, spreiding en regime) fietsenstallingen;
- overlast geparkeerde fietsen in het centrum verminderen;

#### *Verkeersprobleem kern Geldrop*

Al eerder is geconstateerd dat de kern Geldrop een verkeersprobleem heeft. Dit verkeersprobleem komt samen op de rotonde bij de Mierloseweg. Een nieuw plan voor het centrum kan deze problemen niet oplossen omdat het doorgaande verkeer door Geldrop een regionaal probleem betreft. Bij het zoeken naar een oplossing is het regionaal vastgestelde Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad leidend. In het masterplan zijn drie mogelijke oplossingsrichtingen opgenomen. Deze oplossingsrichtingen worden nog nader onderzocht en doorgerekend. Vastgesteld kan worden dat in alle oplossingsrichtingen het masterplan voor het centrum uitgevoerd kan worden. Het masterplan is dus niet afhankelijk van de keuze die voor het kruispunt met de Mierloseweg gemaakt zal worden.

#### 4.6 Leisure en cultuur

Nieuwe aanbodsvormen op het gebied van cultuur, leisure en werkfuncties zijn in te passen in het centrumgebied. 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 locatie postkantoor, de locatie gemeentehuis of de noordwand van het kerkplein.

#### 4.7 Openbare ruimte

De visie op de detailhandel stelt ook eisen aan de openbare ruimte:

- herinrichting van de openbare ruimte;
- voldoende ruimte in de straten voor evenementen en optochten;
- een verblijfsplein centraal in het winkelgebied;
- aantrekkelijke straten met groen en kunst;
- een evenementenplein met ruimte voor de markt, kermis en evenementen;
- autoverkeer beperken of te gast;
- sociale veiligheid en toezicht;
- windgevoeligheid beperken.

Deze eisen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig masterplan.

#### 4.8 Beeldkwaliteit

- aantrekkelijke gebouwen;
- onderlinge samenhang door eenduidige richting;
- puiverbetering;
- vanaf de toevoerwegen geeft het centrum een uitnodigende indruk en is goed herkenbaar.

Deze eisen zullen aan de orde komen bij de uitwerking van de integrale visie.

#### 4.9 Fasering

Het centrumplan Geldrop zal gefaseerd uitgevoerd moeten worden. Voorkomen moet worden dat het centrum één grote bouwput gaat vormen. Het project Kleine Heuvel loopt vooruit op de rest van het centrum. Dit plein wordt in 2008 opgeleverd. Dit deelplan vormt dan ook het eerste onderdeel.

De locatie Korte Kerkstraat is een ontwikkeling die solitair kan worden uitgevoerd. Dit onderdeel wordt uit het masterplan gehaald en verder uitgewerkt zodat dit na uitvoering van De Kleine Heuvel het tweede onderdeel vormt dat gerealiseerd gaat worden.

De deelprojecten Markt en Bezorgershof worden in principe niet tegelijkertijd uitgevoerd. Hierover zal overleg met marktpartijen plaatsvinden.

De locatie postkantoor en de locatie gemeentehuis zijn in die zin met elkaar gekoppeld omdat de gemeenteraad de locatie postkantoor als potentiële locatie voor het nieuwe gemeentehuis heeft aangewezen. De ontwikkeling van de locatie gemeentehuis is dus mede afhankelijk van verplaatsing van het gemeentehuis naar de locatie postkantoor of een andere locatie. Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het gemeentehuis, kan er meer gezegd worden over deze twee locaties. Deze twee locaties liggen solitair ten opzichte van de rest van het centrum. Gelijktijdige uitvoering is daarbij denkbaar.

## 5. FINANCIËN

### Grondexploitatie

#### Programma

Het stedenbouwkundige plangebied is de basis voor de grondexploitatie. De Markt, Bezorgershof en een deel van de Korte Kerkstraat zijn aangemerkt als exploitatiegebieden. Dat houdt in dat deze planonderdelen zijn doorgerekend. De locaties postkantoor en gemeentehuis zijn aangemerkt als studielocaties en niet opgenomen in de grondexploitatie. De Kleine Heuvel is een solitair uitgevoerd plan en is om die reden niet opgenomen in de grondexploitatie.

Het programma kent circa 15.000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed en 223 woningen. Per saldo wordt 7.200 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed en 168 woningen toegevoegd aan het centrum. Het programma in de exploitatie is als volgt:

Eenheden	Totaal	Markt	Bezorgershof	Korte Kerkstraat
Totaal woningen	<b>223</b>	<b>143</b>	<b>73</b>	<b>7</b>
Supermarkt (m <sup>2</sup> bvo)	5.700	5.700		
Detailhandel (m <sup>2</sup> bvo)	7.740	2.325	5.415	
Horeca (m <sup>2</sup> bvo)	376	288	88	
Dienstverlening (m <sup>2</sup> bvo)	1.533	1.533		
Totaal m <sup>2</sup> bvo commercieel	<b>15.349</b>	<b>10.038</b>	<b>5.292</b>	

De woningmix voor het gehele centrumplan wordt herleid tot één standaard woning die representatief is voor het centrumplan. Het betreft een fictieve woning en is bedoeld als rekeneenheid om effecten van wijzigingen in het programma eenvoudig te verwerken. Het is een gewogen gemiddelde van het gedetailleerde onderliggende woningbouwprogramma. Herleiding van de woningmix met bijbehorende prijsniveaus tot de standaard woning voor het centrumplan leidt tot een gemiddelde oppervlakte per woning van 146 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) en 111 m<sup>2</sup> gebruikersoppervlak (gbo). Het gemiddeld aantal m<sup>2</sup> bvo is inclusief stijgpunten en bergingen. De bijbehorende gemiddelde vrij op naam prijs is EUR 276.000,- exclusief een parkeerplaats. Het commerciële programma is overeenkomstig de stedenbouwkundige invulling voor locaties Markt en Bezorgershof.

