

STRUCTUURVISIE MIERLO OOST

Nota van Uitgangspunten

22 juli 2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

KRUIT KOK
LANDSCHAPSARCHITECTEN

KRUIT KOK
LANDSCHAPSARCHITECTEN

DATUM	22 juli 2021
KENMERK	20210000_0001JJ
PROJECTLEIDER	mr. S.P.A. van Bogget
OPDRACHTGEVER	Gemeente Geldrop-Mierlo
PROJECTNUMMER	20211019
AUTEUR	Joost Jansen
STATUS	Definitief



INHOUD

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Waarom een structuurvisie? 5
1.3 Hoe komen we tot de structuurvisie? 5

2. Uitgangspunten structuurvisie 7

2.1 Uitgangspunten 7
2.2 Planning 10

Bijlage 1a Raadsvoorstel en - besluit en kaart WVG gronden met ingang van 11 maart 2019 11
Bijlage 1b Presentatie scenarioverkenning 28 juni 2021 12
Bijlage 1c Aangepaste scenario's nav consultatie 13
Bijlage 1d Plangebied Structuurvisie Mierlo Oost en zoekgebied woningbouw 14

1. INLEIDING

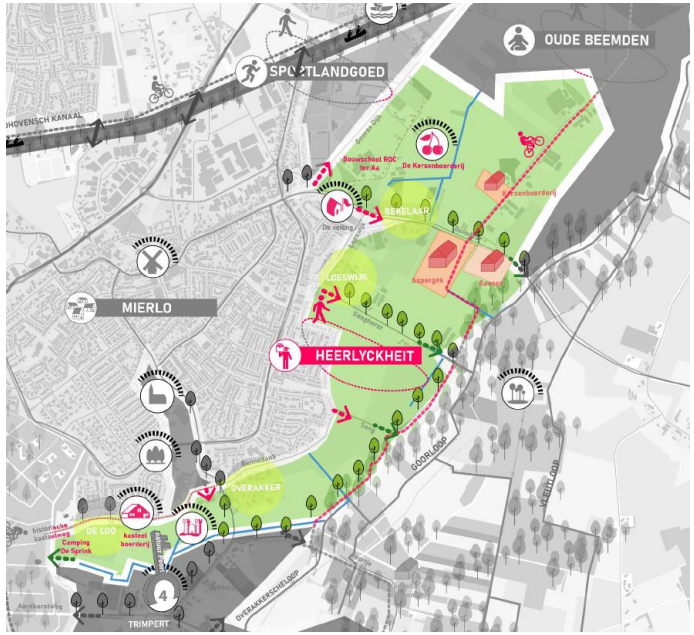
1.1 Aanleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad besloten een voorkeursrecht te vestigen op een gebied ten oosten van Mierlo (zie bijlage 1). In het raadsvoorstel is aangegeven dat voor het gebied aan de oostzijde van Mierlo ontwikkelingsmogelijkheden worden gezien, waarbij sport, leisure en recreatieve functies voor een aantrekkelijk gebied voor zowel inwoners van de kern Mierlo als voor recreanten en toeristen kunnen zorgen. Voor het gebied ten zuiden van de Bekelaar zal meer aandacht worden besteed aan een goede aansluiting op het natuurgebied Sang & Goorkens. Het is wenselijk om daar voor de lange termijn met toeristisch recreatieve functies op in te spelen. Bestaande (veelal agrarische) bedrijven zullen worden uitgedaagd om mee te denken in de langetermíjnvisie voor dit gebied. Dat neemt niet weg dat de realisatie van dergelijke ontwikkelingen investeringen van de gemeente verlangt. Om deze investeringen te bekostigen, is het van belang om tevens naar andere functies zoals 'wonen' te kijken.

Binnen de regio is eind 2017 het 'Afsprakenkader wonen', overeengekomen, die de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Daarnaast geldt dat de aangewezen gronden líggen binnen de contouren waar woningbouw en andere stedelíjke functies onder voorwaarden mogelijk zijn op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.
In de Ontwerp omgevingsverordening komt het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening, te vervallen. De gemeente krijgt meer ruimte om een eigen locatieafweging te maken mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast. Woningbouw buiten de kernen is mogelijk, mits sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan door met woningbouw te investeren in natuur, recreatie en landschap.

