

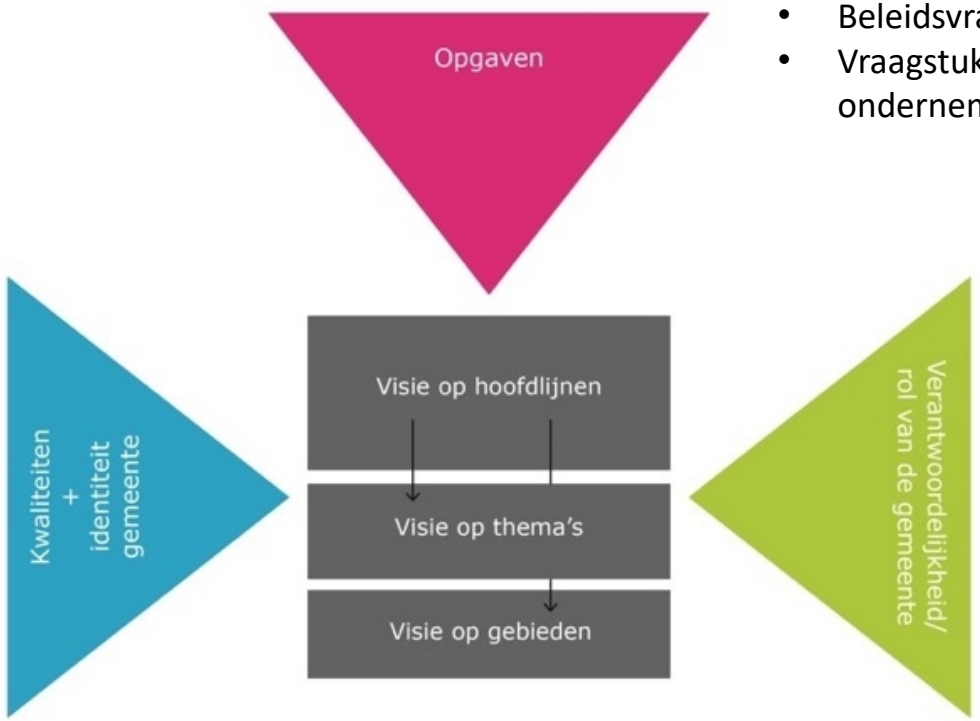
(concept) Omgevingsvisie gemeente Geldrop-Mierlo



De omgevingsvisie

- Visie voor de hele fysieke leefomgeving voor de (middel)lange termijn.

“Ruimte voor ontwikkeling met borging van kwaliteit”



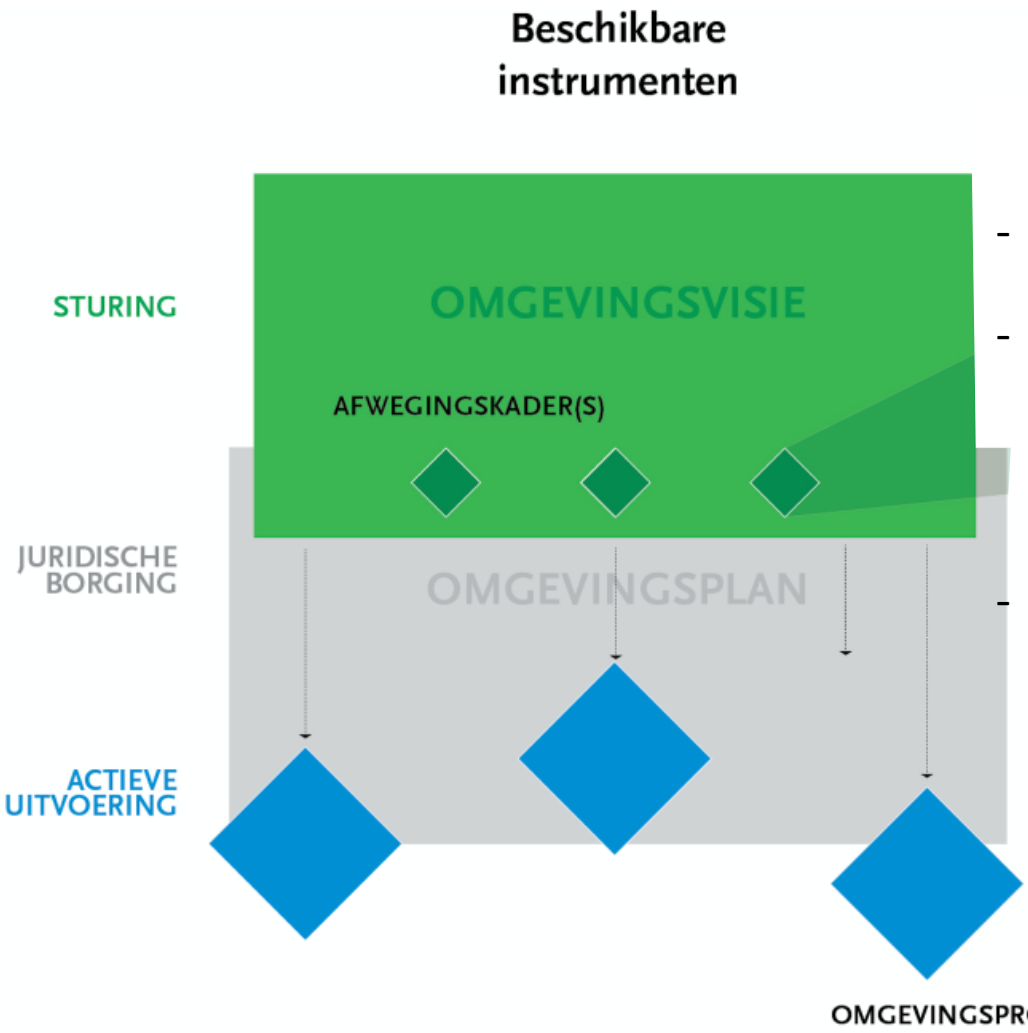
- Trends en ontwikkelingen
- Beleidsvraagstukken
- Vraagstukken inwoners / ondernemers

De Omgevingsvisie bevat:
-De doelen en ambities van de gemeente
-Oplossingsrichtingen en hoofdlijn van het beleid
-Hoe? programma’s

Uitwerking van de visie op hoofdlijnen



Uitwerking van de visie op hoofdlijnen

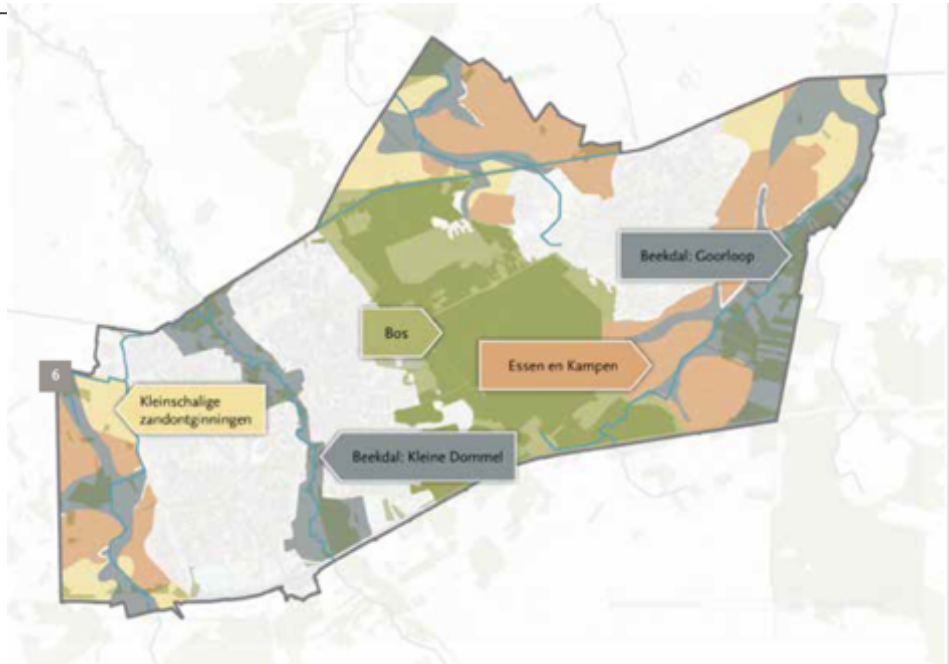


- Kaderstellend:
  beleidsambtenaar: "waar moet ik op toetsen?"
- Uitnodigend:
  initiatiefnemer: "wanneer kan ik een initiatief nemen?"

- Uitwerking richting programma's:
  - Voldoende sturend (uitvoerbaar)
  - Voldoende flexibel (langer houdbaar, adaptief handelen)

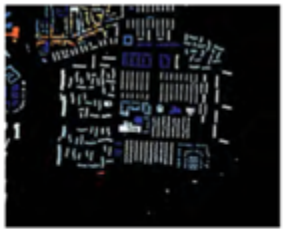
Kwaliteiten











Ontstaan: Dorpsuitbreidingsplan uit de jaren '70





Groen: Robuust groenstructuur. Groene buurt doordat bijna overal zicht is op groene dragers. In de bloemkoolbuurten veel steen met hier en daar wel ruimte voor bomen.

Typering: Aan de westzijde een bloemkoolwijk opzet. Het middengebied heeft een orthogonale structuur met veel lange rijwoningen.







