Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Scenariokeuze Marktplein - Postkantoorlocatie

Beslispunten
1. Het Haltermodel als voorkeursscenario voor herontwikkeling te hanteren.

Inleiding
Sinds 2008 werkt de gemeente aan de herontwikkeling van het centrum. Het Marktplein, waar Albert Heijn en Nettorama zijn gevestigd, is daarin een belangrijke locatie. Planvorming met marktpartijen kwam lange tijd niet van de grond. Daarom zocht de gemeente in 2020 naar financiële middelen om onder meer deze ontwikkeling op gang te brengen. In 2021 ontving de gemeente subsidie uit de Woningbouwimpuls, waardoor revitalisering van het centrum dichterbij kwam. Inmiddels zijn belangrijke stappen gezet: het bestemmingsplan voor de Bezorgershof is vastgesteld en het voormalige postkantoor is aangekocht en gesloopt.

Vorig jaar is er met een ontwikkelcombinatie (Rialto/Whoon) een intentieovereenkomst gesloten om de kansrijkheid van herontwikkeling van het marktplein te onderzoeken. Partijen hebben de intentie om deze overeenkomst verder te concretiseren in een samenwerkingsovereenkomst. Hiermee zijn de eerste stappen gezet om de herontwikkeling van dit gebied daadwerkelijk tot stand te kunnen brengen. Zo is het Nettoramapand in samenspraak aangekocht, zijn grondposities op de postkantoorlocatie verworven en zijn er diverse scenario's in beeld gebracht die naar aanleiding van de kaderstelling van uw raad mogelijk zijn. Ook is er met diverse stakeholders zoals grondeigenaren, supermarkten, ondernemers, huurders en organisaties gesproken. Om gericht verder te kunnen gaan met de revitalisering van deze belangrijke ontwikkellocaties in het centrum is het belangrijk om nu een keuze te maken tussen de verschillende ontwikkelscenario's.

De hoofdvraag in deze fase is welke positie de supermarkten in het centrum krijgen, aangezien deze keuze richtinggevend is voor de verdere uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Om de verschillende scenario's objectief in beeld te brengen is gevraagd aan Movares en Retail Prospect om ons hierbij te ondersteunen. Zij hebben 3 scenario's onderzocht:
- Haltermodel: De Nettorama op de locatie van het voormalige postkantoor, een grotere AH op het marktplein en sluiting van de Albert Heijn op de Eindhovenseweg.

- Gespreid model: De Nettorama op de locatie van het voormalig postkantoor, De Albert Heijn op het Marktplein en behoud van de Albert Heijn op de Eindhovenseweg;
- Marktpleincluster: De Nettorama en Albert Heijn terugbrengen op het Marktplein en behoud van Albert Heijn aan de Eindhovenseweg

In alle scenario's is rekening gehouden met commerciële ruimte en woningen. In de scenariokeuze is op verschillende niveaus naar de opgave gekeken. Het haltermodel komt als beste naar voren.

Eerdere besluitvorming

1. Centrumvisie Geldrop Centrum, december 2019
2. Ruimtelijke kaders Geldrop Centrum, juli 2022
3. Aangescherpte kaders Geldrop Centrum, april 2024
4. Structuurvisie postkantoorlocatie, april 2024
5. Intentieovereenkomst herontwikkeling Marktplein, september 2025 (college)
6. Kaderstelling herontwikkeling Marktplein en postkantoorlocatie, december 2025
7. Aankoop Nettoramapand, maart 2026

Wat willen we bereiken

Een toekomstbestendig hart van Geldrop, waar het goed wonen, verblijven en winkelen/boodschappen doen is.

Argumenten

1.1 Levendig centrum met voldoende ruimte voor verblijfskwaliteit, vergroening en economische functies

Door te kiezen voor het haltermodel maken we integraal de beste keuze voor het centrum van Geldrop. Er is ruimte voor economische activiteiten, wonen, groen en evenementen. Het verblijfskarakter van het centrum wordt versterkt doordat de auto een minder prominente plek krijgt in het centrum met een autovrij horecaplein. Door grotere en moderne supermarkten in het centrum te realiseren is de verwachting dat meer mensen hun boodschappen gaan doen in het centrum. Dit is ook goed voor de andere ondernemers en voor de belevingswaarde van het centrum door de inwoners. Door 2 supermarkten aan beide zijden van het centrum te realiseren ontstaan er 2 sterke ‘trekkers” in het centrumgebied en worden centrumbezoekers beter verdeeld over het centrum.

