STRUCTUURVISIE MIERLO OOST

t.b.v. vaststelling

25 januari 2022

RHO ADVISEURS

DATUM 25 januari 2022

OPDRACHTGEVER Gemeente Geldrop-Mierlo
STATUS Versie t.b.v. vaststelling

INHOUD

1. Inleiding **4**

1.1 Aanleiding 4
1.2 Achtergronden 4
1.3 Scenarioverkenning en abstractieniveau structuurvisie 5
1.4 Vervolgproces 7

2. Visie **8**

2.1 Inleiding 8
2.2 Algemene doelen en uitgangspunten 8
2.3 Visie op deelgebieden 12
2.4 Vastgestelde visie op natuurgebied Sang en Goorkens (buiten plangebied) 13

3. Uitvoering **15**

3.1 Sturing 15
3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen en kostenverhaal 15
3.3 Relatie met bestemmingsplan/omgevingsplan 16

Bijlage 1 Verslag consultatie scenario's **17**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente wil graag een landschapspark realiseren, een multifunctioneel overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens. In dit nu hoofdzakelijk agrarische gebied is ruimte gewenst voor bijzondere woonvormen, recreatie, recreatieve routes, natuur en natuurinclusieve landbouw.

Het huidige planologische kader is geen goede basis voor de door de gemeente gewenste ontwikkeling van een landschapspark. De ideeën voor het gebied zijn nog niet uitgekristalliseerd. Daarom is in deze structuurvisie de toekomstrichting globaal aangegeven.

Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente een voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op een aantal percelen in het gebied ten oosten van de kern Mierlo. Door oplopende grondprijzen kunnen de doelen die geld kosten in het geding komen. Het voorkeursrecht voorkomt speculatie in het gebied omdat in dat geval de gronden bij verkoop eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden.
Dit voorkeursrecht verloopt in maart 2022. Om er voor te zorgen dat de bescherming van het voorkeursrecht niet wordt onderbroken, moet de gemeente een structuurvisie vaststellen en een nieuw Wvg-besluit nemen. Dat geeft de gemeente vervolgens drie jaar tijd om keuzes te maken en de plannen zorgvuldig uit te werken in een bestemmingsplan.

De structuurvisie heeft ook een functie als ‘haakje’ voor kostenverhaal. Naast bovenwijkse kosten kan bij financieel rendabele ontwikkelingen ook een bijdrage worden gevraagd voor onrendabele ontwikkelingen. De instelling van een landschapsfonds lijkt noodzakelijk te zijn om een integrale ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken en een koppeling te kunnen maken tussen rendabele en onrendabele ontwikkelingen in en rond het plangebied.

1.2 Achtergronden

Op 11 maart 2019 heeft de gemeenteraad besloten een voorkeursrecht te vestigen op een gebied ten oosten van Mierlo. 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 worden uitgedaagd om mee te denken in de langetermíjnvisie voor dit gebied. Woningen zijn mogelijk als kostendrager voor ontwikkelingen.

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”.

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.

De aangewezen gronden liggen binnen de contouren waar woningbouw en andere stedelijke 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, natuurinclusieve landbouw, recreatie en landschap.

Binnen de regio is eind 2017 het 'Afsprakenkader wonen', overeengekomen, die de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. In 2021 zijn deze afspraken herijkt. De woningbouwopgave is gericht op inbreiding en transformatie. Voor nieuwe uitbreidingslocaties met een stedelijke ontwikkeling geldt daarom nog steeds de regel; Nee, tenzij…

- de locatie aantoonbaar nodig is om te kunnen voorzien in de lokale en regionale woningbouwbehoefte (de Ladder voor duurzame verstedelijking vereist een onderbouwing);
- er sprake is van planologische kansen voor verbetering van de (duurzame) afronding van het stedelijk gebied, waarbij kwalitatieve landschappelijke aansluiting/ inpassing leidend is;
- er sprake is van (maatschappelijke) regionale meerwaarde, onderbouwd met de “diep-rond-breed”-aanpak, zoals verwoord in de provinciale Omgevingsvisie.

Uitgaande vanuit de gedachte: “handelen als ware we één gemeente”.

Met de ontwikkeling van een landschapspark wordt voldaan aan deze regionale afspraken. Het beleid is gericht op een duurzame afronding van de kern met een of meer wooncluster en een goede overgang tussen de bebouwde kom van Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens. Het plangebied kan bijdragen aan het versterken van de recreatie- en natuurwaarden van Sang en Goorkens en de Goorloop. Denk hierbij aan een buffergebied met natuurinclusieve landbouw, het versterken van het beekdalsysteem en ecologische en recreatieve verbindingen. Het gebied heeft ook een belangrijke functie voor de leefkwaliteit van de inwoners van Mierlo. Wij kiezen voor een integrale ontwikkeling en betrekken alle belanghebbenden daarbij.

1.3 Scenarioverkenning en abstractieniveau structuurvisie

We vinden grote betrokkenheid en brede participatie belangrijk. Daarom is al uitgebreid gesproken over de ontwikkeling van het landschapspark met scenario’s als hulpmiddel. Voor het gebied zijn diverse scenario’s verkend waarmee wij het gesprek over de mogelijke toekomst van het gebied aan zijn gegaan met grondeigenaren, ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden. In alle scenario’s 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. Het verslag van de consultatieronde staat in bijlage 1.

Er wordt nu geen keuze gemaakt in hoe de precieze uitwerking naar een landschapspark plaatsvindt. De ideeën voor het landschapspark zijn daarvoor nog niet voldoende uitgekristalliseerd. Het abstractieniveau van de structuurvisie is daarom globaal, zodat uitwerking in alle scenario’s of combinaties mogelijk is, zo lang initiatieven maar passen in deze structuurvisie (of daar op zijn minst geen afbreuk aan doen).

De plangrens voor deze structuurvisie is ruimer dan het Wvg-gebied, waarbinnen de zoekgebieden voor woningen liggen. Het beleid voor het hele gebied tussen de Bekelaar en de Sang is gericht op de realisatie van een overgangszone tussen de kern van Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens. De plangrens is aan de oostzijde gelegd op de begrenzing van de natte natuurparel Sang en Goorkens en aan de westzijde op de bebouwde kom van Mierlo.

Legenda

Plangrens

Wvg-gebied

Geldrop-Mierlo

1.4 Vervolgproces

In artikel 2.1 van de nog vigerende Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vaststelt waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd. Met deze nieuwe structuurvisie geven wij daar invulling aan voor het deelgebied Mierlo Oost met actuele beleidsdoelen en kaders voor ontwikkelingen binnen het plangebied.

Het ontwerp van de structuurvisie is door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak en 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid voor iedereen om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn diverse belanghebbenden in en rondom het plangebied met uiteenlopende belangen. De inspraakreacties zijn daarom beoordeeld en gewogen en betrokken bij de vaststelling. Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het besluit en de visie gepubliceerd en digitaal raadpleegbaar gemaakt op ruimtelijkeplannen.nl. Ook ontvangen alle indieners van een inspraakreactie een antwoord van de gemeente waarin is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van de structuurvisie.

De vaststelling van de definitieve structuurvisie in de Commissie- en raadsvergadering februari/maart 2022 is noodzakelijk in verband met bestendiging van de bescherming door middel van het voorkeursrecht.

In de vervolgfase richting bestemmingsplan/omgevingsplan en planontwikkeling worden belanghebbenden uiteraard opnieuw uitgenodigd om mee te praten.

