RETAIL PROSPECT

movares smart urban engineering



Variantenstudie supermarkten centrum Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

Colofon

Projectnaam
Variantenstudie supermarkten centrum Geldrop
Gemeente Geldrop-Mierlo

Datum
30 september 2026

Projectnummer
P05473

Opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

Samenwerking tussen Retail Prospect en Movares
Retail Prospect
PtH

Movares
JVo, BCo

Bron kaft
Movares

Review
MVe

+31 (0)30 - 265 5555
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering

RETAIL PROSPECT



Inhoudsopgave

1 Inleiding **5**

1.1 Doel variantenstudie 5
1.2 Aanleiding herontwikkeling supermarkten 5
1.3 Stakeholders en eigendommen 6
1.4 Status planvorming en geldende beleidskaders 6
1.5 Urgente keuze voor verdere centrumontwikkeling 6

2 Huidige situatie **7**

2.1 Huidig supermarktaanbod 7
2.2 Ruimtelijke opgave centrum Geldrop 9

3 Methodiek voor vergelijking varianten **11**

3.1 Beoordelingskader 11
3.2 Criteria 11
3.3 Scores 11
3.4 Werkwijze beoordeling 11
3.5 Toelichting criteria 12

4 Vergelijking varianten **14**

4.1 Ruimtelijke principes achter de varianten 14
4.2 Factsheet Haltermodel 16
4.3 Factsheet Gespreid model 17
4.4 Factsheet Marktpleincluster 18
4.5 Conclusie beoordeling 19
4.6 Eindconclusie variantenstudie 20

5 Effect herontwikkeling centrumsupermarkten **21**

5.1 Aanbod m^2 w.v.o. per inwoner 21
5.2 Toekomstperspectief Albert Heijn Eindhovenseweg 21
5.3 Effect op overige supermarkten 22
5.4 Supermarktaanbod en koopstromen in beeld 23

6 Vervolgproces **24**

Bijlage 1 - Memo Vastgesteld beleid t.b.v. besluitvorming kaderstelling Marktplein 25

Managementsamenvatting

Aanleiding en doel

Het centrum van Geldrop staat voor een grote herontwikkelingsopgave om te transformeren van een pure „place to buy" naar een aantrekkelijke „place to be". De huidige supermarkten in het centrum, Albert Heijn en Nettorama, zijn verouderd en te klein om hun cruciale rol als economische trekkers voor het overige winkelaanbod en de horeca optimaal te vervullen. Dit vereist verbetering en optimalisatie van het aanbod. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet spelen ook elementen als vergroening en versterking van het overige aanbod een voorname rol. Deze variantenstudie biedt het kader voor een zorgvuldige afweging om de structuur van het centrum van Geldrop toekomstbestendig te maken.

Huidige situatie en knelpunten

Supermarktenaanbod

- Overaanbod
- Lage productiviteit
- Veroudering

Stedenbouwkundige situatie

- Verouderde ruimtelijke structuur
- Beperkte verblijfskwaliteit
- Onvoldoende samenhang tussen centrumfuncties

Urgente keuze voor verdere centrumontwikkeling

Een keuze voor een voorkeursvariant is noodzakelijk om de centrumontwikkeling voort te zetten. Deze keuze vormt het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeren, vastgoedontwikkeling en investeringen. Zonder voorkeursvariant dreigt vertraging in de verdere planvorming van de gehele centrumontwikkeling.

Beoordeelde varianten

Er zijn drie ruimtelijke varianten onderzocht op basis van effecten voor de kern, het verblijfsgebied en het functioneren van de winkels zelf:

- **Haltermodel:** Vergroting van de AH aan het Marktplein en verplaatsing van de Nettorama naar de Postkantoor locatie aan de Dommeldalseweg. De AH aan de Eindhovenseweg wordt gesloten en vervangen door enkele commerciële/maatschappelijke functies en woningen.
- **Gespreid model:** Modernisering van de AH op het Marktplein en verplaatsing van de Nettorama. De AH aan de Eindhovenseweg blijft open.
- **Marktpleincluster:** Beide supermarkten blijven geconcentreerd en gemoderniseerd aan het Marktplein. De AH aan de Eindhovenseweg blijft open.

Vanuit de beoordeling en integrale afweging op basis van diverse criteria komt het Haltermodel als meest gunstige variant naar voren. De belangrijkste voordelen zijn:

- Gezonde marktstructuur: Door de sluiting van de AH Eindhovenseweg verdwijnt het overaanbod aan supermarktmeters. Deze sluiting creëert ruimte voor beide centrumsupermarkten om hun vestigingspunt te optimaliseren en weer attractief te maken voor de consumenten in Geldrop.
- Stedenbouwkundige kwaliteit: De spreiding over twee locaties zorgt voor twee sterke bronpunten in het centrum en biedt goede mogelijkheden voor aantrekkelijke pleinen en looproutes, vergroening, een comfortabele verbinding met de Kasteeltuin en een evenwichtige inpassing van verkeer, parkeren en bevoorrading. Daarmee biedt het Haltermodel de beste basis voor een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering van het centrum. Daarnaast ontstaan aan de Eindhovenseweg mogelijkheden voor een kwalitatieve verbetering.
- Toekomstbestendigheid: Beide supermarkten krijgen de ruimte om hun formule maximaal te exploiteren met optimale bevoorrading en parkeermogelijkheden.
- Betere ontwikkelmogelijkheden: Door de sluiting van AH-Eindhovenseweg is een soepele ontwikkeling mogelijk zonder noodwinkel en met medewerking van Albert Heijn.

Status en vervolg

Er is reeds een intentieverklaring getekend met projectontwikkelaars (Rialto/Whoon) voor een integraal plan met circa 200 wooneenheden en maatschappelijke functies. Met de Albert Heijn en vastgoedeigenaren is overeenstemming over medewerking aan de varianten; met de Nettorama is nog geen definitieve overeenstemming bereikt. Na de keuze voor een voorkeursvariant volgt de verdere stedenbouwkundige uitwerking en participatie van bewoners. Ongeacht de keuze is voor de toekomst ook een kwaliteitsimpuls voor winkelcentrum De Coevering noodzakelijk om de concurrentiepositie in de wijk vast te houden.

1 Inleiding

1.1 Doel variantenstudie

Het centrum van Geldrop staat voor een belangrijke herontwikkelingsopgave. Verschillende plekken in en rond het Marktplein zijn verouderd en sluiten niet meer goed aan bij de gewenste kwaliteit en functie van het centrum. De herontwikkeling van de supermarkten speelt hierin een centrale rol. Supermarkten zorgen voor dagelijkse bezoekersstromen en hebben daarmee invloed op het functioneren van omliggende winkels, de verblijfskwaliteit en de ruimtelijke structuur van het centrum.

Deze herontwikkeling is echter complex. Vastgoed is kapitaalintensief en laat zich niet eenvoudig aanpassen aan veranderende maatschappelijke, economische en ruimtelijke wensen. Daarom vraagt de keuze voor een toekomstige supermarktstructuur om een zorgvuldige afweging.

Deze variantenstudie brengt de gevolgen van verschillende supermarktvarianten in beeld. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het functioneren van de supermarkten zelf, maar ook naar de betekenis voor het centrum en voor de supermarktstructuur van Geldrop als geheel.

1.2 Aanleiding herontwikkeling supermarkten

Verouderd vastgoed

De herontwikkeling van de supermarkten in het centrum van Geldrop is al langere tijd onderwerp van studie. Gezien de grote belangen die er zijn is dat ook logisch. Het huidige centrum heeft een aantal zwakke en verouderde plekken die hoognodig een verbeterslag behoeven. Maar van eerste idee naar oplevering is een lange weg omdat vastgoed in basis inert en kapitaalsintensief is waardoor het niet snel aangepast kan worden aan de veranderende tijden en wensen.

Centrum als verblijfsplek

Naast het verouderde vastgoed en structuur van het centrum is het ook noodzakelijk om in te spelen op de veranderingen in de maatschappij, technologie en economie. Het centrum van een grote én kleine kern moet niet alleen meer een "place to buy" zijn, maar des te meer een "place to be" worden. Ontmoeting en recreatie wordt steeds meer een drager voor alle centrumfuncties in plaats van puur winkelen. Horeca, groenvoorzieningen, parkeergelegenheid, maatschappelijke functies, wonen en retailaanbod (om maar enkele te noemen) moeten in gezamenlijkheid zorgen voor een goed functionerend centrum waar het voor de inwoners goed vertoeven is en waar voldaan wordt aan de behoeften op lokaal niveau.

Supermarkten als trekkers van het centrum

Op het niveau van een middelgrote kern als Geldrop spelen supermarkten in het centrum een belangrijke rol als trekker. Naast de behoefte aan dagelijkse levensmiddelen die wordt vervuld, profiteren ook de omliggende winkels van de loop-en koopstroom. Een supermarkt van enig formaat trekt iedere week 10.000 á 15.000 klanten, met een bezoekfrequentie van 2 á 3 keer per week. Deze bezoeken worden vaak gecombineerd met aankopen in andere winkels (o.a. versspeciaalzaken), horeca (koffie/lunch) en diensten (o.a. kapper). Daarmee spelen supermarkten een cruciale rol in het functioneren van het centrum. Een combinatie van sterke supermarkten levert ook voor de aanvullende retail een stevige basis. Het behoud van 2 supermarkten in het centrum is dus van groot belang.

Het huidige aanbod met een sterk verouderde en te kleine Albert Heijn en Nettorama functioneert echter niet meer zoals dat vereist is om als drager te functioneren. Daarom moeten er keuzen gemaakt worden om de supermarkten te versterken zodat ze weer "futureproof" zijn om dit centrum weer een "boost" te geven. Daarmee kunnen de inwoners van Geldrop profiteren van een optimaal aanbod en genieten van een ruim assortiment. Een zorgvuldige afweging in keuze van de alternatieven voor het toekomstige aanbod is dan ook van groot belang.

RETAIL PROSPECT movares smart urban engineering

Persbericht

Gemeente Geldrop-Mierlo, Rialto vastgoedontwikkeling en Whoon ronden aankoop nettoramapand af

De gemeente Geldrop-Mierlo, Rialto en Whoon hebben eind vorig jaar een intentieverklaring getekend met als doel een integraal plan voor het Marktplein te ontwikkelen. Deze studie houdt ook rekening met de Albert Heijn-vestigingen aan de Eindhovenseweg en het terrein van het voormalige postkantoor. Zo wordt bijvoorbeeld onderzocht of er op de locatie van het voormalige postkantoor een supermarkt gevestigd zou kunnen worden. Ook wordt onderzocht of de Albert Heijn-vestigingen aan het Marktplein en de Eindhovenseweg samengevoegd zouden kunnen worden tot één grote Albert Heijn-supermarkt in het centrum. Naast de supermarkten omvat de studie ook nieuwe commerciële en maatschappelijke ruimtes, een gezondheidscentrum en circa 200 wooneenheden.

De overeenkomst bepaalt tevens dat Rialto en Whoon gemachtigd zijn om het postkantoorterrein te herontwikkelen. De precieze details hiervan worden nog uitgewerkt in het kader van de lopende studie.

De komende maanden zullen de betrokken partijen het plan verder uitwerken. Het plan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad en de managementteams van de projectontwikkelaars. Hierna volgen de noodzakelijke planningsprocedures. Lokale bewoners en andere belanghebbenden zullen actief bij dit proces worden betrokken.

Link naar het artikel
https://www.geldrop-mierlo.nl/gemeente-geldrop-mierlo-rialto-vastgoedontwikkeling-en-whoon-ronden-aankoop-nettoramapand-af

1.3 Stakeholders en eigendommen

Door de gemeente is er vastgoed verworven aan de Heuvel (huidige Nettorama pand) en zijn projectontwikkelaar Rialto in samenwerking met Whoon in de voorbereidende fase voor herontwikkeling. Zie ook het persbericht van de gemeentelijke website met daarin de intentieverklaring die door partijen is overeengekomen.

Met Nettorama is nog geen overeenstemming bereikt over de medewerking aan de plannen. De uiteindelijke vorm, oppervlakte en indeling van de supermarkten zal nog definitief moeten worden vastgesteld in stedenbouwkundige programma's.

1.4 Status planvorming en geldende beleidskaders

De afgelopen jaren heeft de gemeenteraad verschillende beleidskaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het centrum van Geldrop. De rode draad daarin is de ambitie om een aantrekkelijk, groen, levendig en toekomstbestendig centrum te realiseren, met ruimte voor wonen, ontmoeten, winkelen en recreëren. De herontwikkeling van het Marktplein en de postkantoorlocatie vormt hierin een belangrijke stap. Om meer mogelijkheden te bieden voor een integrale gebiedsontwikkeling heeft de raad op 10 december 2025 de kaders voor de herontwikkeling aangepast. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Op zowel het Marktplein als de postkantoorlocatie kunnen in totaal maximaal twee supermarkten worden gerealiseerd, waarvan maximaal één op de postkantoorlocatie.
- Parkeren voor supermarktbezoekers mag ook op maaiveld worden gerealiseerd, met ruimte voor een afwijkend parkeerregime.
- Samenvoeging van de Albert Heijn-locaties aan de Heuvel en de Eindhovenseweg op het Marktplein is mogelijk.
- Binnen het plangebied Marktplein en postkantoorlocatie kunnen 150 tot 250 woningen worden toegevoegd.
- Een autovrij horecaplein blijft het uitgangspunt.
- Een autoverbinding tussen Achter de Kerk en De Meent blijft mogelijk.
- Op strategische plekken, zoals de Mierloseweg, pleinen en zichtlocaties, wordt ruimte geboden voor meer hoogte.
- Na herontwikkeling blijft voldoende ruimte beschikbaar voor evenementen, vergroening, detailhandel en horeca.

Deze aangepaste kaders bieden ruimte voor verschillende invullingen van de supermarktstructuur. Omdat de keuze voor de locatie van supermarkten grote invloed heeft op de kwaliteit van de openbare ruimte, bezoekersstromen, woningbouwmogelijkheden en het functioneren van het centrum als geheel, zijn in deze studie de mogelijke varianten met elkaar vergeleken.

1.5 Urgente keuze voor verdere centrumontwikkeling

Herontwikkeling van een centrum op deze schaal is een kwestie van duidelijke visie, lange adem en een goede voorbereiding. Daarom zal er nu eerst een keuze gemaakt moeten worden voor één van de varianten uit deze studie waarmee verder wordt gewerkt. Deze varianten worden in deze rapportage gepresenteerd en uitgewerkt. Nadat duidelijk is welke variant uitgangspunt gaat worden voor de herontwikkeling, kan gewerkt worden aan een nadere verdieping en uitwerking op detailniveau.

Deze keuze is bovendien urgent. De voorkeur voor een supermarktvariant bepaalt in belangrijke mate de verdere ontwikkeling van het centrum. Keuzes over onder meer de inrichting van de openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeren, vastgoedontwikkeling en mogelijke investeringen zijn hier rechtstreeks van afhankelijk. Zonder een duidelijke voorkeursvariant ontbreekt het noodzakelijke vertrekpunt voor de verdere planvorming en ontstaat vertraging in de uitwerking van de benodigde centrumherontwikkeling.