Voorzieningen:
- Winkelcentrum met supermarkt en detailhandel.
- Wijkcentrum 'de Dreef' in de vorm. Kerk. Basisschool De Regenboog.
- Huisartsenpraktijk.
- Sportvoorzieningen met o.a. tennisbanen en hondensport

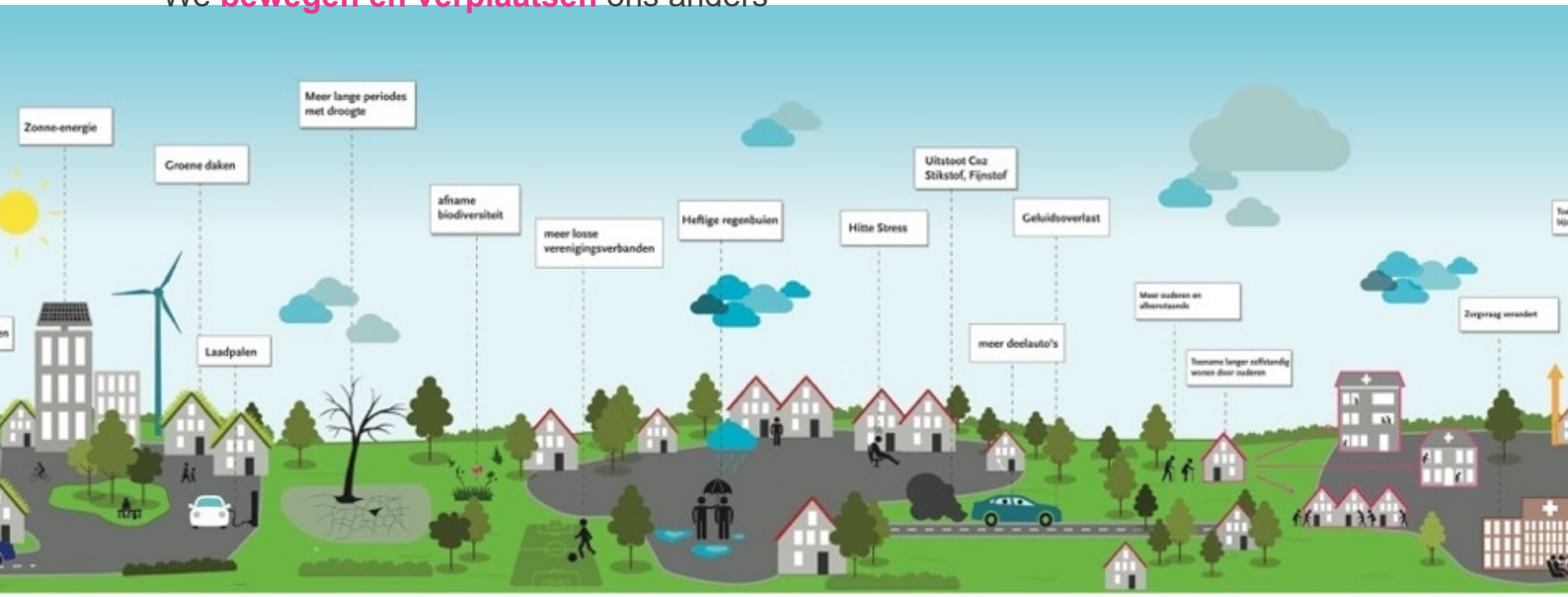
Ontsluiting: Meerdere doorsteken voor langzaam verkeer naar de omliggende groengebieden de Kleine Dommel en de Molenheide.



Type woningen: appartementenblokken aan de rand van de Dommel en de Molenheide. Geschakelde rijwoningen aan de westzijde. Lange rijen in het middengebied. Aan de zuidrand meer vrijstaande- en half vrijstaande woningen

Opgaven: trends en ontwikkelingen

- **Bevolkings(samenstelling)verandert** (vergrijzing en nieuwe inwoners van buitenaf)
- **Andere behoefte en wensen** (individualisme, vrije tijdsbesteding, buiten zijn)
- **Onze omgeving verandert** (klimaat, hittestress en biodiversiteit)
- **Economie verandert** (multifunctionelere gebieden, thuiswerken, samenwerkingsverbanden)
- **Technologie verandert** onze leefomgeving
- We **bewegen en verplaatsen** ons anders



Maatschappelijke opgaven

Jan
Feb
Mrt
Apr
Mei
Jun
Juli
Aug
Sep
Okt
nov

- Interviews stakeholders

- Internet enquête
- Straatgesprekken
- Thema-bijeenkomsten

- Straatgesprekken
- Bewonersavonden Mierlo en Geldrop
- Internet enquête







Opgaven: maatschappelijke opgaven

- Hoe spelen we in op de veranderende woningvraag?
- Hoe gaan we ons verplaatsen in de dorpen?
- Hoe gaan we onze ontmoetingsplekken in de toekomst gebruiken?
- Hoe creëren we meer groen in de wijken?
- Hoe beschermen we het buitengebied tegen bebouwing?
- Hoe beschermen we de natuurwaarden?
- Hoe houden we ons centrum levendig?



Recreatieve woongemeente in het groen

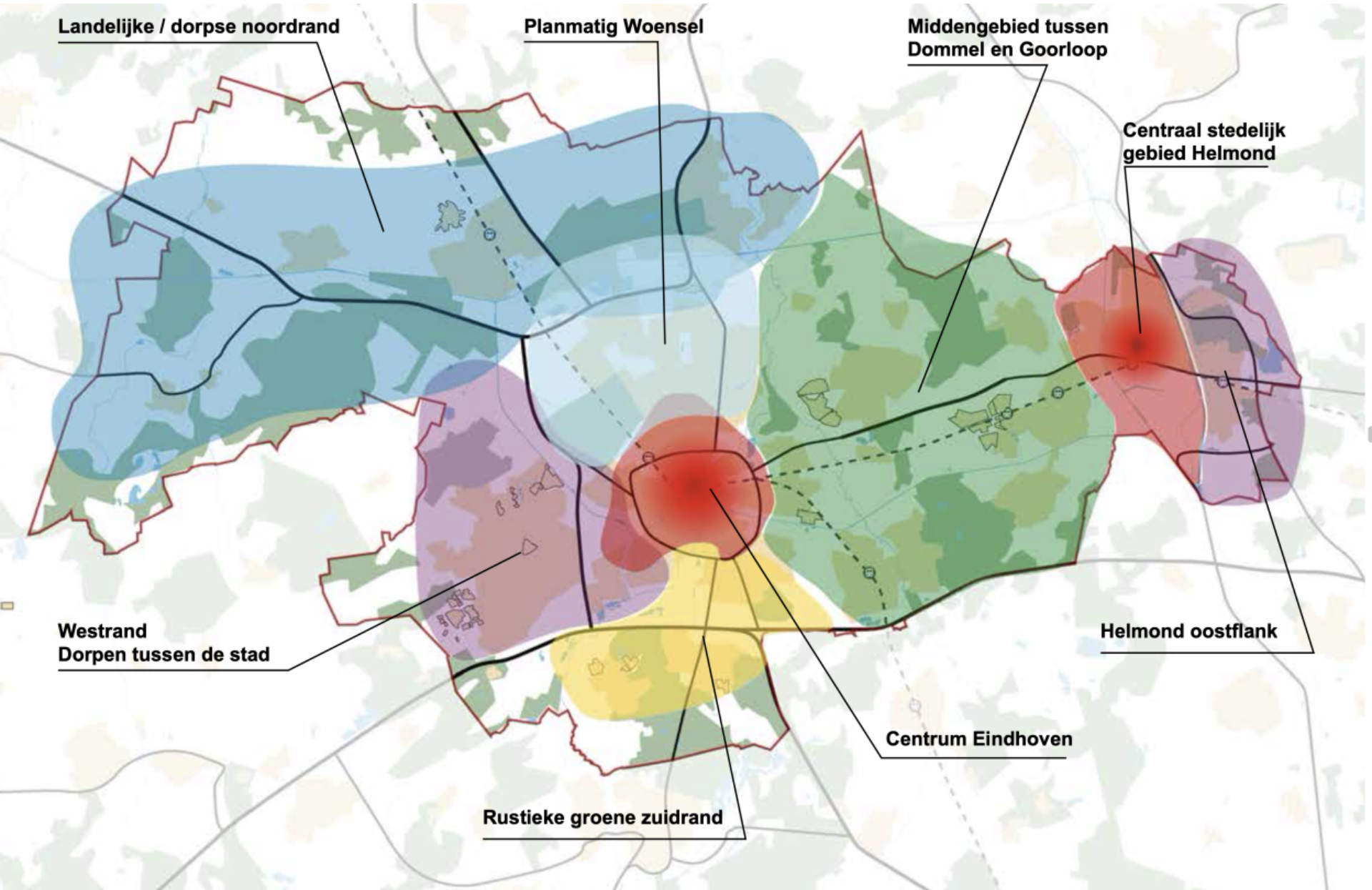
- We verbinden ons met het stedelijk netwerk van de stedelijke regio Eindhoven
- We zetten in op een onderscheidend woonklimaat: groen, gezond, duurzaam, veilig en verbonden.
- We zetten in op voorzieningen die passen bij ons woonklimaat en de stedelijke regio.
- We bieden recreatieve en groene uitloopgebieden en dragen bij aan de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het stedelijk gebied Eindhoven.

RECREATIEVE WOONGEMEENTE IN HET GROEN

met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid!

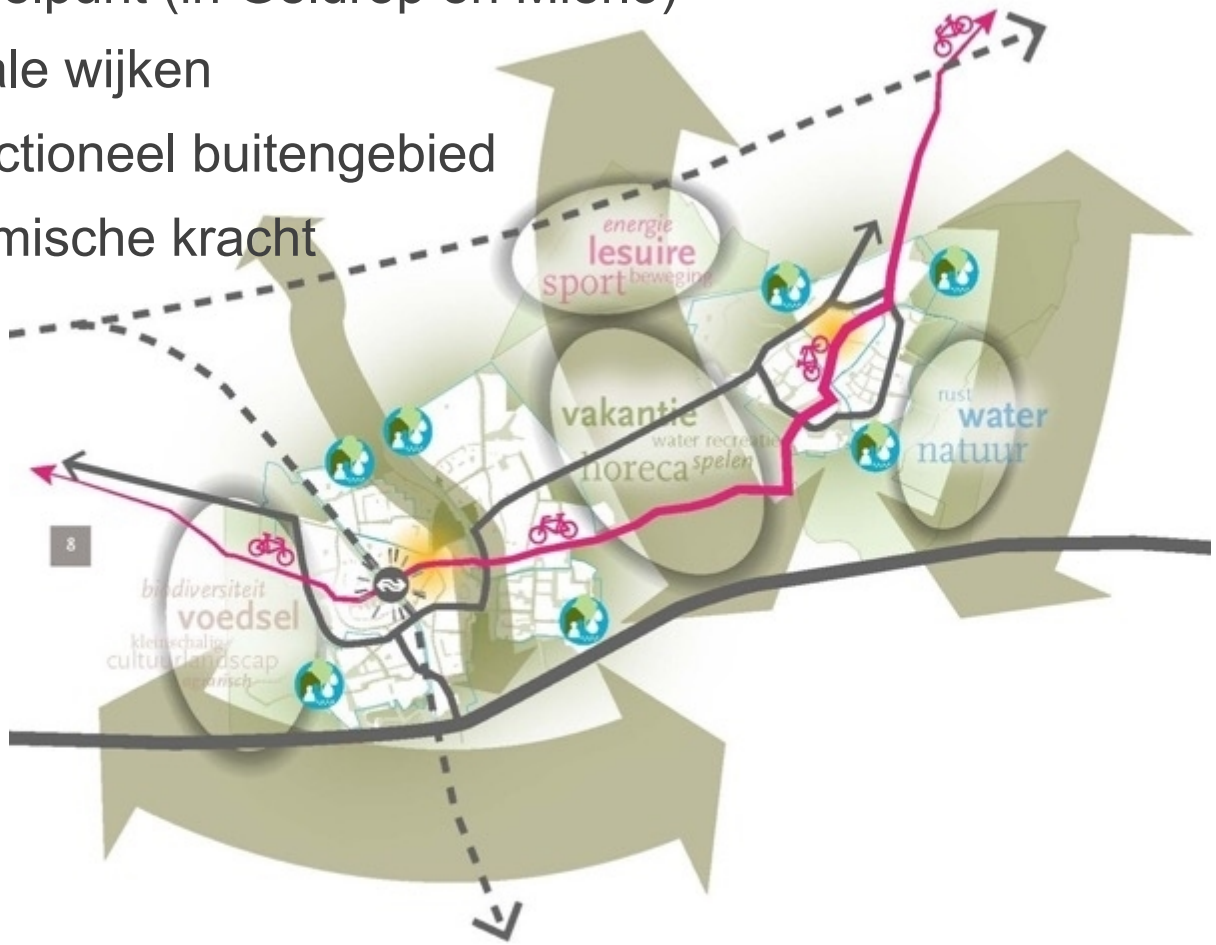


Recreatieve woongemeente in het groen | ‘City of Villages’