2. VISIE

2.1 Inleiding

De visie bestaat uit een algemene ambitie en uitgangspunten die voor het hele plangebied gelden en uit specifieke doelen voor verschillende deelgebieden en locaties. Initiatieven die bijdragen aan de algemene ambitie en uitgangspunten en passen binnen de kaders voor het betreffende gebied, kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente. Bestaande rechten en activiteiten die passen binnen de visie of daar geen afbreuk aan doen, worden zo mogelijk ook weer planologisch mogelijk gemaakt in het nieuw op te stellen bestemmingsplan of omgevingsplan.

2.2 Algemene doelen en uitgangspunten

WAAR STAAN WE NU

Deze structuurvisie richt zich op het gebied direct ten oosten van de kern Mierlo. Het betreft een voornamelijk agrarisch gebied met een oppervlakte van circa 54 hectare tussen de kern Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens. De gemeente acht dit gebied kansrijk voor woningbouw in combinatie met het vergroten van de recreatieve uitloopmogelijkheden, landschaps- en natuurontwikkeling, het vasthouden van water en het vergroten van de biodiversiteit. De oppervlakte aan agrarische grond zal hierdoor afnemen. Als de agrarische bedrijven die in het gebied blijven natuurinclusief en extensief gaan produceren, dan is dat ook gunstig voor natuurgebied Sang en Goorkens in verband met de afname van stikstof en past dit binnen de ambitie.

De oostelijke rand van de kern Mierlo is nu onvoldoende verbonden met het landschap. Ook zijn er slechts enkele groene routes naar het buitengebied. Daarnaast is een overgangsgebied wenselijk naar het natuurgebied Sang en Goorkens met het beeksysteem van de Goorloop.

WAT WILLEN WE BEREIKEN, EN HOE

De hoofdambitie van de structuurvisie die geldt binnen het hele plangebied is:

Ontwikkeling van een nieuw landschapspark als natuurlijke overgangszone tussen de bebouwde kom van Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens.

Uitwerking hoofdambitie:
Transformatie naar een multifunctioneel gebied (van agrarisch, naar verbreed agrarisch, natuurinclusieve landbouw, 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.

Dit willen wij bereiken door :

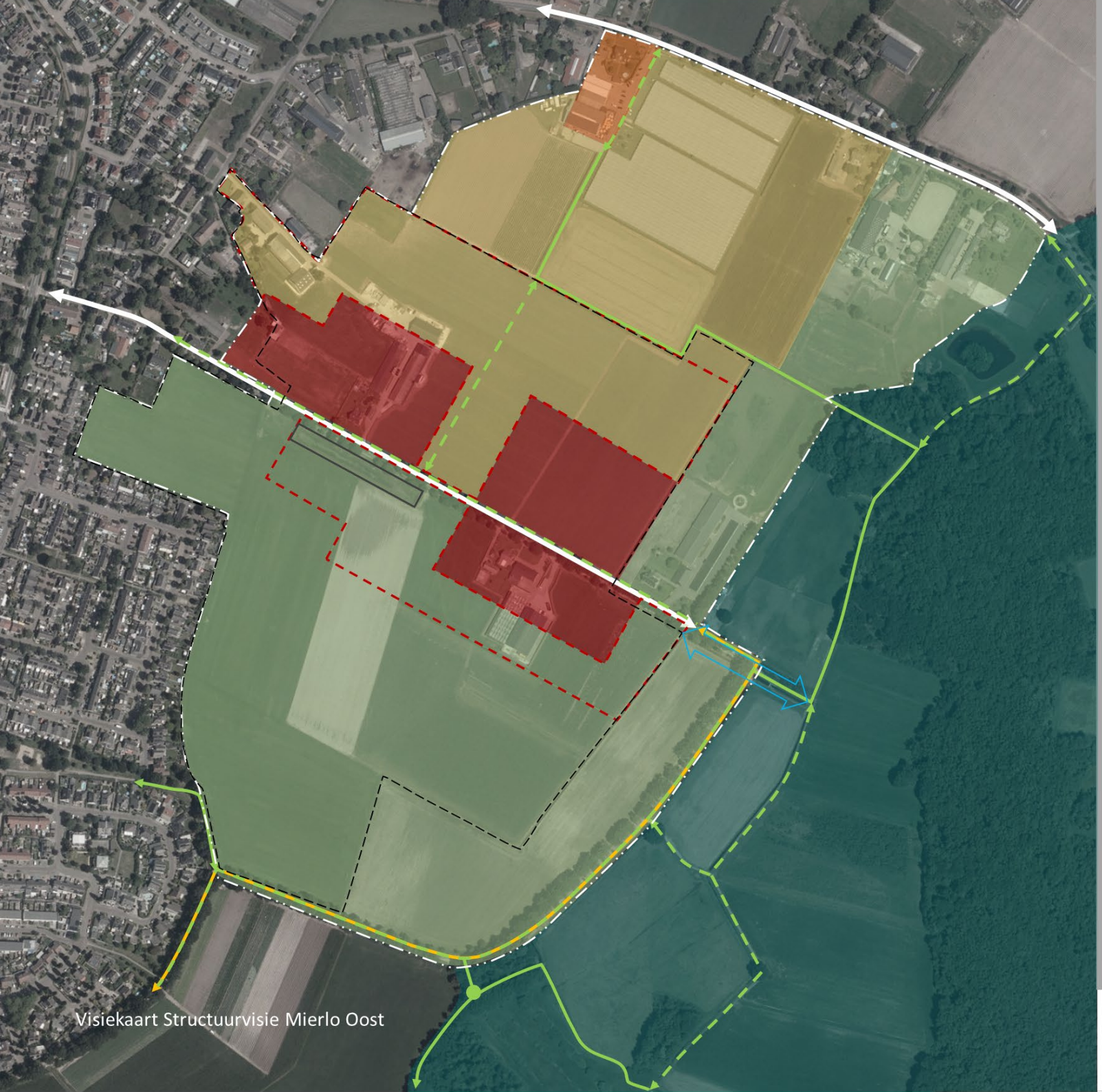
- Een globale zonering, gericht op een overgangszone tussen de bebouwde kom en het natuurgebied Sang en Goorkens. Het centrale deel van het plangebied is het zoekgebied voor bijzondere woonmilieus. Het gebied ten noorden van de Sanghorst is gericht op recreatie en landbouw. De oostzijde van het plangebied en het gebied ten zuiden van Sanghorst zijn gericht op een ontwikkeling naar natuurinclusieve extensieve landbouw en natuur. Wij onderzoeken samen met de agrarische ondernemers in het gebied bij de verdere uitwerking van de plannen of de ontwikkeling van een Brabants mozaïek-landschap mogelijk is: een duurzaam, extensiever en natuurinclusiever buitengebied én met een belangrijke rol voor de agrarische sector. Een juiste verhouding tussen de verschillende functies werken wij uit. De vertaling hiervan vindt plaats in het bestemmingsplan, waarin we die verhouding borgen.
- Ontwikkelingen te 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. 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 extensieve plattelandsbedrijvigheid. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het verbouwen en verkoop van streekproducten, onderscheidende horecavoorzieningen en overnachtingsmogelijkheden, stadsboerderij, bierbrouwerij, boerderijwinkel, zorgboerderij, streekkwekerij of nieuwe functies zoals nieuwe buitens.

