



Dorpsstraat 210

Mierlo

Studie



Dromen...

Winkeliersvereniging Mierlo, een enthousiasten club met het hart op de goede plaats waar het Mierlo betreft, heeft net als iedereen een lastig jaar achter de rug. Corona heeft ons allemaal opgeschut en veel stof tot nadenken gegeven. Enerzijds door dat de rust verplicht indaalde, anderzijds omdat de noodzaak tot reflectie bij vele keihard duidelijk werd. Dus ook bij de leden veel tijd om even te dagdromen...

Hoe kan het centrum van Mierlo verder verbeteren en wat moet er gebeuren om voor de toekomst vitaal te blijven. Wat is nodig om een goed winkelklimaat te blijven houden, eventueel te verbeteren en welke bedreigingen en kansen geeft de toekomst ons. Wat moet veranderen, waar ligt de concurrentie. Wat wordt de positie van een dorpskern als Mierlo, ten opzichte van een grotere stad als Helmond en Eindhoven, met het oog op bewinkeling en aantrekkelijkheid voor mogelijke bezoekers en klanten? Wat wordt onze toekomst en met welk verhaal behouden wij onze klanten. Hoe is onze diversificatie en wat is het aanbod? Hoe zal het winkelgedrag na de crisis zich verder ontwikkelen en wat is het winkelpotentiaal in een dorp als Mierlo. Hoe verhouden de stenen winkel zich ten opzichte van de digitale wereld. He past mijn formule in Mierlo en hoe in een veranderend winkelgedrag.

Iedere ondernemer zal in eerste instantie met een stuk zelfreflectie zijn eigen bedrijf analyseren. Daarnaast is een winkel in het centrum van Mierlo geen op zichzelf staande nering. Het gaat om het juiste ecosysteem waar plaats moet zijn voor de specifieke formule. Als ondernemer, en daarmee als vereniging, kijk je dan verder als voorbij de eigen voordeur. Wat kan het winkelgedrag beïnvloeden en wat is nodig om dit te verbeteren en minimaal te behouden.

Een van de pijnpunten is de hoge parkeerdruk in het centrum. Een aantal verkeersmaatregelen die in het verleden zijn genomen hebben hierop maar een kleine uitwerking gehad of zelfs negatief uitpakkt. De grootste belasting, boven op de mensen die met de auto komen winkelen, is het gebruik van het voormalig gemeentehuis van Mierlo. Bij de samenvoeging van Geldrop met Mierlo kwam dit gebouw vrij als kantoor. Dit heeft, naast een baliefunctie voor de gemeente, een invulling gekregen als werkplekken voor de samenwerkende administratieve en ondersteunende diensten van een aantal randgemeenten. Deze functie heeft veel extra verkeersbewegingen opgeroepen door het verplaatsen van medewerkers uit de diverse omliggende gemeenten naar het kantoor in Mierlo. Dit werd in het afgelopen Coronajaar nog maar weer eens extra duidelijk door het vele thuiswerken en het hierdoor ontbreken van veel forensenverkeer en dus parkeren tijdens winkeluren.



In de nabije toekomst komt het voormalige gemeentehuis vrij voor een andere invulling. Al verder mijmerend ontstaat bij de vereniging de behoefte om een signaal af te geven naar gemeentebestuur en bewoners van Mierlo. Als belanghebbenden wordt tijdens bijeenkomsten vaak gesproken over de kansen en mogelijkheden voor Mierlo. Graag willen zij een maatschappelijke discussie starten en hieraan actief deelnemen over hoe de mogelijke ontwikkelingen zich opvolgen. Maar zeker ook over hoe de unieke mogelijkheid van een heroverweging van een grote vlek in het centrum kan worden ingezet om het winkelpotentieel en gebouwde omgeving duurzaam aan te pakken en een aantal knelpunten op te kunnen lossen.

Om dromen niet te laten verzanden in wat ze in de basis zijn hoor je verantwoordelijkheid te nemen. Dromen zijn de eerste mentale zaadjes die uit kunnen groeien tot initiatief, visie en daarmee een duurzaam centrum en een duurzame toekomst. In dit kader heeft de winkeliersvereniging Mierlo een eerste initiatiefontwerp op papier willen zetten. Een eerste inventarisatie van mogelijkheden, een praatstuk om het belang van een goede afweging voor de aanpak van het voormalige gemeentehuis en daarmee kansen voor het centrum te creëren.

De eerste praat schetsen zijn zeker niet uitputtend en verder onderzoek is nodig. Wel kan deze eerste verkenning dienen om de problemen te signaleren en in een juiste context te plaatsen en daarmee een aanzet te geven die alle stakeholders een plaats aan de gesprekstafel geeft.

Dorpsstraat 210, het voormalig gemeentehuis van Mierlo. In de jaren zestig vond ook in Mierlo de suburbanisatie plaats. Mierlo groeide sterk. Mierlo Hout hoorde toen nog bij Mierlo, waardoor de gemeente ongeveer 10.000 inwoners had. Voor deze tijd is oud Mierlo nog duidelijk herkenbaar als een driehoek van wegen, Wilhelminastraat, Dorpsstraat en Kerkstraat, waarbij deze wegen een lintbebouwing-achtige structuur hadden met diepe smalle kavels en samen het complete dorp vormde. De uitbreidings slag en groei die daarna, in ongeveer een drie decennia, plaats vindt is zeer groot en heeft een grote impact op het dorp. In deze jaren ontstaan de wijken die rond de geschetste driehoek liggen.

Het oude raadhuis uit 1806 werd te klein. Daarom werd er besloten om een nieuw gemeentehuis te bouwen.

De driehoek van wegen kende geen echt centrum en dit had zich inmiddels richting het einde van de Dorpsstraat, richting de molen, ontwikkeld.



Het nieuwe gemeentehuis zou in dit nieuwe centrum komen te liggen, op het laatste adres van de Dorpsstraat. Daarvoor werd een 18e-eeuwse boerderij afgebroken en de verbindingsweg tussen de Wilhelminastraat en de Ellenaar opgebroken. Voor het plein van het gemeentehuis werd Hotel 't Anker afgebroken. Vijftig meter verderop is het, inmiddels gesloten, nieuw hotel gebouwd.

In 2004 fuseerde de gemeente Mierlo met Geldrop tot de nieuwe gemeente Geldrop-Mierlo. Geldrop werd de hoofdplaats van deze gemeente, waardoor het gemeentehuis van Geldrop als gemeentehuis voor Geldrop-Mierlo ging dienen. Het gemeentehuis van Mierlo blijft tijdelijk in gebruik als plaats van enkele gemeenteloketten.

De in de zestiger jaren zonder enige scrupules gemaakte ingrepen zijn voor een deel nog steeds leesbaar als je rondloopt in deze omgeving. Het onderbreken van de historische verbinding Wilhelminastraat Ellenaar is nog steeds voelbaar als kras. De plaatsing van het gemeentehuis net over de oude verbinding en de massaopbouw met een hoekverdraaiing ten opzichte van deze zichtlijn is voelbaar als een autonome ingreep. Indertijd genomen in de vaart der volkeren en waarschijnlijk



verdedigt vanuit de nieuwe functie die het gebouw kreeg. Ook de latere bebouwing aan De Waag heeft morfologisch weinig historische context en probeert te reageren op de eerdere ingreep.

Voor de gezamenlijke winkeliers is het gebrek aan kort parkeren iedere dag voelbaar. Een blauwe zone kan een deel van het probleem oplossen maar is voor alsnog niet aanwezig en introductie stuitte al een aantal malen op bezwaren. De gebruikers van het voormalige gemeentehuis parkeren in de naaste omgeving en gebruiken daardoor plekken die in de tellingen aan andere toebedeeld zijn. Ook laat een snelle parkeerscan zien dat veel parkeerplaatsen een besloten of semi-besloten karakter hebben of zelfs in eigendom zijn bij aanwonenden en ondernemers. Of deze terreinen zijn zo geplaatst dat de bezoeker het idee krijgt dat het hier gaat om priveplekken. Een deel van de parkeerdruk is ook verklaarbaar door de mix en diversiteit van de aanwezige winkels. Het centrum van Mierlo is sterk in de dagelijkse boodschap en heeft veel minder de kwaliteiten van verblijfsgebied en van recreatief winkelen. Veel winkelbezoeken zijn korte stop en shop ervaringen daar waar je juist klanten meer wil bieden en ze wil verleiden langer in het winkelgebied te blijven. Boodschappen doe, in de auto en naar huis.



Dit verleiden en het langer blijven hangen zal in de naaste toekomst ook een onderdeel moeten zijn van de herijking van, iedere specifieke formule, van het winkelgebied in een dorp en de concurrentie van de stad. Wat is de meerwaarde van mijn onderneming en hoe ziet het ideale ecosysteem voor mijn winkel eruit. In wat voor winkelmix floreert mijn zaak. Hierbij hoort natuurlijk ook een idee over de fysieke omgeving. Welke sfeer hoort bij een centrum als Mierlo en hoe kan de vormgeving van een centrum daaraan bijdragen.

De vereniging kent als geen ander de behoeftes van het centrum en ziet mogelijkheden en ook de noodzaak voor een aantal horecapunten met terrassen. Hierbij kan gedeeltelijk gedacht worden aan verplaatsing van bestaande punten naar een betere terraslocatie en gedeeltelijk aan daadwerkelijke uitbreiding. In deze context is het interessant om wat verschillen met het centrum van Geldrop te onderstrepen en dan met name met het oog op de winkelroute en het in Geldrop goed functionerende horecaplein.

Ons concentrerend op het plein voor het voormalige gemeentehuis valt het een en ander op. Als we naar het toegepaste groen rond de

locatie kijken voelt deze erg versteend en is er weinig substantieel groen aanwezig. Waar groen is heeft dit niet echt de ruimte en de ondersteuning om zich te ontwikkelen. Nergens op de driehoek voel je de drang om een bankje te pakken en even te gaan zitten.