2 Huidige situatie

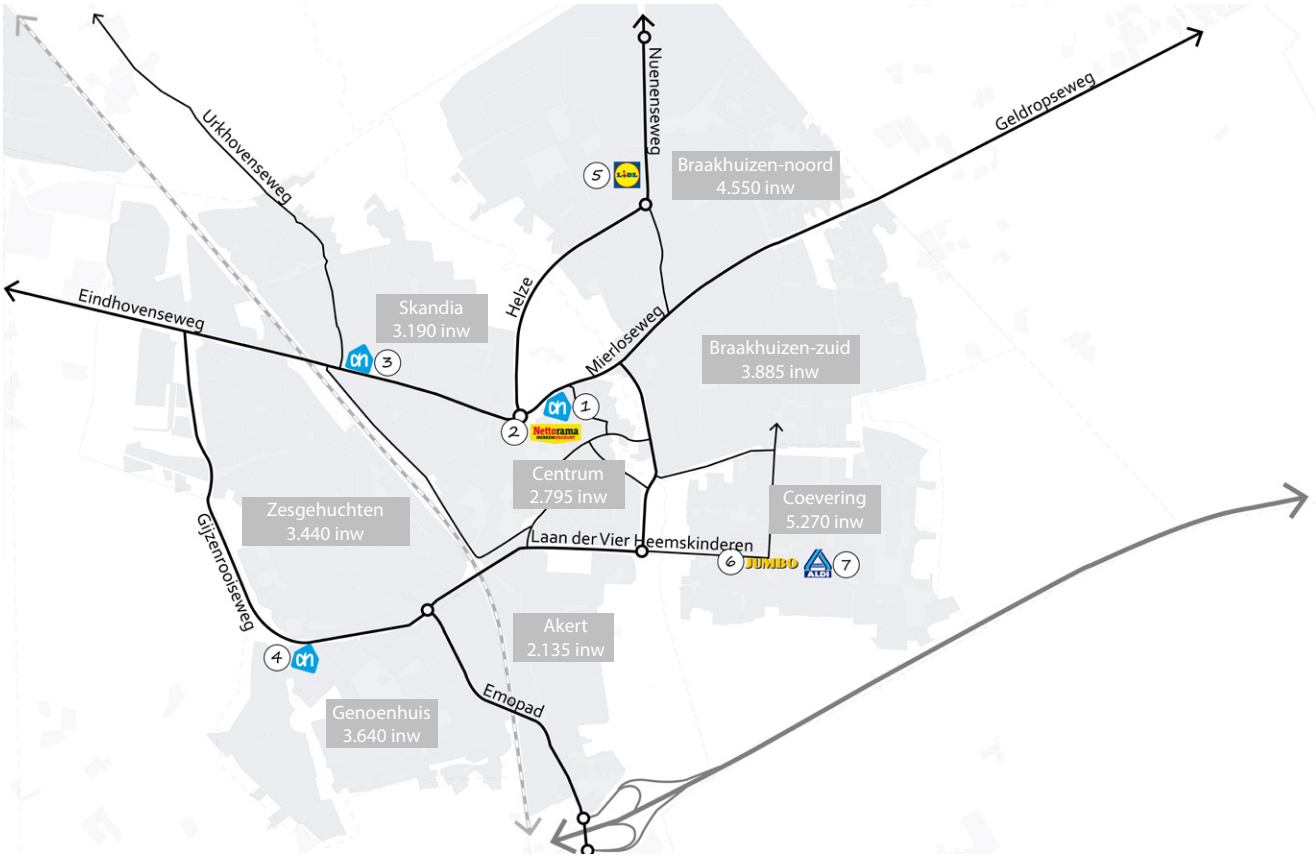
2.1 Huidig supermarktaanbod

In figuur 1 wordt duidelijk dat er ruimtelijk gezien een evenwichtige spreiding is van supermarkten in deze kern in relatie tot het aantal inwoners per buurt. Er zijn twee centrumsupermarkten en verspreid over de wijken zijn er nog vijf. Tabel 1 geeft de huidige oppervlakte weer van het huidige supermarktaanbod.

Beoordeling huidige supermarkten

Op basis van oppervlakte, ligging, observatie ter plekke en toetsing aan het gemiddelde oppervlak van de formule (zie tabel 2) is het volgende te constateren over het supermarktaanbod in Geldrop:

- In vergelijking met referentiekernen is het opmerkelijk dat drie van de zeven supermarkten (vrijwel) solitair functioneren, dus niet gekoppeld aan een regulier buurt- of wijkwinkelcentrum. Dit betreft de beide AH's aan de westzijde (nr. 3 en 4) en de Lidl (nr. 5) aan de noordkant. In de nieuwe detailhandelsnota van Movares wordt benadrukt dat solitaire supermarkten niet passend zijn binnen het provinciale beleid, omdat dit geen efficiënt ruimtegebruik is;
- Bijna alle supermarkten in Geldrop hebben op dit moment een maat die afwijkt van het formulegemiddelde. Dit is zowel in positieve als negatieve zin;
- Er is op dit moment nauwelijks een dominante supermarkt te onderscheiden in Geldrop. Albert Heijn is met drie vestigingen sterk vertegenwoordigd en neemt 42% van de oppervlakte in. Hoewel oppervlakte en marktaandeel niet geheel vergelijkbaar zijn, komt dit redelijk overeen met het marktaandeel van 38% in Nederland. De solitaire Lidl is recent nieuw gebouwd en heeft de beste randvoorwaarden van alle winkels qua parkeren, uitstraling en bereikbaarheid. Voor de overige formules zijn diverse aandachtspunten aan te wijzen, zoals uitstraling, zichtbaarheid en parkeersituatie;
- Over het algemeen is het supermarktaanbod in Geldrop kwalitatief redelijk gemiddeld: niet heel goed, maar ook niet slecht.



Figuur 1: Situering supermarkten in kern Geldrop

Tabel 1: Aanbod en oppervlakte supermakten in de kern Geldrop en vergelijking met het gemiddelde

Nr.	Formule	Locatie	Opmerkingen	m² w.v.o.	Gemiddelde m² w.v.o. formule	Verschil m² w.v.o Geldrop en gemiddelde
1	Albert Heijn	Heuvel	Centrumwinkel	1.495	1.328	+ 167
2	Nettorama	Heuvel	Centrumwinkel	1.100	1.135	- 35
3	Albert Heijn	Eindhovenseweg	Solitair	1.110	1.328	- 218
4	Albert Heijn	Laan van Tolkien	Vrijwel solitair	1.000	1.328	- 328
5	Lidl	Wede	Nieuw, solitaire winkel	1.380	1.113	+ 267
6	Jumbo	WC Coevering		1.670	1.304	+ 366
7	Aldi	WC Coevering	Verplaatsing	819	n.b.	
			Totaal m² w.v.o	**8.574**		

Omzet supermarkten Geldrop

Het functioneren van een supermarkt staat of valt met de hoogte van de omzet in relatie tot de kosten. In tabel 2 de berekening van de mogelijke gezamenlijke supermarktomzet in Geldrop, gebaseerd op diverse databronnen.

Afgezet tegen de gemiddelde vloerproductiviteit (= omzet per m2 w.v.o.) van supermarkten in Nederland van € 10.742/m2 w.v.o. scoren de supermarkten in Geldrop beduidend lager, namelijk rond de €9.000/m2 w.v.o. Er zijn veel supermarktmeters beschikbaar voor relatief weinig mensen, waardoor de meeste supermarkten minder omzet behalen dan noodzakelijk om echt rendabel te kunnen functioneren. De toename met circa 2.200 inwoners op de langere termijn door diverse woningbouwprojecten -met name in het centrum- zal dit beeld iets positiever maken. Het is echter (veel) te weinig om alle supermarkten beter te laten functioneren. Ook dan blijft het cijfer beneden het gemiddelde. Het gevaar is dan dat de zwakste supermarkten uiteindelijk het onderspit delven en gaan sluiten op termijn. Dat dit niet denkbeeldig is bewijst het cijfer van 90 gesloten supermarkten in Nederland in 2025.

Tabel 2: Vloerproductiviteit supermarkten in Geldrop in 2025 en 2033 (Bronnen: Locatus, Distrifood, Retailinsider, KSO 2021, Nielsen en database Retail Prospect)

Uitgangspunten	2025	2033
Inwoners gemeente	29.296	31.500
Besteding per hoofd in fysieke winkel	€ 2.622	€ 2.622
Totaal supermarktbesteding per jaar	€ 76.166.776	€ 82.590.480
Binding kern Geldrop	88 %	88 %
Omzet vanuit Geldrop per jaar	€ 67.026.763	€ 72.679.622
Regionale toevloeiing + toerisme	15 %	15 %
Totaal supermarktomzet per jaar	€ 77.080.777	€ 83.581.566
m² w.v.o. supermarkten	8.574	8.574
Vloerproductiviteit supermarkten Geldrop (omzet/m² w.v.o.)	€ 8.990	€ 9.747

Supermarkt aanbod per inwoner

Een goede indicator om te beoordelen of er nog ruimte is voor extra supermarkten in een bepaald marktgebied is het aantal m² w.v.o. per inwoner. Gemiddeld in Nederland is dit 0,27 m² w.v.o. per inwoner en dat geeft een indicatie voor het rendabel kunnen opereren van de supermarkten in een bepaald gebied. Als er sprake is van toevloeiing vanuit omliggende wijken en/of de regio kan dat cijfer naar boven gaan tot zelfs wel 0,35 á 0,40 mits er sprake is van een wat kleinere kern met veel regionale (30 á 40%) toevloeiing en nauwelijks afvloeiing. Dat is in Geldrop zeker niet het geval (toevloeiing is beperkt tot 15%) en daarom moet voorzichtig worden omgegaan met het supermarktaanbod om overbewinkeling te voorkomen. In tabel 3 wordt de situatie voor de kern Geldrop getoond. In eerste instantie het aanbod in 2025 en vervolgens de situatie met de licht gestegen omvang van de bevolking in 2033. Dit geldt ook voor de verouderde AH aan de Eindhovenseweg. De beide centrumsupermarkten AH en Nettorama zijn echt "versleten" en dringend toe aan vernieuwing.

Uit deze berekening blijkt dat er in de huidige situatie met zeven supermarkten en 29.296 inwoners in de kern sprake is van een supermarktaanbod van 0,29 m² w.v.o. / inw. Dat is bijna 10% boven het gemiddelde en kan niet worden verklaard door een hoge toevloeiing. De toevloeiing vanuit de regio is voor geheel Geldrop zelfs lager dan de benchmark uit het provinciale koopstromenonderzoek, waardoor een cijfer van 0,27 m² w.v.o./inw. al hoog is. Qua supermarktaanbod zit Geldrop dus wel (erg) ruim in z'n jasje. Toevoeging van meer supermarktmeters is niet gewenst, zoals ook blijkt uit de vorige berekening van de vloerproductiviteit. Als de komende jaren het inwonertal stijgt treedt er enige verbetering op en gaat dit cijfer meer rond het huidige gemiddelde zitten als het huidige supermarktaanbod gelijk blijft. Een verschuiving in het aanbod zoals dat in de hier besproken varianten wordt getoond moet daarom goed worden doorgerekend om een evenwichtig aanbod te krijgen in de toekomst.
Het verdwijnen/fuseren van een supermarkt zou daarom een goede oplossing zijn om het aanbod weer op orde te krijgen.

Tabel 3: Metrage supermarkten per inwoner in Geldrop

Jaar	Aanbod supermarkten (m² w.v.o)	Inwoners kern Geldrop	Aanbod m² w.v.o. per inwoner
2025	8.574	29.296	0,29
20233	8.574	31.500	0,27

Conclusie supermarktaanbod huidige situatie
Het huidige supermarktaanbod in het centrum van Geldrop is dringend toe aan vernieuwing. Hiermee kan ook de trekkersfunctie worden gestimuleerd waardoor het overige winkelaanbod ook beter kan functioneren. Het is evident dat in de toekomstige situatie zowel AH als Nettorama maximaal moeten kunnen presteren. Niet alleen voor de formules zelf, maar ook voor het overige retailaanbod, horeca en nóg belangrijker de inwoners van Geldrop.

Het supermarktaanbod in de wijken is van redelijk tot goed niveau, waarbij er (grote) verschillen zijn in performance. De Lidl aan de Wede en AH aan de Laan van Tolkien zijn nog relatief nieuw en passend bij de wijk, terwijl de Jumbo en Aldi in de Coevering achterblijven. Dit geldt in nog sterkere mate ook voor de verouderde AH aan de Eindhovenseweg.

Door een combinatie van een beperkt marktpotentieel (de totale supermarktbestedingen in Geldrop) en (zeer) ruim aanbod aan supermarktmeters zijn de mogelijkheden voor versterking door middel van uitbreiding beperkt. Uitbreiding van zowel de Albert Heijn als de Nettorama in het centrum zet de distributieve ruimte (het wenselijke aantal m2 supermarkt afgezet tegen het marktpotentieel) verder onder druk ondanks de (zeer beperkte) groei van het aantal consumenten. Zowel vanuit gemeentelijke zijde als vanuit de supermarktformules dient daarom behoedzaam met uitbreiding van het winkelvloeroppervlak te worden omgesprongen en te streven naar een evenwichtig aanbod.

De opgave voor Geldrop ligt daarmee niet in het toevoegen van extra supermarktmeters, maar in het beter verdelen en benutten van het bestaande aanbod. Versterking en modernisering van de supermarkten in het centrum is gewenst, maar vraagt tegelijkertijd om een afname van het aantal supermarktmeters elders in Geldrop. Zo kan de kwaliteit van het supermarktaanbod worden verbeterd zonder het bestaande overaanbod verder te vergroten.

2.2 Ruimtelijke opgave centrum Geldrop

Het centrum van Geldrop vervult vandaag vooral de functie van een 'place to buy': een plek waar bezoekers doelgericht komen om boodschappen te doen of winkels te bezoeken. De gemeentelijke ambitie is om het centrum door te ontwikkelen naar een 'place to be': een aantrekkelijk verblijfsgebied waar wonen, ontmoeten, recreëren, horeca, evenementen en winkelen elkaar versterken. Daarbij staat de ambitie centraal om te komen tot een compact, gastvrij en vitaal centrum.

Het centrum beschikt over verschillende ruimtelijke kwaliteiten, zoals de Sint-Brigidakerk, het Kasteelpark, het horecaplein en de ligging aan de Kleine Dommel. Deze kwaliteiten zijn echter onvoldoende zichtbaar en beleefbaar door de huidige inrichting van het centrum. Rondom het Marktplein staan grootschalige gebouwen uit de jaren zestig met een verouderde uitstraling en wordt een groot deel van de openbare ruimte benut voor parkeren. Hierdoor zijn belangrijke plekken in het centrum ruimtelijk onvoldoende met elkaar verbonden.

De herontwikkeling van het Marktplein en de postkantoorlocatie biedt kansen om deze ruimtelijke kwaliteit en de aantrekkingskracht tot het centrum te versterken. Daarbij gaat het niet alleen om de vernieuwing van vastgoed, maar ook om het creëren van een aantrekkelijkere openbare ruimte, meer groen, betere verbindingen met het Dommeldal en het Kasteelpark, ruimte voor ontmoeting en evenementen en een versterking van de woonfunctie in het centrum. De manier waarop supermarkten, woningen, parkeren en openbare ruimte worden georganiseerd, heeft daarbij grote invloed op het functioneren en de beleving van het centrum als geheel.

Daarom worden de varianten in deze studie niet alleen beoordeeld op het functioneren van de supermarkten, maar ook op hun bijdrage aan een compact, gastvrij en vitaal centrum van Geldrop.

Intermezzo

Belangrijke trends en ontwikkelingen supermarkten

Schaalvergroting is een belangrijke en noodzakelijke trend voor supermarktformules. De laatste jaren verdwijnen in hoog tempo supermarkten in steden en dorpen. Het zijn niet alleen de kleine kernen waar supermarkten verdwijnen, maar ook in grote steden als Amsterdam, en Rotterdam sluiten formules hun deuren.

De voornaamste oorzaak daarvan is dat het rendement onder druk staat door de hoge kosten voor arbeid, huur en energie. Verder zijn de kleine marges door de grote prijsdruk ("wij zijn de goedkoopste") debet aan het lage rendement. Als toekomstige ondergrens wordt nu al uitgegaan van een jaaromzet van 10 miljoen om rendabel te kunnen functioneren. Dat was heel lang circa 6 á 7 miljoen per jaar.