- Versterken en ontwikkelen natuur en ecologie, kansen voor beekherstel Goorloop en natuurontwikkeling Sang en Goorkens in combinatie met vasthouden van water en extensieve recreatie.
- Versterken van de recreatieve (verzorgings)functies en recreatieve toegankelijkheid vanuit de kern naar het buitengebied (maken van diverse ommetjes).
- Ook natuurinclusieve landbouw is mogelijk. Natuurinclusieve landbouw is een vorm van duurzame landbouw en onderdeel van een veerkrachtig eco- en voedselsysteem. Deze maakt optimaal gebruik van de natuurlijke omgeving en integreert die in de bedrijfsvoering. Daarnaast draagt natuurinclusieve landbouw actief bij aan de kwaliteit van diezelfde natuurlijke omgeving. Natuurinclusieve landbouw produceert voedsel binnen de grenzen van natuur, milieu en leefomgeving, met een positief effect op de biodiversiteit. Natuurinclusieve landbouw versterkt de biodiversiteit op en rond het boerenland en belast de natuur zo min mogelijk.
- Stimuleren van natuurinclusieve landbouw, verbreding activiteiten van agrariërs en eventueel faciliteren stoppende agrariërs.
- Aansluiten en versterken van landschappelijke / stedenbouwkundige structuren van het gebied.
- Versterken van de cultuurhistorische waarden.
- Versterken van de identiteit van Mierlo.
- Een basis voor bijdragen en fondsvorming vast te leggen, zodat een financiële of fysieke bijdrage kan worden gevraagd.
- Het voorkeursrecht te bestendigen zodat er voldoende tijd is om de plannen goed uit te werken. De gemeenteraad stelt op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening deze structuurvisie vast voor het plangebied zoals opgenomen op de visiekaart. Wij zijn voornemens de structuurvisie in ieder geval vast te stellen voor 12 maart 2022, zodat de bescherming van het voorkeursrecht niet wordt onderbroken. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.
- Het mogelijk maken van 25-100 woningen binnen het zoekgebied. Dit is afhankelijk van het woontype en de doelgroep. We kiezen voor bijzondere woonvormen. Woningen komen binnen het Wvg gebied. Woningbouw moet bijdragen aan het hoofddoel en de ontwikkeling moet ook passen binnen de maat, schaal en korrel van het gebied. Aan de dorpsrand van Mierlo komt wonen en het landschap samen. De kwaliteit van deze rand is bepaald door de groene achtertuinen, bomenrijen langs de ontsluitingswegen, verbindingen van en naar het dorp en het silhouet van de woningen die deze rand maken. Deze kwaliteit is ook bepalend en leidend geweest voor het landschapspark. Om de dorpsrand herkenbaar te houden zullen de nieuwe woningen niet als een nieuwe dorpsschil toegevoegd worden. De woningen maken onderdeel uit van kleine wooncluster aan de Sanghorst. Landschapselementen vormt de begrenzing van deze clusters. Het landschapspark omarmen deze clusters en vormen zo de doorzichten en verbindingen naar het omliggend gebied. Ook tussen de dorpsrand en het landschapspark is deze openheid gemaakt om de rand daardoor intact te houden.
  De woonclusters zijn klein van opzet, waar de bestaande (agrarische) bebouwing een onderdeel kan zijn. De ruimte tussen de clusters vormt een natuurlijke overloop naar het omliggend gebied. Het huidige karakter waarbij woningen en schuren elkaar afwisselen en clustergewijs bij elkaar horen is ook de opzet van de nieuwe buurtschapjes. De landschapselementen (heggen, houtwallen, bomen (rijen), poelen en sloten) die nu al horen bij het agrarische gebied worden ingezet om de clusters robuust in te passen en om zo de

identiteit te behouden. Deze landschapselementen zorgen voor een aantrekkelijk landschap, maar hebben ook een betekenis voor vogels en kleine fauna.

- Mocht het nodig blijken te zijn dan kan er een extra (auto) verkeersontsluiting komen via de Bekelaar of Loeswijk.
- De beoogde woningen en eventuele andere economisch rendabele ontwikkelingen zijn kostendragers voor de realisatie van het landschapspark. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3. In een later stadium onderzoeken we welke investeringen in het gebied noodzakelijk zijn en hoe die worden gefinancierd.



Legenda

- Ontwikkeling van een nieuw landschapspark als overgangszone tussen de bebouwde kom van Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens. Tevens plangrens
- Wvg-gebied
- Zoekgebied bijzondere woonvormen
- Zoekgebied natuur/bijzondere woonvormen
- Bergbezinkbassin
- Zoekgebied natuur
- Zoekgebied recreatie/natuurinclusieve extensieve landbouw/bijzondere woonvormen
- Zoekgebied recreatie/natuurinclusieve extensieve landbouw
- Versterken recreatie/landbouw Hof van Huijbers
- Behoud bestaande auto-ontsluiting
- Behoud bestaand wandel- en fietspadennetwerk
- Onderzoeken wandel- en fietspad, auto te gast
- Versterken wandel- en fietspadennetwerk
- Versterken recreatieve bereikbaarheid bestaand startpunt wandelingen Sang en Goorkens
- Vastgestelde visie op bestaand natuurgebied Sang en Goorkens: versterken natuur en extensieve recreatie

Geldrop-Mierlo

2.3 Visie op deelgebieden

De structuurvisie geeft aan wat we willen bereiken. Het is een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in doelen en uitgangspunten die voor het hele grondgebied gelden (zie paragraaf 2.2) en in deze paragraaf een visie voor deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, kansen, ambities en opgaven, die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Per deelgebied/locatie beschrijven we onze beleidsambitie.

ZOEKGEBIED BIJZONDERE WOONVORMEN

Het centrale deel van het plangebied, aan weerszijden van de Sanghorst is zoekgebied voor woningen in kleine clusters/buurtschapjes. Binnen deze zoekgebieden kan ook recreatie worden gerealiseerd met kleinschalige initiatieven zoals een B&B, galerie of informatiepunt.

ZOEKGEBIED NATUUR/BIJZONDERE WOONVORMEN

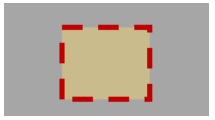
Het beleid voor het gebied direct ten zuiden van de Sanghorst is gericht op de realisatie van een overgangsgebied met bijzondere woonvormen en natuur. Ook natuurinclusieve extensieve landbouw en recreatieve wandelpaden zijn mogelijk.

BERGBEZINKBASSIN

Rekening houden met bergbezinkbassin.

ZOEKGEBIED NATUUR

Het beleid voor het gebied ten zuiden van de Sanghorst is gericht op de realisatie van een overgangsgebied met natuur. Ook natuurinclusieve extensieve landbouw en recreatieve wandelpaden zijn mogelijk.



ZOEKGEBIED RECREATIE/NATUURINCLUSIEVE EXTENSIEVE LANDBOUW/BIJZONDERE WOONVORMEN

Het beleid voor het gebied ten noorden van de Sanghorst is gericht op de realisatie van een overgangsgebied met bijzondere woonvormen, natuurinclusieve extensieve landbouw en/of recreatie.

ZOEKGEBIED RECREATIE/ NATUURINCLUSIEVE EXTENSIEVE LANDBOUW

Het huidige gebied is al een combinatie van recreatie en landbouw. Het streven is om landbouw om te vormen in natuurinclusieve extensieve landbouw. Recreatie kan worden uitgebreid met kleinschalige initiatieven zoals een B&B, galerie of informatiepunt.

VERSTERKEN RECREATIE/LANDBOUW HOF VAN HUIJBERS

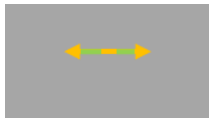
Versterken van de recreatieve verzorgingsfunctie, waaronder overnachtingsmogelijkheden en gezonde voedselproductie.