Vanuit de filosofie dat de woonfuncties voor een groter aandeel ten zuiden van de Bekelaar gerealiseerd zouden moeten worden, mede omdat daardoor de minste impact voor de aanwezige bedrijvigheid ontstaat, was het in 2019 wenselijk om de regie voor de totale ontwikkeling met name vanuit dit gebied op te starten. Om de regierol te behouden in dit project, is een voorkeursrecht gevestigd.

Na de vestiging van het voorkeursrecht is een visie gemaakt (Visie Landschapspark Mehr en Lo (2019). Hierin is voorgesteld om het buitengebied te transformeren naar een landschapspark met ruimte voor ontmoeten, proeven, natuur beleven en bewegen. Het Landschapspark is de recreatieve uitloop van het dorp Mierlo en grenst aan de andere kant aan het natuurgebied Sang en Goorkens. In de visie uit 2019 is het landschap direct ten oosten van Mierlo, tussen het dorp en de Goorloop benoemd als "Heerlyckheit met ontmoeten en proeven in het boerenbuiten".



Figuur Visie Landschapspark Mehr en Lo

In de periode na 2019 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen zijn een knelpunt. De gemeente kiest daarom voor versnelling van het groeitempo van de woningvoorraad. Er is sprake van een grote behoefte, die niet geheel binnen de kernen opgelost kan worden. Het mogelijk maken van woningen in het zoekgebied heeft daarom nu extra prioriteit. Deze woningen kunnen een toevoeging zijn op de bestaande woonmilieus in het dorp. Belangrijke voorwaarde is wel dat het landschapspark de woningen kan opnemen op een manier dat de woningen een logische toevoeging zijn aan het park en duidelijk ondergeschikt zijn in dit bijzondere buitengebied.

Om de verschillende mogelijkheden van transformatie van het hoofdzakelijk agrarisch gebied naar een landschapspark in beeld te brengen, zijn diverse scenario's gemaakt (zie bijlage 2). Naar aanleiding van de consultatie zijn deze scenario's aangepast (zie bijlage 3). Mogelijke uitwerkingen zijn "Het nieuwe bos", "Plantage Mierlo", "Tuinen van Mierlo" of "Akkers en Ale". De keuze voor een scenario of combinatie van scenario's wordt nu nog niet gemaakt. De resultaten van de consultatie worden beoordeeld en gewogen bij het opstellen van de structuurvisie. In alle initiatieven zijn woningbouw in combinatie met het vergroten van de recreatieve uitloopmogelijkheden, landschaps- en natuurontwikkeling, het vasthouden van water en het vergroten van de biodiversiteit van essentieel belang. Op het moment dat agrarische bedrijven stoppen, dan is dat bovendien gunstig voor natuurgebied Sang en Goorkens in verband met de afname van stikstof.

Om de ontwikkeling van het landschapspark werkelijkheid te laten worden zijn niet alleen woningen maar ook andere economische initiatieven noodzakelijk. Die initiatieven kunnen financieel of fysiek bijdragen aan de doelen van het landschapspark.

Hierbij wordt niet alleen gedacht aan het stimuleren van initiatieven rondom kleinschalige voedselproductie met recreatief medegebruik in het kader van "ontmoeten, plukken en proeven", maar ook aan de transitie van de grotere agrarische bedrijven naar meer plattelandsbedrijvigheid. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het verbouwen en verkoop van streekproducten, onderscheidende horecavoorzieningen en overnachtingsmogelijkheden, zorgboerderij, streekkwekerij of nieuwe functies zoals nieuwe buitens.

1.2 Waarom een structuurvisie?

De gemeente heeft in 2019 een voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op een aantal percelen in het gebied ten oosten van de kern Mierlo. Om de vestiging van de Wvg te bestendigen, moet de gemeente voor 12 maart 2022 een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie moet voldoende ruimte bieden om, via participatie, de verschillende scenario's, of een combinatie daarvan, uit te werken in het bestemmingsplan of omgevingsplan.