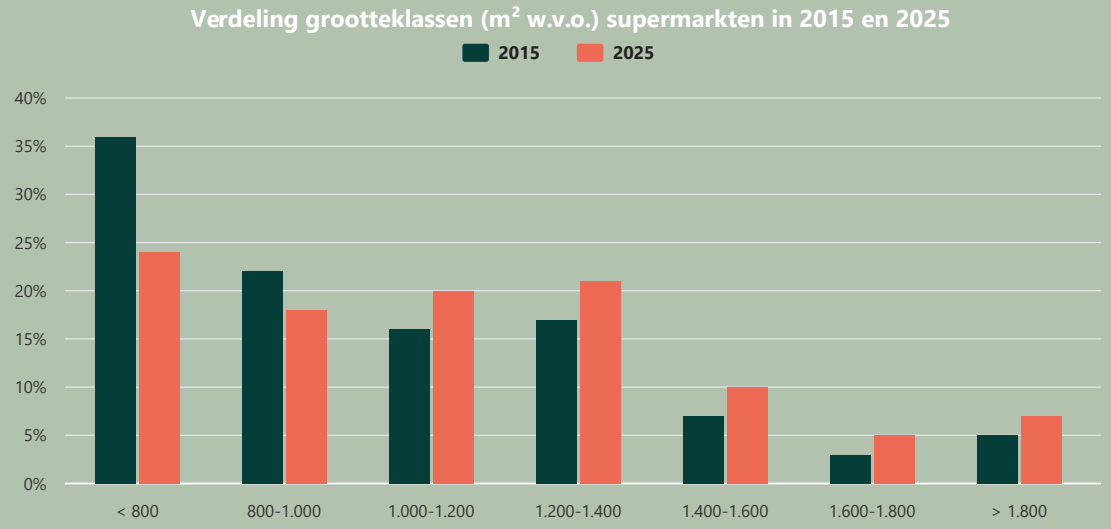
Bijgaande figuren laten zien dat de oppervlakte van supermarkten sterk is gestegen en dat kleine supermarkten steeds minder voorkomen. De verdeling tussen de grootteklassen is radicaal gewijzigd als gevolg van de genoemde ontwikkelingen.

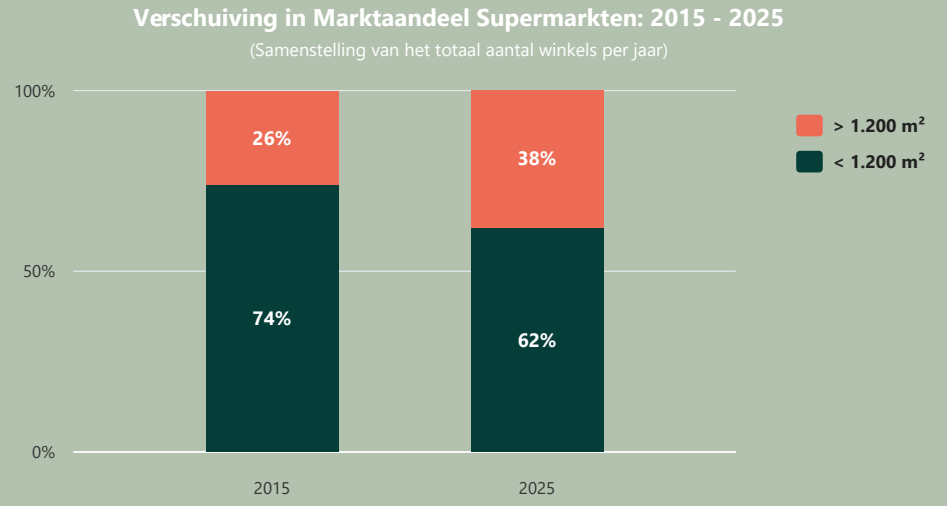
Om de consumenten te blijven trekken moeten de vestigingspunten voldoen aan belangrijke randvoorwaarden als minimale oppervlakte voor het assortiment, voldoende parkeergelegenheid en perfecte bereikbaarheid en zichtbaarheid.

De strijd om de consument wordt ieder jaar sterker. Er is sprake van een hevige competitie waarbij de formule die de consumenten het meest aanspreekt door een combinatie van lage prijzen en prettig winkelen de hoogste omzet behaalt.

Voldoen bepaalde vestigingspunten niet meer aan de eisen die de consument stelt, dan is een betere concurrent zo gevonden. Over het algemeen gesproken is de winkel- en formuletrouw sterk gedaald en consumenten maken bijna altijd de voor hun beste keuze. Vijf minuten langer rijden is voor de meeste consumenten weinig moeite om naar hun mooiste supermarkt te gaan.

Vanuit dit perspectief is het dan ook passen en noodzakelijk dat de supermarkten in Geldrop weer gaan voldoen aan de huidige en toekomstige eisen van de consument. Dat betekent schaalvergroting en optimale randvoorwaarden. Voor kleinere/verouderde supermarkten met matige randvoorwaarden is helaas geen plaats meer in de toekomst.





3 Methodiek voor vergelijking varianten

3.1 Beoordelingskader

Voor een weloverwogen keuze voor een voorkeursvariant is het van belang de varianten op een eenduidige manier met elkaar te vergelijken. Die vergelijking vindt plaats aan de hand van beoordelingscriteria, waarbij de criteria gecategoriseerd zijn op verschillende schaalniveaus, namelijk:

- Supermarktaanbod Geldrop als geheel
- Het centrumgebied als verblijfsgebied
- Functioneren afzonderlijke supermarkten

De keuze voor een toekomstige supermarktstructuur heeft namelijk effect op meerdere schaalniveaus. Het gaat niet alleen om het functioneren van de afzonderlijke supermarkten, maar ook om de bijdrage aan de centrumontwikkeling en de supermarktstructuur van Geldrop als geheel.

Schaalniveaus

Per schaalniveau zijn beoordelingscriteria benoemd. Sommige thema's komen op meerdere schaalniveaus terug, zoals parkeren, bereikbaarheid en laden en lossen. Dat is bewust gedaan, omdat deze thema's per schaalniveau vanuit een andere invalshoek worden beoordeeld. Zo gaat parkeren op centrumniveau bijvoorbeeld over ruimtegebruik, verkeersstromen en verblijfskwaliteit, terwijl parkeren op supermarktniveau vooral gaat over capaciteit, gebruiksgemak en het functioneren van de winkel.

3.2 Criteria

De criteria maken inzichtelijk waar varianten sterk scoren, waar knelpunten ontstaan en welke afwegingen nodig zijn bij de keuze voor een voorkeursvariant. De beoordeling is gebaseerd op de huidige inzichten, de beschikbare planinformatie en de ruimtelijke uitwerking van de varianten. Omdat de planvorming nog niet definitief is, moet de beoordeling worden gelezen als een vergelijking op hoofdlijnen en niet als een toets op uitgewerkte bouwplannen. Op de volgende pagina's zijn de criteria toegelicht.

3.3 Scores

Per criterium wordt kwalitatief beoordeeld of een variant negatief, neutraal of positief scoort. De score geeft aan in welke mate een variant bijdraagt aan het betreffende criterium, of juist knelpunten oplevert.

De beoordeling is bedoeld om de varianten per criterium met elkaar te vergelijken. De scores zijn nadrukkelijk niet bedoeld als rekenkundige waardering. Een positieve score op het ene criterium kan dus niet één-op-één worden vergeleken of weggestreept tegen een negatieve score op een ander criterium. De scores helpen vooral om per schaalniveau inzichtelijk te maken waar kansen, aandachtspunten en afwegingen liggen. Scores zijn nadrukkelijk geen go of no-go scores.

- Positief
- Neutraal
- Negatief

3.4 Werkwijze beoordeling

De beoordeling vindt plaats in drie stappen. Eerst worden de varianten per criterium beoordeeld. Daarmee wordt per schaalniveau inzichtelijk welke kansen, aandachtspunten en knelpunten de varianten opleveren.

Vervolgens wordt per variant een factsheet opgesteld. Deze factsheet geeft een compact overzicht van de beoordeling van het betreffende scenario en laat zien hoe de variant scoort op de verschillende criteria.

Tot slot worden de factsheets naast elkaar gelegd. Op basis daarvan kunnen de varianten onderling worden vergeleken en ontstaat een integraal beeld van de belangrijkste verschillen, afwegingen en consequenties. Deze vergelijking vormt de basis voor het bepalen van een voorkeursvariant.

RETAIL PROSPECT movares smart urban engineering

Criteria op 3 schaalniveaus

Supermarktaanbod Geldrop als geheel
Op dit niveau staat het totale supermarktaanbod in Geldrop centraal, inclusief de effecten op de winkelstructuur als geheel. De beoordeling richt zich op de balans in het aanbod, de positie van supermarkten binnen de totale voorzieningenstructuur en de mate waarin het aanbod toekomstbestendig is.

Het centrumgebied als verblijfsgebied
Op dit niveau gaat het om de bijdrage van de supermarktvarianten aan een aantrekkelijk, samenhangend en goed functionerend centrumgebied. De beoordeling richt zich op de ruimtelijke inpassing van de supermarkten, de kwaliteit van de openbare ruimte, de bereikbaarheid en de bijdrage aan verblijf, ontmoeting en centrumfuncties.

Functioneren afzonderlijke supermarkten
Op dit niveau staat het functioneren van de afzonderlijke supermarktlocaties centraal. De beoordeling richt zich op de vraag of de locaties goed kunnen functioneren vanuit de eisen van de supermarktformules en bezoekers. Daarbij gaat het onder meer om bereikbaarheid, parkeercapaciteit, expeditie, zichtbaarheid, oppervlakte en aansluiting op het verzorgingsgebied.

3.5 Toelichting criteria

Supermarktaanbod Geldrop als geheel

Aanbod m² supermarkten in Geldrop
Het totale aantal supermarktmeters moet passen bij het draagvlak van Geldrop. Een te ruim aanbod kan leiden tot druk op de vloerproductiviteit en het functioneren van bestaande supermarkten, terwijl een evenwichtig aanbod bijdraagt aan een gezonde en toekomstbestendige supermarktstructuur.

Afbreukrisico voor bestaande supermarktstructuur
Wijzigingen in het supermarktaanbod kunnen gevolgen hebben voor bestaande supermarktlocaties. Beoordeeld wordt of een variant leidt tot een evenwichtige structuur, of juist tot extra druk op supermarkten die door ligging, omvang of kwaliteit kwetsbaarder zijn.

Concurrerend vermogen van supermarkten
Supermarkten moeten goede randvoorwaarden hebben om te kunnen functioneren en concurrerend te blijven. Daarbij gaat het om onder meer omvang, bereikbaarheid, parkeren, zichtbaarheid, uitstraling en aansluiting op de wensen van consumenten.

Complementariteit van formules
De mate waarin supermarktformules elkaar aanvullen is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van het totale aanbod. Complementaire formules bedienen verschillende klantbehoeften en vergroten de keuzevrijheid in assortiment, prijs en service. Ook een evenwichtige spreiding van supermarkten over Geldrop is van belang, zodat het aanbod goed aansluit op de verschillende verzorgingsgebieden.

Het centrumgebied als verblijfsgebied

Representatieve uitstraling richting Mierloseweg
De Mierloseweg vormt een belangrijke entree naar het centrum. De inrichting en uitstraling langs deze zijde bepalen mede het visitekaartje van het centrumgebied.

Groene en comfortabele verbinding richting Kasteeltuin
Een goede verbinding richting de Kasteeltuin versterkt de samenhang tussen centrum en groene verblijfsplekken. Daarbij gaat het niet alleen om bereikbaarheid, maar ook om comfort, herkenbaarheid en verblijfskwaliteit.

Ruimtelijke en landschappelijke verbinding met het Dommeldal
Het Dommeldal is een belangrijke groene kwaliteit nabij het centrum. Varianten worden beoordeeld op de mate waarin zij deze relatie zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk maken.

Inpassing van laden en lossen in de openbare ruimte
Laden en lossen is noodzakelijk voor het functioneren van supermarkten, maar kan conflicteren met voetgangers, verblijf en ruimtelijke kwaliteit. Een goede inpassing beperkt hinder en voorkomt dominantie van logistiek in het centrum.

Autobereikbaarheid zonder dominantie van verkeer
Het centrum moet goed bereikbaar blijven, maar autoverkeer mag de verblijfskwaliteit niet overheersen. Beoordeeld wordt of de ontsluiting logisch en veilig is, het verkeer goed kan worden afgewikkeld en geen verkeersonveilige situaties ontstaan, zonder dat verkeersruimte ten koste gaat van groen, lopen en verblijven.

Parkeren in balans met verblijfskwaliteit en vergroening
Parkeren vraagt veel ruimte en kan concurreren met groen, terrassen, evenementen en looproutes. Daarom wordt beoordeeld of parkeren efficiënt wordt ingepast en voldoende ruimte overlaat voor een aantrekkelijk verblijfsgebied.

Kwaliteit van pleinen, looproutes en verblijfsruimtes
Een aantrekkelijk centrum vraagt om prettige plekken om te lopen, verblijven en ontmoeten. De varianten worden beoordeeld op de kwaliteit, schaal en samenhang van pleinen, routes en openbare ruimtes.

Ruimte voor terrassen, evenementen en weekmarkt
Terrassen, evenementen en de weekmarkt dragen bij aan levendigheid en verblijfskwaliteit. Van belang is of de variant voldoende flexibele openbare ruimte biedt voor deze functies.

Spreiding en aantrekkingskracht van voorzieningen in het centrum
De ligging en aantrekkingskracht van voorzieningen bepalen hoe bezoekers zich door het centrum bewegen. Sterke voorzieningen kunnen als trekkers of bronpunten functioneren en bezoekersstromen op gang brengen. Een goede spreiding van deze voorzieningen draagt bij aan levendige looproutes, combinatiebezoek en een sterker functionerend centrumgebied.

Functioneren afzonderlijke supermarkten

Bereikbaarheid
Voor de potentiële klanten van een supermarkt dient de winkel zowel met de auto, fiets en lopend via een overzichtelijke route binnen 10 minuten bereikbaar te zijn.

Parkeercapaciteit
Bij voorkeur op maaiveld met voldoende capaciteit om zonder zoekgedrag de auto te parkeren. Een norm van 4 plaatsen per 100 m² w.v.o. exclusief voor de supermarkt is redelijk. Daarbij moet uiteraard ook rekening gehouden met bezoekers van de overige functies, dus de totale capaciteit dient hoger te zijn.

Expeditiemogelijkheden
Bevoorrading van de supermarkt gebeurt met een frequentie van 3 tot 5 keer per dag. Belangrijk is dat rekening gehouden wordt met manoevreermogelijkheden voor een vrachtwagen van 18 meter en veiligheid. Een overdekt bevoorradingshof heeft de voorkeur.

Exposure en uitstraling van de supermarkt
Deze twee factoren bepalen een deel van het marktaandeel dat een supermarkt kan gaan behalen. Voor klanten is zichtbaarheid (exposure) en het gevoel/herkenbaarheid (uitstraling) belangrijk bij hun keuze voor een formule. Voor supermarktformules zijn dit belangrijke randvoorwaarden voor succes.

Oppervlaktemogelijkheid en formuleperformance
Voor ieder type supermarkt (van stadswinkel tot XL) gelden oppervlakte eisen om de formule en assortiment goed te plaatsen. Concessies in oppervlakte en indeling van de winkelruimte doen afbreuk aan het functioneren.

Combinatie met aanvullende retail
Supermarkten zijn in staat om solitair te functioneren, maar een combinatie met o.a. foodspeciaalzaken, drogist et cetera levert meer dan de som der delen waarbij alle partijen profiteren. Vanuit de klant gezien is het doen van combinatie boodschappen belangrijk voor gemak en efficiëntie.

Aansluiting op het verzorgingsgebied
Dit heeft zowel een fysieke kant (afstand en bereikbaarheid), maar ook formuletechnisch dient een supermarkt aan te sluiten op de kenmerken van het verzorgingsgebied. Consumenten bezoeken meerdere formules en moeten kunnen kiezen welke formule op dat moment hun voorkeur heeft.