BEHOUD BESTAANDE AUTO-ONTSLUITING

De Sanghorst en Bekelaar zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van het gebied. Wij onderzoeken of aanpassing van de bestaande ontsluiting noodzakelijk is in relatie tot de beoogde nieuwe woningen in het gebied.

BEHOUD BESTAAND WANDEL- EN FIETSPADENNETWERK

Het gebied vervult een belangrijke rol als recreatief uitloopgebied. Nu zijn al enkele dorpsrondjes mogelijk. De bestaande wandelpaden en verbindingen vervullen ook een rol als recreatieve verbinding tussen de kern Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens.
Wij willen de bestaande wandel- en fietspaden behouden. Het is wel mogelijk om de route van een wandel- of fietspad aan te passen als dit noodzakelijk is bij nieuwe ontwikkelingen of leidt tot een aantrekkelijkere route.



ONDERZOEKEN WANDEL- EN FIETSPAD, AUTO TE GAST

Om de rust richting Sang en Goorkens te borgen wordt onderzocht of de Sang verkeersluw gemaakt kan worden (wandel/fiets dominant, auto te gast). Een deel van de weg heeft nu een functie als verbinding tussen twee wandelpaden. Wij willen de Sang aantrekkelijker maken voor wandelaars en fietsers.

VERSTERKEN WANDEL- EN FIETSPADENNETWERK

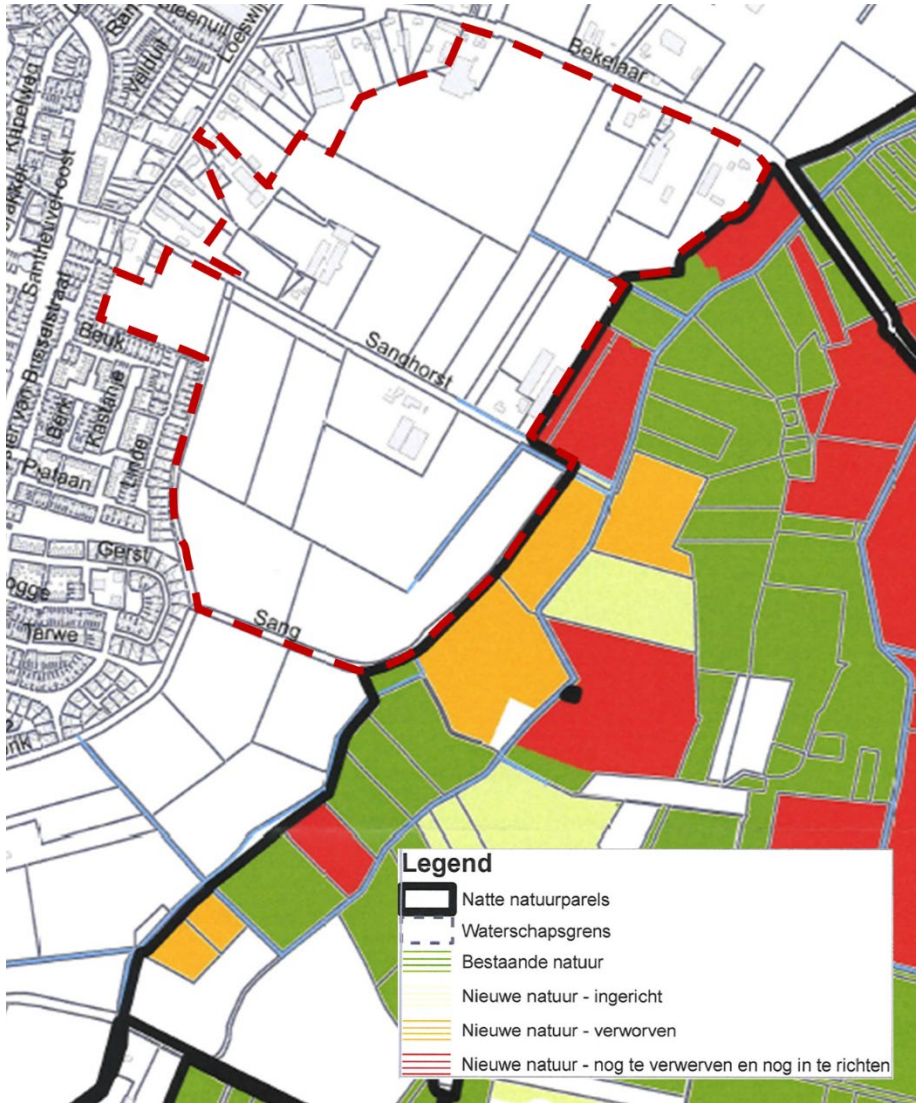
Wij willen het gebied versterken als recreatief uitloopgebied van Mierlo en als recreatieve verbinding tussen de kern en het natuurgebied Sang en Goorkens en de verbinding tussen de twee bestaande routes door Sang en Goorkens. Ook de aftakking langs de Goorloop en de Bekelaar willen we daarin meenemen. Daarom willen wij het routenetwerk versterken met nieuwe wandel- en fietspaden. Deze zijn indicatief op de kaart aangegeven.

VERSTERKEN RECREATIEVE BEREIKBAARHEID BESTAAND STARTPUNT WANDELINGEN SANG EN GOORKENS

Het bestaande startpunt voor wandelingen in Sang en Goorkens willen wij behouden. Wij willen in het plangebied de routes naar dit startpunt versterken en ook het routenetwerk in het natuurgebied uitbreiden.

2.4 Vastgestelde visie op natuurgebied Sang en Goorkens (buiten plangebied)

Het plangebied van deze structuurvisie grenst aan natuurgebied Sang en Goorkens. Het is onderdeel van het NatuurNetwerkBrabant en aangemerkt als 'natte natuurparel'. Dit zijn de belangrijkste, meest waardevolle, natte natuurgebieden in Noord-Brabant, waarvan sommige delen zijn verdroogd en waar de kwaliteit van het water onvoldoende is. De Goorloop kent vanuit het Waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas een opgave als te herstellen beek. Dit houdt in dat de huidige, primair op afvoeren gerichte inrichting van het beeksysteem wordt heringericht naar een meer natuurlijke



Figuur Plangebied structuurvisie grenzend aan Natte natuurparel Sang en Goorkens

situatie. De ambitie van het waterschap en de gemeente is om een natuurlijke zone langs de waterloop aan te leggen waarlangs soorten zich kunnen verspreiden, zoals de ‘ambassadeur’ kleine ijsvogelvlinder. Ook is er een recreatieve doelstelling. Rondom de her in te richten beek wordt gekeken hoe extensieve recreatie een plek kan krijgen in het ontwerp, bijvoorbeeld wandelpaden langs de beek.

Wij hebben de ambitie om de routestructuren in het gebied te versterken, zodat een samenhangend geheel ontstaat. Het natuurgebied is geen onderdeel van het plangebied maar de ontwikkelingen in het plangebied kunnen wel een positieve bijdrage leveren aan de doelstellingen in het natuurgebied. Wij stimuleren binnen het plangebied natuurinclusieve extensieve landbouw, natuurontwikkeling, verbetering van het watersysteem, waterberging en recreatieve verbindingen. Ook onderzoeken wij of de Sang autoluw kan worden gemaakt. De zone langs het natuurgebied kan daarmee een bijdrage leveren aan het verminderen van de recreatieve druk op Sang en Goorkens.

3. UITVOERING

3.1 Sturing

Om de realisatie van een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens dichterbij te brengen, is sturing noodzakelijk.
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 doelen.
- 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.