Het plein karakteriseert zich als hard en rommelig. Een wegenstructuur die zich in de loop der jaren steeds verder van de bestaande gevels af is gaan positioneren. Dit waarschijnlijk voornamelijk ingegeven door de doortelling van loopzone, haaksparkeren en bochtstralen. Wat aan de zuidzijde bijvoorbeeld resulteert in een erg brede zone tussen de rijweg, de Wilhelminastraat, en de bebouwing. Zo ontstaat juist een gebied op het noordoosten waar nauwelijks zon komt en een onaangenaam verblijfsklimaat heerst. Zeker geen plaats voor een goedlopend, voor overleving van de horeca noodzakelijk, terras.

Waar het horecaplein aan de Heuvel in Geldrop voornamelijk bestaat uit een driehoekig plein met twee wegen die flankeren maar niet doorsnijden, bestaat de driehoek in Mierlo voornamelijk uit wegen met restruimten. Een ander verschil tussen de twee dorpskernen is de stedenbouwkundig plaatsing van het kernwinkel gebied langs de diverse straten. In Geldrop zien we een gebied wat een aaneengesloten route vormt. De kwadrant Korte Kerkstraat, Langstraat, Heuvel samen met een tweetal doorsteken, kortsluitingen, vormt een aaneengesloten wandelgebied. Aan dit kwadrant ligt het horecaplein, de kerk met een verruiming van het straatprofiel aan de zuidzijde en het grote winkelplein. Een gevarieerd route met daaraan steeds wisselende verblijfsruimten. Ook laat deze opzet mogelijkheden over om het apparaat op termijn in te krimpen, mogelijk zo in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en toch een aantrekkelijk gebied en route over te houden. In tegenstelling hiermee is het winkelgebied van

Mierlo veel minder duidelijk. Het is als een ster met een aantal winkelstraten. Geen aantrekkelijk horecaplein als een verblijfsgebied waar je langer kan blijven en geen aantrekkelijke en aaneengesloten route om te flaneren. Daarbij blijft de auto in het centrum van Geldrop meer uit het winkelgebied als in Mierlo waar deze veel meer onderdeel is van de hoofdwegenstructuur en je vaak kan winkelen met de auto tot voor de winkeldeur.

Met een zorgvuldige toekomstige aanpak zou een aantal van de nu aanwezige problemen op kunnen worden gepakt. Deze eerste aanbeveling wil dit graag adresseren en daarmee uitnodigen tot gesprek. Herstel indien mogelijk de verbinding en in ieder geval de zichtlijn, Ellenaar - Wilhelminastraat. Maak een keuze voor wel of geen plein. Als er wordt gekozen voor een plein maak dan ook een duidelijke pleinvand.

Druk waar mogelijk de wegenstructuur terug in oude patronen en vergroot zo het mogelijke nieuwe plein. Breng bij een mogelijke herontwikkeling van de locatie en het amoveren van -mogelijk een deel van- het voormalige gemeentehuis voldoende massa en potentieel programma terug om ondergronds parkeren mogelijk te maken. Voeg substantieel groen toe in de vorm van laanbeplanting, groene daken en verblijfsgron.

Bij dromen hoort verantwoordelijkheid...

Graag neemt de winkeliersvereniging de handschoen op en speelt in de toekomstige discussies haar rol als gesprekspartner in de ontwikkeling van een visie voor een duurzaam centrum.