Flexibiliteit met betrekking tot uitplaatsing
Bij herontwikkeling is het van belang of een supermarkt tijdens de bouw kan blijven functioneren of eenvoudig tijdelijk kan worden ondergebracht. Varianten waarbij eerst nieuwbouw kan plaatsvinden en pas daarna verhuizing nodig is zijn vrijwel ideaal en scoren gunstiger. Wanneer een tijdelijke supermarkt nodig is of langdurige sluiting ontstaat heeft dit zware en soms onoverkomelijke financiële consequenties. Dit vormt een ernstig risico voor de uitvoerbaarheid en welslagen van de herontwikkeling.

4 Vergelijking varianten

In dit hoofdstuk worden de onderzochte ontwikkelvarianten beschreven. De varianten zijn opgesteld vanuit de locaties die ruimtelijk, eigendoms- en planmatig in beeld zijn voor herontwikkeling: Marktplein, Dommeldalseweg/ Postkantoorlocatie en Albert Heijn Eindhovenseweg. Andere locaties zijn niet als afzonderlijke variant onderzocht, omdat deze buiten de actuele planvorming en beschikbare ontwikkelruimte vallen. De zorgfuncties gevestigd bij de Dommeldalseweg krijgen in iedere variant een plek terug op deze locatie.

4.1 Ruimtelijke principes achter de varianten

De positionering van de centrumsupermarkten kan in de basis worden benaderd vanuit twee ruimtelijke principes: spreiding over twee locaties of clustering op één locatie. Spreiding leidt tot twee bronpunten aan weerszijden van het centrum, terwijl bij clustering beide supermarkten op dezelfde plek worden geconcentreerd.

Beide principes hebben verschillende gevolgen voor bezoekers- en verkeersstromen, parkeren, bevoorrading en de mogelijkheden voor inrichting en vergroening van het centrum. Tabel 4 geeft de algemene voor- en nadelen hiervan weer.

Deze principes zijn vervolgens, samen met de beschikbare ontwikkellocaties en de positie van Albert Heijn aan de Eindhovenseweg, vertaald naar de drie varianten die in deze studie worden vergeleken: het Haltermodel, het Gespreid model en het Marktpleincluster. De varianten zijn nader toegelicht op de volgende pagina.

Belang van twee supermarkten in het centrum

Consumenten hebben verschillende voorkeuren wat betreft assortiment, prijs en service. Onderzoek heeft aangetoond dat consumenten gemiddeld 2,3 supermarkten bezoeken op jaarbasis. Daarom is het wenselijk om een divers aanbod van supermarktformules te plaatsen in een centrum. In dat opzicht is Geldrop goed voorzien met de keuze tussen een service supermarkt als Albert Heijn en een prijsgerichte discounter als Nettorama. Maar ook een combinatie tussen bijvoorbeeld Jumbo en Lidl werkt goed.

Voorwaarde is wel dat er sprake is van een gelijk speelveld en dat randvoorwaarden als oppervlakte, ligging en parkeren op orde zijn.

Tabel 4: Algemene voor- en nadelen van spreiding en clustering centrumsupermarkten

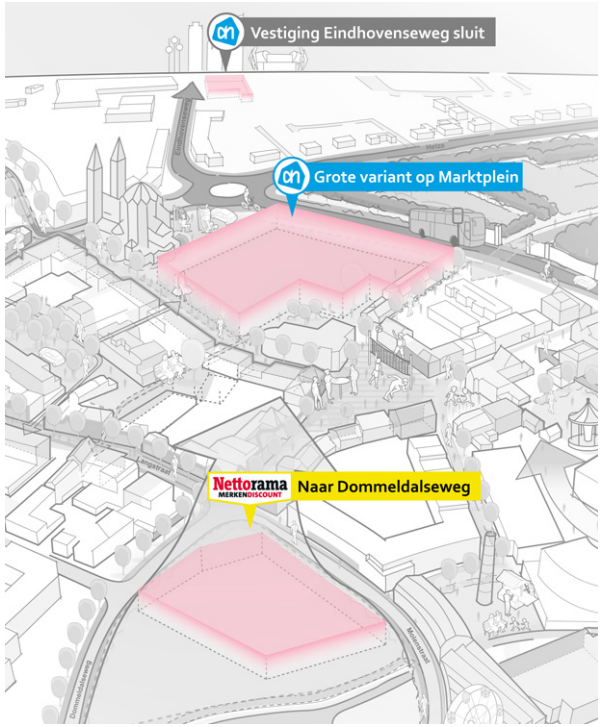
	Spreiding over twee locaties	Clustering op één locatie
Voordelen	• Twee bronpunten van bezoekers in het centrum • Meer passanten voor tussenliggende winkels en horeca waardoor omzet kan stijgen • Betere spreiding van bezoekers door het centrum • Betere spreiding van verkeersstromen en parkeerdruk • Minder druk op bevoorrading en betere spreiding vrachtverkeer • Meer ruimte om centrum beter in te delen en te vergroenen	• Bezoeken van beide supermarkten is eenvoudiger zonder extra verkeersbewegingen (twee supermarkten bezoeken in één trip is echter zeldzaam)
Nadelen	• Bezoeken van beide supermarkten is minder eenvoudig en levert extra verkeersbewegingen op (twee supermarkten bezoeken in één trip is echter zeldzaam) • Als er veel krachtverschil is tussen supermarkten kan er een zwakkere kant van het centrum ontstaan	• Grotere druk op aanvoerroute auto's en parkeergelegenheid waardoor gebouwd parkeren wellicht noodzakelijk is • Zwaartepunt centrum ligt aan één zijde, waardoor een deel van de loopstroom wegvalt • Overige winkels en horeca profiteren minder van loopstroom tussen supermarkten • Extra ruimte en voorzieningen noodzakelijk om bevoorrading met vrachtwagens te regelen

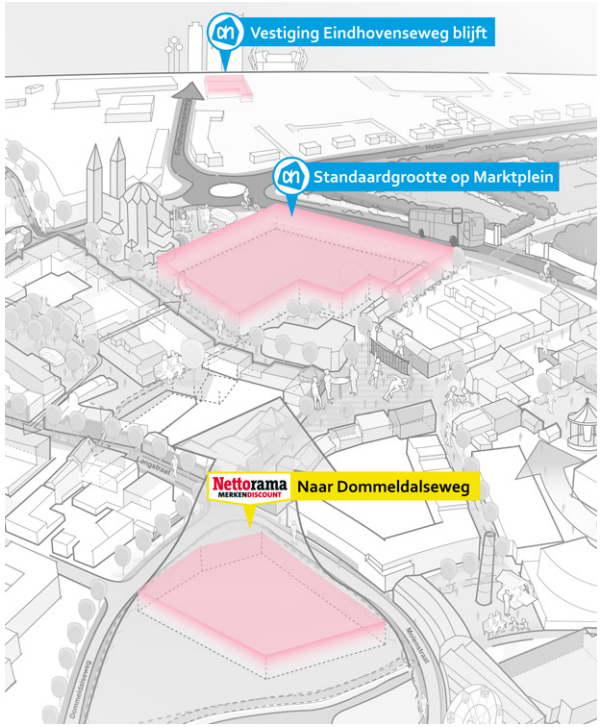
Voor de toekomstige supermarktstructuur zijn drie varianten uitgewerkt. In het **Haltermodel** en het **Gespreid model** wordt Nettorama verplaatst naar de Dommeldalseweg en blijft Albert Heijn gevestigd aan het Marktplein.

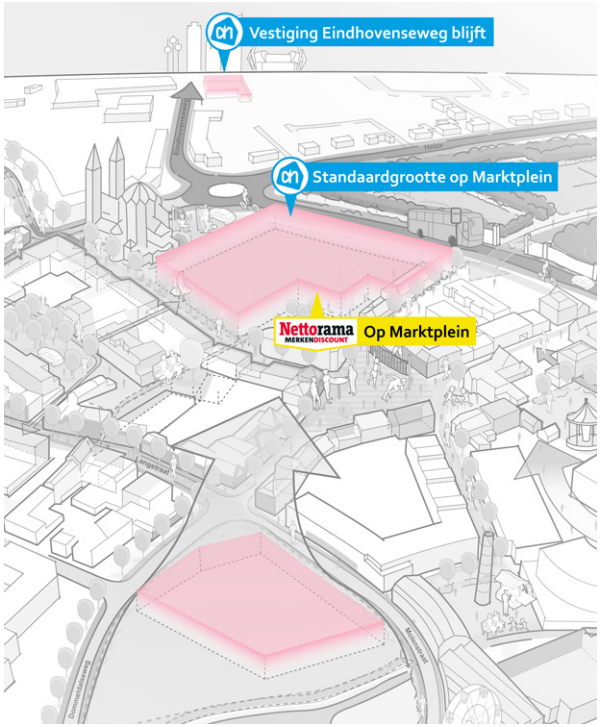
Het verschil is dat Albert Heijn aan de Eindhovenseweg in het Haltermodel sluit en in het Gespreid model behouden blijft. In het **Marktpleincluster** worden Albert Heijn en Nettorama beide op het Marktplein gevestigd

Alle genoemde oppervlaktes voor nieuwbouw in de varianten zijn indicatief en afhankelijk van verdere planvorming.

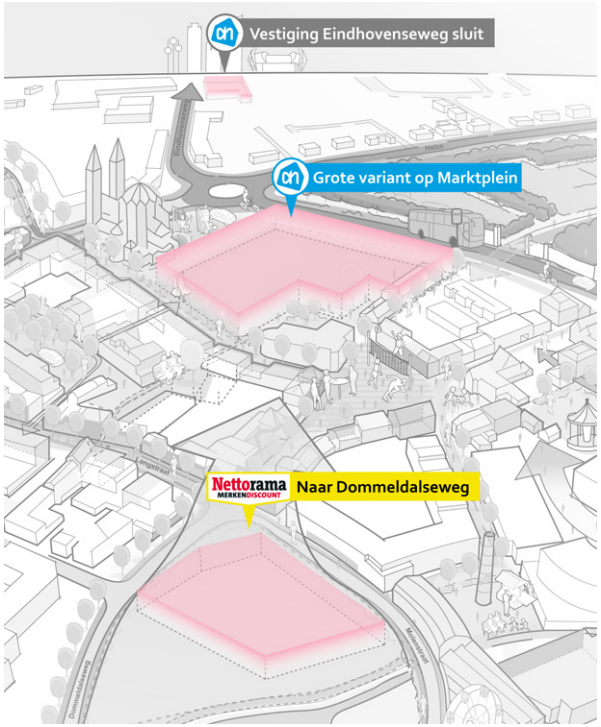
Naam variant	Haltermodel	Gespreid model	Marktpleincluster
Albert Heijn Marktplein	Grote variant van 1.800 m² w.v.o. op huidige locatie *(extra w.v.o van 305 m²)*	Modernisering en beperkte uitbreiding op Marktplein van 1.600 m² w.v.o *(extra w.v.o. van 105 m²)*	Modernisering en beperkte uitbreiding op Marktplein van 1.600 m² w.v.o *(extra w.v.o. van 105 m²)*
Nettorama	Verplaatsing naar Dommeldalseweg met 1.400 m² w.v.o. *(extra w.v.o. van 300 m²)*	Verplaatsing naar Dommeldalseweg met 1.400 m² w.v.o. *(extra w.v.o. van 300 m²)*	Modernisering en beperkte uitbreiding op Marktplein van 1.400 m² *(extra w.v.o. van 300 m²)*
Albert Heijn Eindhovenseweg	Sluiting en realisatie nieuwe woningen. Schrappen supermarktbestemming	Handhaving bestaande Albert Heijn met 1.100 m² w.v.o.	Handhaving bestaande Albert Heijn met 1.100 m² w.v.o.
Parkeersituatie Marktplein	Albert Heijn: 45-60 parkeerplaatsen op maaiveld (eventueel met overloop in een garage). Netttorama: eigen parkeerterrein	Albert Heijn: 40-55 parkeerplaatsen op maaiveld (eventueel met overloop in een garage). Netttorama: eigen parkeerterrein	75-100 parkeerplaatsen gedeelde parkeerplaatsen op maaiveld voor Alber Heijn en Nettorama (eventueel overloop in een garage).
Tijdelijke supermarkt	Niet noodzakelijk, Albert Heijn Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorama blijft op Marktplein tijdens bouw.	Niet noodzakelijk, Albert Heijn Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorama blijft op Marktplein tijdens bouw.	Albert Heijn Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorama moet in een tijdelijke locatie.







4.2 Factsheet Haltermodel



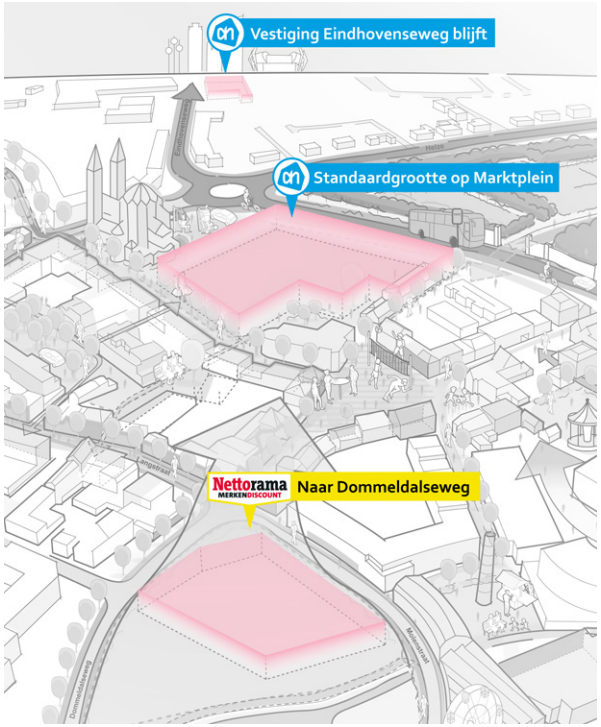
Albert Heijn Marktplein	Grote variant van 1.800 m² w.v.o. op huidige locatie *(extra w.v.o van 305 m²)*
Nettorama	Verplaatsing naar Dommeldalseweg met 1.400 m² w.v.o. *(extra w.v.o. van 300 m²)*
Albert Heijn Eindhovense-weg	Sluiting en realisatie nieuwe woningen. Schrappen supermarktbestemming.
Parkeersitua-tie Marktplein	Albert Heijn: 75-100 parkeerplaatsen op maaiveld (eventueel met overloop in een garage). Netttorama: eigen parkeerterrein
Tijdelijke supermarkt	Niet noodzakelijk, Albert Heijn Eindhoven-seweg blijft open tijdens bouw en Nettora-ma blijft op Marktplein tijdens bouw.

- Positief
- Neutraal
- Negatief

Scores zijn nadrukkelijk geen go of no-go scores.