Speerpunten van de visie

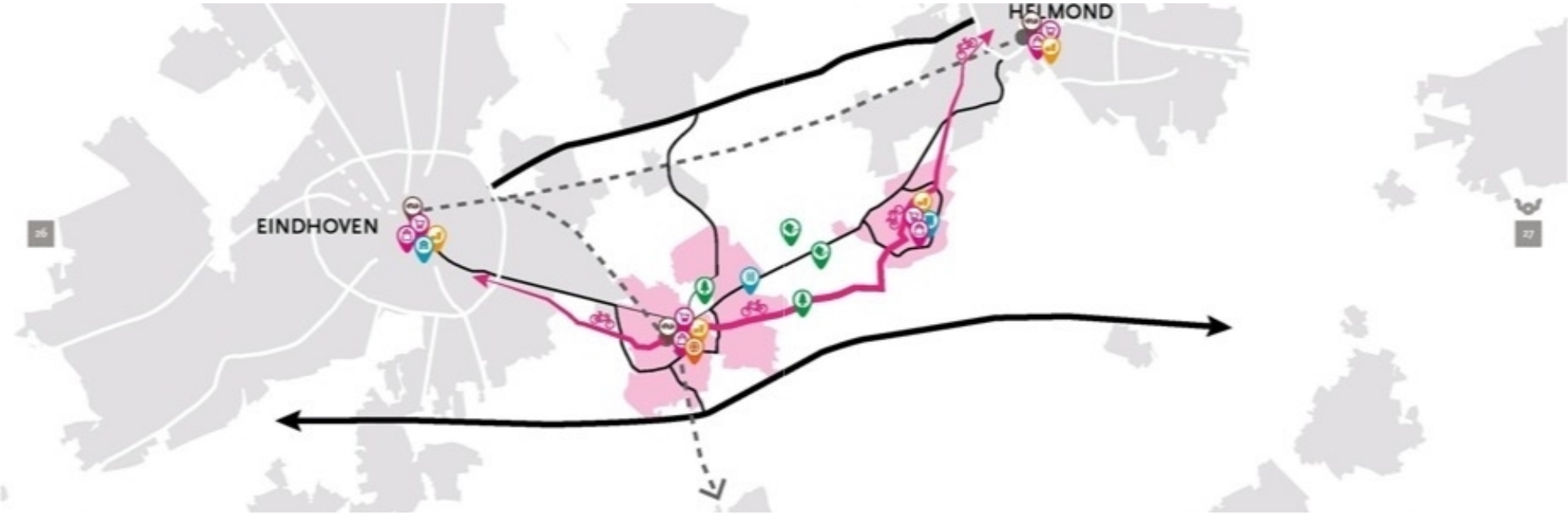
1. Duurzaam verbonden in het netwerk
2. Doorlopend groen
3. Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo)
4. Naar groene sociale wijken
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Versterken economische kracht



Duurzaam verbonden in het netwerk

Doel:

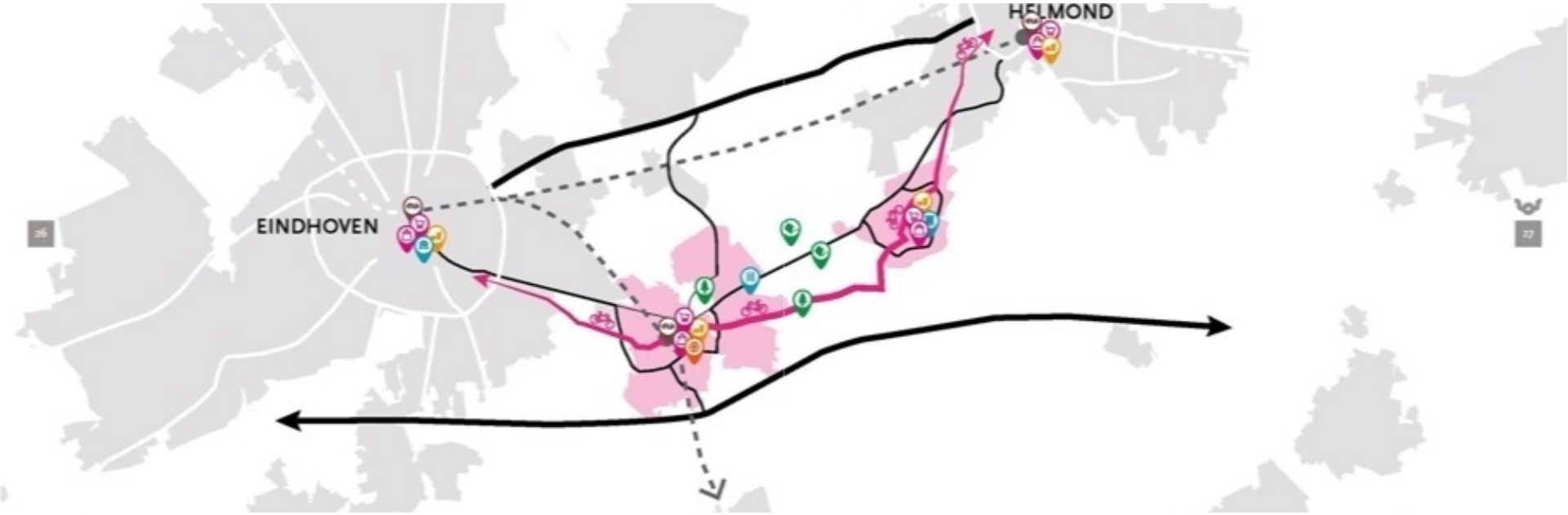
- Een bereikbare gemeente blijven
- Onze verbindingen bestaan voor een groot deel uit duurzame vormen van vervoer



Duurzaam verbonden in het netwerk

Ambities:

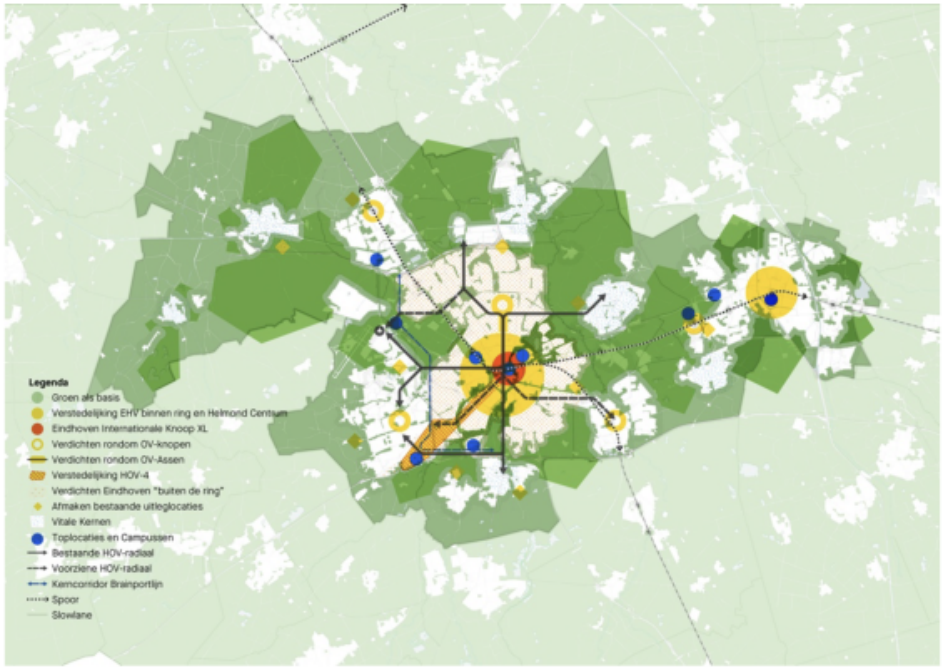
- Netwerk van snelle en comfortabele fietsroutes
- Barrières voor langzaamverkeer in de gemeente opheffen
- Het treinstation centraler zetten en ander OV uitbouwen
- Gebruik van elektrische auto's en deelvervoer stimuleren
- Doorgaand verkeer om de gemeente heen leiden



1. Duurzaam verbonden in het netwerk

Oplossingsrichtingen:

- Fiets voorop:
  - Centrum meer autoluw, inzetten op enkele snelfietsroutes, enkele oversteken wegen rond centrum verbeteren.
  - Aantrekkelijke wandel- en fietsmogelijkheid tussen centrum, ziekenhuis en station
  - Buitengebied autoluwer maken in combinatie met betere fietsverbindingen in Gijzenrooij en Gulbergen
  - Fietsverbinding tussen Geldrop, High Tech Campus en De Run
- Multimodaal:
  - Station Geldrop als knooppunt inrichten
  - HOV baan tussen Geldrop en Eindhoven
- Doorstroming:
  - Aansluiting N612/N266 op A67
  - Capaciteit vergroten van kruispunt Eindhovenseweg



Schematische verbeelding 6 principes (SITE)

Doorlopend groen

Doel

- Ecologische verbindingen en de biodiversiteit versterken
- Een robuuste groene geleding in het stedelijk netwerk van Eindhoven en Helmond creëren
- Inspelen op veranderingen in het klimaat en zo periodes van droogte en van hevige regenval opvangen

Ambities

- Barrières in het (regionale) natuurnetwerk opheffen
- Het natuurlijke netwerk aanvullen
- Biodiversiteit integreren in plannen
- Beter vasthouden van gebiedseigen water



Doorlopend groen

Oplossingsrichtingen

- Grondwaterpeil aan de randen van verdroogde natuurgebieden verhogen en afwatering verminderen
- Ecologisch beheer Molenheide met aanpassingen bosgebruik
- Toevoegen van extensievere gebieden langs ecologische verbindingen
- Ecologisch waardevolle gebieden verbinden met faunapassages