1.2 Toekomstbestendige supermarktstructuur

Door een voorkeur uit te spreken voor de samenvoeging van twee supermarkten in het centrum wordt de supermarktstructuur in de kern Geldrop toekomstbestendig gemaakt. Hierdoor blijft het aanbod up-to-date en worden de supermarkten in het centrum gemoderniseerd. Ook wordt, door het weghalen van een AH aan de Eindhovenseweg, de

totale supermarktstructuur binnen de kern Geldrop verbeterd. Het totaal aantal vierkante meters supermarkt wordt iets beperkt, wat de toekomstbestendigheid van alle supermarkten verbeterd.

1.3 Praktische uitvoerbaarheid
Door te kiezen voor het haltermodel is het niet nodig om een tijdelijke supermarktvoorziening te realiseren. Immers, de sloop van de Nettorama aan het marktplein vindt plaats na opening van de nieuwe vestiging op de postkantoorlocatie. En de sluiting van de AH-vestiging aan de Eindhovenseweg vindt plaats na de sloop/nieuwbouw aan het marktplein. Dit komt ten goede aan de financiële en praktische uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Ook wordt voorkomen dat er tegelijkertijd gebouwd wordt op de locaties postkantoor en marktplein waardoor niet het hele centrum tegelijkertijd veranderd in een bouwput.

Kanttekeningen
1.1 Supermarkt aan de Eindhovenseweg verdwijnt.
Doordat beide Albert Heijn supermarkten in dit model verder gaan als 1 supermarkt in het centrum verdwijnt de locatie aan de Eindhovenseweg. Dit is voor de wijken Skandia/Hulst, Zesgehuchten en omgeving de dichtstbijzijnde supermarkt. Om ervoor te zorgen dat er toch een functie wordt teruggebracht waar mensen elkaar kunnen ontmoeten willen we op deze locatie een maatschappelijke- en/of commerciële voorziening terugbrengen.

Wat gaan we daarvoor doen
Bij de verdere planvorming wordt uitvoering gegeven aan de genomen besluiten. Het haalbaarheidsonderzoek zal bij een positieve uitkomst resulteren in een haalbaarheidsstudie of stedenbouwkundig plan voor de centrumlocaties die ter besluitvorming aan uw raad zal worden voorgelegd. De uitkomst van deze studie zal vervolgens doorvertaald worden in het omgevingsplan.

Wat mag het kosten
Vanuit de WBI-subsidie zijn er middelen beschikbaar om een ‘onrendabele top’ in dit project te dekken. Ook zijn er budgetten beschikbaar voor de herinrichting van het openbaar gebied. Bij het voorleggen van een definitief plan in de vorm van een haalbaarheidsstudie zullen de financiële consequenties in beeld worden gebracht. Als er wordt afgeweken van de eerder gestelde kaders wordt u hierover uitdrukkelijk geïnformeerd.

Duurzaamheid
Een belangrijk planonderdeel betreft het vergroenen van het centrumgebied. Dat is van belang voor het klimaat als het gaat om het voorkomen van hitte en verdroging in het centrum. In de plannen wordt hier zoveel als mogelijk rekening mee gehouden, doordat vergroening een integraal onderdeel is van de centrumopgave.

Burgerparticipatie
Participatie is een wezenlijk onderdeel van de omgevingswet. Deze wet stimuleert dat inwoners en belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken bij de plannen en projecten. Zo kunnen ideeën, belangen en kennis op tijd worden meegenomen bij de besluitvorming. Ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen is een participatieaanpak opgesteld. Deze is bijgevoegd aan dit raadsvoorstel. Na instemming met dit raadsvoorstel zal deze aanpak worden uitgevoerd.

Bij verdere uitwerking van de plannen worden inwoners en ondernemers betrokken. Soms zal dat plaatsvinden met informatiebijeenkomsten (raadplegen en inventariseren) en in andere situaties zal dat meer gericht zijn op inhoudelijk actieve participatie (meedenken en belangen afwegen). Vanzelfsprekend worden door de eigenaar en/of gemeente ook gesprekken gevoerd met individueel betrokkenen (ondernemers en bewoners). Uiteindelijk is het aan het bevoegd gezag om de besluiten te nemen.

Evaluatie
Bij de verdere uitwerking zal worden getoetst aan het beslispunt, maar ook aan de eerder vastgestelde kaders en ander gemeentelijk beleid (water, groen, parkeren etc.). Bij een eventuele afwijking hiervan zal dit worden voorgelegd aan het bevoegde bestuursorgaan.

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
- Variantenstudie centrum Geldrop

Achtergrondinformatie:
- Memo samenvatting vastgesteld beleid.
- Participatieaanpak

Geldrop, 3 november 2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door N. Scheltens
op 10-11-2026

J.C.J. van Bree
burgemeester

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 10-11-2026