Criteria	Score	Toelichting
Supermarktaanbod Geldrop als geheel		
Aanbod m² supermarkten in Geldrop	●	Door verdwijnen oppervlakte AH-Eindhovenseweg ontstaat er ruimte voor vergroting AH en Nettorama terwijl de situatie van overaanbod verdwijnt.
Afbreukrisico voor bestaande supermarktstructuur	●	Verdwijnen AH-Eindhovenseweg zal omzet laten vrijkomen voor overige supermarkten. Versterking AH en Nettorama in centrum zal naar ver-wachting enig omzetverlies opleveren voor supermarkten in WC Coevering. Voor overige supermarkten worden geen effecten verwacht.
Concurrerend vermogen van supermarkten	●	AH en Nettorama kunnen hun concurrentiepositie versterken. Andere formules zullen met passende acties moeten komen om hun positie vast te houden.
Complementariteit van formules	●	De brede formulemix blijft behouden, maar door sluiting van AH Eindhovenseweg neemt de spreiding over Geldrop af.
Het centrumgebied als verblijfsgebied		
Representatieve uitstraling rich-ting Mierloseweg	●	Door de beperktere parkeerbehoefte langs de Mierloseweg ontstaat meer ruimte voor een representatieve centrumrand.
Groene en comfortabele verbin-ding richting Kasteeltuin	●	Er ontstaat ruimte om de oversteek richting de Kasteeltuin groener, herkenbaarder en comfortabeler in te richten.
Ruimtelijke en landschappelijke verbinding met het Dommeldal	●	De supermarkt op de Postkantoorlocatie vormt een groot bouwvolume, waardoor de verbinding minder vanzelfsprekend is. Met woningen in de plint, groene ruimtes en wandelpaden kan de relatie met het Dommeldal alsnog worden versterkt.
Inpassing van laden en lossen in de openbare ruimte	●	Laden en lossen is voor beide supermarkten grotendeels inpandig of via logische routes oplosbaar.
Autobereikbaarheid zonder domi-nantie van verkeer	●	De autobereikbaarheid is goed te organiseren, omdat op het Marktplein één supermarkt wordt ontsloten en de Dommeldalseweg een logische route vormt naar de Postkantoorlocatie.
Parkeren in balans met verblijfks-waliteit en vergroening	●	Parkeren wordt georganiseerd op maaiveld. Op Marktplein voor één supermarkt én de voorzieningen in het centrum. En bij postkantoor kan dit tussen Dommeldal en Dommeldalseweg. Door spreiding van supermarkten en dus parkeervoorzieningen komt verblijfskwaliteit minder in het geding.
Kwaliteit van pleinen, looproutes en verblijfsruimtes	●	De variant biedt kansen voor een autovrij horecaplein en kleinere verblijfsruimtes met ruimte voor groen, terrassen, evenementen en de weekmarkt.
Ruimte voor terrassen, evenemen-ten en weekmarkt	●	Door het aanpassen van het Marktplein dient er elders ruimte gevonden te worden voor evenementen. Daarentegen is er een beperktere par-keerdruk rond het Marktplein door spreiding van supermarkten, hier door ontstaat meer ruimte voor een flexibele inrichting met ruimte voor terrassen, evenementen en weekmarkt.
Spreiding en aantrekkingskracht van voorzieningen in het centrum	●	De voorzieningenstructuur wordt opgespannen tussen twee supermarkttrekkers, met het winkelrondje rond de Bezorgershof en het horecap-lein als verbindende schakels. Dit verstekt de mogelijkheden voor combinatiebezoek. Daarnaast zorgt de sluiting van de AH Eindhovenseweg voor extra aantrekkingskracht richting het centrum doordat er een grote Albert Heijn ontwikkeld kan worden.
Functioneren afzonderlijke supermarkten		
Bereikbaarheid	●	Door de relocatie van Nettorama en optimaliseren aanvoerroute zal de bereikbaarheid van beide supermarkten verbeteren.
Parkeercapaciteit	●	De huidige planvorming beoogt maaiveld parkeren voor zowel AH als Nettorama, eventueel aangevuld met een P-garage. Verwacht kan wor-den dat er voldoende parkeercapaciteit gecreëerd kan worden
Expeditie mogelijkheden	●	In een nieuwe supermarkt kan de expeditie optimaal worden vormgegeven en is er voldoende ruimte voor vrachtwagens.
Uitstraling	●	In deze variant kunnen beide formules maximale uitstraling krijgen.
Oppervlaktemogelijkheid	●	In deze variant is er voldoende ruimte om aan de wensen van de formules tegemoet te komen.
Combinatie met aanvullende retail	●	In deze variant kunnen enkele (foodspeciaal) winkels direct gekoppeld worden aan de supermarkt.
Mogelijkheid voor maximale per-formance supermarkten	●	In deze variant kunnen beide formules hun formule goed kwijt omdat er voldoende ruimte is.
Aansluiting supermarkten op verzorgingsgebied	●	In deze variant geldt dat er een duidelijke noord-zuid verdeling van het verzorgingsgebied is, waarbij de afstanden kort genoeg zijn om beide supermarkten te bereiken.
Flexibiliteit met betrekking tot uitplaatsing	●	Geen tijdelijke supermarkt noodzakelijk. De Albert Heijn aan de Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorama blijft op Marktplein tijdens bouw.

4.3 Factsheet Gespreid model



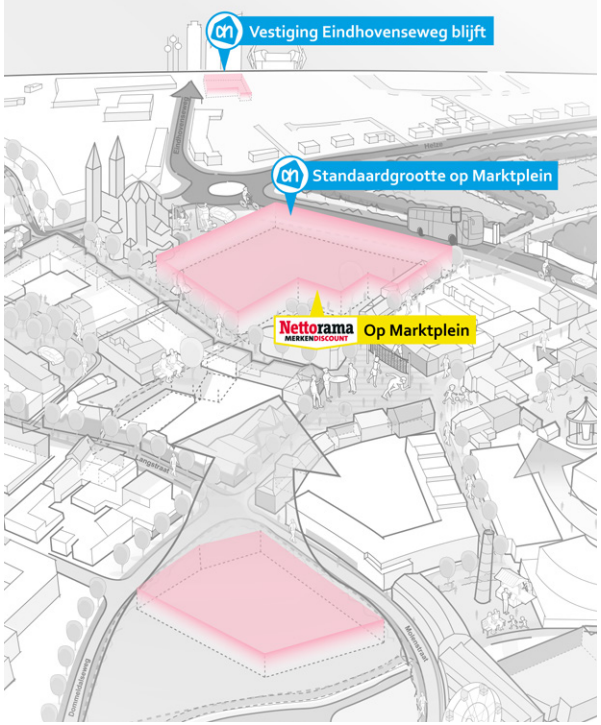
Albert Heijn Marktplein	Modernisering en beperkte uitbreiding op Marktplein van 1.600 m² w.v.o *(extra w.v.o. van 105 m²)*
Nettorama	Verplaatsing naar Dommeldalseweg met 1.400 m² w.v.o. *(extra w.v.o. van 300 m²)*
Albert Heijn Eindhovenseweg	Handhaving bestaande Albert Heijn met 1.100 m² w.v.o.
Parkeersituatie Marktplein	Albert Heijn: 75-100 parkeerplaatsen op maaiveld (eventueel met overloop in een garage). Netttorama: eigen parkeerterrein
Tijdelijke supermarkt	Niet noodzakelijk, Albert Heijn Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorama blijft op Marktplein tijdens bouw.

- Positief
- Neutraal
- Negatief

Scores zijn nadrukkelijk geen go of no-go scores.

Criteria	Score	Toelichting
Supermarktaanbod Geldrop als geheel		
Aanbod m² supermarkten in Geldrop	●	In deze variant blijft AH-Eindhovenseweg open en wordt het overaanbod aan supermarktmeters alleen maar groter. Zie voor berekening tabel met metrages supermarkten
Afbreukrisico voor bestaande supermarktstructuur	●	Voor de vernieuwde AH en Nettorama is er niet/nauwelijks risico, maar door de sterkere trekkracht van beide zou de AH aan de Eindhovenseweg onder druk kunnen gaan komen met risico van sluiting op termijn. Versterking AH en Nettorama in centrum zal naar verwachting enig omzetverlies opleveren voor supermarkten in WC Coevering. Voor overige supermarkten worden geen effecten verwacht.
Concurrerend vermogen van supermarkten	●	AH en Nettorama kunnen hun concurrentiepositie versterken. Andere formules zullen met passende acties moeten komen om hun positie vast te houden.
Complementariteit van formules	●	De brede formulemix blijft behouden en de supermarkten blijven evenwichtig over de verschillende verzorgingsgebieden gespreid.
Het centrumgebied als verblijfsgebied		
Representatieve uitstraling richting Mierloseweg	●	Door de beperktere parkeerbehoefte langs de Mierloseweg ontstaat meer ruimte voor een representatieve centrumrand. De kleinere AH op het Marktplein kan bovendien iets meer ruimte laten voor een zorgvuldige inpassing.
Groene en comfortabele verbinding richting Kasteeltuin	●	Er ontstaat ruimte om de oversteek richting de Kasteeltuin groener, herkenbaarder en comfortabeler in te richten.
Ruimtelijke en landschappelijke verbinding met het Dommeldal	●	De supermarkt op de Postkantoorlocatie vormt een groot bouwvolume, waardoor de verbinding minder vanzelfsprekend is. Met woningen in de plint, groene ruimtes en wandelpaden kan de relatie met het Dommeldal alsnog worden versterkt.
Inpassing van laden en lossen in de openbare ruimte	●	Laden en lossen is voor beide supermarkten grotendeels inpandig of via logische routes oplosbaar.
Autobereikbaarheid zonder dominantie van verkeer	●	De autobereikbaarheid is goed te organiseren, omdat op het Marktplein één supermarkt wordt ontsloten en de Dommeldalseweg een logische route vormt naar de Postkantoorlocatie.
Parkeren in balans met verblijfskwaliteit en vergroening	●	Parkeren wordt georganiseerd op maaiveld. Op Marktplein voor één supermarkt én de voorzieningen in het centrum. En bij postkantoor kan dit tussen Dommeldal en Dommeldalseweg. Door spreiding van supermarkten en dus parkeervoorzieningen komt verblijfskwaliteit minder in het geding.
Kwaliteit van pleinen, looproutes en verblijfsruimtes	●	De variant biedt kansen voor een autovrij horecaplein en kleinere verblijfsruimtes met ruimte voor groen, terrassen, evenementen en de weekmarkt. De kleinere AH kan rond het Marktplein iets meer ruimte laten voor verblijfskwaliteit.
Ruimte voor terrassen, evenementen en weekmarkt	●	Door het aanpassen van het Marktplein dient er elders ruimte gevonden te worden voor evenementen. Daarentegen is er een beperktere parkeerdruk rond het Marktplein door spreiding van supermarkten, hier door ontstaat meer ruimte voor een flexibele inrichting met ruimte voor terrassen, evenementen en weekmarkt.
Spreiding en aantrekkingskracht van voorzieningen in het centrum	●	De voorzieningenstructuur wordt opgespannen tussen twee supermarkttrekkers, met het winkelrondje rond de Bezorgershof en het horecaplein als verbindende schakels. Dit verstekt de mogelijkheden voor combinatiebezoek.
Functioneren afzonderlijke supermarkten		
Bereikbaarheid	●	Door de relocatie van Nettorama en optimaliseren aanvoerroute zal de bereikbaarheid van beide supermarkten verbeteren.
Parkeercapaciteit	●	De huidige planvorming beoogt maaiveld parkeren voor zowel AH als Nettorama, eventueel aangevuld met een P-garage. Verwacht kan worden dat er voldoende parkeercapaciteit gecreëerd kan worden
Expeditie mogelijkheden	●	In een nieuwe supermarkt kan de expeditie optimaal worden vormgegeven en is er voldoende ruimte.
Uitstraling	●	In deze variant kunnen beide formules maximale uitstraling krijgen, maar het bouwblok waarin AH komt zal naar verwachting kleiner blijven dan in de halter variant.
Oppervlaktemogelijkheid	●	In deze variant is er voor AH minder ruimte om aan de wensen van de formule tegemoet te komen en zullen er concessies gedaan moeten worden.
Combinatie met aanvullende retail	●	In deze variant kunnen enkele (foodspeciaal) winkels direct gekoppeld worden aan de supermarkt.
Mogelijkheid voor maximale performance supermarkten	●	In deze variant kan AH haar formule minder goed kwijt vanwege de kleinere oppervlakte. Nettorama kan maximaal uitpakken in de nieuwe vestiging.
Aansluiting supermarkten op verzorgingsgebied	●	In deze variant geldt dat er een duidelijke noord-zuid verdeling van het verzorgingsgebied is, waarbij de afstanden kort genoeg zijn om beide supermarkten te bereiken.
Flexibiliteit met betrekking tot uitplaatsing	●	Geen tijdelijke supermarkt noodzakelijk. De Albert Heijn aan de Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorama blijft op Marktplein tijdens bouw.

4.4 Factsheet Marktpleincluster



Albert Heijn Marktplein	Modernisering en beperkte uitbreiding op Marktplein van 1.600 m² w.v.o *(extra w.v.o. van 105 m²)*
Nettorama	Modernisering en beperkte uitbreiding op Marktplein van 1.400 m² *(extra w.v.o. van 300 m²)*
Albert Heijn Eindhovenseweg	Handhaving bestaande Albert Heijn met 1.100 m² w.v.o.
Parkeersituatie Marktplein	75-100 parkeerplaatsen gedeelde parkeerplaatsen op maaiveld voor Alber Heijn en Nettorama (eventueel overloop in een garage).
Tijdelijke supermarkt	Albert Heijn Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorame moet in een tijdelijke locatie.

- Positief
- Neutraal
- Negatief

Scores zijn nadrukkelijk geen go of no-go scores.

Criteria	Score	Toelichting
Supermarktaanbod Geldrop als geheel		
Aanbod m² supermarkten in Geldrop	●	In deze variant blijft AH-Eindhovenseweg open en wordt het overaanbod aan supermarktmeters alleen maar groter. Zie voor berekening tabel met metrages supermarkten
Afbreukrisico voor bestaande supermarktstructuur	●	Voor de vernieuwde AH en Nettorama is er niet/nauwelijks risico, maar door de sterkere trekkracht van beide zou de AH aan de Eindhovenseweg onder druk kunnen gaan komen met risico van sluiting op termijn. Versterking AH en Nettorama in centrum zal naar verwachting enig omzetverlies opleveren voor supermarkten in WC Coevering. Voor overige supermarkten worden geen effecten verwacht.
Concurrerend vermogen van supermarkten	●	In deze variant kunnen formules minder goed met elkaar concurreren doordat de randvoorwaarden (o.a. parkeren en oppervlakte) minder goed zijn. Ze leveren beide in.
Complementariteit van formules	●	De brede formulemix blijft behouden en de supermarkten blijven evenwichtig over de verschillende verzorgingsgebieden gespreid.
Het centrumgebied als verblijfsgebied		
Representatieve uitstraling richting Mierloseweg	●	Door de grotere parkeerbehoefte langs de Mierloseweg is een representatieve centrumrand lastiger te realiseren. Het grotere parkeerterrein maakt het visitekaartje van het centrum minder aantrekkelijk.
Groene en comfortabele verbinding richting Kasteeltuin	●	De verbinding richting de Kasteeltuin kan worden gemaakt, maar krijgt door het grotere parkeerterrein minder ruimte om groen, herkenbaar en comfortabel te worden ingericht.
Ruimtelijke en landschappelijke verbinding met het Dommeldal	●	De verbinding met het Dommeldal is vanzelfsprekender te maken, omdat de Postkantoorlocatie niet door een supermarkt wordt ingevuld. Het woonprogramma biedt meer ruimte voor fijnmazige routes, groene ruimtes en wandelpaden richting het Dommeldal.
Inpassing van laden en lossen in de openbare ruimte	●	Door de ligging van de twee supermarkten dicht bij elkaar ontstaat er een grote druk op de openbare ruimte voor laden en lossen. De bevoorrading via de parallelweg langs de Mierloseweg conflicteert met parkeren en voetgangersstromen.
Autobereikbaarheid zonder dominantie van verkeer	●	De autobereikbaarheid staat onder druk, omdat twee supermarkten en nieuwe woningen via de omgeving van de rotonde Mierloseweg moeten worden ontsloten. Hierdoor wordt het lastiger om verkeer ondergeschikt te houden aan verblijfskwaliteit.
Parkeren in balans met verblijfskwaliteit en vergroening	●	Parkeren voor de supermarkten en centrumvoorzieningen wordt op maaiveld georganiseerd. Door de parkeerbehoefte van twee supermarkten is een groot parkeerterrein nodig, waardoor verkeer dominant wordt. Verder zal naar alle waarschijnlijkheid een oplossing gezocht moeten worden in gebouwd parkeren op dak of in kelder. Beide hebben grote consequenties in het plantraject.
Kwaliteit van pleinen, looproutes en verblijfsruimtes	●	De variant biedt kansen voor een autovrij horecaplein, maar verder is er minder ruimte voor aangename verblijfsruimtes.
Ruimte voor terrassen, evenementen en weekmarkt	●	Door het aanpassen van het Marktplein dient er elders ruimte gevonden te worden voor evenementen. Door de concentratie van twee supermarkten rond het Marktplein ontstaat veel druk op de openbare ruimte. Hierdoor komt ruimte voor terrassen, evenementen en de weekmarkt sterker onder druk te staan.
Spreiding en aantrekkingskracht van voorzieningen in het centrum	●	De voorzieningenstructuur blijft vooral geconcentreerd rond het Marktplein, vergelijkbaar met de huidige situatie. Daardoor ontstaat minder aanleiding voor spreiding van loopstromen en combinatiebezoek door het centrum. Daarnaast ontstaat er geen extra aantrekkingskracht richting het centrum door het behoud van de Albert Heijn aan de Eindhovenseweg.
Functioneren afzonderlijke supermarkten		
Bereikbaarheid	●	In deze variant zijn de supermarkten geclusterd waardoor de druk op de aanvoerroute en parkeerterrein veel groter wordt. Congestie is te verwachten
Parkeercapaciteit	●	In deze variant zal de capaciteit onder druk komen te staan omdat beide supermarkten van dezelfde parkeergelegenheid gebruik moeten maken. De noodzaak om meer gebouwd parkeren (kelder/dak) te realiseren ligt voor de hand.
Expeditie mogelijkheden	●	In deze variant zal de expeditie gedeeld moeten worden met twee keer zoveel vrachtwagens die van hetzelfde terrein gebruik moeten maken.
Uitstraling	●	In deze variant zal de buitenruimte aan achter- en voorzijde gedeeld moeten worden tussen beide formules.
Oppervlaktemogelijkheid	●	Voor deze variant geldt dat de beschikbare ruimte verdeeld zal moeten worden en er concessies gedaan moeten worden aan de indeling.
Combinatie met aanvullende retail	●	Deze variant geeft minder mogelijkheden omdat het front aan het Marktplein vrijwel volledig gevuld gaat worden met supermarktpuien. Door minder sterke loopstromen worden de mogelijkheden in de rest van het centrum minder groot.
Mogelijkheid voor maximale performance supermarkten	●	In deze variant zal de buitenruimte gedeeld moeten worden en komen de formule minder goed uit de verf.
Aansluiting supermarkten op verzorgingsgebied	●	Is redelijk tot goed, maar wel een sterke nadruk op de noordzijde van de kern. Inwoners uit de zuidelijke wijken zullen rond het centrum moeten rijden en grotere afstanden afleggen.
Flexibiliteit met betrekking tot uitplaatsing	●	De Albert Heijn aan de Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en voor de Nettorama is er een tijdelijke locatie benodigd.