Op basis van de structuurvisie kan de instelling van een landschapsfonds worden geïntroduceerd. De instelling van een dergelijk fonds lijkt noodzakelijk te zijn om een integrale ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken en een koppeling te kunnen maken tussen rendabele en onrendabele initiatieven binnen de ontwikkeling.

1.3 Hoe komen we tot de structuurvisie?

Grondeigenaren en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op de scenarioverkenning (zie bijlage 2). De resultaten van deze consultatie hebben geleid tot aanpassing van de scenario's (zie bijlage 3) en worden beoordeeld en gewogen bij het maken van keuzes bij het opstellen van de structuurvisie.

Vooruitlopend op de ontwerpstructuurvisie is deze nota van uitgangspunten opgesteld. Deze wordt in september 2021 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarna wordt de ontwerpstructuurvisie afgerond en ter inzage gelegd. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp van de structuurvisie.

Alle reacties worden betrokken en afgewogen bij de vaststelling van de structuurvisie begin 2022. In de vervolgfase richting bestemmingsplan en planontwikkeling worden mensen opnieuw uitgenodigd om mee te praten.

2. UITGANGSPUNTEN STRUCTUURVISIE

2.1 Uitgangspunten

JURIDISCH

- De gemeenteraad heeft bij besluit van 11 maart 2019 de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op de percelen zoals opgenomen in bijlage 1.
- De Wvg op grond van het bepaalde in artikel 5 geldt voor een periode van 3 jaar en vervalt tenzij binnen deze termijn een structuurvisie wordt vastgesteld. Dan kan het voorkeursrecht worden bestendigd op grond van Artikel 4 voor een periode van3 jaar nadat de structuurvisie is vastgesteld.
- De gemeenteraad is voornemens op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie vast te stellen voor het plangebied opgenomen in bijlage 4.
- De gemeenteraad is voornemens de structuurvisie in ieder geval vast te stellen voor 12 maart 2022.

PLANGEBIED

- Deze structuurvisie richt zich op het gebied direct ten oosten van de kern Mierlo. De globale contouren van het plangebied zijn in de presentatie van 28 juni 2021 opgenomen (zie bijlage 2). Het betreft een voornamelijk agrarisch gebied met een oppervlakte van circa 65,7 hectare tussen de kern Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens. De gemeente acht dit gebied het meest kansrijk voor wonen, recreatie en natuurontwikkeling. Het gebied ten noorden van De Bekelaar kent namelijk diverse milieubelemmeringen voor woningbouw. De oostelijke rand van de kern Mierlo is nu onvoldoende verbonden met het landschap. Ook zijn er slechts enkele groene routes naar het buitengebied. Het plangebied van de structuurvisie staat in bijlage 4. Het zoekgebied voor wonen binnen het landschapspark is beperkter van omvang. Dit betreft het WVG-gebied inclusief de gronden die in eigendom zijn van de gemeente.



Globale contouren Mierlo-Oost

28 juni 2021

HOOFDDOELEN STRUCTUURVISIE

- Ontwikkeling van een nieuw landschapspark aan de oostzijde van Mierlo. Transformatie van een monofunctioneel naar een multifunctioneel gebied (van agrarisch, naar verbreed agrarisch, wonen, recreatie, natuur en water).
  - Recreatieve uitloop van het dorp.
  - Voorzien in de woningbehoefte.
  - Ruimte voor gezond leven: ontmoeten, proeven, natuur beleven en bewegen.
  - Ruimte voor biodiversiteit in een krachtig cultuur- en natuurlandschap.