Stedelijke ontwikkeling

1890



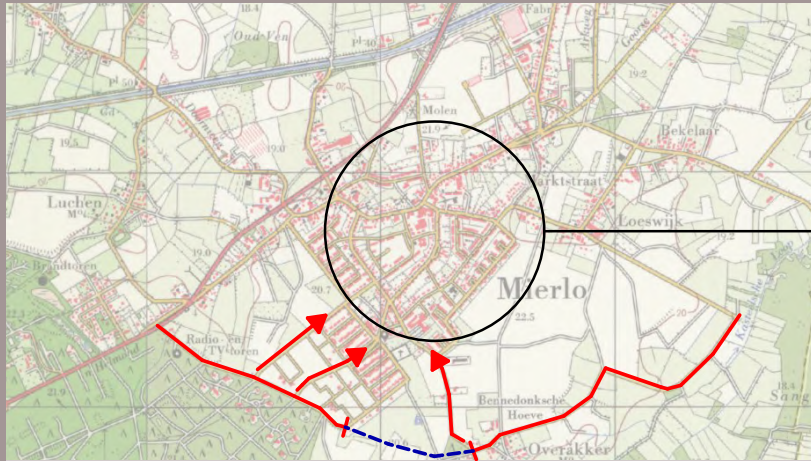
1953



1963



1973



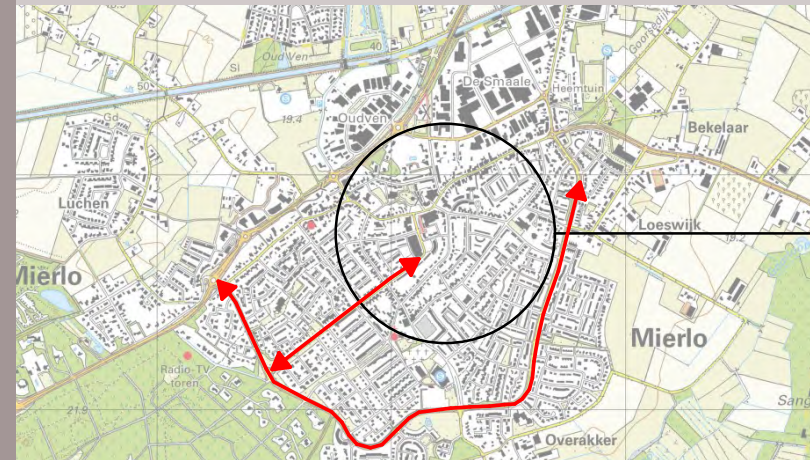
1993



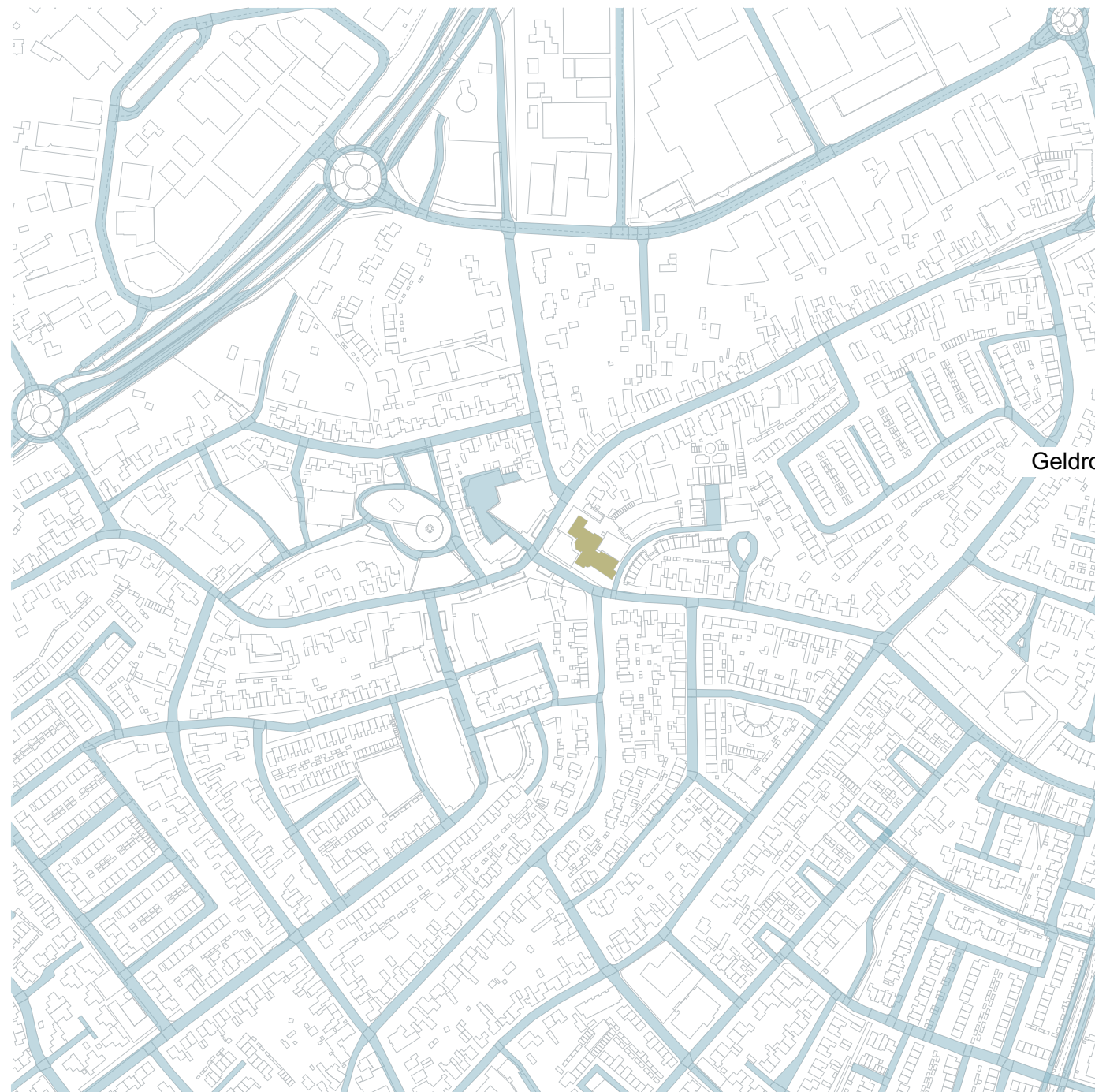
1983



2020

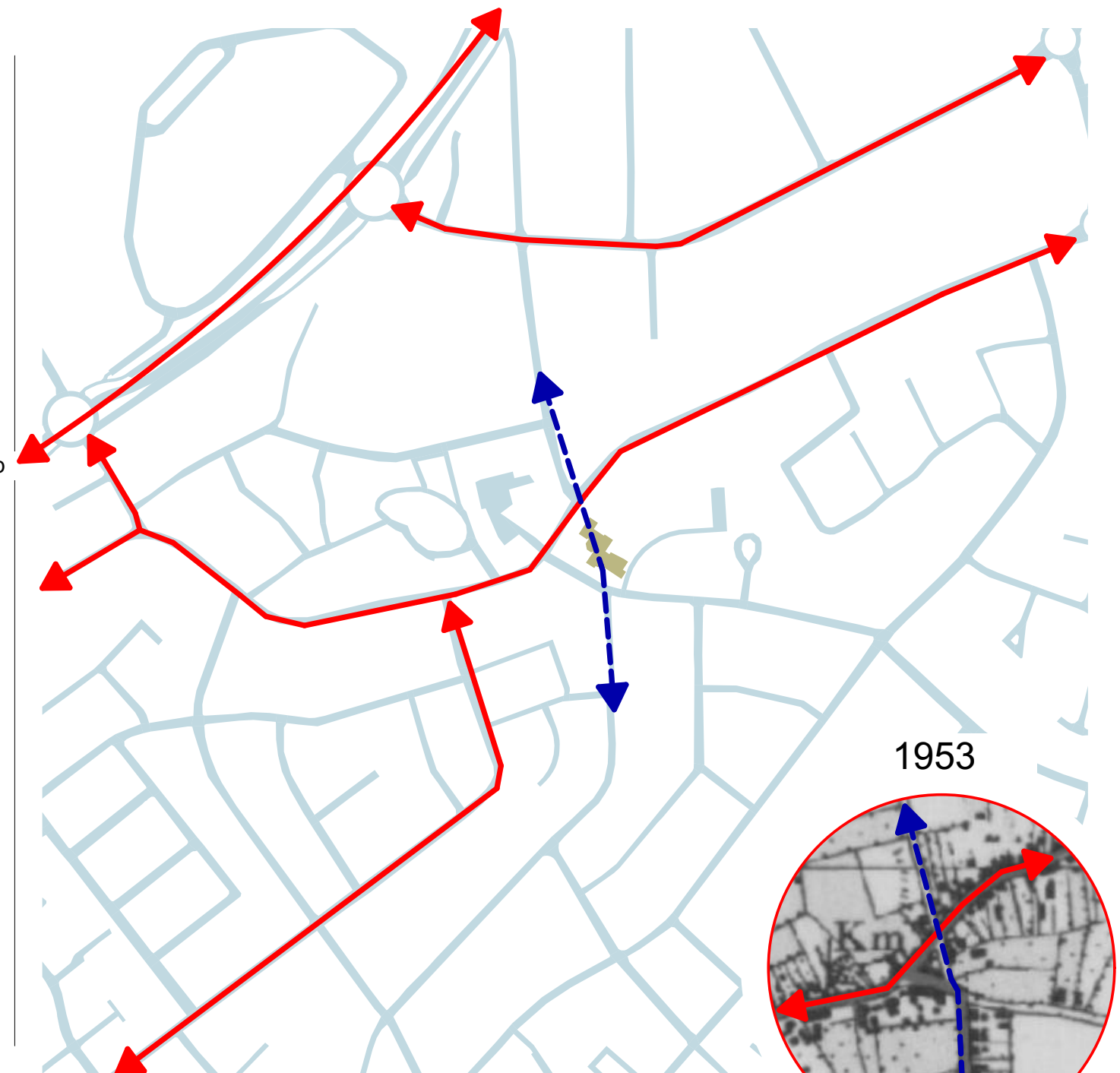


Centrum



Geldrop

Helmond



1953

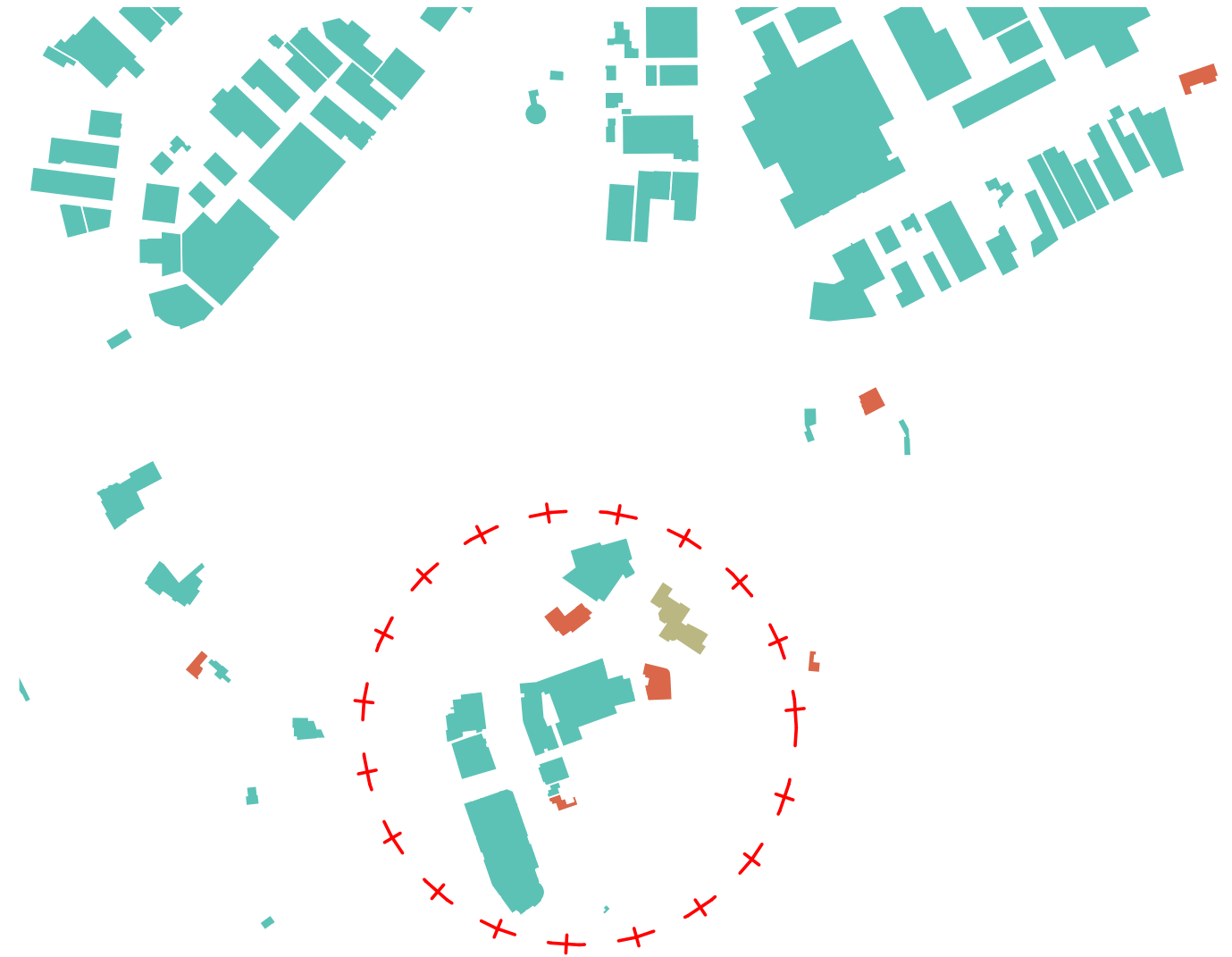
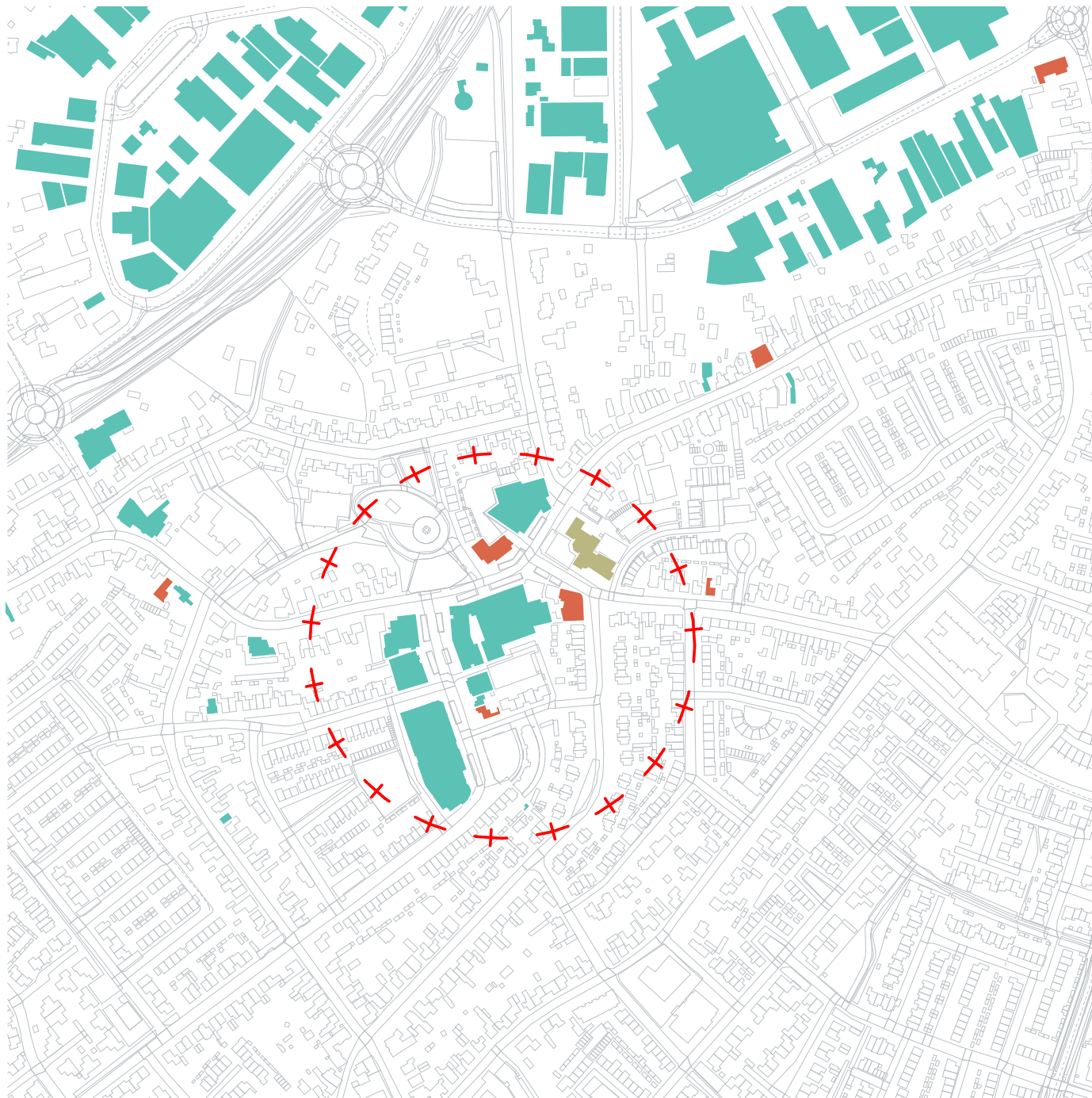