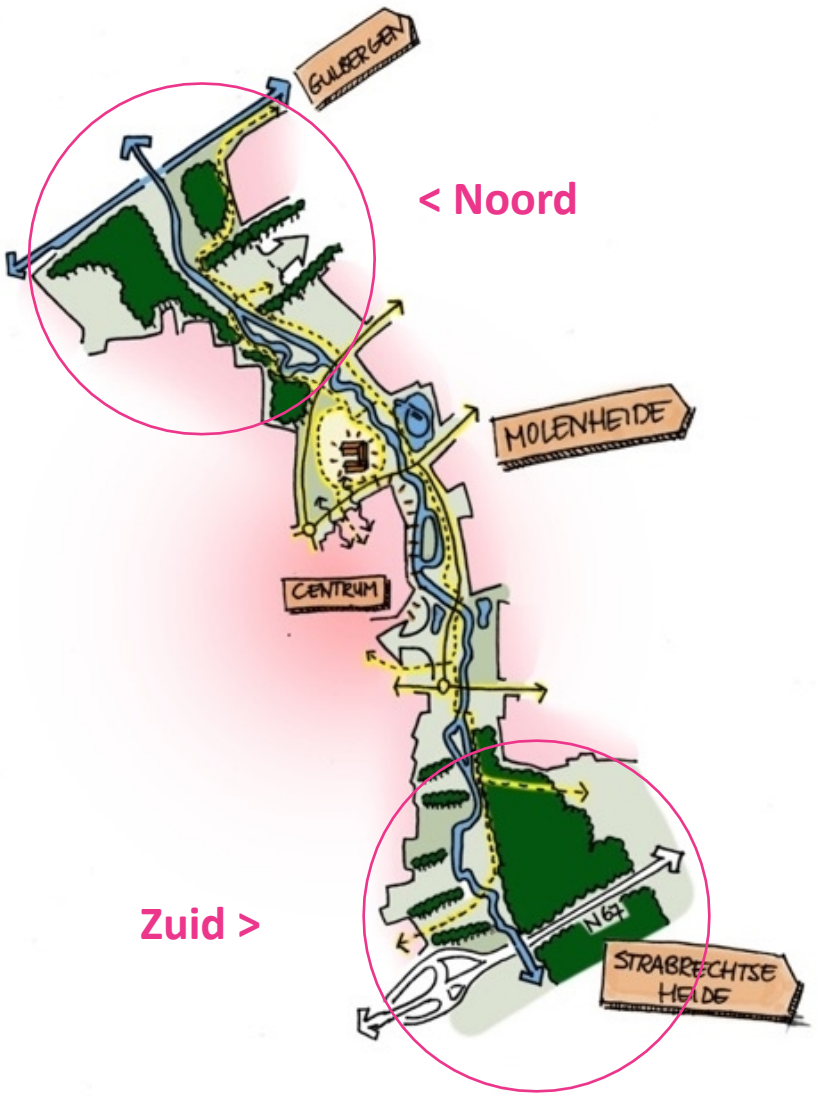
2. Doorlopend groen

Oplossingsrichtingen : Dommeldal (noord en zuid)

- Kleinschalige afwisseling tussen open en dichte begroeiing toevoegen
- Nieuwe natuur ontwikkelen t.b.v. de bever
- Natte natuur toevoegen

Hoofdlijn beleid

- Bescherming + uitbreiding natuurgebieden (Gijzerooijse Zegge, EVZ Goorloop, Bosgebied Molenheide, Sang en Goorkens)
- Aanwijzen rustgebieden
- Nieuwe dynamiek koppelen aan investeringen in het landschap



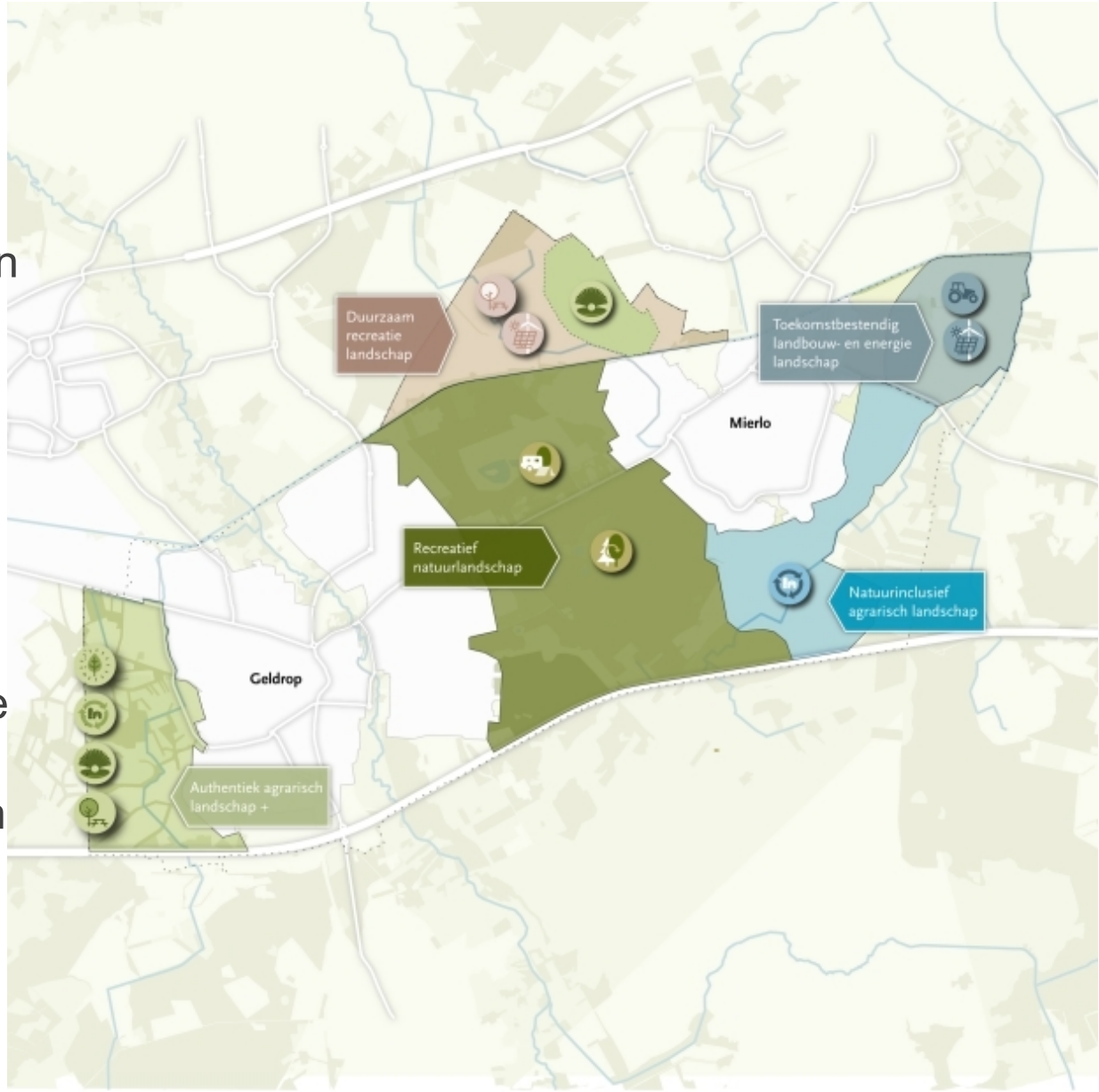
3. Naar een multifunctioneel buitengebied

Doel

- Vitaal en levendig buitengebied
- Een hoge kwaliteit van natuur en landschap

Ambities

- Een multifunctioneel buitengebied
- Stimuleren natuurinclusieve landbouw
- Kansen voor recreatie
- Aanleg landschapselementen
- Een klimaatadaptief buitengebied



3. Naar een multifunctioneel buitengebied

Oplossingsrichtingen

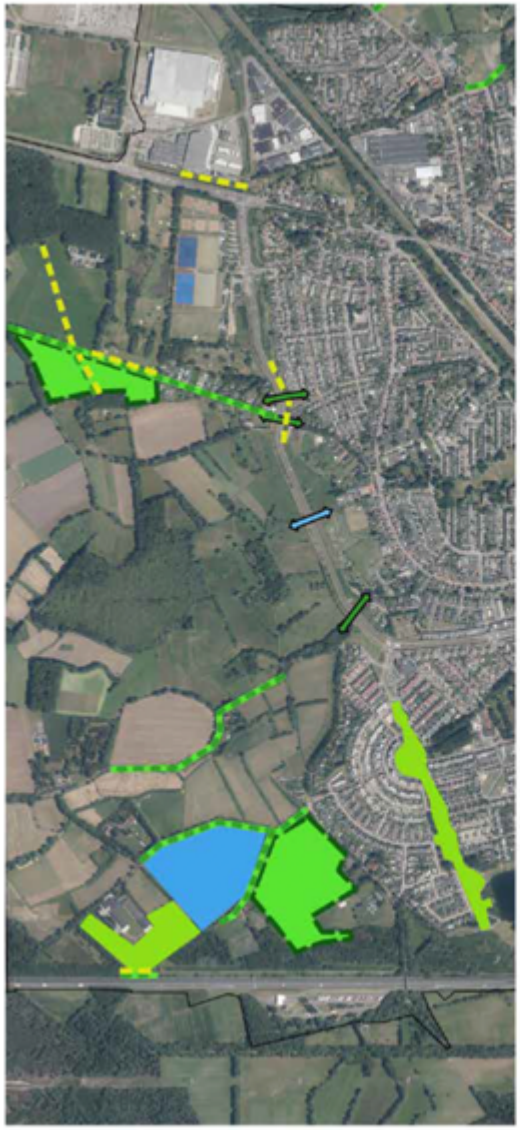
- Ruimte geven aan nieuwe functies (vrijkomende bebouwing) in het landelijke gebied
- Ruimte bieden aan (collectieve) woonvormen, recreatie (regionaal en lokaal) en niet-agrarische bedrijven die niet kunnen landen op een bedrijventerrein
- Omslag naar natuurinclusieve landbouw. Koppelen aan verdienmodellen
- Ruimte voor opwekking van energie koppelen aan investeringen in het landschap, waterberging en natuur







