Geldrop-Mierlo

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

concept

Laatst gewijzigd: 15/06/2022

LOS stadomland B.V.
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Gemeente Geldrop-Mierlo
De Meent 2, 5665 GC Geldrop

Tel: 040 289 38 93
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Inhoudsopgave

1 Onze ambities 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Wat is ons vertrekpunt? 5
1.3 Waar gaan we naartoe? 7

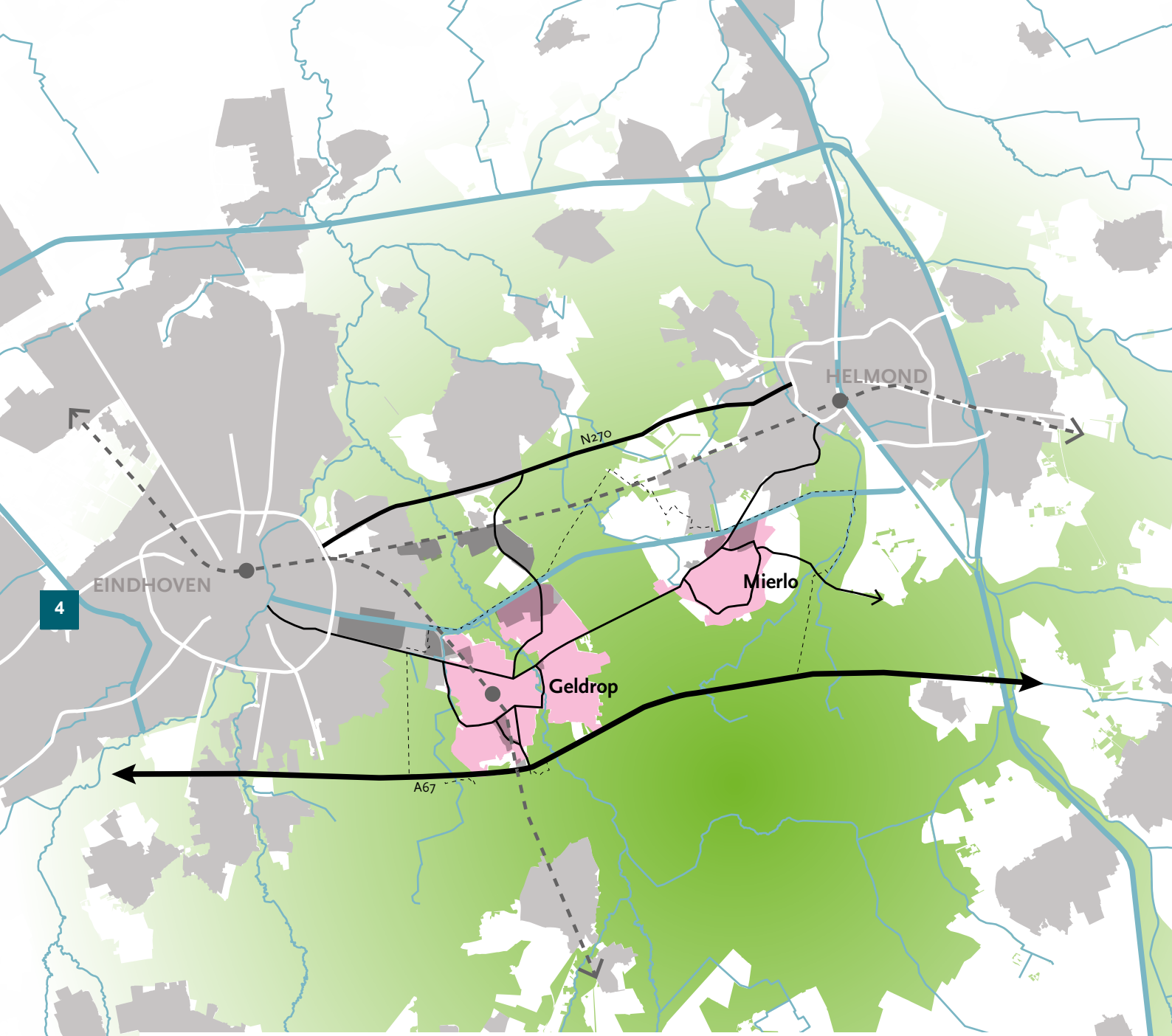
2 Toelichting op onze omgevingsvisie 11
2.1 Waarom een omgevingsvisie? 11
2.2 Nieuwe integrale thema's 14
2.3 De aanpak om te komen tot een omgevingsvisie 16
2.4 Leeswijzer 17