Wegen

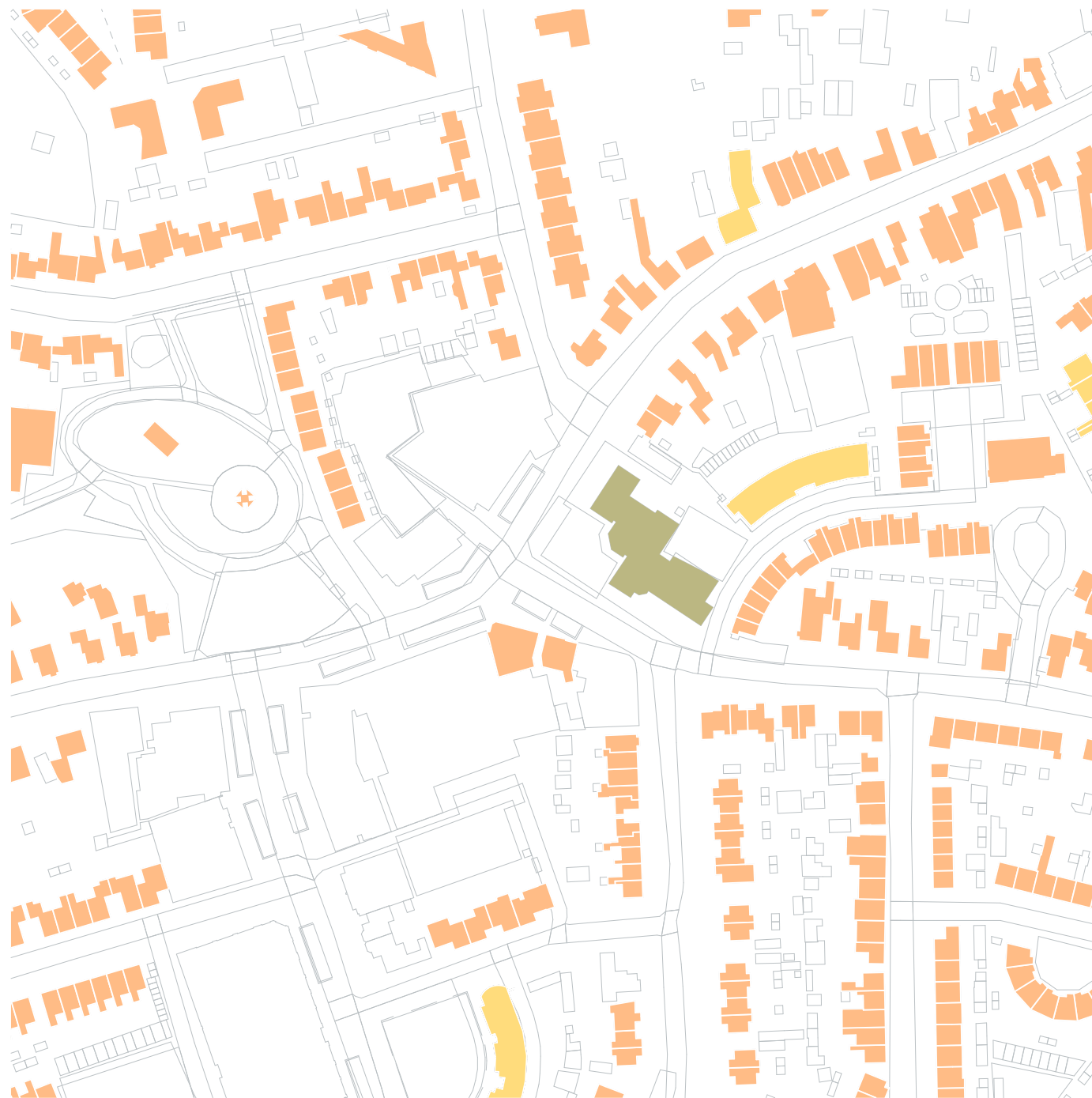


Dorpsstraat 210

Commercieel centrum



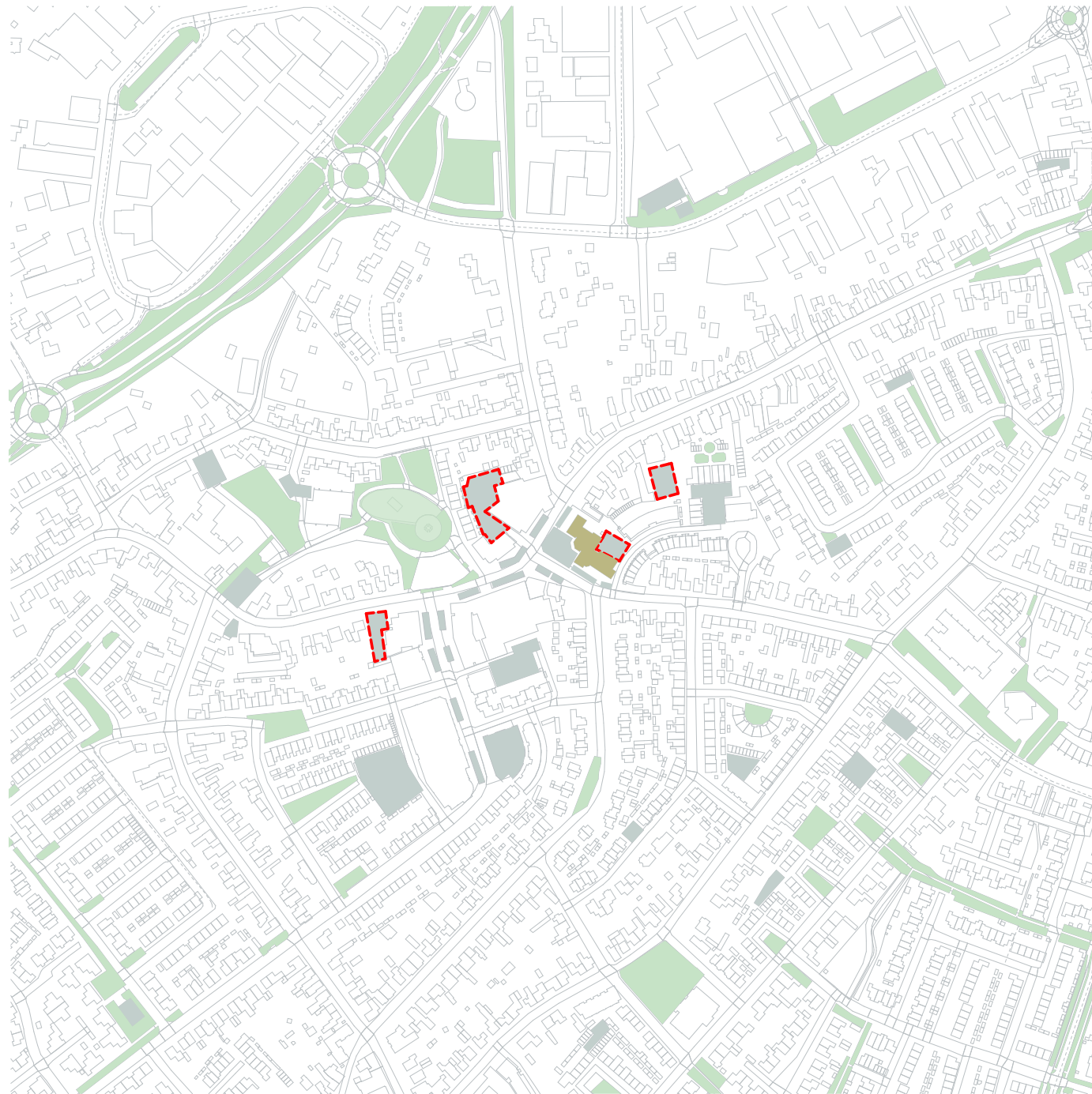
Orthogonale structuur met onregelmatigheden