ZONERING

Met deze structuurvisie wordt door middel van een zonering in deelgebieden gestuurd op een goede overgang tussen de bebouwde kom van Mierlo en het natuurgebied Sang en Goorkens.

RELATIE MET WVG

De gemeenteraad heeft bij besluit van 11 maart 2019 de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op een aantal percelen binnen het plangebied.

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 op grond van Artikel 4 worden bestendigd voor een periode van 3 jaar nadat de structuurvisie is vastgesteld. In die periode kan een bestemmingsplan worden vastgesteld, op basis waarvan het voorkeursrecht opnieuw kan worden bestendigd (voor een periode van 10 jaar).

De zoekgebieden voor wonen vallen binnen de Wvg-grenzen.

Die blijvende regie en sturing is nodig om speculatie en oplopende grondprijzen te voorkomen. Door oplopende grondprijzen kan het gehele project financieel onhaalbaar worden. Door de Wvg te handhaven voor het gebied, behoudt de gemeente naast haar bestuursrechtelijke middelen (zoals het bestemmingsplan) ook financieel grip op de planvorming.

3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen en kostenverhaal

De gemeente wil bijzondere woonmilieus en woonvormen in de zoekgebieden mogelijk maken, mits deze bijdragen aan de woningbehoefte en de realisatie van de onrendabele doelen van het landschapspark. De gemeente wil nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, die passen bij de doelen en kaders van de structuurvisie en bijdragen aan de onrendabele projecten.

De beoogde woningen en eventuele andere economisch rendabele ontwikkelingen zijn kostendragers voor de realisatie van het landschapspark.

Met deze structuurvisie treffen wij voorbereidingen voor het creëren van een systeem 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 hebben wij 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 structuurvisie als basis, maar ook de in voorbereiding zijnde gemeentelijke natuurvisie. Daaruit blijkt een behoorlijke opgave 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 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 bestemmingsplan/omgevingsplan zal dit nader worden uitgewerkt.

3.3 Relatie met bestemmingsplan/omgevingsplan

Deze structuurvisie is vormvrij en alleen zelfbindend voor de gemeente Geldrop-Mierlo. De structuurvisie geeft de gewenste toekomstrichting aan, maar verandert niets aan de geldende planologische mogelijkheden. Er staan geen rechtsmiddelen tegen open. Die mogelijkheid is er uiteraard wel bij nieuwe bestemmingsplannen of omgevingsplannen, omdat deze ook bindend zijn voor burgers.

Wij zijn voornemens om na vaststelling van de structuurvisie een bestemmingsplan (of omgevingsplan) op te stellen voor het plangebied. Hierin kunnen planologische veranderingen worden vastgelegd, die passen bij de visie. Als onderdeel van het bestemmingsplan of omgevingsplan wordt een milieueffectrapportage opgesteld.

Voor overige initiatieven en activiteiten die wel passen binnen de visie, maar nog niet concreet genoeg zijn of nog niet voldoende op haalbaarheid zijn onderzocht, zijn later afzonderlijke planologische procedures noodzakelijk. De Omgevingswet biedt hiertoe wel mogelijkheden bij de keuze voor een omgevingsplan (ontwikkelingsgebied met een mengpaneel). De rol van de gemeente hierin is afhankelijk van het initiatief.

Voor nieuwe initiatieven is deze structuurvisie een belangrijk toetsingskader. Initiatieven die passen in de structuurvisie kunnen rekenen op een positieve grondhouding. Bij het mogelijk maken van nieuwe initiatieven moet uiteraard ook rekening worden gehouden met beleid en regelgeving van andere overheden.

Daarmee vormt de vaststelling van deze structuurvisie weer een stapje in de gewenste ontwikkeling van een landschapspark.

Bijlage 1 Verslag consultatie scenario's

Overleg: Inbreng van omwonenden, grondeigenaren en belangstellenden
Datum gesprekken: 11 juni t/m 11 juli 2021
Datum Verslag: 22 juli 2021

Aanleiding
Ter voorbereiding op de Structuurvisie over de gebiedsontwikkeling van het buitengebied Mierlo-Oost heeft de gemeente bewoners en belangstellenden in een zogeheten consultatiefase geïnformeerd en geraadpleegd. Aan de hand van onderstaande scenario's is het gesprek gevoerd.

De consultatieronde heeft plaatsgevonden van 11 juni tot en met 11 juli 2021. Vanwege corona was het niet mogelijk om een gezamenlijke fysieke bijeenkomst te organiseren. Als alternatief hebben bewoners de informatiebijeenkomst van de raad online kunnen bekijken. Vervolgens is er de gelegenheid geboden om een reactie te geven op de stukken tijdens individuele gesprekken of met een online reactieformulier. Er is door een groot aantal personen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Er hebben ruim 30 gesprekken plaats gevonden met grondeigenaren, ondernemers in de omgeving en belangstellende. Daarnaast zijn er ruim 30 reactieformulieren ontvangen. ZLTO heeft namens een deel van de grondeigenaren een gezamenlijke reactie gestuurd. Bijna iedereen die gereageerd heeft geeft aan mee te willen denken in de planvorming.

Hieronder zijn thema-gewijs de ingebrachte opmerkingen, vragen en suggesties weergegeven. Per thema is in de conclusies aangegeven op welke wijze deze worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de structuurvisie, het bestemmingsplan en/of de planontwikkeling.

Groen/natuurherstel
Conclusie:
De natte parel Sang en Goorkens wordt zeer gewaardeerd door omwonenden. Er wordt veel gewandeld en er zijn zorgen over de intensiteit van het gebruik van het gebied. De grote hoeveelheid groen in de plannen voor het tussengebied wordt goed ontvangen. Met name versterken en toevoegen van natuur is aantrekkelijk. Echter door velen wordt de huidige agrarische invulling van het gebied, waarin diverse diersoorten vertoeven, ook als waardevol ervaren. Met name het weidse karakter van het gebied, de wisselteelt en de beleving van de seizoenen wordt door allen zeer gewaardeerd. Gevraagd wordt of biologische landbouw kan bijdragen. Zorgen zijn er over het toevoegen van woningen en het effect daarvan op de natuur en de rust in het gebied.

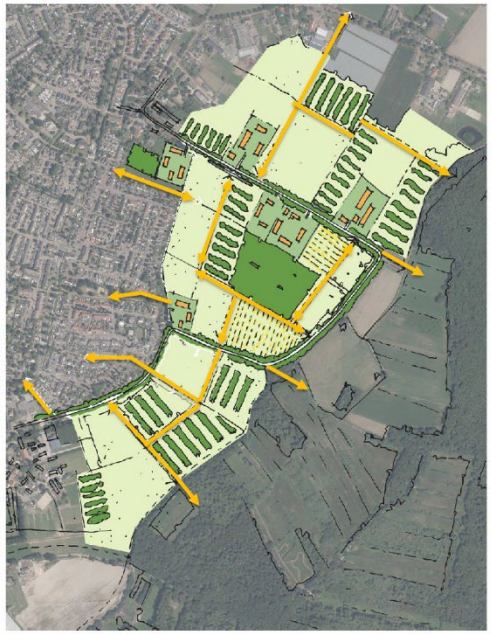
Voor de verdere uitwerking zal er gekeken moeten worden naar de aanwezige waarden in het gebied. Dat kan door een ecologisch onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ontvangen reacties:
- Huidige invulling van het landschap (akkerbouw) wordt ook gezien als natuur en vormt een goed overgangsgebied tussen bebouwde kom en natuurgebied Sang en Goorkens.
- Natuurherstel spreekt aan (in welke vorm dan ook) en is een toegevoegde waarde voor Sang en Goorkens.
- Alleen bij natuurherstel en meer waarde voor ecologie is toevoegen van woningen acceptabel.
- Is het toevoegen van woningen niet tegenstrijdig met natuurherstel?
- Natuurherstel liefst in een open structuur. Behoud van weidse uitzicht.
- Kan biologische landbouw onderdeel uitmaken van natuurherstel?
- Kan de natuur van Sang en Goorkens verder het gebied in komen?
- Behoud van de bolle akker.
- Ecologisch en biologisch spreekt aan.
- Weidse landschap en rust behouden.