  Door:
  - Verbreding activiteiten van agrariërs en eventueel faciliteren stoppende agrariërs.
  - Het mogelijk maken van 75-100 woningen binnen het zoekgebied.
  - Versterken recreatieve (verzorgings)functies en recreatieve toegankelijkheid vanuit de kern naar het buitengebied (maken van diverse ommetjes).
  - (Natuur)ontwikkeling van de Goorloop versterken en faciliteren van de ‘ambassadeur’ kleine ijsvogelvlinder.
  - Aansluiten en versterken van landschappelijke / stedenbouwkundige structuren van het oud bouwland.
  - Versterken en ontwikkelen ambities voor natuur en ecologie, kansen voor natuurontwikkeling Goorloop in combinatie met vernatting en kweldruk.
  - Versterken van de cultuurhistorische waarden.
  - Versterken van de identiteit van Mierlo.
- Ontwikkelingen voorkomen die een nieuw landschapspark in de weg staan en initiatieven stimuleren die dat doel dichterbij brengen. Initiatieven die bijdragen aan de doelen voor het gebied kunnen rekenen op een positieve grondhouding.
- Een basis voor bijdragen en fondsvorming vast te leggen, zodat een financiële of fysieke bijdrage kan worden gevraagd .
- Bestendigen van het voorkeursrecht.

ABSTRACTIENIVEAU

- Er wordt nu geen keuze gemaakt in hoe de uitwerking naar een landschapspark plaatsvindt. Het abstractieniveau van de structuurvisie is daarom globaal, zodat uitwerking in alle scenario’s of combinaties mogelijk is, zo lang initiatieven maar bijdragen aan de hoofddoelen van het recreatieve landschapspark.

WONEN

- Het toevoegen van 75-100 woningen is het maximum ingegeven vanuit regionale afspraken over uitbreidingsplannen. In de consultatie over de scenarioverkenning is aangegeven dat de woningbouw zich concentreert binnen het Wvg gebied. De scenario’s zoals gepresenteerd op 28 juni 2021 (zie bijlage 2) zijn daarop aangepast (zie bijlage 3). De hoofdlijnen van de scenario’s, zoals in de presentatie van 28 juni blijven hetzelfde. Woningen komen binnen het Wvg gebied en de locaties kunnen afwijken van de indicatieve scenarioverkenning. Woningbouw moet bijdragen aan het hoofddoel en de ontwikkeling moet ook passen binnen de maat, schaal en korrel van het gebied.

FINANCIEEL

- De beoogde woningen zijn kostendrager voor de realisatie van het landschapspark. Het WVG gebied is circa 29,8 ha. (gemiddelde dichtheid van ongeveer 3 woningen/hectare, hiermee is het buiten wonen gewaarborgd).
- Voorbereidingen treffen om een systeem te creëren om bij de realisatie kostenverhaal te kunnen toepassen. Hierbij kunnen vrijwillige anterieure afspraken gemaakt worden om tot fondsvorming te komen dan wel kunnen verplichte afdrachten plaats gaan vinden op basis van een exploitatieplan (straks regels kostenverhaal in omgevingsplan) of een verplichte afdracht ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Voor de afdrachten financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente in overweging om anticiperend op de mogelijkheden vanuit de Omgevingswet fondsen in te stellen op het gebied van de bekostiging van

sociale woningbouw, stedelijke herstructurering, landschapsversterking, mobiliteit, duurzaamheid en eventueel maatschappelijk en/of zorg-gerelateerde doelen. Voor de landschapsversterking geldt dan niet alleen deze in voorbereiding zijnde structuurvisie als basis, maar ook de in voorbereiding zijnde gemeentelijke natuurvisie. Daaruit blijkt een behoorlijke natuuropgave in het buitengebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van de landschappelijke waarden, het verwijderen van agrarische bebouwing en het oplossen van de stikstofproblematiek. Er kan gedacht worden aan beekherstel, vistrappen, maatregelen om het waterpeil te veranderen, milieuvriendelijke oevers, verwijderen van verontreinigde bodem/waterbodem, aanleg van groenstroken, herinrichting van bermen, herstel van houtwallen, aanleg van faunapassages, het weer open maken van gedempte grachten, het creëren van overloopgebieden bij hoogwater. Bouwplannen in het buitengebied zullen naar rato voor een groter deel financieel bijdragen voor de landschapsversterking in het buitengebied.

- Voor de eventuele afdrachten als gevolg van de compensatieverplichting in het bestemmingsplan/omgevingsplan zouden met name een watercompensatiefonds en natuurcompensatiefonds relevant kunnen zijn. Bij de toekomstige vertaling van deze in voorbereiding zijnde structuurvisie naar een omgevingsplan zal dit nader worden uitgewerkt.