4.5 Conclusie beoordeling

Haltermodel

Deze variant scoort duidelijk het hoogst, met een grote Albert Heijn op het Marktplein en een grote Nettorama aan de Dommeldalseweg is de supermarktstructuur toekomstbestendigheid zorgt de grote Albert Heijn voor een sterke aantrekkingskracht naar het centrum. Ook wordt het probleem van het overaanbod aan supermarktmeters opgelost. Op alle schaalniveaus scoort deze variant goed. Voor het centrum als verblijfsgebied biedt het Haltermodel goede mogelijkheden voor aantrekkelijke pleinen en looproutes, vergroening, een comfortabele verbinding met de Kasteeltuin en een evenwichtige inpassing van verkeer, parkeren en bevoorrading. Voor de verbinding met het Dommeldal en de ruimte voor groen, terrassen, evenementen en de weekmarkt scoort de variant neutraal. Een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering is mogelijk. Daarnaast ontstaan mogelijkheden op de Eindhovenseweg voor een kwalitatieve verbetering.

Gespreid model

Voor het Gespreide model is het oordeel gemengd. Er zijn diverse goede scores, vooral bij het functioneren van de supermarkten zelf en het centrum als verblijfsgebied. Voor het centrum als verblijfsgebied biedt de variant goede mogelijkheden voor aantrekkelijke pleinen en looproutes, vergroening, een comfortabele verbinding met de Kasteeltuin en een evenwichtige inpassing van verkeer, parkeren en bevoorrading. Voor de verbinding met het Dommeldal en de ruimte voor groen, terrassen, evenementen en de weekmarkt scoort de variant neutraal. Een belangrijk nadeel is dat het overaanbod aan supermarktmeters blijft bestaan en dat Albert Heijn op het Marktplein niet maximaal kan functioneren als grote supermarkt. Een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering is mogelijk.

Marktpleincluster

Deze variant scoort minder gunstig. In deze variant blijven beide formules op het Marktplein gevestigd en wordt op meerdere fronten een kans gemist. De concentratie van beide supermarkten zorgt voor extra druk op parkeren, verkeer en bevoorrading. Dit gaat ten koste van de mogelijkheden voor vergroening, verblijf, terrassen, evenementen en de weekmarkt. Ook ontstaan minder gunstige loopstromen door het centrum. De variant biedt wel goede mogelijkheden voor een ruimtelijke en landschappelijke verbinding met het Dommeldal. Het supermarktaanbod voor Geldrop als geheel verbetert niet en de stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering is beperkt. De situatie blijft in hoofdopzet vergelijkbaar met de huidige situatie, maar dan in een gemoderniseerde vorm.

Tabel 5: Samenvatting scores varianten

Criteria	Haltermodel	Gespreid model	Marktplein-cluster
Supermarktaanbod Geldrop als geheel			
Aanbod m² supermarkten in Geldrop	🟢	🔴	🔴
Afbreukrisico voor bestaande supermarktstructuur	🟠	🔴	🔴
Concurrerend vermogen van supermarkten	🟠	🟠	🔴
Complementariteit van formules	🔴	🟢	🟢
Het centrumgebied als verblijfsgebied			
Representatieve uitstraling richting Mierloseweg	🟢	🟢	🟠
Groene en comfortabele verbinding richting Kasteeltuin	🟢	🟢	🟠
Ruimtelijke en landschappelijke verbinding met het Dommeldal	🟠	🟠	🟢
Inpassing van laden en lossen in de openbare ruimte	🟢	🟢	🔴
Autobereikbaarheid zonder dominantie van verkeer	🟢	🟢	🟠
Parkeren in balans met verblijfskwaliteit en vergroening	🟢	🟢	🔴
Kwaliteit van pleinen, looproutes en verblijfsruimtes	🟢	🟢	🟠
Ruimte voor groen, terrassen, evenementen en weekmarkt	🟠	🟠	🔴
Spreiding en aantrekkingskracht van voorzieningen in het centrum	🟢	🟠	🔴
Functioneren afzonderlijke supermarkten			
Bereikbaarheid	🟢	🟢	🟠
Parkeercapaciteit	🟢	🟢	🔴
Expeditie mogelijkheden	🟢	🟢	🟠
Uitstraling	🟢	🟠	🔴
Oppervlaktemogelijkheid	🟢	🟠	🔴
Combinatie met aanvullende retail	🟢	🟢	🔴
Mogelijkheid voor maximale performance supermarkten	🟢	🔴	🔴
Aansluiting supermarkten op verzorgingsgebied	🟢	🟢	🟠
Flexibiliteit met betrekking tot uitplaatsing	🟢	🟢	🔴

🟢 Positief
🟠 Neutraal
🔴 Negatief

Scores zijn nadrukkelijk geen go of no-go scores.

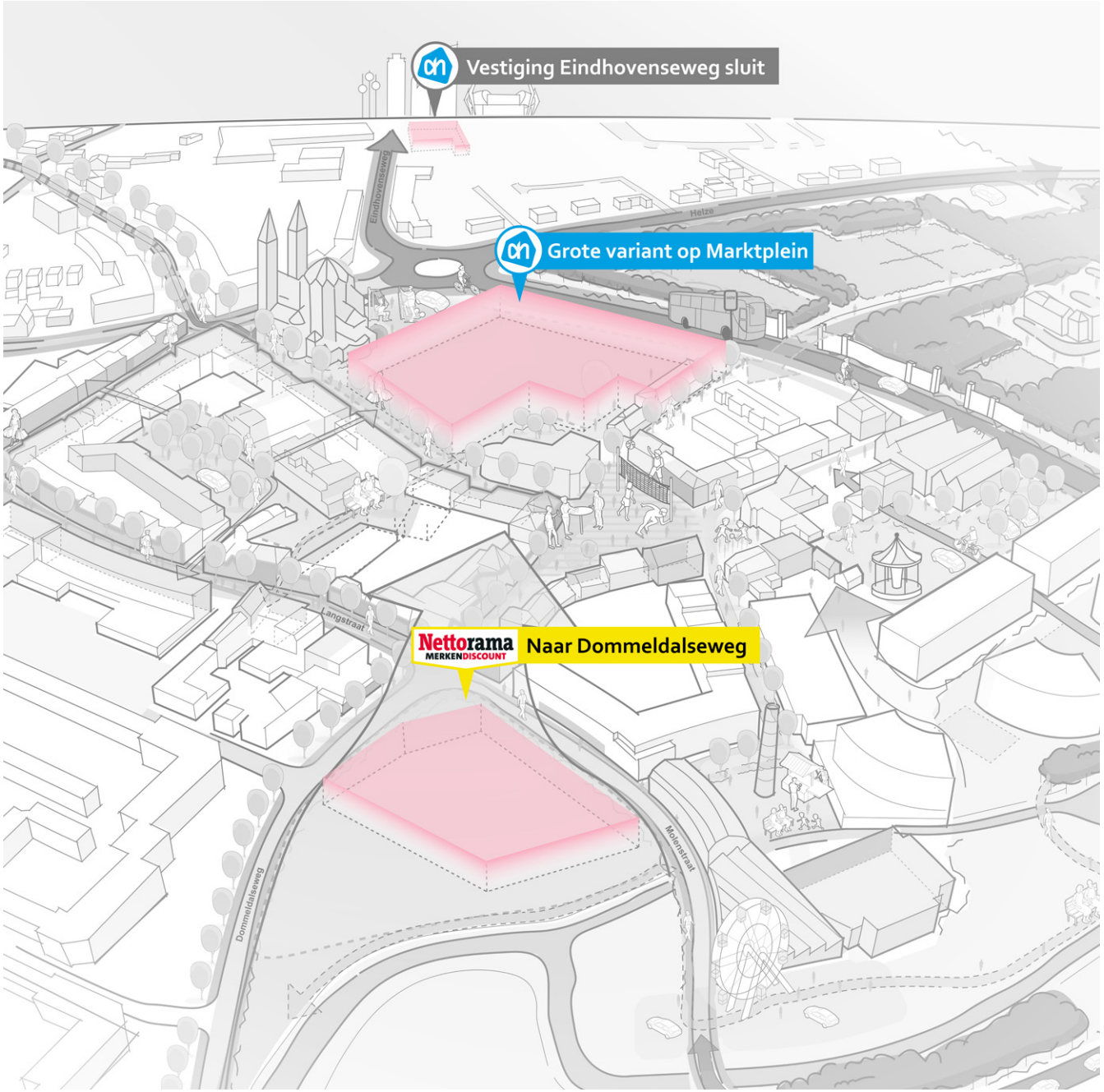
4.6 Eindconclusie variantenstudie

Uit de beoordeling blijkt dat het Haltermodel het meest evenwichtige perspectief biedt voor de herontwikkeling van de supermarkten in het centrum van Geldrop. Deze variant combineert een versterking van de afzonderlijke supermarkten met een verbetering van de supermarktstructuur voor Geldrop als geheel. Door het sluiten van Albert Heijn aan de Eindhovenseweg verdwijnt het overaanbod aan supermarktmeters, terwijl Albert Heijn op het Marktplein en Nettorama aan de Dommeldalseweg beide toekomstbestendig kunnen worden ingepast. De spreiding over twee locaties zorgt daarnaast voor twee sterke bronpunten in het centrum en biedt goede mogelijkheden voor aantrekkelijke pleinen en looproutes, vergroening, een comfortabele verbinding met de Kasteeltuin en een evenwichtige inpassing van verkeer, parkeren en bevoorrading. Daarmee biedt het Haltermodel ook de beste basis voor een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering van het centrum.

Daarnaast ontstaan mogelijkheden op de Eindhovenseweg voor een kwalitatieve verbetering. Naast wonen kunnen er ook aanvullende functies geplaatst worden zoals maatschappelijke voorzieningen, ateliers en andere kleinschalige bedrijvigheid. Daarmee blijft dit een levendig gebied. De exacte invulling zal in een later stadium vastgesteld moeten worden, in overleg met de stakeholders.

Tabel 6: Situatie Haltermodel

Albert Heijn Marktplein	Grote variant van 1.800 m² w.v.o. op huidige locatie *(extra w.v.o van 305 m²)*
Nettorama	Verplaatsing naar Dommeldalseweg met 1.400 m² w.v.o. *(extra w.v.o. van 300 m²)*
Albert Heijn Eindhovenseweg	Sluiting en realisatie nieuwe woningen. Schrappen supermarktbestemming.
Parkeersituatie Marktplein	Albert Heijn: 75-100 parkeerplaatsen op maaiveld (eventueel met overloop in een garage). Netttorama: eigen parkeerterrein
Tijdelijke supermarkt	Niet noodzakelijk, Albert Heijn Eindhovenseweg blijft open tijdens bouw en Nettorama blijft op Marktplein tijdens bouw.



Figuur 2: Het Haltermodel is als meest positief beoordeeld in de vergelijking

5 Effect herontwikkeling centrumsupermarkten

5.1 Aanbod m² w.v.o. per inwoner

In tabel 5 zijn de oppervlaktes van supermarkten in Geldrop genoemd. Momenteel is er met 0,29 m² w.v.o. per inwoner sprake van een overaanbod in vergelijking met het Nederlands gemiddelde van 0,27 m² w.v.o. per inwoner. De bevolking groeit nog licht richting 2033, maar zolang de bestaande supermarkten blijven zitten én er een uitbreiding plaatsvindt bij AH Marktplein en Nettorama, blijft het overaanbod in stand.

Een eventuele sluiting van Albert Heijn aan de Eindhovenseweg biedt de mogelijkheid om supermarktmeters uit de markt te halen en tegelijkertijd de centrumsupermarkten te versterken. Daarmee kan het supermarktaanbod in Geldrop weer meer in lijn worden gebracht met het Nederlands gemiddelde.

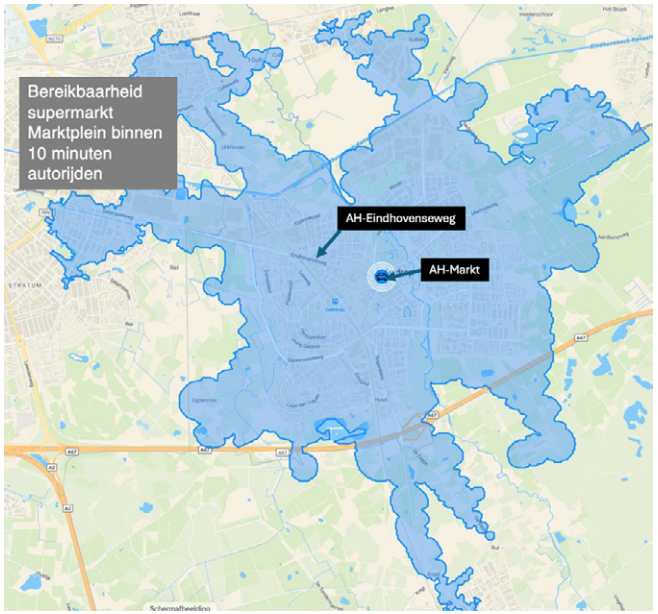
5.2 Toekomstperspectief Albert Heijn Eindhovenseweg

De Albert Heijn aan de Eindhovenseweg was oorsprong een C-1000. Deze supermarktlocatie werd in 2012 ingevuld door Albert Heijn als onderdeel van een deal met Jumbo. Voor de wijken Skandia en Zesgehuchten heeft dit filiaal een wijkfunctie en veel mensen hebben er hun dagelijkse "loopje". Voor de inwoners in deze wijken is deze supermarkt nabij en biedt de huidige Albert Heijn aan de Markt op dit moment nauwelijks meerwaarde. De onderlinge afstand tussen dit filiaal en de Albert Heijn op de Markt is ruim één kilometer, 5 minuten met de fiets en 10 minuten lopen.