HET NIEUWE BOS

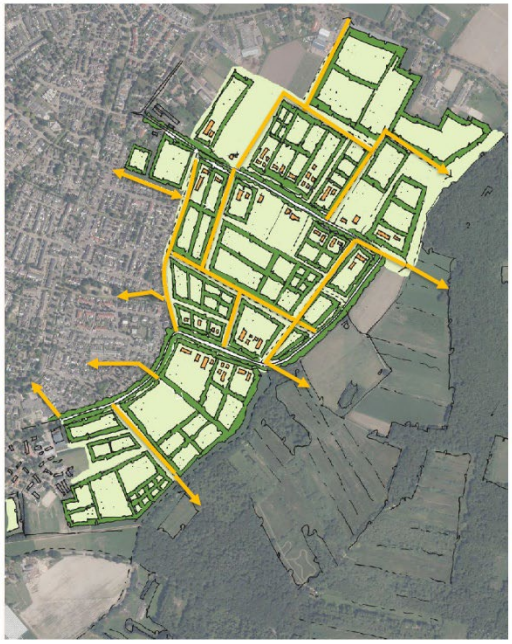
10

PLANTAGE MIERLO



12

TUINEN VAN MIERLO



14

AKKERS EN ALE

16

- Verdwijnen van agrarisch landschap is ook een gemis.
- Is kleinschalige ecologische benadering wel haalbaar en is het dan nog wel ecologisch?
- Woningbouw onttrekt water aan het gebied (ook aan Sang en Goorkens).
- Behoud van natuur moet de belangrijkste factor zijn.
- Bos zou een natuurlijke opbouw moeten krijgen, niet aanplanten in rijen.
- De nieuwe plannen vormen een prachtig overgangsgebied tussen wonen en natuur. Vooral de zichtlijnen richting natuurgebied geven een ruimtelijk effect.
- Er zijn zorgen over toenemende drukte in de natuur waardoor allerlei dieren en planten verstoord worden (denk aan loslopende honden en rondhangende, crossende jeugd).
- Het huidige natuurgebied Sang en Goorkens staat al zwaar onder druk door de begrazing, landbouw en bewandeling die daar reeds plaatsvindt. Het veranderen van bestemming van het areaal van Mierlo-Oost in recreatie- en sportterrein verhoogt die druk. Er is dus in ieder geval sprake van een achteruitgang van de groene status van beide gebieden en daarmee van Mierlo. De enige manier om deze teloorgang te voorkomen is het toevoegen en uitvoeren van een scenario (5) dat de omvorming van de landbouwbestemming naar natuurbestemming behelst.
- Bescherming van de vogels en andere dieren die nu in het akkerland zitten. De kieviten en de kwartels, beschermde weidevogels, zwaluwen, de uilen en de haas. Hun leefgebied wordt ernstig verstoord bij een ander gebruik van de grond. Hier lijkt in de plannen geen rekening mee te worden gehouden, terwijl deze dieren nu wel in dit gebied zitten.
- De verkenning van het behouden van akkers/weidegrond met houtwallen waar de kwetsbare fauna niet bedreigd wordt door bebouwing en recreanten (met honden) wordt gemist.
- Is het mogelijk om ruimte voor de grutto in te passen?
- Kunnen eiken vervangen worden door linden ivm overlast van processierups?
- In het gebied Sanghorst broeden al jaren steenuilen. Er moet rekening mee worden gehouden dat dit het voedselgebied is van onze Steenuilen. De steenuilenkasten hangen oa op Sanghorst 17/Loeswijk 32/ Berkelaar 10. Dus als jullie ten noorden van Sanghorst tot aan het Hof van Huijbers niet zouden willen bouwen en dit gebied willen besparen voor de uilen dan zijn we duurzaam bezig voor nu en later.
- De landschappelijke kwaliteit van dit gebied wordt bepaald door de openheid, de omzoming ervan met forse eikenbomen en de overduidelijke aanwezigheid van een (cultuurhistorisch waardevolle) bolle akker ter hoogte van Sang. Ook het gebruik van deze grond voor akker- en vollegrondtuinbouw met jaarlijkse wisselteelten draagt hieraan bij.
- In de presentatie wordt een beschrijving en waardering van de huidige landschappelijke kwaliteit van het gebied gemist.
- Bij fruitteelt wordt vaak doek gebruikt om het fruit te beschermen tegen vogels en weersomstandigheden. Dit belemmert het uitzicht nog verder.
- Belangrijk is dat een stukje Mierlo dat nu gewoon eens lekker open blijft en waar de rust en ruimte wordt gewaarborgd. Waar je nog mooie bolakkers ziet met passende activiteiten en het zo te zien rijke vogelleven dat daardoor wordt aangetrokken. Ook het volgen van de seizoenen in flora, fauna en agrarische activiteiten is hier echt nog mooi te zien.
- De Sang en Goorloop zijn mooie gebieden die het inderdaad waard zijn om te beschermen. Ben het met de gemeente eens dat deze gebieden onder druk staan en dus hulp kunnen gebruiken.

Recreatie/toerisme

Conclusie:

Het gebied wordt nu al gebruikt voor laagdrempelige recreatie (wandelen/fietsen). Het toevoegen van extra paden wordt over het algemeen goed ontvangen. Er kan een logische verbinding worden gezocht met aangrenzende gebieden. Wel zijn er zorgen voor meer drukte en minder privacy in de aangrenzende woonwijk en aanwezige privépercelen.

Bij de verdere uitwerking van recreatieve voorzieningen moet rekening worden gehouden met de rust en ruimte in het gebied. Diverse ideeën die zijn aangedragen kunnen bij de planuitwerking (na vaststelling van het bestemmingsplan) een plekje krijgen.

Ontvangen reacties:

- Wandelroutes zijn een mooie toevoeging voor het gebied.
- Wandelpaden moeten echter niet ten koste gaan van de rust in het gebied én de huidige woonstraten die grenzen aan het gebied.
- Mooi (kleinschalig) terrasje zou van toegevoegde waarde zijn.
- Niet te veel activiteiten toevoegen om rust en ruimte te bewaren.
- Blotevoetenpad zou een meerwaarde kunnen zijn.
- Doorsteek voor fietsers/wandelaars naar Bekelaar (eventueel doorlopend naar Kanaal) zou van meerwaarde zijn.
- Door toevoeging van paden ook meer risico op hangjongeren (zijn er nu al).
- Is er ruimte voor een tuinenvereniging (zoals bij Oudvensestraat)?
- Is er ruimte voor iets educatiefs (IVN)?
- Geen paden toevoegen achter woningen. Is in het verleden juist weg gekocht door bewoners en boer ivm overlast.
- Er wordt nu al veel gewandeld en gefietst. Het gebied is te klein om nog extra paden aan toe te voegen. Rondje Sang is circa 30 minuten lopen.
- Bed and Breakfast en koffiepunt spreekt aan.
- Aansluiten op het bestaande wandelpad door Sang en Goorkens.
- Misschien is er ruimte voor een vogelspotplaats (uitkijktoren) en picknick plaatsen.
- Misschien is er ruimte voor een trimparcours in het scenario bos.
- Is er ruimte voor een educatieve winkel/dagbestedingsplek?
- Kan er een ruim honden loslooopterrein worden toegevoegd zodat regels in natuurgebied (aanlijnen van honden) beter worden nageleefd.
- Akkerbouw in combinatie met plaats voor de paardensport of het houden van paarden zou ook kunnen passen.
- Akkers en Ale is een creatieve invulling. Lijkt geweldig om dit idee in de markt te zetten.
- Het realiseren van een klimtoren/ buitensporten/ mountainbikeroute/ looproutes zou van toegevoegde waarde kunnen zijn.
- Er zijn zorgen over horeca met feesten en bruiloften.
- Het ‘levend’ maken van dit gebied spreekt aan.