- Huizen
- Appartementen
- Dorpsstraat 210

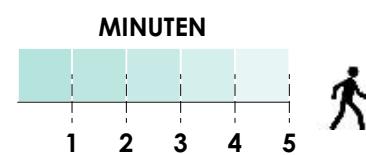
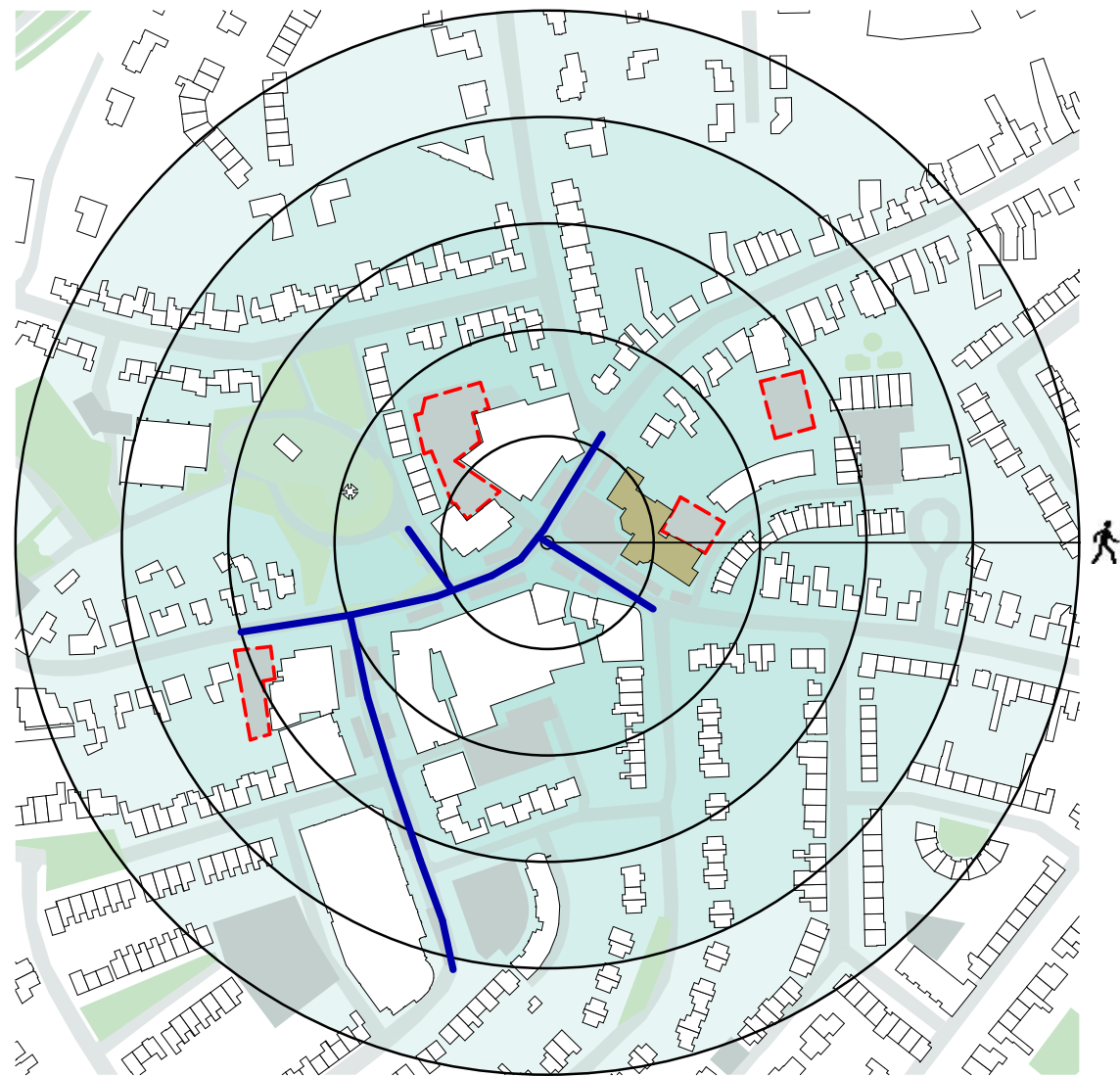
- Orthogonaal
- Onregelmatigheid

Cluster van parkeerplaatsen in centrum omringd door weinig groen

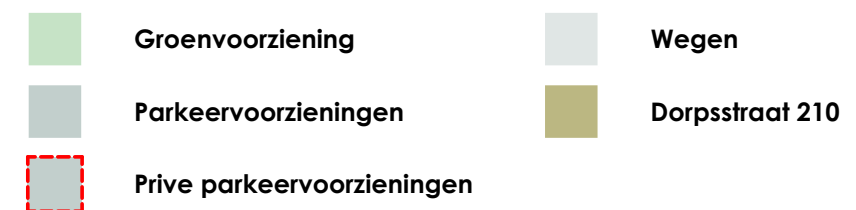
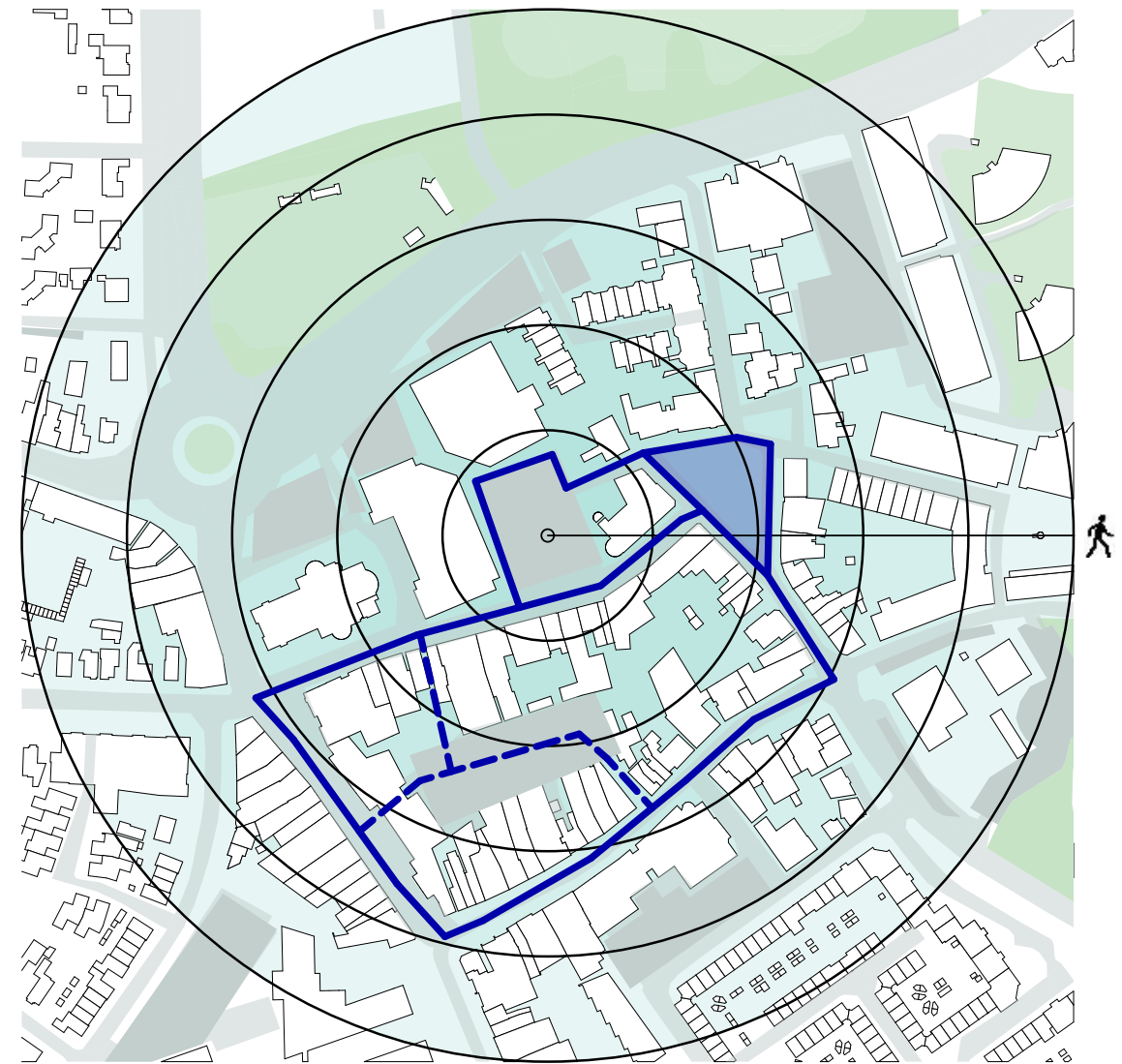


- | | | | |
|---|----------------------------|---|-----------------|
|  | Groenvoorziening |  | Centrum |
|  | Parkeervoorzieningen |  | Wegen |
|  | Prive parkeervoorzieningen |  | Dorpsstraat 210 |