3. Naar een multifunctioneel buitengebied | Gijzenrooi

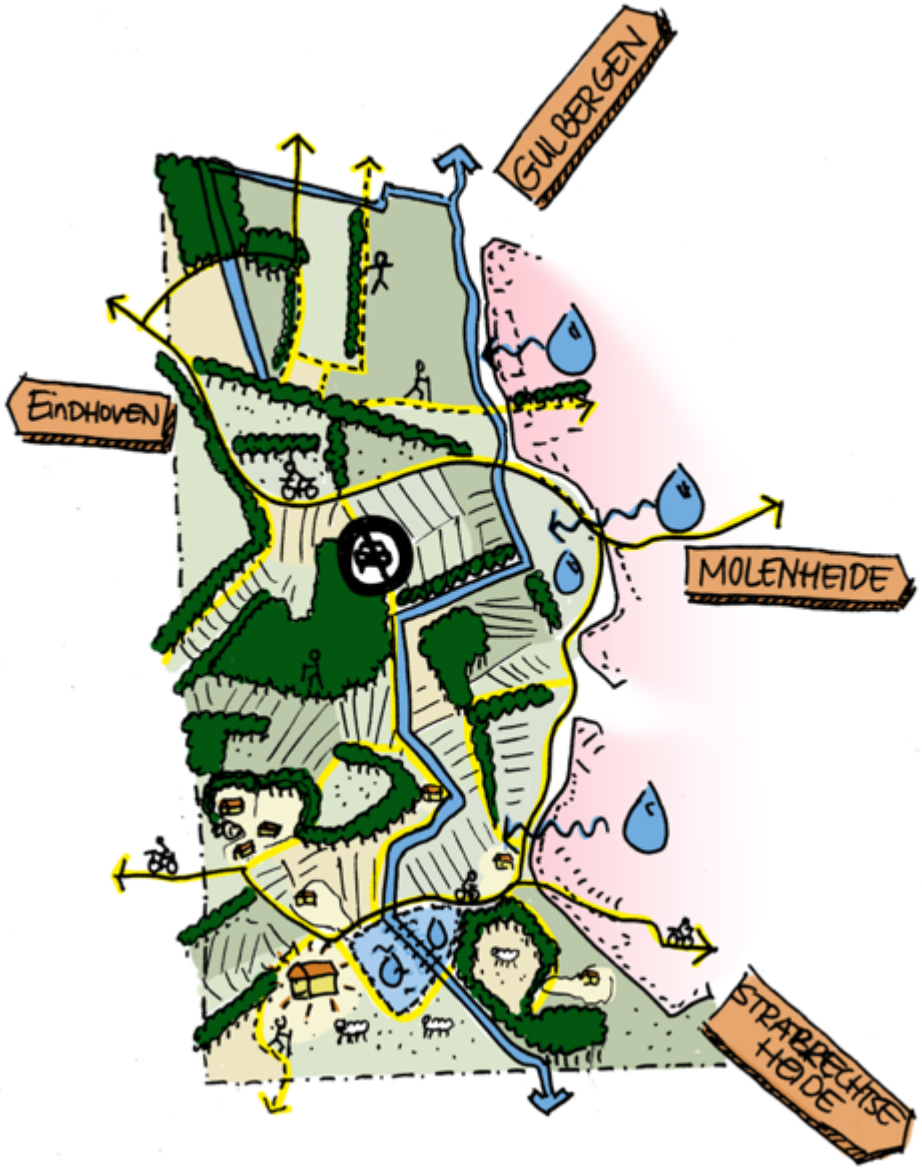






3. Naar een multifunctioneel buitengebied | Gijzenrooi

- Oorspronkelijke watersysteem terugbrengen: water beter vasthouden
- Natuurwaarden te versterken
- De beleefbaarheid en extensieve recreatie versterken met bovenlokale wandel- en fietsroutes
- Het gebied autoluw houden en auto's aan de randen houden
- Kleinschalige functies
- Kleinschalig agrarisch landschap maken



3. Naar een multifunctioneel buitengebied | Gulbergen

- Ruimte voor zon- en windenergie
- Het dorpsgezicht 't Broek met name qua landschappelijke uitstraling versterken
- Hoofdontsluiting vanuit noorden, langzaam verkeer vanuit het zuiden
- Een nieuwe brug met faunapassage over het Eindhovense kanaal is er een relatie met de Molenheide
- Luchense wetering en hooidonksebeek benutten voor afwatering



3. Naar een multifunctioneel buitengebied | Mierlo Oost







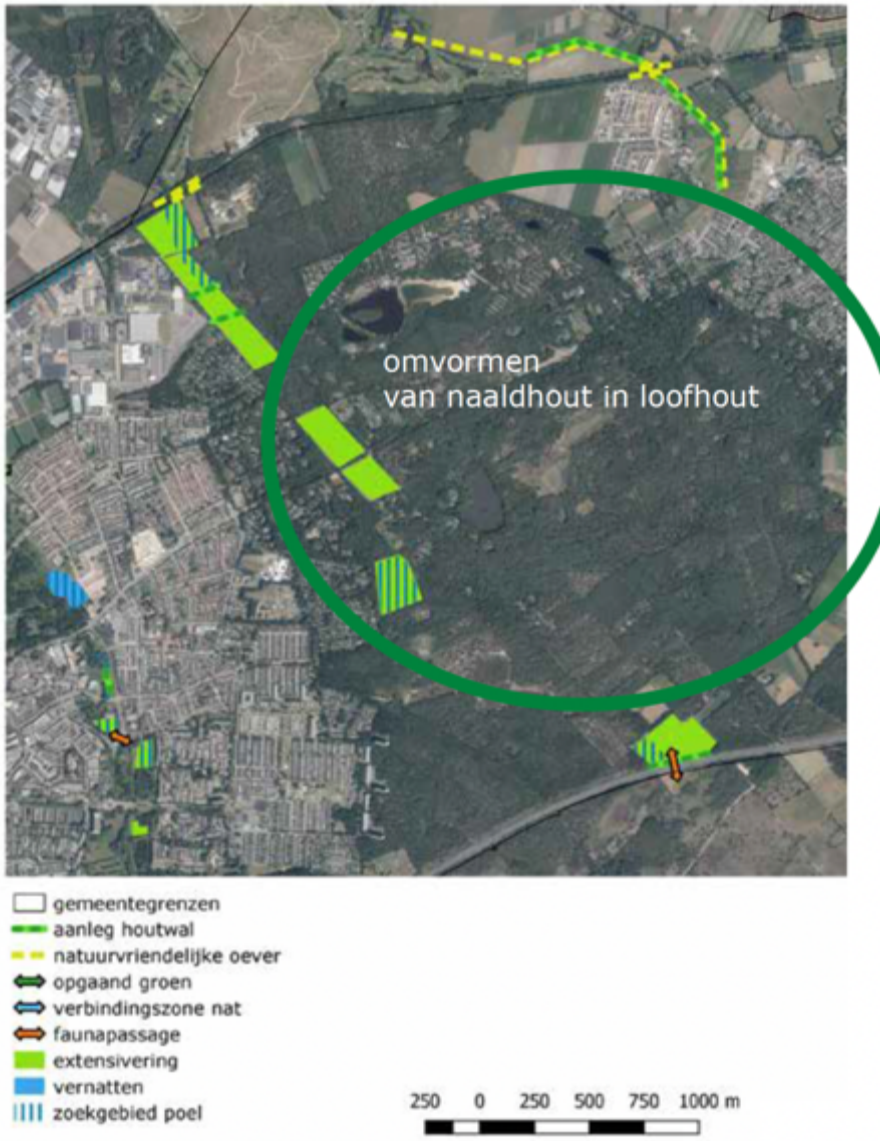
3. Naar een multifunctioneel buitengebied | Mierlo Oost

- Landbouw, natuur en water met elkaar verweven en het landschap aantrekkelijker maken
- Water beter vast houden
- De Goorloop versterken als ecologische verbindingszone
- Versterken kleinschalige landschap
- Kleinschalige woonerven > gebiedsfonds



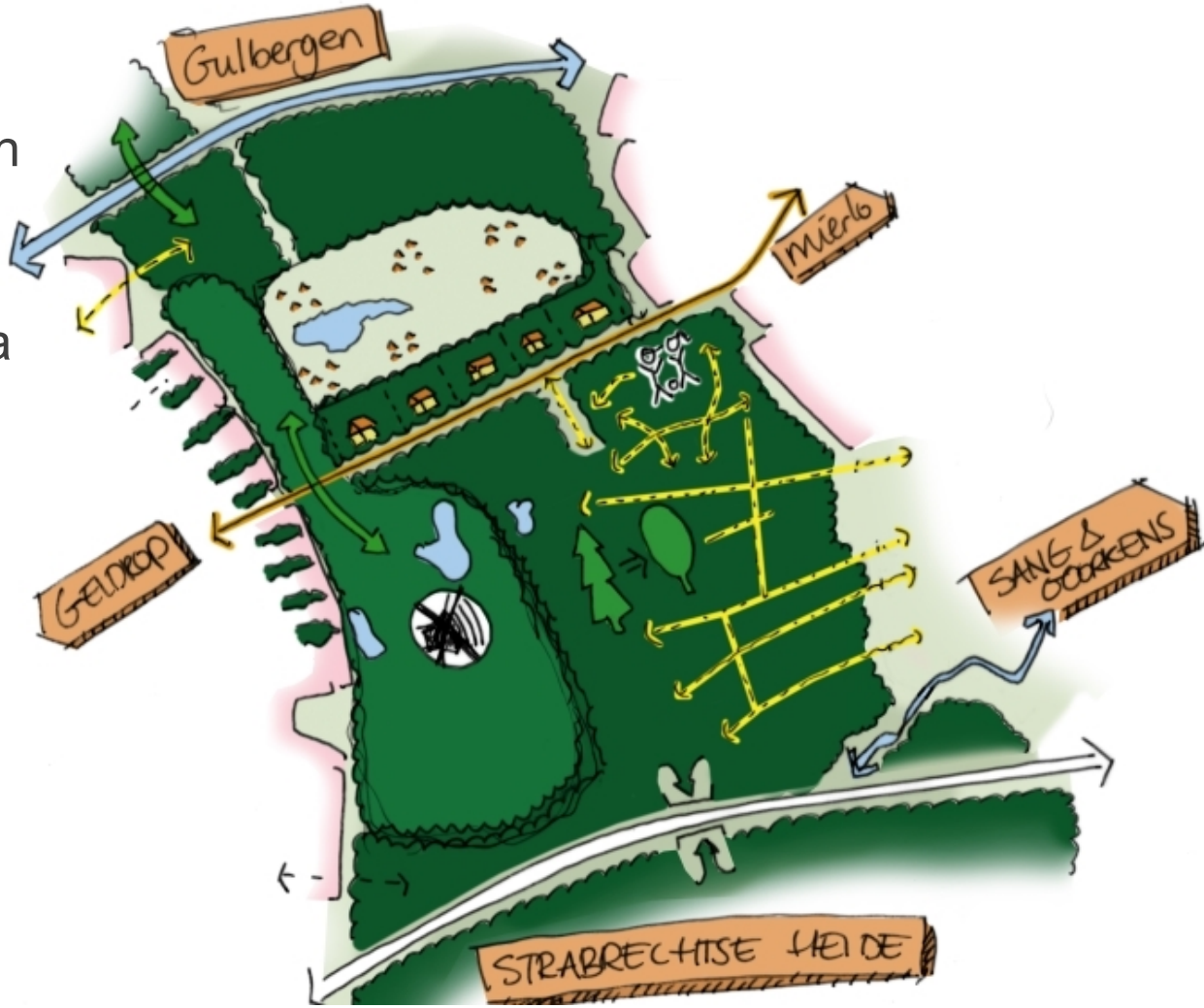
3. Naar een multifunctioneel buitengebied | Molenheide





3. Naar een multifunctioneel buitengebied | Molenheide

- Rustgebieden aanwijzen waar geen recreatieroutes doorheen lopen
- Kleinschalige horeca in de buurt van bestaande voorzieningen toevoegen



Hoofdlijn beleid

- Ruimte voor bedrijfsmatige, recreatieve of woonfuncties in vrijkomende bebouwing:
  - Goed bereikbare plekken/dicht bij een dorpskern: woonerven, combinaties van bedrijfsmatige functies, verkeersaantrekkende functies mogelijk.
  - Minder goed bereikbare plekken en kwetsbare landschap: ruimte voor ruimte, kleinschalige bedrijvigheid, geen verkeersaantrekkende werking
- Nieuwe functies doen een kwaliteitsinvestering (landschap, vasthouden water, natuurinclusief grondgebruik, recreatie)
- Zonnevelden: 25% groen, behoud bodemkwaliteit, passend in landschap en verkaveling, lokale participatie mogelijk. Voorkeur voor meervoudig grondgebruik of koppelkansen.
- Recreatief beleid: Gulbergen (regionaal, mits ontsloten), overig buitengebied (Boven) lokaal en passend bij natuurkwaliteit.