Woningbouw/woningopgave

Conclusie:

Ondanks de weerstand tegen het toevoegen van woningen is er ook begrip voor de huidige woningbehoefte. In het gebied wordt nu al (beperkt) gewoond. Als er woningbouw toegevoegd wordt moet dit een aansluiting hebben op de maat en schaal van het gebied. Grondgebonden woningbouw waarbij er gekeken wordt naar de woningbehoefte. Nieuwe woonvormen zouden verder onderzocht moeten worden, net als de doelgroepen. De afstand houden tot het natuurgebied en de dorpsrand doen recht aan het gebied, waarbij de nieuwe bebouwing in clusters of langs de bestaande ontsluitingswegen een plek kan krijgen. Hierdoor blijven doorzichten gewaarborgd van en naar de kern en natuurgebied.

Ontvangen reacties:

- Liefst geen toevoeging van woningbouw. Sommige hebben zelfs uitdrukkelijk bezwaar tegen woningbouw.
- Een lage bebouwingsdichtheid met laagbouw en niet aaneengesloten passend in het buitengebied wordt door velen aangehaald.
- Het idee van een zorgboerderij spreekt erg aan.
- Het idee van woningen voor senioren wordt wisselend ontvangen. Waardering is er voor de mooie rustige omgeving (zouden er in de toekomst zelf wel willen wonen en brengt doorstroom teweeg). Anderen vinden het te ver weg van voorzieningen.
- Tiny houses worden wisselend ontvangen.
- Kan er een combinatie worden gezocht met tiny houses op aangrenzende percelen?
- Is er in het plan ruimte voor zeer grote privé kavels (5 ha)?
- Bebouwing van buurtschappen aan bestaande wegen zijn compact en geconcentreerd op een locatie waardoor het overige gebied vrij blijft van bebouwing.
- Zorgen over de financiële haalbaarheid van het plan met als gevolg toevoeging van meer woningen.
- Beperkt aantal woningen is positief aan het plan.

- Een enkele persoon vindt de locatie van woningbouw in bosvariant mooi door de verspreiding over het gebied.
- Woningbouw grenzend aan de bestaande rand wordt over het geheel slecht ontvangen door de mensen die daar wonen.
- Bewoners in het gebied zijn bezorgd over de vrijheid die gaat verdwijnen.
- Luxere woningen passen beter in het gebied dan starterswoningen.
- Woningbouw toevoegen aan de hoge delen van het plangebied.
- Geconcentreerde woningbouw of lintbebouwing langs bestaande straten heeft voorkeur.
- Geen appartementen.
- Over de locatie van de woningen wordt verschillend gedacht. Woningbouw zou niet achter de bestaande woningen mogen komen ivm het weidse uitzicht terwijl anderen juist pleiten voor aansluiten op bestaande woningbouw om het gebied zo veel mogelijk vrij te houden.
- Een persoon haalt aan dat modern minder past dan traditionele bouw.
- Behoefte aan woningbouw moet onderbouwd worden.
- Woningen toevoegen is belangrijk voor Mierlo.
- Niet te veel woningen toevoegen dicht bij het gebied Sang en Goorkens.
- Lintbebouwing geeft het meest vrije uitzicht voor bewoners in en grenzend aan het plangebied.
- Bouwen voor Mierlonaren en niet voor de regio. Dus onderzoeken waar in Mierlo behoefte aan is.
- Gebruik van bestaande bebouwing omzetten naar wonen (geen/zo min mogelijk bebouwing toevoegen).
- In kleine erven kunnen mensen naar elkaar omkijken.
- Het collectieve karakter van het plan spreekt erg aan.
- Denk bij het programma ook aan mensen met een kleine/gemiddelde portemonnee.
- De ruimtelijke en afwijkende invulling (geen lint bebouwing) geeft een extra allure aan het dorp Mierlo.
- Verstening beperken binnen (of direct aansluitend op) de bestaande bouwvlakken.
- Huizenbouw, het plan schetst een fantasie beeld zonder auto's en verkeerstoename en geeft geen reële verhoudingen in de tekeningen.
- Concentreer bebouwing op gronden gelegen tussen Sanghorst en Bekelaar (noordzijde van de Sanghorst). Daar is geen sprake van gronden met beschermingswaardige landschappelijke kwaliteiten.
- Uitgangspunt moet zijn: inpassing van bebouwing met behoud van landschapskwaliteit en oppervlakte.
- Eigenlijk raakt Mierlo steeds meer opgesloten en ook in deze plannen komt dat weer terug. En bebouwing op een bolle akker lijkt mij uit den boze.
- Het gebied krijgt 3 x zoveel huizen als momenteel aan de Linde. Kortom de natuur wordt niet minder belast, maar juist meer. Denk aan die drie straten in het huidige vrije gebied en het gebied verandert dan in een nieuwe maar ruim opgezette wijk. Geen versterking dus van de natuur.
- Teveel woningen. Weidsheid en natuurherstel vertalen naar toeristische recreatie is een tegenstelling die in de praktijk moeilijk te realiseren valt. Zeker als er bebouwing in de uitgangspunten is, of wordt opgenomen. Bij teveel woningen krijg je het gevoel dat men de dorpsbebouwing wil opschuiven naar het natuurgebied i.p.v. het natuurgebied naar de dorpsbebouwing.
- Het is niet wenselijk bebouwing, pad of weg tegen de bestaande percelen te maken. Het open karakter, licht en lucht moeten blijven.
- Aan wat voor soort woongroepen wordt gedacht?

Verkeer

Conclusie:

Er zijn zorgen over het toevoegen van woningen en recreatieve activiteiten en de daarmee gepaard gaande toename van gemotoriseerd verkeer op de bestaande wegen. Dit vanwege de veiligheid en de leefbaarheid (toename van geluid).

Voor de verdere uitwerking zal er onderzoek gedaan moeten worden naar de verkeerstoename, geluidsbelasting en mogelijk andere leefbaarheidsaspecten. Deze onderzoeken moeten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Ontvangen reacties:
- Zorgen over toename van verkeer op de Bennedonk ivm overlast.
- Zorgen over toename van verkeer op de Bennedonk ivm verkeersveiligheid combinatie met fietsers en voetgangers op smal wegprofiel.
- Zorgen over verkeerstoename op Sanghorst/Loeswijk.
- Ontsluiting van doorgaand verkeer via Beuk is niet wenselijk.
- Parkeerdruk door toevoegen recreatieve activiteiten.