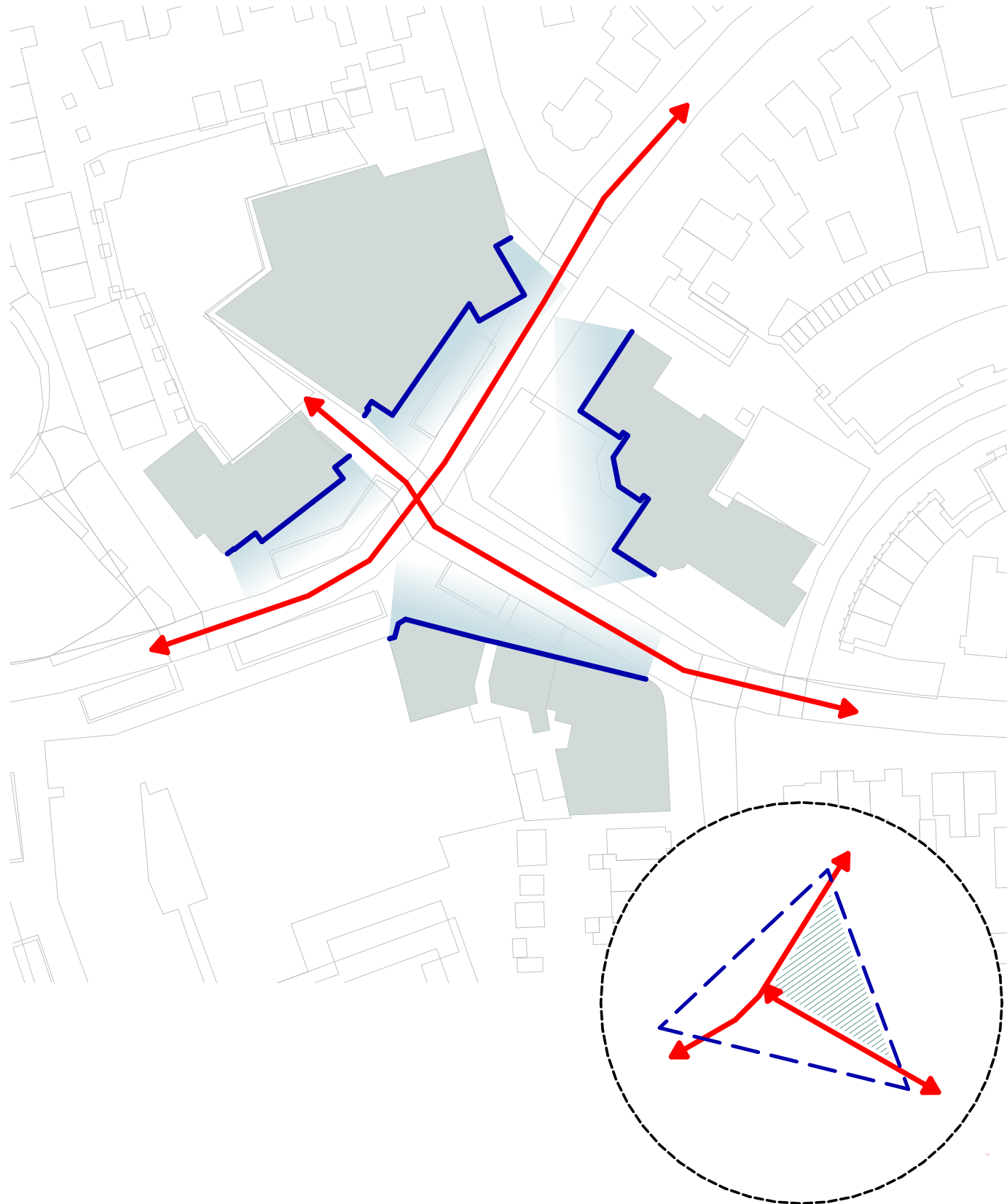
Mierlo



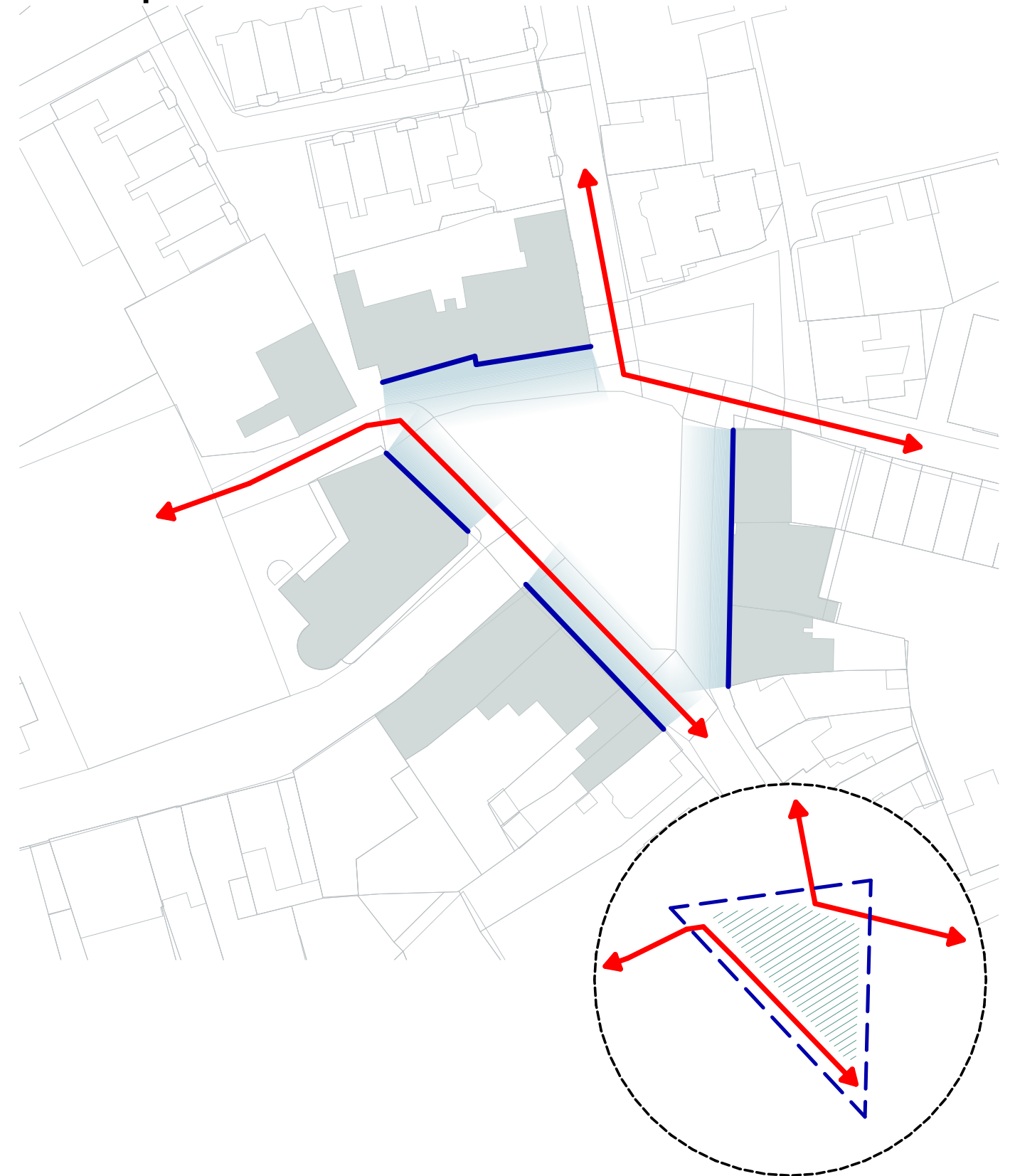
Geldrop



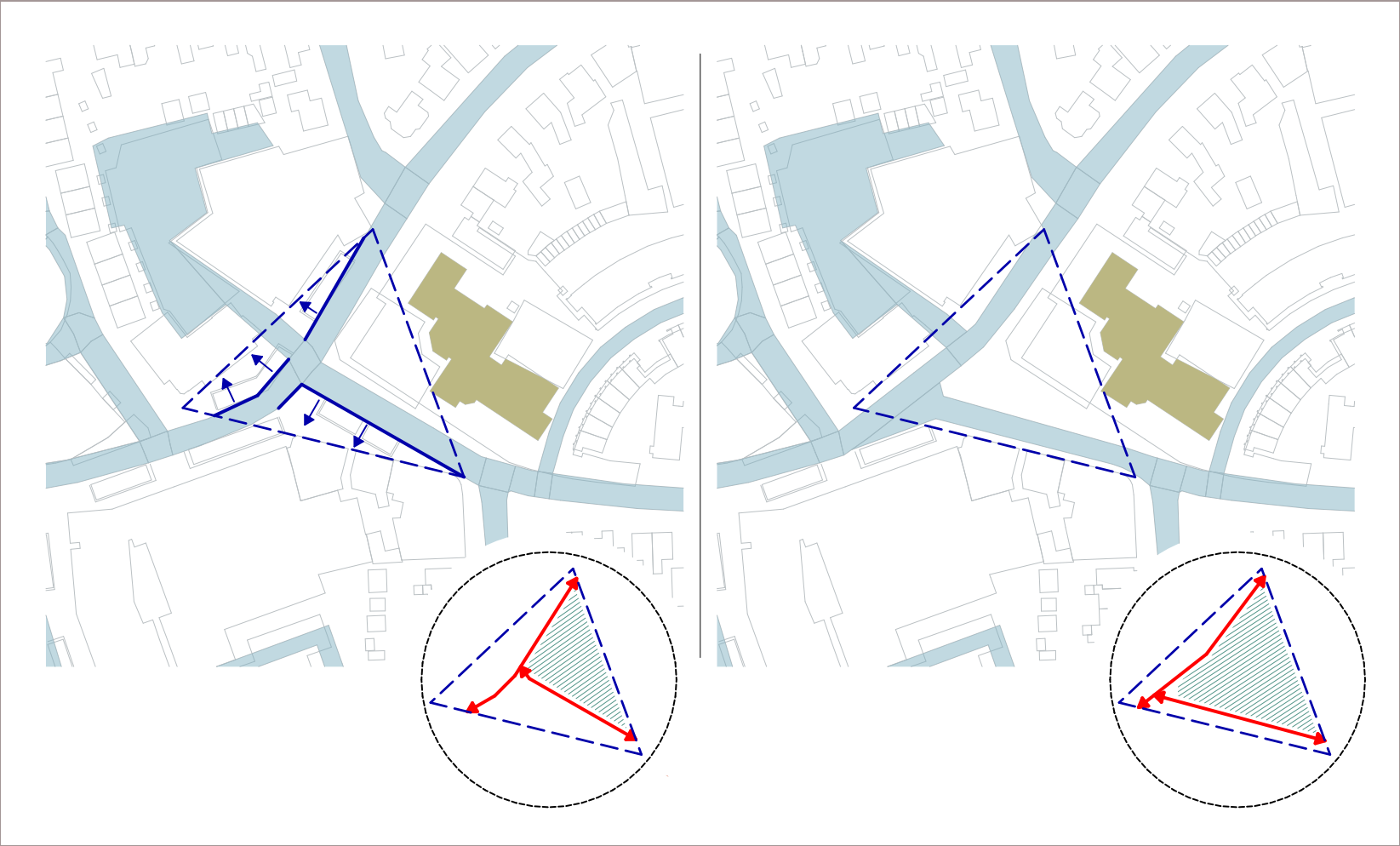
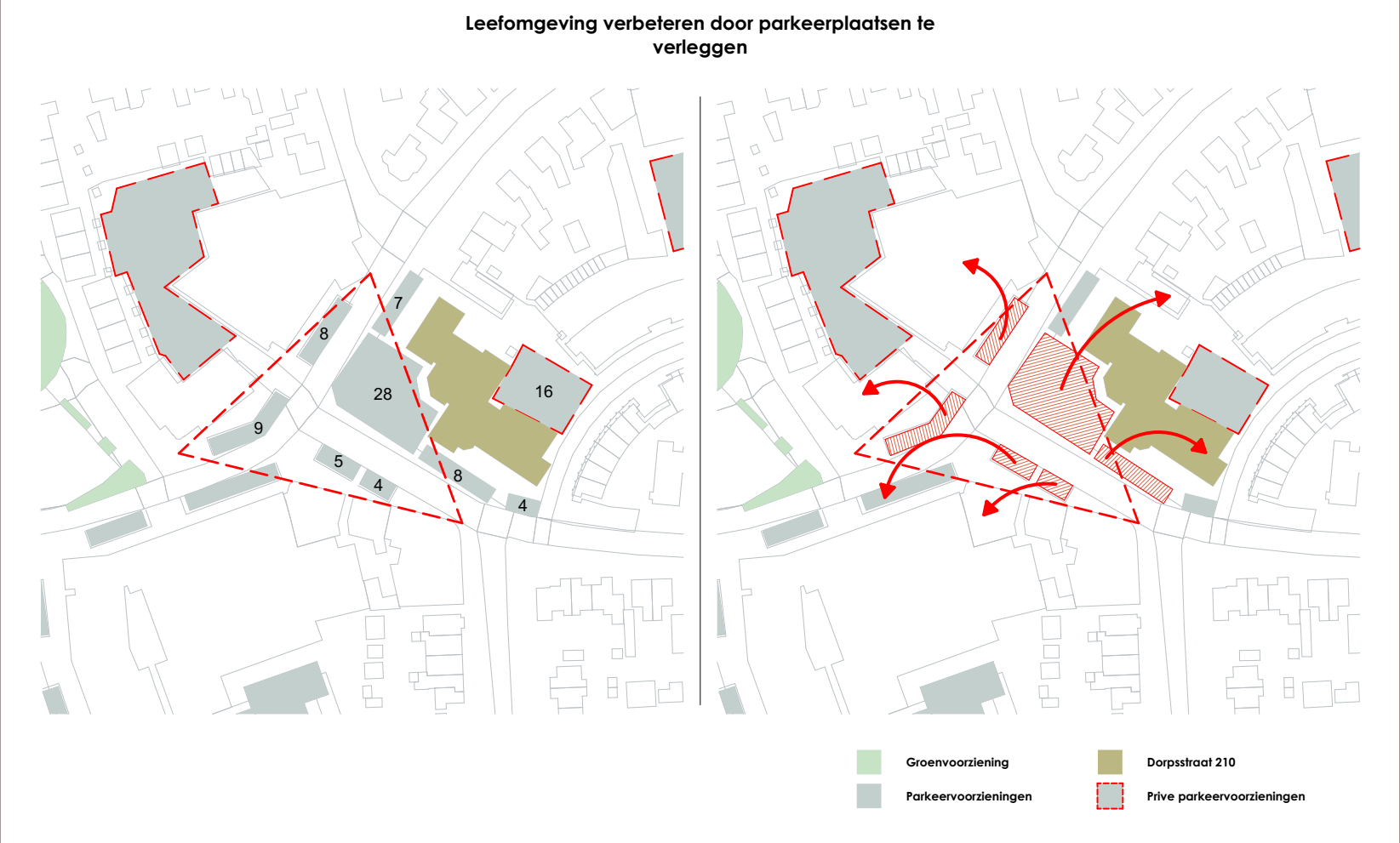
Mierlo