#### Financiën

In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten van het centrumplan opgenomen. De planning gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling: Bezorgershof en Korte Kerkstraat in de periode 2012-2016, de Markt in 2016-2020. De kosten en opbrengsten van het parkeren zijn separaat opgenomen in een parkeerexploitatie.

#### *Opbrengsten*

De grondopbrengsten van het bouwprogramma zijn berekend volgens de residuele grondwaarde methode. De grondwaarde is het residu van de marktwaarde van het vastgoed minus de stichtingskosten vastgoed exclusief grond. Het nominale opbrengstsaldo is EUR 39,2 miljoen.

### *Kosten*

De kosten bestaan uit:

- aankoop van gronden;
- bouw- en woonrijp maken en openbare ruimte;
- projectmanagement.

Een belangrijk punt is de aankoopstrategie van gronden. Uitgangspunt voor ontwikkeling is een actieve grondaankoopstrategie voor het Bezorgershof en een op samenwerking met een private partij gerichte strategie voor de Markt. De keuze voor actieve grondaankoop houdt volledige schadeloosstelling van eigenaren en huurders in. De kosten voor grondaankoop zijn geraamd op EUR 35,9 miljoen (75 % van het kostentotaal). Het kostentotaal is dan nominaal EUR 49,1 miljoen.

### *Netto contante waarde*

De uitkomst van de grondexploitatie is een netto contant saldo van EUR -/- 7,0. Het resultaat betreft een eerste financiële doorkijk van de exploitatiegebieden. Een belangrijke oorzaak van het tekort zijn de kosten voor aankoop van gronden. Het financiële resultaat is exclusief opbrengsten uit subsidies en interne bijdragen.

## **Parkeerexploitatie**

### Aantal plaatsen

De parkeergarages onder de Markt en Bezorgershof bestaan uit één verdiepingslaag. De parkeercapaciteit voor beide garages samen is 583 parkeerplaatsen, 360 in de garage Markt en 223 in de garage Bezorgershof. Van deze 583 plaatsen zijn 171 vaste bewonersplaatsen gereserveerd. Elke nieuwe woning duurder dan vrij op naam EUR 200.000 krijgt één gereserveerde private parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen zijn bestemd voor publieke exploitatie zoals in onderstaande tabel te zien is.

	<b>Aantal parkeerplaatsen</b>
Totale capaciteit parkeergarages	583
Private parkeerplaatsen bewoners	- 171
Capaciteit over voor publieke exploitatie	<b>412</b>

### Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte aan publieke parkeerplaatsen voor centrumbezoekers op piekmomenten is berekend op 522 parkeerplaatsen en is afgeleid van:

- parkeernormen voor toegevoegde centrumfuncties;
- aantal op te heffen maaiveld parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van 522 parkeerplaatsen overtreft het aantal publieke parkeerplaatsen van 412. Dat houdt in dat op de piekmomenten (bepaalde uren op de koopavond en zaterdagmiddag) een tekort aan 110 parkeerplaatsen voor centrumbezoekers is (21 %). Het tekort aan parkeerplaatsen heeft betrekking op de Marktgarage. In fase I (realisatie Bezorgershof) is er nog een overschot aan parkeerplaatsen, het tekort komt voor bij realisatie van fase II (Markt). Als de geschetste parkeerbehoefte waarheid wordt kan op een eenvoudige wijze alsnog besloten worden om extra parkeerplaatsen te realiseren op een tweede verdiepingslaag in de Marktgarage. Ten tweede kan in een latere ontwikkelfase een parkeergarage op de locatie gemeentehuis worden gebouwd.

### Parkeerexploitatie

De financiering van de parkeergarages bestaat uit twee delen:

- de gereserveerde private parkeerplaatsen voor bewoners worden via de vastgoedexploitatie gefinancierd;
- de openbare parkeerplaatsen via betaald parkeren.

De opbrengst van de openbare parkeerplaatsen wordt bepaald door het aantal parkeerplaatsen in exploitatie en de verwachte bezetting van de parkeerplaatsen. De gemiddelde bezettingsgraad is berekend op 35 % bij een openstelling van maandag tot en met zaterdag van 06:00-22:00 uur. Doorrekening van een parkeertarief van EUR 1,00 per uur geeft over een exploitatieperiode van 40 jaar contant gezien een budget neutrale exploitatie van de parkeergarages.

## **6. BIJLAGEN**

Bijlage 1	Stedenbouwkundige Masterplan
Bijlage 2	DPO en doorkijk voor Centrum Geldrop
Bijlage 3	Modelberekeningen centrum Geldrop – Goudappel Coffeng

De grondexploitatie is vertrouwelijk en is niet als bijlage bijgevoegd.