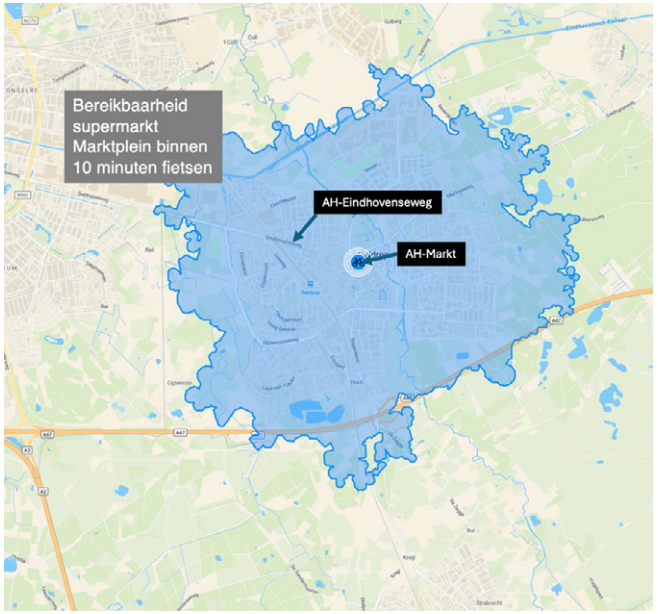
Beide Albert Heijn filialen zijn sterk verouderd en dringend toe aan modernisering. In het kader van versterking van het centrum van Geldrop kan de Albert Heijn aan de Markt fors vergroot en gemoderniseerd worden. Dan zal het voor de bewoners van Skandia en Zesgehuchten wél de moeite waard worden om de Albert Heijn aan de Markt te bezoeken, omdat deze winkel groter is en een uitgebreider assortiment krijgt. Tevens kunnen er aanvullende winkels bezocht worden zoals versspeciaalzaken. Dat zal sterk ten koste gaan van de omzet in het filiaal aan de Eindhovenseweg, waardoor het toekomstperspectief van deze winkel slecht is.

Een eventuele sluiting van het filiaal aan de Eindhovenseweg kan het te ruime supermarktaanbod in Geldrop oplossen. De vrijgekomen meters kunnen worden ingezet voor zowel de Albert Heijn als de Nettorama in het centrum. Nevenvoordeel is dat tijdens de nieuwbouw van de Albert Heijn in het centrum de winkel aan de Eindhovenseweg als vervanging kan gaan dienen. Dan wordt het wel in die bouwperiode extra druk, maar dan blijft er wel een Albert Heijn supermarkt beschikbaar voor de inwoners in het centrum en de noordelijke wijken. Na de sluiting van dit filiaal zullen de bewoners van Skandia en Zesgehuchten maximaal 5 minuten verder moeten fietsen of autorijden, zie daarvoor beide kaarten met de isochronen (lijnen van gelijke reisafstanden). Tevens zal voor een deel van deze inwoners het filiaal aan de Laan van Tolkien een goed alternatief kunnen worden.

Daarnaast is de verkeersveiligheid rondom de Eindhovenseweg een aandachtspunt. Het supermarktfiliaal trekt dagelijks veel autoverkeer aan, waardoor sprake is van veel in- en uitrijdende bewegingen. Dit leidt tot verkeersdruk op een drukke ontsluitingsweg. Bij sluiting van de supermarkt kan deze verkeerssituatie worden verbeterd, doordat het aantal voertuigbewegingen afneemt en de verkeersafwikkeling overzichtelijker wordt. Daarnaast biedt sluiting van de supermarkt kansen voor herontwikkeling van de locatie. Een herontwikkeling met bijvoorbeeld maatschappelijke en commerciële functies, gecombineerd met woningbouw, kan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de wijk verbeteren. Wanneer hier sprake van is, zal de uiteindelijke invulling in overleg met bewoners en andere belanghebbenden onderzocht en uitgewerkt worden.



Figuur 3: Bereikbaarheid supermarkt Marktplein binnen 10 minuten rijden met de auto.



Figuur 4: Bereikbaarheid supermarkt Marktplein binnen 10 minuten fietsen.

5.3 Effect op overige supermarkten

In hoofdstuk 2 is de stand van zaken beschreven van het huidige supermarktaanbod in Geldrop. De vraag rijst wat het effect zal zijn op het overige supermarktaanbod bij het doorgaan van variant 1, 2 of 3.

- Bij een verschuiving van het supermarktaanbod geldt het zogenaamde "waterbedprincipe". De omzetpotentie binnen een kern blijft op hoofdlijnen gelijk, maar de omzet zal anders verdeeld worden. Inwoners zullen nauwelijks meer gaan besteden bij een beter aanbod; wel wordt de koek anders verdeeld. Er kan wel meer omzet uit de regio worden behaald, of de koopkrachtbinding kan stijgen. Dit zorgt voor meer omzet bij de supermarkten in de kern.
- De mogelijke sluiting van AH Eindhovenseweg in variant 1 is van groot belang voor het effect op overige supermarkten. De omzet zal worden herverdeeld en er is minder m² supermarktaanbod. Naar verwachting zal een groot deel van deze vrijkomende omzet worden geabsorbeerd door de nieuwe en grotere AH in het centrum.
- Een versterking van de AH in het centrum zal de trekkracht in geheel Geldrop vergroten. Dat betekent dat vanuit de omliggende wijken meer consumenten geneigd zijn om de grote AH te bezoeken. Dit geldt vooral tijdens de feestdagen.
- De relocatie van de Nettorama richting de Dommeldalseweg zorgt voor een verschuiving van het supermarktaanbod naar de zuidzijde van het centrum, maar zal naar verwachting nauwelijks invloed hebben op de omzetverdeling binnen Geldrop.
- Wel geldt dat een vernieuwde en vergrote Nettorama meer omzet uit geheel Geldrop zal behalen. Dit omzetverlies zal verdeeld worden over alle formules, dus zowel AH, Lidl, Jumbo als Aldi. Ook kan het kwaliteitsverschil tussen supermarkten een rol gaan spelen, waardoor consumenten geneigd zijn de grootste en nieuwste supermarkt vaker te bezoeken. Dit geldt niet zozeer voor de moderne Lidl, maar wel voor de supermarkten in De Coevering, die in kwaliteit kunnen gaan afsteken bij het nieuwe toekomstige supermarktaanbod in het centrum. De Coevering zal daarom een kwaliteitsslag moeten maken om beter te kunnen concurreren.

Tabel 7: Aanbod supermarkten in Geldrop met daarbij een toekomstperspectief na realisatie van de varianten
(Bron: Locatus en woningbouwprogrnoses van bouwproductie)

	Aanbod m²/w.v.o. supermarkten			
	Heden	2033	2033	2033
Variant		Halter-model	Gespreid model	Markt-pleincluster
Albert Heijn Marktplein	1.495	1.800	1.600	1.600
Nettorama Marktplein	1.100	-	-	1.400
Nettorama Dommeldalseweg	-	1.400	1.400	-
Albert Heijn Eindhovenseweg	1.110	0	1.110	1.110
Albert Heijn Laan van Tolkien	1.000	1.000	1.000	1.000
Lidl	1.380	1.380	1.380	1.380
Jumbo	1.670	1.670	1.670	1.670
Aldi	819	819	819	819
Totaal	8.574	8.069	8.979	8.979
Aantal inwoners	29.480	31.500	31.500	31.500
Aanbod m² w.v.o./ inw*	0,29	0,26	0,29	0,29

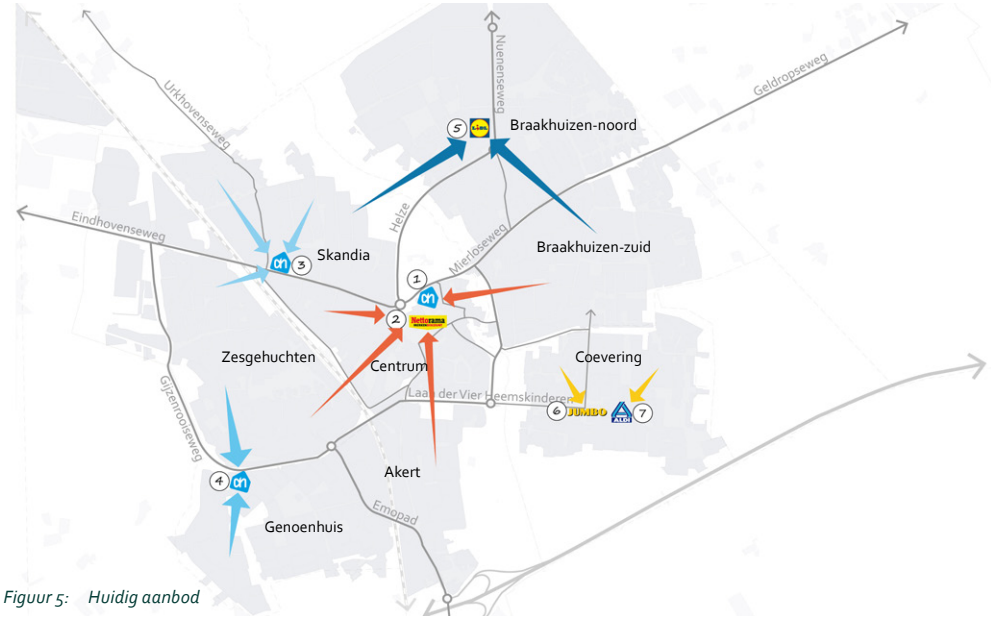
** Het gemiddelde aanbod aan supermarkten per inwoner in Nederland is 0,27 m²*
Alle oppervlaktes voor de drie varianten zijn onder voorbehoud en kunnen wijzigen.

Tabel 8: Verwachte effecten op omzet supermarkten na realisatie van varianten

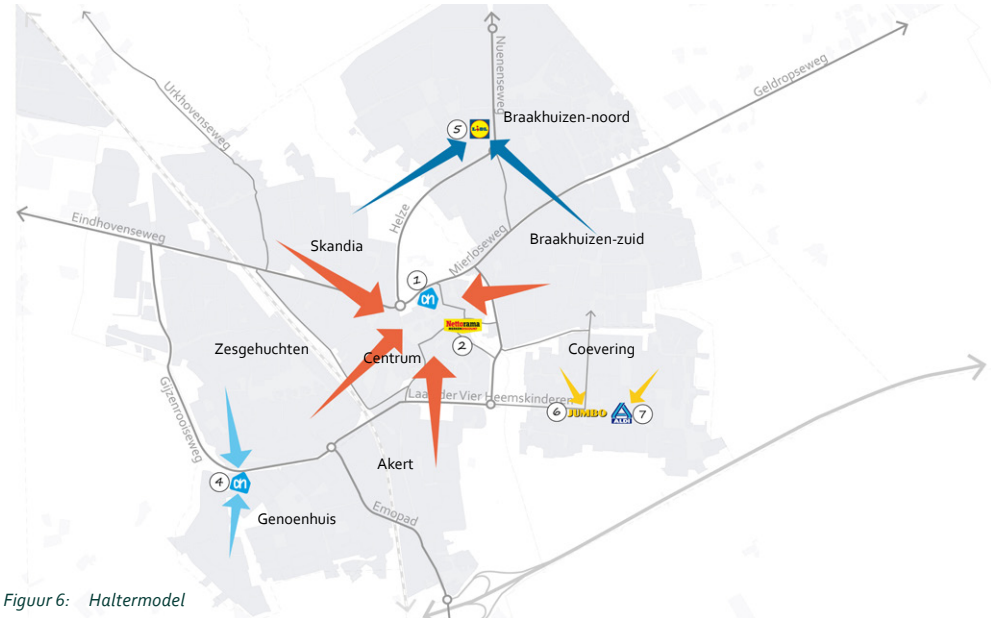
Formule	Haltermodel	Gespreid model	Marktplein-cluster
Albert Heijn Heuvel	Forse omzettoename vanuit AH-Eindhovenseweg plus hogere toevloeiing uit wijken	Geringe omzettoename vanuit AH-Eindhovenseweg plus hogere toevloeiing uit wijken	Nauwelijks omzetgroei
Nettorama Heuvel / Dommeldalseweg	Hogere omzet vanuit geheel Geldrop	Hogere omzet vanuit geheel Geldrop	Nauwelijks omzetgroei
Albert Heijn Eindhovenseweg	Omzet verdeelt zich over Geldrop na sluiting	Teruglopende omzet	Teruglopende omzet
Albert Heijn Laan van Tolkien	Nauwelijks effect	Nauwelijks effect	Nauwelijks effect
Lidl Wede	Nauwelijks effect	Nauwelijks effect	Nauwelijks effect
Jumbo Coevering	Gering omzetverlies	Gering omzetverlies	Geen omzetverlies
Aldi Coevering	Omzetverlies door verzwakte concurrentiekracht	Omzetverlies door verzwakte concurrentiekracht	Lichte daling omzet

5.4 Supermarktaanbod en koopstromen in beeld

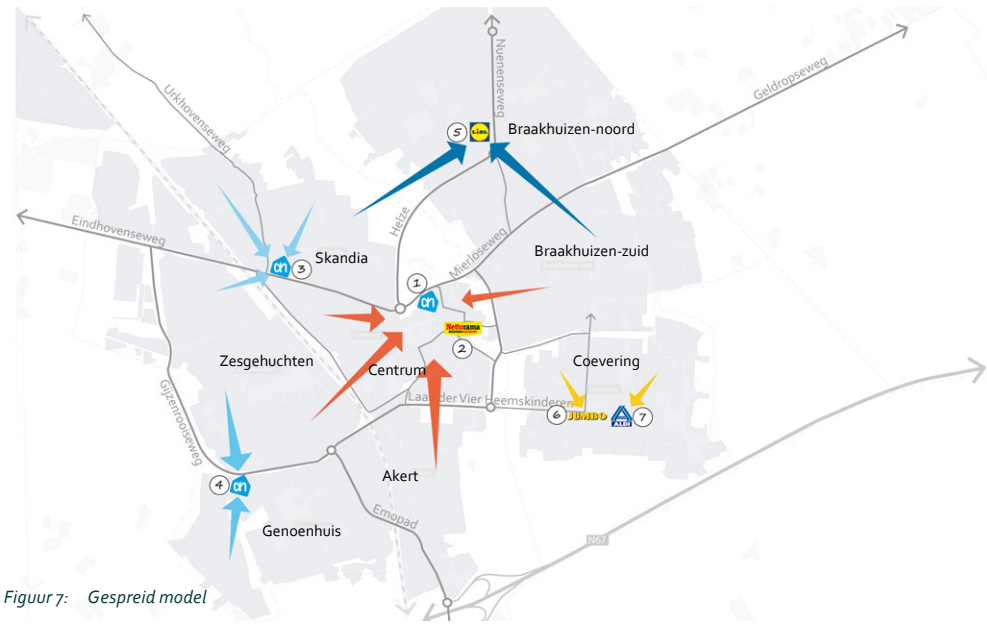
Schematisch overzicht van huidige en eventuele toekomstige klantenstromen naar supermarkten in Geldrop.