Geldrop



Leefkwaliteit verbeteren





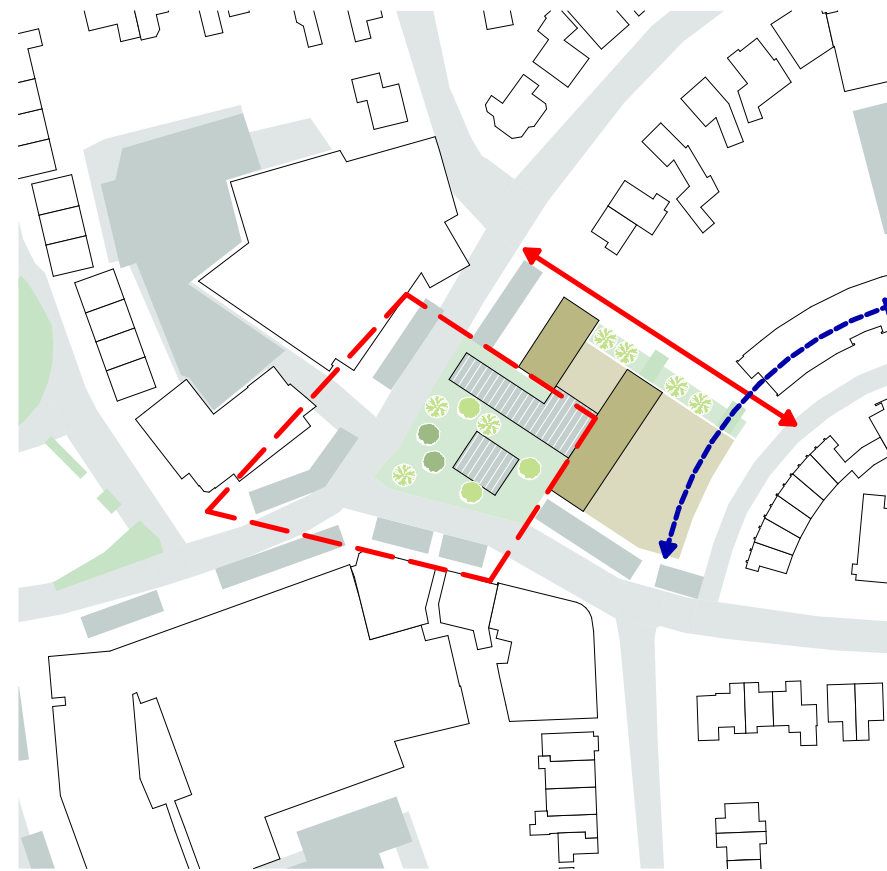
Scenario I

0 m2 toegevoegd (3 lagen)

- Bestaande bouw in tact houden. Transformeren naar appartementen.
- Parkeerplaatsen als bestaand houden.
- Pleinstructuur, parkeerplaatsen en parkeerplaatsen als huidige situatie.

Parkeerplaatsen: 89

T.o.v bestaand: -



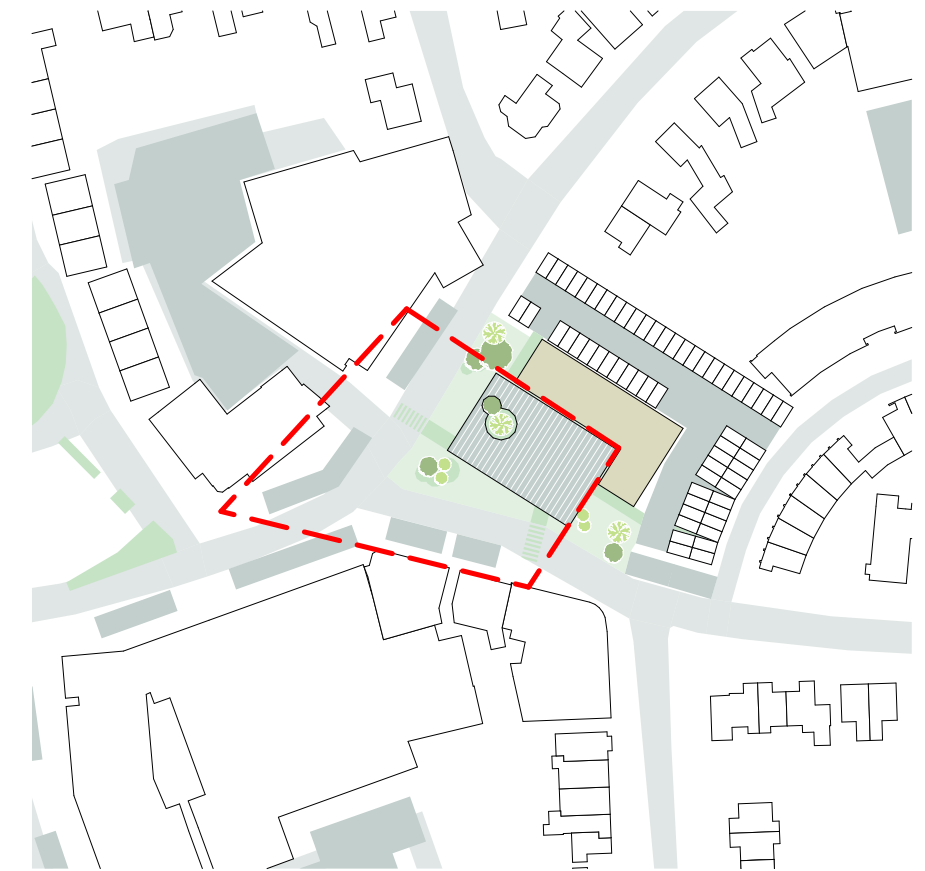
Scenario II

2250 m2 toegevoegd (3 lagen)

- Gedeelte van de bestaande bouw in stand houden, deel aan toe voegen.
- Bouwstructuur van De Waag, stedenbouwkundig afmaken.
- Vesperstraat dichtter naar de gevel verleggen met behoud van parkeerplaatsen.
- Parkeerplaatsen transformeren naar horecaplein met groen.
- Parkeerplaatsen tekort tov huidige situatie