UITVOERINGSPROGRAMMA

- Als onderdeel van de structuurvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgenomen. Hierin geven wij aan hoe we met initiatieven omgaan. In een later stadium onderzoeken we welke investeringen in het gebied noodzakelijk zijn en hoe die worden gefinancierd.

BESTEMMINGSPLAN/OMGEVINGSPLAN

- De gemeente is voornemens om na vaststelling van de structuurvisie een bestemmingsplan (of omgevingsplan) op te stellen voor het plangebied.
- Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt een milieueffectrapportage opgesteld. Vooruitlopend daarop wordt in de structuurvisie opgenomen welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor het plangebied van belang zijn.

PARTICIPATIE

- Grondeigenaren en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op de scenarioverkenning (presentatie en posters). De resultaten van deze participatie worden beoordeeld en gewogen bij het opstellen van de structuurvisie. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp van de structuurvisie.
- Ook na de vaststelling van de structuurvisie worden omwonenden/belanghebbenden betrokken bij de planvorming richting bestemmingsplan/omgevingsplan.

ROL GEMEENTE

De gemeente heeft binnen het gebied verschillende rollen:

- Uitwerken van de kaders om duidelijkheid te kunnen verschaffen aan grondeigenaren met ambities.
- Uitwerken van een realisatiestrategie, die eigenaren stimuleert om te transformeren en ervoor zorg draagt dat eigenaren, die kunnen bijdragen aan de financiering van de integrale ontwikkeling van het gebied dat ook (moeten) doen. Daarnaast de mogelijkheden creëren om eigenaren, die te weinig verdienend vermogen hebben om te transformeren, op basis van een fondsbijdrage toch gestimuleerd worden om te transformeren.
- Stimuleren van initiatieven die bijdragen aan de doelen van het gebied.
- Voorkomen van initiatieven die niet passen binnen de hoofddoelen.
- Nader vaststellen op basis van welke criteria de gemeente gronden bij aanbieding op basis van de Wvg daadwerkelijk koopt om de beoogde gebiedstransformatie actief te faciliteren.
- Gesprekken voeren met de grootste grondeigenaren, die een vliegwieleffect kunnen hebben op de ontwikkeling van het gebied.

- Zoeken naar laaghangend fruit en die initiatieven verder brengen.

2.2 Planning

De scenario's zijn afgerond nu de participatieronde is geweest (zie bijlage 1). Parallel is deze nota van uitgangspunten voor de structuurvisie opgesteld met de vertrekpunten voor de structuurvisie.

- ✓ Informatiebijeenkomst raad op 28 juni 2021 (de presentatie was ook online te raadplegen)
- ✓ Van 29 juni t/m 11 juli kon men reageren op de scenario's (presentatie en posters)
- ✓ Gesprekken met betrokkenen juni en juli 2021
- ✓ Verwerken reacties participatie in scenario's
- ✓ Opstellen Nota van uitgangspunten
- Besluitvorming Nota van uitgangspunten in Raadsvergadering september 2021
- Uitwerken ontwerp-structuurvisie 3e kwartaal 2021
- Ontwerp-structuurvisie ter inzage 4e kwartaal 2021
- Resultaten inspraak verwerken in structuurvisie
- Vaststelling definitieve structuurvisie Commissie- en raadsvergadering februari/maart 2022 (noodzakelijk i.v.m. WVG)

BIJLAGE 1A RAADSVOORSTEL EN - BESLUIT EN KAART WVG GRONDEN MET INGANG VAN 11 MAART 2019

BIJLAGE 1B PRESENTATIE SCENARIOVERKENNING 28 JUNI 2021

BIJLAGE 1C AANGEPASTE SCENARIO'S NAV CONSULTATIE

BIJLAGE 1D PLANGEBIED STRUCTUURVISIE MIERLO OOST EN ZOEKGEBIED WONINGBOUW

Plangebied in wit en zoekgebied woningbouw in rood weergegeven (Wvg-gebied inclusief gronden in eigendom van gemeente)