Scenario's

Het scenario "Akkers en Ale" spreekt het meeste aan omdat daarin het weidse uitzicht van het gebied wordt behouden en de bebouwing zich concentreert rondom de aanwezige bebouwingsvlakken. "Het nieuwe Bos" spreekt het minste aan omdat daarmee het weidse uitzicht juist wordt weg genomen en de bebouwing verspreid is over het gehele gebied. Toch worden over het bosscenario ook positieve aspecten genoemd zoals aansluiten op/uitbreiden van het natuurgebied Sang en Goorkens. Over scenario "Tuinen van Mierlo" zijn er zorgen over het toekomstige beheer. Ook in dit scenario wordt het weidse uitzicht verstoord door de toevoeging van hagen.

Aansluiten bij het huidige karakter van het gebied spreekt het meeste aan. Het scenario "Akkers en Ale" komt daar het meest in tegemoet en het scenario "Plantage Mierlo" in mindere mate. Combinaties met de scenario's "Het nieuwe bos" en "Tuinen van Mierlo" zijn wellicht wel denkbaar.

Spreekt meeste aan:
- Bosachtig/parkachtig is mooi om doorheen te wandelen, akkers zijn minder aantrekkelijk.
- Akkers en Ale spreekt het meeste aan vanwege het weidse karakter.
- Akkers en Ale sluit mooi aan op de aangrenzende (agrarische) gebieden.
- Akkers en Ale komt het meeste overeen met huidige invulling.
- Toevoegen van bos heeft meerwaarde voor Sang en Goorkens.
- Tuinen zijn aantrekkelijk om door te wandelen en fietsen.
- Akkers en Ale en Plantages spreken het meeste aan vanwege het weidse uitzicht.
- Plantages omdat dit kleinschalige ondernemingen prikkelt.
- Plantages door kleine erven die agrarisch (biologisch) ingevuld kunnen worden.
- Plantage Mierlo lijkt een mooi en zeker toepasbaar scenario.
- De mogelijkheid om twee scenario's met elkaar te combineren. Kan me voorstellen dat je de Tuinen van Mierlo combineert met Plantage Mierlo.
- Een scenario waarbij de grond echt gebruikt wordt voor versterking van de natuur in samenhang met versterking van recreatie ontbreekt in de huidige scenario's. Dus een uitwerking waarbij de landbouwgronden aan de natuur worden teruggegeven. Bijvoorbeeld door die aan natuurmonumenten over te laten gaan.

Spreekt het minste aan:
- Bos spreekt het minste aan omdat er al veel bossen zijn in de omgeving.
- Bos spreekt het minste aan omdat het ten koste gaat van het weidse uitzicht. Wordt heel vaak genoemd
- Bos spreekt het minste aan omdat het heel lang duurt voor dat het is aangegroeid.
- Tuinen waarin gezamenlijk groente en fruit wordt verbouwd. Is dat wel te beheren?
- Tuinen omdat dit te veel mensen trekt naar het gebied.
- Bos is te benauwend.
- Boomgaarden klinken leuk maar brengen veel overlast met zich mee.
- Tuinen hebben te veel afgekaderde vlakken.
- Akkers en Ale is niet haalbaar omdat men niet jaren achter elkaar granen kan verbouwen op een perceel.
- Tuinen, minste herkenning van het huidige landschap.
- Akkers en Ale omdat je daar slechts in een seizoen van kunt genieten en de rest van het jaar is het doods.
- Bos dat bestaat uit een combinatie van bos en clustervormige over het gehele gebied verspreide bebouwing. Sluit het minst aan bij het huidige karakter van het gebied.
- Tuin/schooltuinen geeft veel ongewenste aanloop. Lijkt niet bevorderlijk voor behoud c.q. versterking natuur en ecologische waarde.

- De voorbeelden waarin het open landschap wordt versnipperd of het verre zicht wordt weggenomen, zoals in het bos, de tuinen en de plantage.
- Akkers en Ale te veel bebouwing (in de noordhoek) waardoor er meer verkeer af en aan rijdt.
- Bos staat teveel af van de huidige situatie en we vrezen daarbij voor verlies van het ruimtelijke, weidse aspect.

Aandachtspunten inhoud

Voor de verdere uitwerking van de plannen zijn de volgende aandachtspunten mee gegeven ten aanzien van de inhoud:

- Er zit een groot hoogteverschil in het gebied.
- Veel wateroverlast in aangrenzende wijk.
- Aandacht voor toekomstig beheer en toezicht in het gebied (hangplek voor jongeren of aantrekken ongewenste personen).
- Er zijn veel muggen in het gebied doordat er veel water is.
- Rekening houden met slogan van Mierlo: Mierlo rust en ruimte
- In de presentatie ontbreekt een beschrijving van de door de gemeente in het verleden gemaakte planologische keuze voor zover die betrekking heeft op het gebied 'Mierlo Oost'. Zo is in de toelichting van het op 4 juli 1983 vastgestelde bestemmingsplan Neerakkers II vastgelegd dat: 'Het plangebied grenst aan een landschappelijk zeer waardevol gebied en beoogt een definitieve afronding van Mierlo aan de zuid-oostzijde te zijn'…….'aan de oostzijde vormt de plangrens de definitieve afronding van het dorp'. Hoe verhoudt zich deze bestuurlijk planologische keuze met de thans voorgestelde ontwikkelingen?
- Is er wel sprake van stoppende agrariërs? Er is juist sprake van opvolgers. En wat zijn de gevolgen voor de agrarische bedrijven.
- Passen de plannen wel in de ambities van grondeigenaren?
- Plannen overschrijden de grenzen van het Wvg besluit. Wat is daar de reden voor?
- Hoe ziet de gemeente de huidige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot deze ontwikkelvisie, dit ivm het behoud van het toekomstperspectief.
- Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met de jaarlijkse exploitatiekosten van het gebied.
- Waar zit de versterking van de cultuurhistorische waarden?
- De fruit-/noten en bessenteelt en het natte gedeelte verder uit te breiden richting de dorpsrand vraagt om nader onderzoek.

Aandachtspunten procedure

Conclusie:

Het groot aantal reacties en aanmeldingen om in de toekomst betrokken te worden bij de planvorming geeft aan dat de ontwikkeling leeft bij omwonenden. Door transparant, helder en regelmatig te communiceren worden geïnteresseerden meegenomen in de planvorming. Na deze consultatiefase volgen meerdere momenten waarop geïnteresseerden ook mee kunnen denken in de planvorming. Daarnaast moet de verbinding met aangrenzende ontwikkelingen nader worden bekeken.

Voor de verdere uitwerking van de plannen zijn de volgende aandachtspunten mee gegeven ten aanzien van de procedure:

- Betrek de Heemkundekring bij de planvorming.
- Hoe wordt omgegaan met de overgangsfase waarin plannen nog niet in uitvoering zijn genomen.
- Bewoners aan de rand van het gebied (gebouwd in 1990-1995) hechten veel waarde aan behoud van de huidige situatie.
- Aangeven wat de noodzaak is om een aantrekkelijk overgangsgebied te creëren.
- Vertel het eerlijke verhaal. Wat is belangrijker, woningbouw toevoegen of creëren van aantrekkelijk overgangsgebied.
- Er is behoefte aan een integraal overzicht in combinatie met het wijkplan Mierlo-Zuidoost en het verplaatsen/samenvoegen van de scholen.
- Kan er een planning worden geschetst van na 2022. Wanneer zouden plannen gerealiseerd moeten worden?
- Is er meer tijd voor inspraak, gezamenlijk overleg met bewoners rand Mierlo?