4. Een stralend middelpunt in Geldrop en Mierlo

Doelen

- De centra van Geldrop en Mierlo omvormen tot een middelpunt van het dorpse leven.

Ambities

Geldrop

- Een centrum-woonmilieu in Geldrop via de woningbouwimpuls
- Nieuwe functies in het centrum van Geldrop
- Verbindende evenementen (lokaal, soms bovenlokaal / regionaal)
- Realiseren Dommeldal (samen met kasteel) als natuurpark
- Het station verbinden met het centrum
- Een goed verblijfsklimaat

4. Een stralend middelpunt in Geldrop en Mierlo

Doelen

- De centra van Geldrop en Mierlo omvormen tot een middelpunt van het dorpse leven

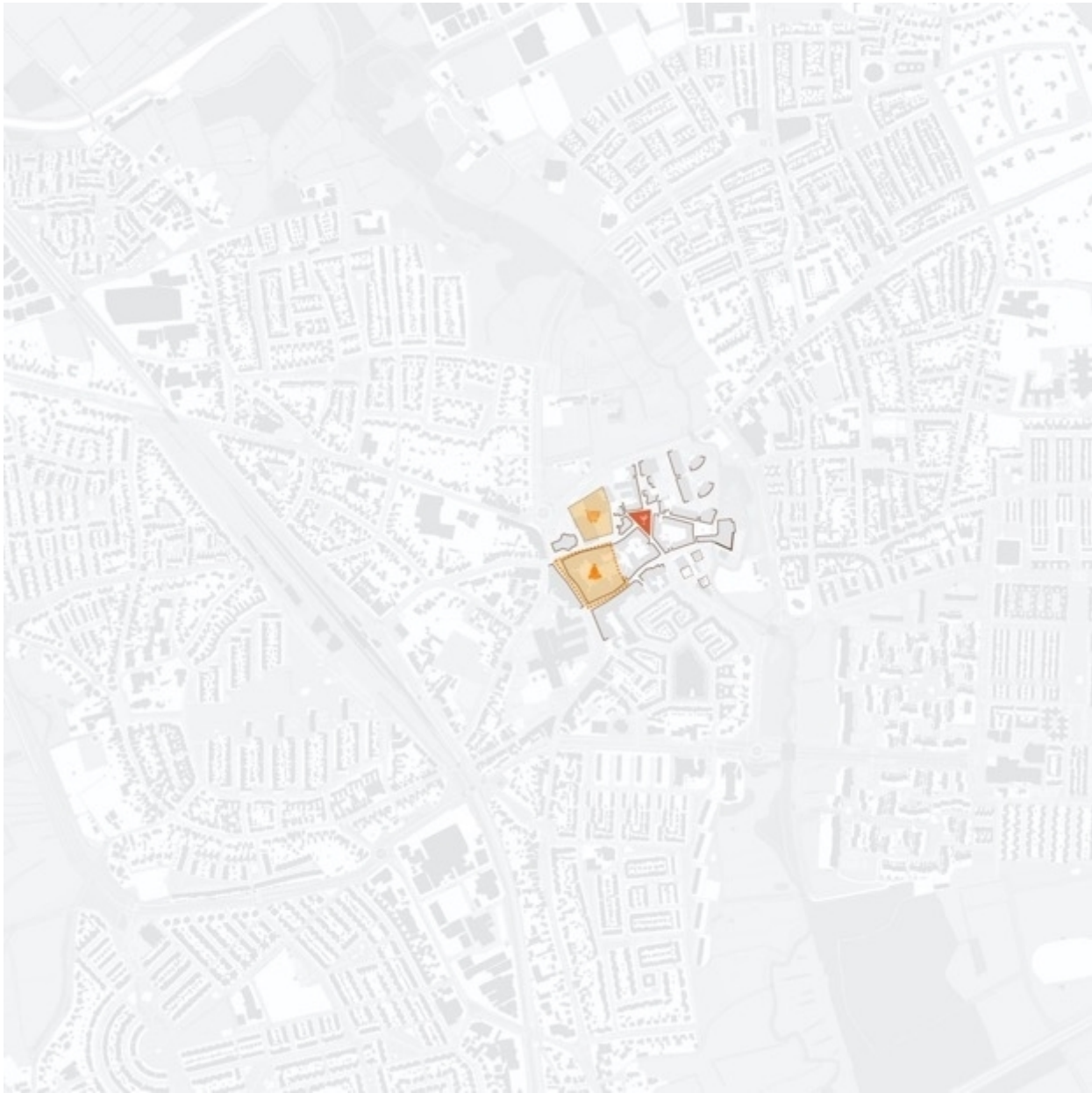
Ambities

Mierlo

- Ruimte maken voor woningbouw rond het centrum
- Ruimte voor groen in en rond het centrum
- Een goed verblijfsklimaat

Een stralend middelpunt in Geldrop

- (echte kern) horecaplein – winkelhart – supermarkten



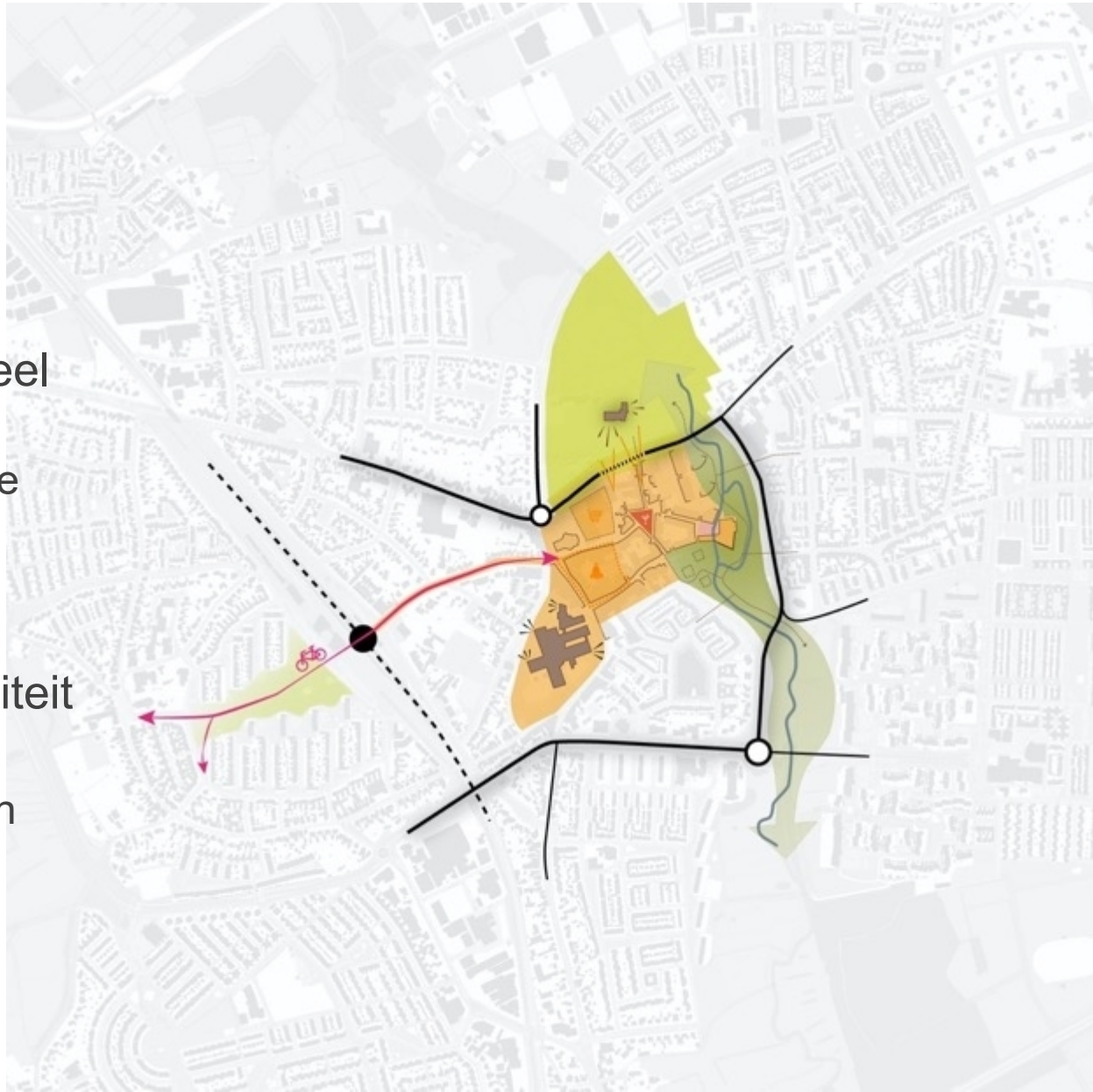
Een stralend middelpunt in Geldrop

- (echte kern) horecaplein – winkelhart – supermarkten
- (centrum beleving) Dommelpark – kasteel – weverij
  - Meer comfortabele wandel- en fietsroutes



Een stralend middelpunt in Geldrop

- (echte kern) horecaplein – winkelhart – supermarkten
- (centrum beleving) Dommelpark – kasteel – weverij
  - Meer comfortabele wandel- en fietsroutes
- (centrumfuncties) station – ZH – mobiliteit
  - Autoluw
  - Wegen versmallen



Een stralend middelpunt in Geldrop

- (echte kern) horecaplein – winkelhart – supermarkten
- (centrum beleving) Dommelpark – kasteel – weverij
  - Meer comfortabele wandel- en fietsroutes
- (centrumfuncties) station – ZH – mobiliteit
  - Autoluw
  - Wegen versmallen
- (overige) centrumwoonmilieu, klimaatrobuust en alles verbinden
  - Meer schaduw
  - Meer groen en water