Parkeerplaatsen: 63

T.o.v bestaand: -26



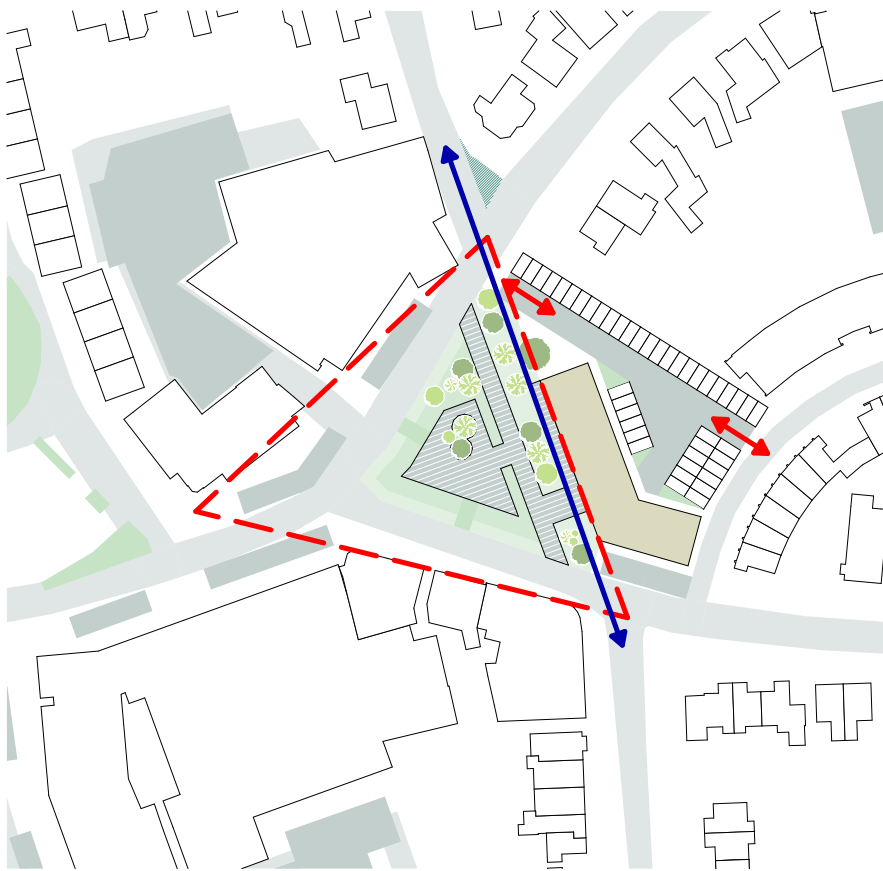
Scenario III

1500 m2 toegevoegd (3 lagen)

- Bestaande bouw volledig afbreken voor appartementencomplex met retail in de plint
- Vesperstraat dichtter naar de gevel verleggen met behoud van parkeerplaatsen.
- Parkeerplaatsen achter nieuwbouw
- Gedefinieerd pleinstructuur met horeca en groen

Parkeerplaatsen: 94

T.o.v bestaand: +5

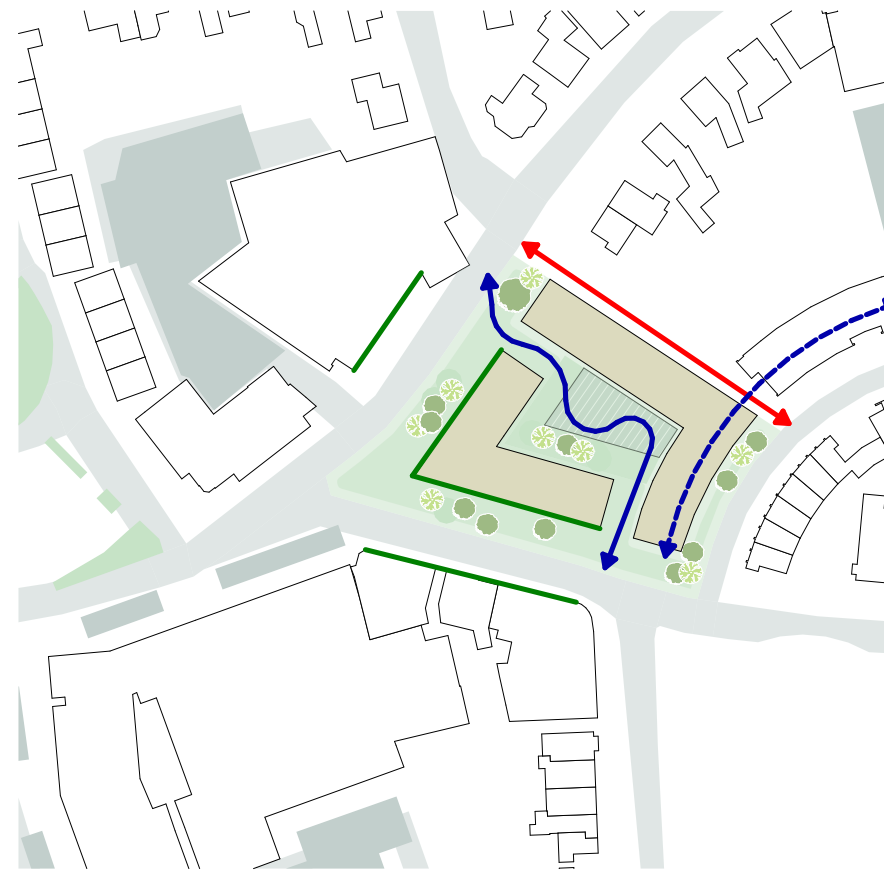


Scenario IV

1800 m2 toegevoegd (3 lagen)

- Bestaande bouw volledig afbreken voor appartementencomplex met retail in de plint
- Vesperstraat verleggen, aangelegen parkeerplaatsen verplaatsen.
- Parkeerplaatsen achter nieuwbouw
- Gedefinieerd pleinstructuur met horeca en groen
- Visuele verbinding van Wilhelminastraat naar Ellenaar

Parkeerplaatsen: 63
T.o.v bestand: **-26**

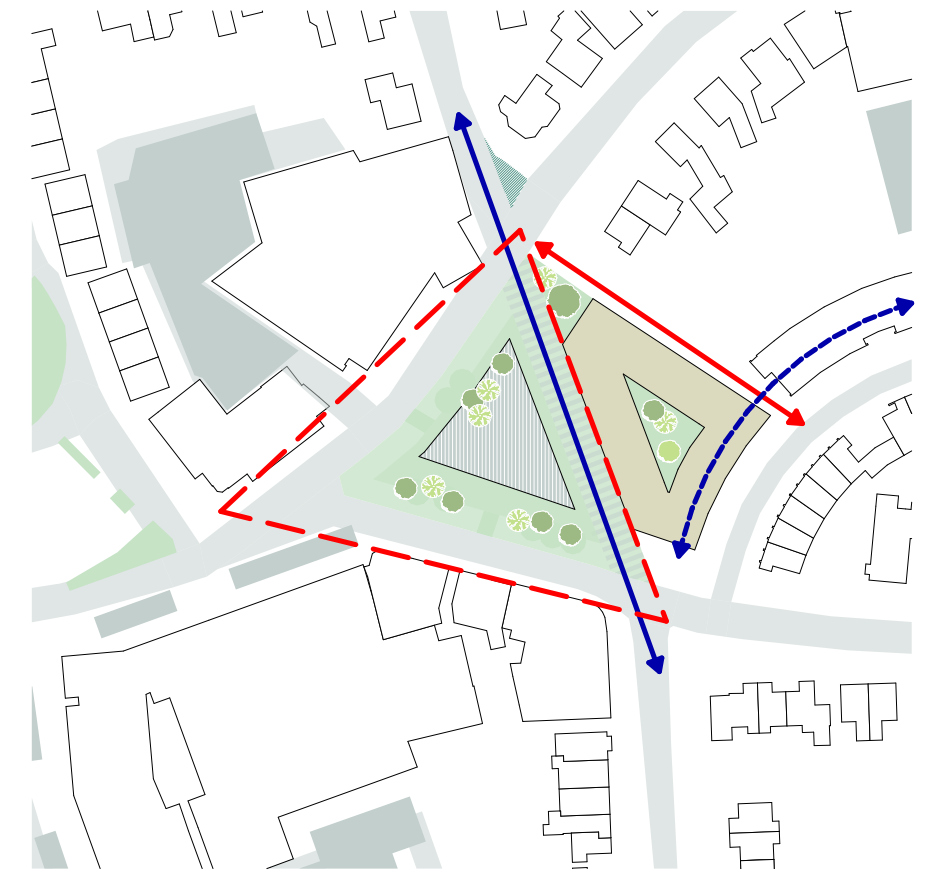
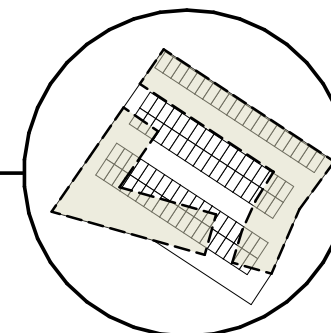


Scenario V

4500 m2 toegevoegd (3 lagen)

- Bestaande bouw volledig afbreken voor appartementencomplex met retail in de plint
- Bouwstructuur van De Waag, stedenbouwkundig afmaken.
- Vesperstraat en dorpstraat verleggen, aangelegen parkeerplaatsen verplaatsen.
- Parkeerplaatsen in ondergrondse parkeerplaats. (94 pp).
- Verbinding van Wilhelminastraat naar Ellenaar

Parkeerplaatsen: 94
T.o.v bestand: **+5**



Scenario VI

3300 m2 toegevoegd (3 lagen)

- Bestaande bouw volledig afbreken voor appartementencomplex met retail in de plint
- Bouwstructuur van De Waag, stedenbouwkundig afmaken.
- Vesperstraat en dorpstraat verleggen, aangelegen parkeerplaatsen verplaatsen.
- Parkeerplaatsen in ondergrondse parkeerplaats. (95 pp).
- Gedefinieerd pleinstructuur met horeca en groen
- Visuele verbinding van Wilhelminastraat naar Ellenaar

Parkeerplaatsen: 95
T.o.v bestand: **+6**