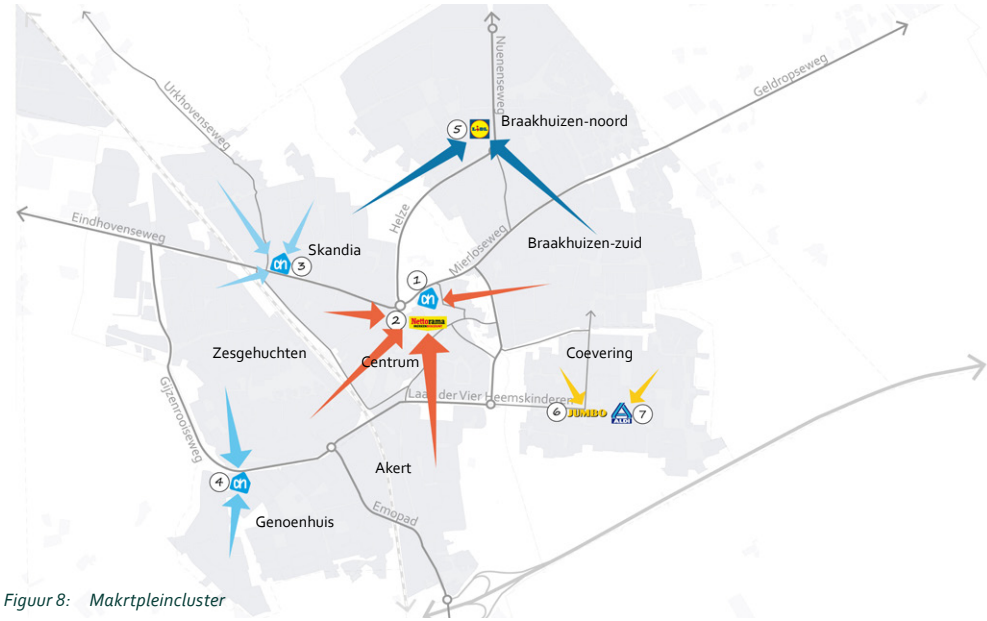
Figuur 5: Huidig aanbod



Figuur 6: Haltermodel



Figuur 7: Gespreid model



Figuur 8: Makrtpleincluster

6 Vervolgproces

Deze rapportage dient als basis om een keuze te maken tussen de verschillende scenario's. Nadat de gemeenteraad een voorkeursmodel heeft aangewezen zal het college samen met de betrokken ontwikkelaar een haalbaarheidsstudie verder uitwerken en een omgevingsplanwijziging voorbereiden.

Hierbij is het van belang dat de betrokken partijen streven naar integrale herontwikkeling van het centrum. Indien blijkt dat dit niet haalbaar is wordt gekeken naar een fallback scenario, waarbij een gedeeltelijke herontwikkeling het eindresultaat ook mogelijk is.

Toekomst winkelcentrum De Coevering
Ongeacht welke keuze wordt gemaakt op basis van deze variantenstudie, zal winkelcentrum De Coevering op termijn een kwaliteitsimpuls nodig hebben om duurzaam te kunnen blijven functioneren binnen de supermarktstructuur van Geldrop. De concurrentie versterkt zich en dit winkelcentrum met twee supermarkten zal mee moeten gaan lopen in deze competitie.

De ervaring leert dat de herontwikkeling van een winkelcentrum een taai proces is waarbij forse investeringen gedaan moeten worden door de eigenaren en huurders. Het is raadzaam om dit traject op korte termijn op te starten met een initiatieffase waarbij de mogelijkheden worden verkend op het vlak van ruimte, toekomstige functie, invulling en kosten/baten.

Na afronding van de herontwikkeling zal er weer sprake zijn van een wijkwinkelcentrum dat haar taak om de wijkbewoners van de dagelijkse boodschappen te voorzien optimaal kan vervullen.

Bijlage 1 - Memo Vastgesteld beleid t.b.v. besluitvorming kaderstelling Marktplein



memo

Geldrop-Mierlo

Aan: Leden van de gemeenteraad
Datum: 28 oktober 2025
Betreft: Vastgesteld beleid t.b.v. besluitvorming kaderstelling Marktplein

---

De afgelopen jaren is er door de raad beleid vastgesteld, dat van invloed is op de ontwikkelingen in het centrum van Geldrop en specifiek de herontwikkeling van het Marktplein. In deze memo wordt een korte weergave gegeven van met name het beleid dat van invloed is op de ontwikkelingen op het Marktplein (en de postkantoorlocatie) vanaf 2019. Uiteraard staat er meer informatie in de beleidsnota's zelf, die u desgewenst ook kunt raadplegen.

Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop (16 december 2019)

Er zijn drie belangrijke waarden te benoemen waarlangs toekomstige ontwikkelingen moeten plaatsvinden; compact, vitaal en gastvrij. Deze zijn verwerkt in de volgende visie: Het centrum van Geldrop is een toekomstbestendig, kloppend hart van Geldrop waar de gebruiker centraal staat. Een compact en vitaal centrum dat dynamiek uitstraalt en relevant is voor de gebruikers. Een centrum dat uitnodigt om gebruik van te maken, te verblijven en om te ontmoeten. Een centrum waar iedereen er toe doet en groen en duurzaam vaste waardes zijn. Voor de postkantoorlocatie is als uitgangspunten voor de herontwikkeling opgenomen;

a. In hoofdzaak wonen. Geen supermarkten, detailhandel of horeca, Maatschappelijke voorzieningen zijn wel deels mogelijk;
b. Integraal ontwikkelen van de postkantoorlocatie:
c. Bij herontwikkeling aandacht voor duurzaamheid groen en parkeren; (openbare parkeerplaatsen mogen niet verloren gaan).
d. Verbinden van de Kleine Dommel en het centrum.
e. Aandacht voor beeldkwaliteit en de kenmerkende karakteristieken van het centrum om de identiteit te behouden en te versterken.

Amendement in het kader van Toekomstperspectief centrum Geldrop (13 december 2021)

Het raadsbesluit als volgt te wijzigen:
1. Het toekomstperspectief centrum Geldrop voor kennisgeving aan te nemen;
2. Met hoge prioriteit de uitvoeringsagenda uitwerken zoals die bij de vaststelling van de centrumvisie Geldrop op 16 december 2019 is opgesteld, te weten:
    a. Aantal woningen dat er op de diverse locaties moeten komen;
    b. De verhouding huur-/koopwoningen;
    c. Het type woningen met prijssegmenten dat er moet komen;
    d. De doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden;
    e. Bouwhoogtes.
3. Geen parkeerkelder(s) te realiseren aan de Bezorgershof.

Ruimtelijke kaders voor het centrum van Geldrop (11 juli 2022)

Thema bebouwing
De levendigheid komt in de plint met wonen op de verdieping. Diversiteit in oriëntatie en rooilijnen, een kleine stedenbouwkundige korrel en verticale geleding met variatie in bouwhoogte en afwisselende daklijnen en kappenspel. Ga respectvol om met karakteristieke bebouwing.

Thema groen
Zorg voor groene verbindingen met het kasteel en Kleine Dommel. Probeer de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en het centrum te vergroenen. Creëer groene verbindingen met de omgeving. Pas groene gevels en daken toe. Maak groen beleefbaar en zorg voor een goede ruimtelijke inpassing van de parkeeropgave.

Marktplein
De ambitie is om hier circa 110 woningen toe te voegen. Breng de menselijke maat terug. Zichtlijnen op de kerk zijn belangrijk met voldoende afstand tot de kerk. Verbeter bestaande groene kwaliteiten en behoudt pleinruimte voor evenementen. Een levendige plint (uitzondering Jan van Geldropstraat en Mierloseweg) is het uitgangspunt. Supermarkten zijn belangrijke economische trekkers.

Zorg voor variatie in bebouwingshoogte en verticale geleding. Voeg woningen aan het bibliotheekgebouw en supermarkten toe, waarbij de (bestaande of nieuwe) gebouwen een alzijdige oriëntatie en verbetering van de beeldkwaliteit krijgen.

Postkantoor
De ambitie is om hier circa 70 appartementen toe te voegen. De kleine Dommel als landschappelijk, recreatief en ecologisch element is leidend. Zorg voor balans tussen schaal, maat en openbare ruimte. Bouwblokken in een groene setting en groen in de inrichting van de openbare ruimte is leidend. Maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de plint en detailhandel is uitgesloten.

Parkeervisie 2022 Geldrop-Mierlo (11 juli 2022)

Geen uitbreiding van straatparkeercapaciteit kernwinkelgebied
Geen nieuwe parkeercapaciteit toevoegen, maar benut de bestaande capaciteit beter. Lang parkerende bezoekers, werknemers en een 2e of 3e auto moet op afstand parkeren. Woningbouw moet zelf het parkeren oplossen (zie ook Nota parkeernormen).

Terughoudendheid bij nieuwe parkeerrechten in de openbare ruimte
Er wordt terughoudend omgegaan bij de uitgifte van nieuwe parkeerrechten (zoals vergunningen) en bij bestaande vergunninghouders.

Nieuwbouw en parkeren: inzet op beperkt autobezit en -gebruik
Er kunnen lagere parkeernormen (met parkeren op eigen terrein) worden gehanteerd en er kan worden ingezet op alternatieve mobiliteit. Wel flexibel omgaan met bijvoorbeeld parkeren op afstand.

Overloopgebieden beschermen
In overloopgebieden wordt meer mogelijk gemaakt voor meer parkeerregulering.

Geldrop-Mierlo geeft voorrang aan fietsparkeren
Fietsparkeernormen worden opgenomen en getoetst bij bouwplannen.

Inclusief voor iedereen
Er moet ruimte blijven voor speciale gehandicaptenparkeerplaatsen, kort parkeren dicht bij winkels en voorzieningen. Ook comfortabele fietsvoorzieningen dragen hieraan bij.

Geclusterd parkeren op afstand

Lang parkeren kan op bestaande terreinen (eventueel met uitbreiding als parkeerdek) en op locaties voor bovengrondse parkeergarage (gefinancierd via parkeercompensatiefonds) op afstand.

Nota parkeernormen Geldrop-Mierlo (12 december 2022)

De nota parkeernormennota gaat uit van 4 hoofdpunten:

- een beter bij de verdichtingsambities passende gebiedsindeling en waar mogelijk aangepaste, lagere normen;
- de fiets als kans: heldere normen voor het parkeren van de fiets;
- meer mogelijkheden voor het verminderen van de afhankelijkheid van de privéauto op basis van een innovatieve benadering van mobiliteit;
- het stimuleren van gebruik van parkeervoorzieningen op afstand op basis van langere loopafstanden.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwbouwwoningen mag worden uitgegaan van:

- aangepaste normen op basis van gebiedsindeling (o.a. lagere norm in centrum) en woningtype (o.a. goedkopere huurwoningen hebben lagere norm);
- salderen (parkeerplaatsen van functies die verdwijnen door de nieuwbouw, mogen worden ingezet voor de nieuwbouw) en dubbelgebruik (meerdere functies maken gebruik van dezelfde parkeerplaatsen);
- lagere norm nabij ligging HOV, toepassen autodeelconcepten en excellente fietsparkeeroplossingen.

Hieruit volgt parkeerbehoefte, die als volgt wordt ingevuld:

1. parkeren op eigen terrein
2. parkeren op privaat eigendom elders (binnen acceptabele loopafstand)
3. parkeren “ in de straat”, mits parkeerdruk niet te hoog is.

Als dit niet lukt dan kan:

- het bouwplan worden aangepast, waardoor minder parkeerplekken nodig zijn;
- de parkeerbehoefte worden afgekocht ten behoeve van een parkeerplek op afstand, die gemeente dan realiseert.

Klimaatadaptatieplan & uitvoeringsagenda 2023 (6 februari 2023)

Hierin is beleid opgenomen rondom water, hitte en droogte. Het percentage groen in de wijk is hierbij belangrijk. Daarnaast worden er ontwerprichtlijn gehanteerd van 40% schaduw op belangrijke fiets- en looproutes, 30% schaduw op overige loopgebieden en 30% groen/water op buurtniveau. We zorgen dat er koele plekken in de directe omgeving zijn (binnen 100 meter) voor zorginstellingen, woningen zonder tuin en basisscholen. Voor woningen met tuin en bedrijventerreinen hanteren we een afstand 300 meter. We werken de afspraak om minimaal 8 m2 groen per nieuwbouwwoning te realiseren (conform Regionaal Verstedelijkingsakkoord) nader uit.

Aangescherpte kaders Centrumimpuls Geldrop

Op 22 april 2024 is een aantal kaders voor de Centrimpuls Geldrop aangescherpt. De voor onderhavige ontwikkeling relevante beslispunten worden hieronder weergegeven:

1A: De ambitie blijft om de in de WBI opgenomen 800 woningen te realiseren

2A: Het totaal aantal te realiseren woningen in het centrumgebied, wordt bepaald door de benodigde parkeerplaatsen, de financiële haalbaarheid en het toe te voegen groen

4A: Een verplaatsing van de bibliotheekfunctie is nodig om woningbouw mogelijk te maken en de horecafunctie van het horecaplein te versterken

4B: Bij herontwikkeling van het bibliotheekgebouw naar woningbouw is sloop dan wel verfraaiing van het gebouw noodzakelijk

5: Bestaande parkeerplaatsen en wegen worden heringericht om vergroening van het centrum mogelijk te maken

6: Parkeerterrein De Meent wordt ingezet als locatie voor het realiseren van meer parkeerplaatsen.

8: In het openbaar gebied moet ruimte zijn voor centrumbezoekers die met andere vervoersmiddelen dan de eigen auto komen

9: Ondergronds parkeren is mogelijk, met uitzondering van Bezorgershof, mits er geen extra kosten voor de gemeente bijkomen

10: Voor evenementen zijn meerdere locaties in het centrum geschikt en voor grotere evenementen wordt de Dommeldalseweg als uitgangspunt genomen

11: Het centrum van Geldrop is een verblijfscentrum. De infrastructuur en planvorming zijn daarop aangepast, zoals een autovrij Horecaplein.

Structuurvisie postkantoorlocatie

De structuurvisie postkantoorlocatie is op 22 april 2024 vastgesteld en beschrijft in grote lijnen de ontwikkelingsrichting die voor deze locatie gewenst is. De ambitie is om 70 woningen + maatschappelijke voorzieningen te realiseren in een groene omgeving waarin het centrum en de kleine Dommel worden verbonden. Parkeren vindt voor de gebruikers ondergronds plaats. Bezoekers parkeren op maaiveld.



Aangescherpte kaders Marktplein

De raad heeft op 10 december 2025 de kaders voor de herontwikkeling gewijzigd.

1. Op zowel het Marktplein als de postkantoorlocatie bestaat de mogelijkheid om in totaal 2 supermarkten te realiseren, waarbij op locatie postkantoor dit beperkt wordt tot maximaal 1 vestiging;

2. Parkeren voor bezoekers van de supermarkten mag ook op maaiveld worden gerealiseerd, waarbij een ander parkeerregime mogelijk is;

3. Een samenvoeging van de Albert Heijn locatie Heuvel en locatie Eindhovenseweg op locatie Marktplein is mogelijk;

4. In het plangebied Marktplein en postkantoorlocatie kunnen tussen de 150 en 250 nieuwe woningen worden gerealiseerd;

5. Een autovrij horecaplein (uitgezonderd bevoorrading) blijft het uitgangspunt;

6. Een autoverbinding tussen Achter de Kerk en De Meent blijft mogelijk;

7. Op strategische plekken, zoals de Mierloseweg, aan pleinen, op hoeken en op zichtlocaties, zoeken we de hoogte op;

8. Na herontwikkeling van de locaties Marktplein en postkantoor blijft er in het centrum ook voldoende ruimte voor evenementen, vergroening, detailhandel en horeca.

Binnen deze kaders zijn er verschillende scenario’s denkbaar die invloed hebben op de ontwikkelingsrichting van het centrum.


movares
smart
urban
engineering