Een stralend middelpunt in Geldrop



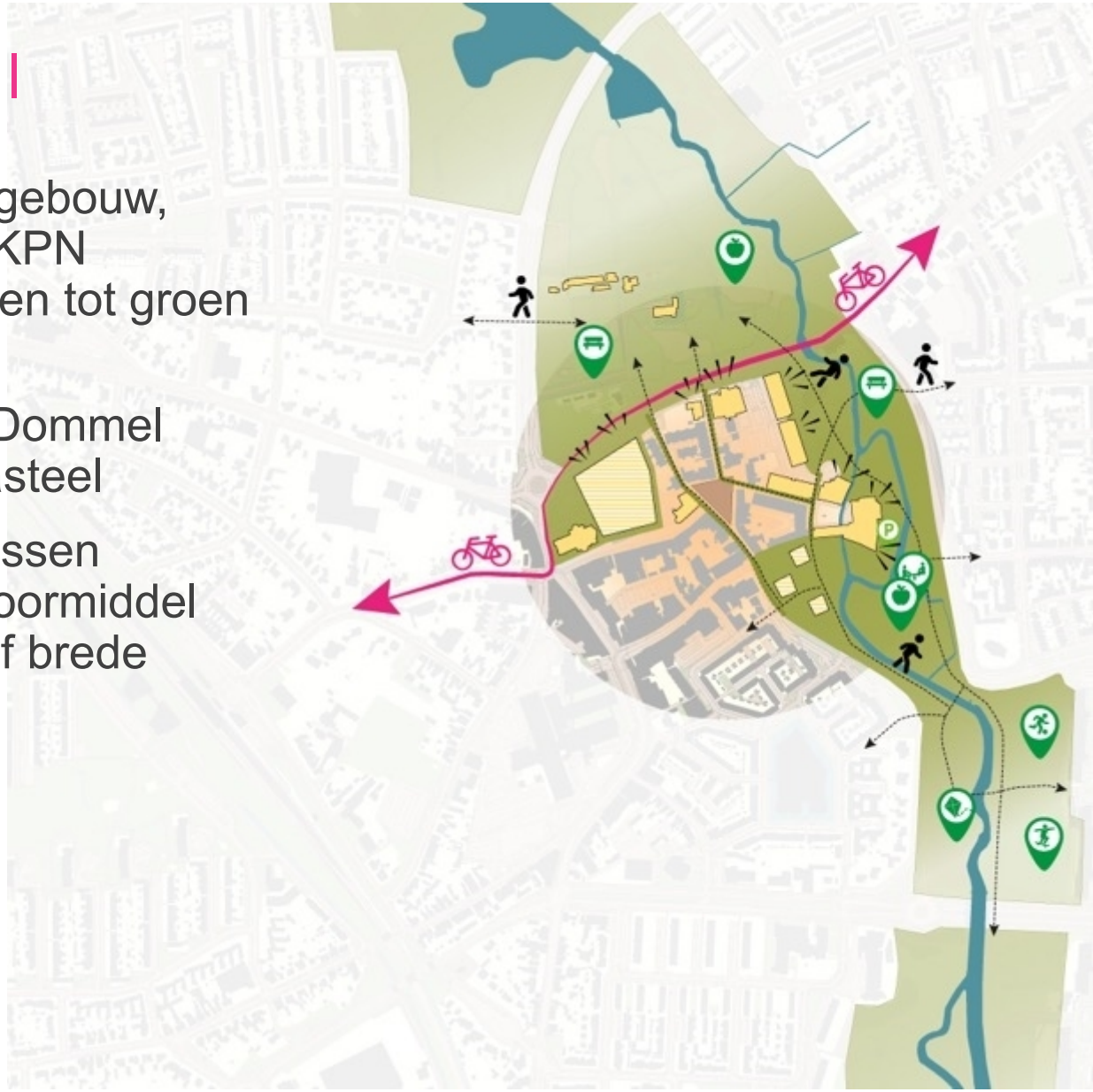
Een stralend middelpunt in Geldrop

Oplossingsrichtingen

- Het winkelhart nog compacter maken
- Rond het winkelhart een overloopgebied met mix aan functies
- Buiten het centrum alleen dagelijkse voorzieningen of met een groot vloeroppervlak
- Meerdere functies ruimte geven (cultuur, meer horeca, meer werkfuncties, meer evenementen)
- In Geldrop 800 woningen toevoegen met aandacht voor de juiste doelgroep
- Ziekenhuis als onderdeel van het centrum

Oplossingsrichtingen | Dommelpark

- Voormalige postbankgebouw, medisch centrum en KPN gebouw herstructureren tot groen woongebied
- Meer ruimte voor de Dommel tussen centrum en kasteel
- Verbinding creëren tussen centrum en kasteel doormiddel van onderdoorgang of brede wegoversteekplaats



Een stralend middelpunt



Een stralend middelpunt

- Meer en gevarieerdere horeca in het centrum mogelijk maken die passend is bij de verschillende sferen in het centrum



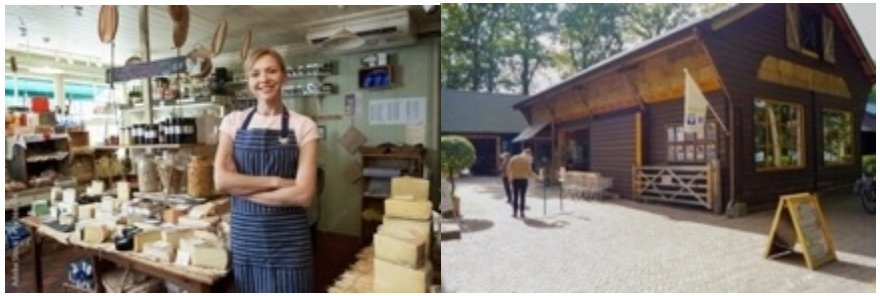
Ontmoeten, werken, to go



Horecaplein
(verblijven)



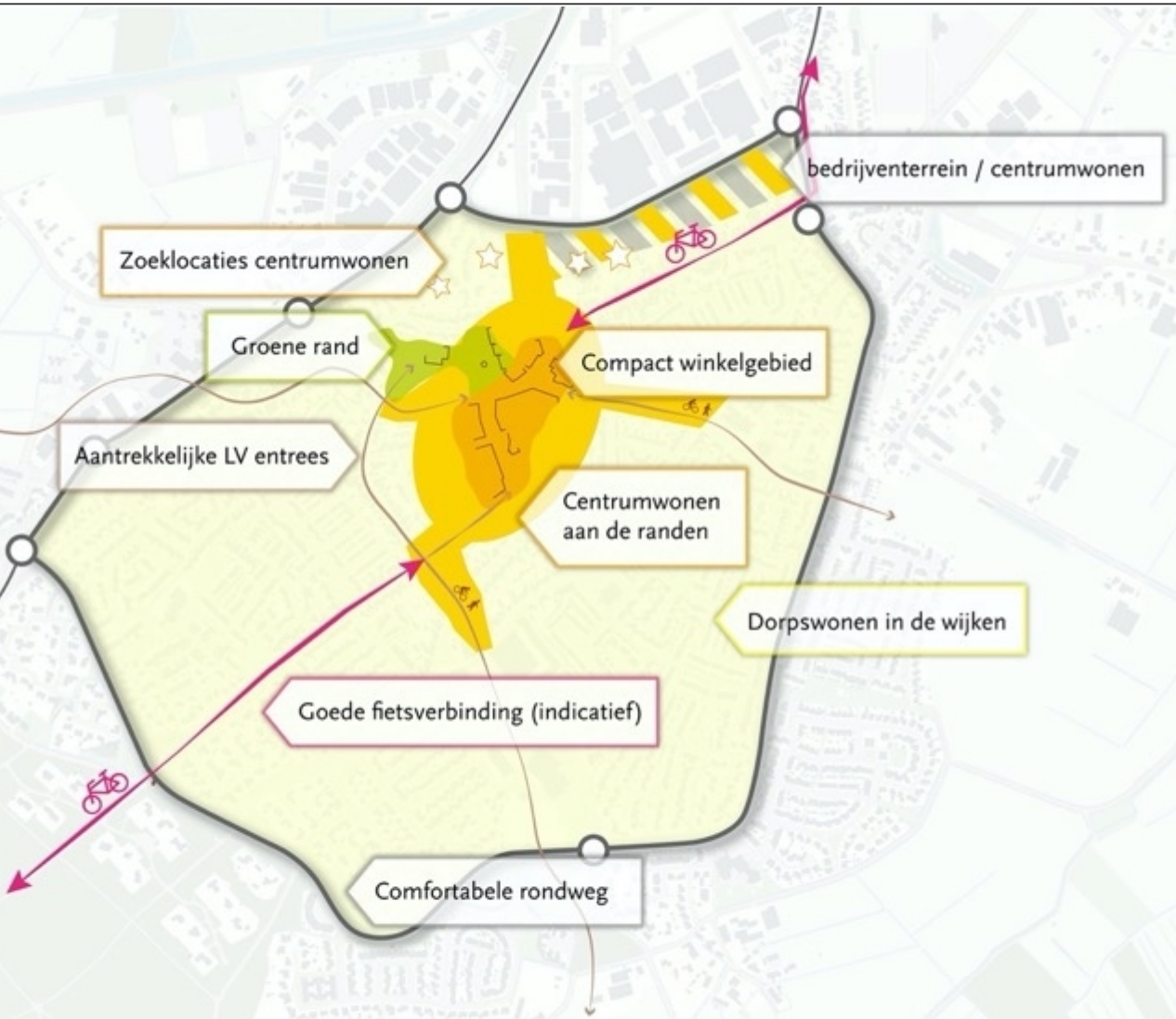
Rust, groen, beleving



Bijzondere vormen / beleving

Een stralend middelpunt in Mierlo

- Compact winkelhart (de echte kern)
- Vergroenen van het centrum (centrum beleving)
- Goede aanloopstraten en centrumwoonmilieu (centrum functies)
- Fijn wonen en goede ontsluiting



Een stralend middelpunt in Mierlo



Naar groene sociale wijken

Doel

- Woonwijken creëren waar inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woning

Ambities

- Groene dooradering van de wijken en andere klimaatbestendige maatregelen nemen tegen wateroverlast en hitte
- Het woningaanbod vernieuwen en verduurzamen
- De fiets vooropzetten in de wijken
- Ruimte maken voor kansrijke ontmoetingsplekken
- Basisvoorzieningen op bereikbare afstand houden



Afb. 20. Principe toekomstbestendige wijken Geldrop (boven) en Mierlo (onder)

Naar groene sociale wijken

Oplossingsrichtingen | Groene dooradering en klimaatadaptatie

- Bestaande groenstructuren met elkaar verbinden
- Gemengde riolering vervangen voor een gescheiden rioolstelsel
- Bestaand openbaar groen omvormen hoogwaardige openbaar groen
- Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen/wijken bepaalde randvoorwaarden meegeven over vergroening





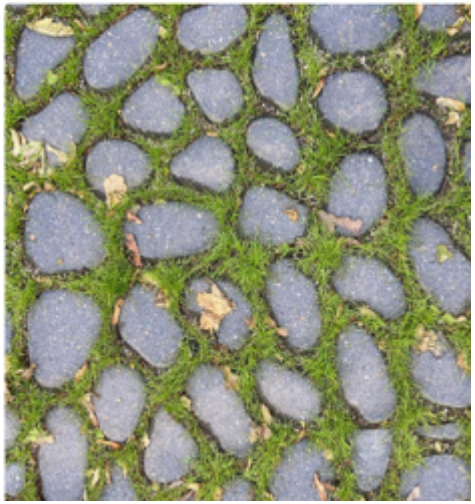


Naar groene sociale wijken

Oplossingsrichtingen | Groene dooradering en klimaatadaptatie



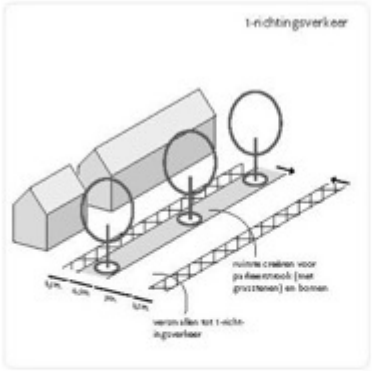


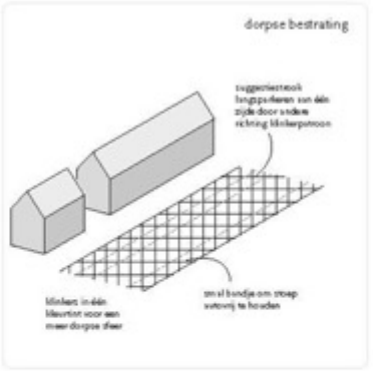



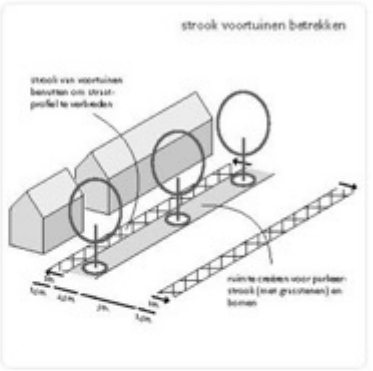
5. Naar groene sociale wijken

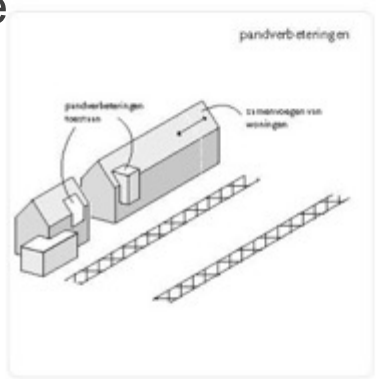
Oplossingsrichtingen | Vernieuwen en verduurzamen woningaanbod

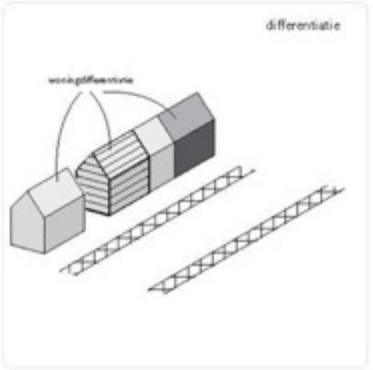
- Verdichten
- Woningen aanpassingen t.b.v. werkfuncties of andere woningtypes
- Mogelijkheden voor (kleinschalig) warmtenet of duurzaam opwekken en opslaan warmte
- Goed laadinfrastructuur in de wijken mogelijk maken en deelauto's in de wijken
- Woningen isoleren, aardgasvrij maken en zonnepanelen op het dak aanbrengen.

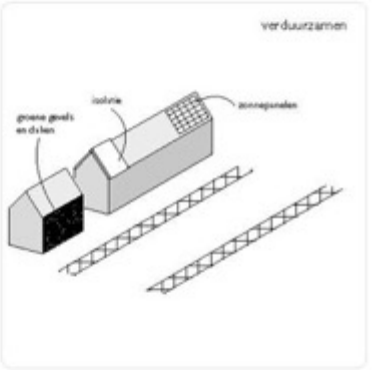


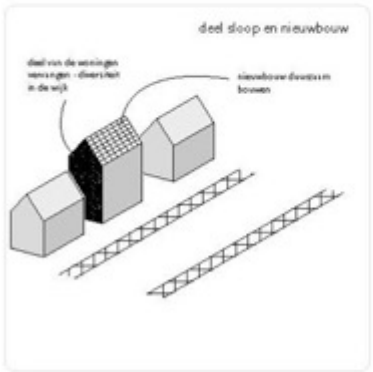














Naar groene sociale wijken

Oplossingsrichting | Fietsverkeer vooropzetten

- (enkele) wegen in de wijken als fietsstraat inrichten
- Fietsroutes in doorlopende groenstroken
- Verschillende wegen als een richtingsweg inrichten

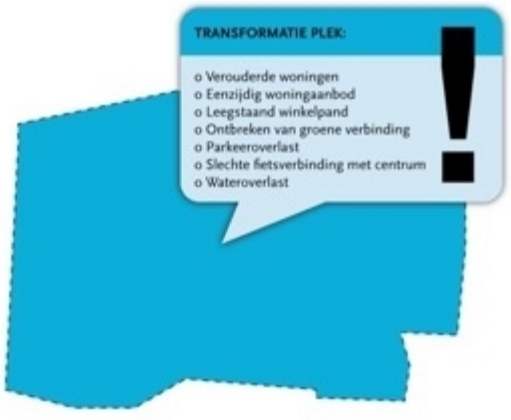


Oplossingsrichting | Ruimte maken voor kansrijke ontmoetingsplekken

- Uitbreiden van en gebruik maken van de buitenruimte, passend bij de reeds aanwezige faciliteiten en functies

Naar groene sociale wijken: integrale wijkaanpak





Oplossingsrichting | Integrale wijkaanpak

- Herontwikkeling op locaties met combinatie van opgaven.
- Verschillende doelgroepen beter spreiden en ontclusteren.

Naar groene sociale wijken

Hoofdlijn beleid

- Minimale oppervlakte groen en water bij nieuwbouw (20%)
- Groenbeleid (ecologisch groenbeheer + ruimte voor groenadoptie)
- Winkelbeleid: alleen dagelijkse voorzieningen in de wijken
- Wijkeconomie: enkel ruimte voor aan huis gebonden beroepen
- Accommodatiebeleid: multifunctioneel gebruik
- Woonprogramma: duurzaamheid, doelgroepen
- Aanpassingen woningen mogelijk t.b.v. variatie woningaanbod en wonen / werken.

6. Versterken economische kracht

Doel

- Een brede duurzame economische ontwikkeling in de gemeente

Ambities

- Sterker neerzetten van een economisch profiel met een combinatie van lokale bedrijvigheid en (technologische) bedrijvigheid, aansluitend bij Brainport Eindhoven
- Ruimte voor lokale starters en doorgroeiers
  - ➢ Toekomstbestendig maken van kansrijke bestaande bedrijventerreinen
  - ➢ Ruimte voor kleinschalige (lokale) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing
  - ➢ Ruimte voor het ‘nieuwe vormen van werken’ in wijken en centra
- Een scherp recreatief profiel per gebied

Versterken economische kracht

Oplossingsrichtingen: Revitalisering

- Openbare ruimte opknappen, meer groen (biodiversiteit) en water, panden verbeteren, mogelijk uitplaatsen bedrijven (ruimte voor kleinschaliger werklocaties voor lokale bedrijven, verduurzaming
- Zon op dak bij nieuwe bedrijven uiteindelijk kunnen verplichten



6. Versterken economische kracht

Oplossingsrichting:

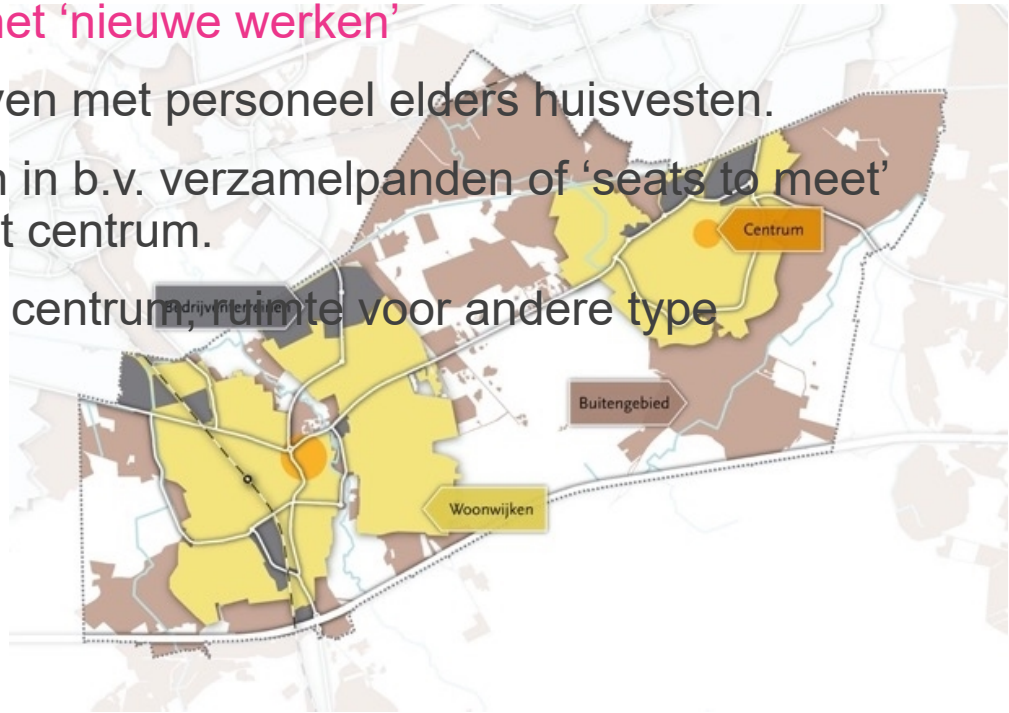
Geen wonen meer op bedrijventerreinen. Woon- en werkfuncties kunnen toevoeging voor het centrum zijn

Oplossingsrichting: Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid

- Meerdere kleinschalige bedrijven denkbaar in nabijheid van de kern in een VAB

Oplossingsrichting: Ruimte voor het ‘nieuwe werken’

- Werken aan huis mogelijk, bedrijven met personeel elders huisvesten.
- Combinatiemogelijkheden werken in b.v. verzamelpanden of ‘seats to meet’ achtige plekken bij voorkeur in het centrum.
- Bij terugloop winkelfuncties in het centrum, ruimte voor andere type werkfuncties.



Programma’s

Integrale gebiedsprogramma’s:

- Centrum
- Integrale wijkaanpak
- Buitengebied: Gijzenrooi, Gulbergen, Molenheide, Mi
  Dommeldal.





Thematische programma’s:

- Fiets voorop
- Klimaatprogramma
- Energie en warmtetransitie
- Doelgroepenbeleid
- Programma economie