3 Uitgangspunten 19
3.1 Bestaande kwaliteiten 19
3.2 Regionaal strategisch beleid 44
3.3 De trends & ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven 49

4 Visie Geldrop-Mierlo 53
4.1 Duurzaam verbonden in het netwerk 55
4.2 Doorlopend groen 59
4.3 Naar een multifunctioneel buitengebied 65
4.4 Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo) 79
4.5 Naar duurzame groene sociale woongebieden 91
4.6 Economische kracht 101

5 Richting uitvoering 107
5.1 Samenhang omgevingsvisie met andere beleidsinstrumenten 107
5.2 Integrale programma's in Geldrop-Mierlo 113

6 Bijlage 117
6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt 117



Afbeelding 1. Gemeente Geldrop-Mierlo verweven in het stedelijk netwerk en gescheiden door groengebieden

1 Onze ambities

1.1 Algemeen

Voor u ligt de omgevingsvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo, de integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie zetten we een koers uit voor de lange termijn. Een koers waarmee we antwoord geven op de dynamiek in onze samenleving en de trends die op ons afkomen. Dit is tevens een koers waarmee we de kwaliteiten en kenmerken behouden die van oudsher bij ons horen en die we al lange tijd beschermen. Zo staan we niet stil, maar groeien en ontwikkelen we ons heel bewust. Waar gaan we wonen, werken en recreëren? Waar gaan we natuur en landschap ontwikkelen en wat willen we beschermen voor de toekomst?

1.2 Wat is ons vertrekpunt?

De gemeente Geldrop-Mierlo is een fraaie groene woongemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Geldrop en Mierlo zijn verweven in het stedelijk netwerk van Eindhoven en Helmond. Enkele groene en agrarische gebieden zorgen voor een ruimtelijke scheiding. Geldrop en Mierlo zijn goed bereikbaar door de ligging aan de A67 (en de nabijheid van de N270), maar worden deels ook gebruikt als doorsteek tussen deze twee grote verkeersaders. Van oorsprong kent Geldrop veel industrie en Mierlo heeft zijn oorsprong als agrarisch dorp. Toch zijn beide dorpen van oudsher al wel met elkaar verweven. Terwijl de textielindustrie zich in Geldrop in het Dommeldal ontwikkelde, had Mierlo daar met de vele thuiswevers ook sterke banden mee. Ook nu nog kent Geldrop en in mindere mate ook Mierlo een stevige portie industrie, die deels verbonden is met high tech bedrijvigheid in de Brainport. Vanaf de jaren ’70 zijn Geldrop en Mierlo sterk gegroeid met uitbreidingswijken en is de verwevenheid met de regio verder versterkt. We zijn nu een groene woongemeente, met een gezonde hoeveelheid werkgelegenheid, sterke recreatieve functies, een ziekenhuis en een licht bovenlokale functie voor winkelen. En niet te vergeten; met gevarieerde groene wijken. Zo passen we in de ‘City of Villages’ die het stedelijk gebied Eindhoven vormen, en voegen we daaraan iets toe. We passen ons aan en ontwikkelen ons door.

Afbeelding 2. Kwaliteiten Geldrop-Mierlo

1.3 Waar gaan we naartoe?

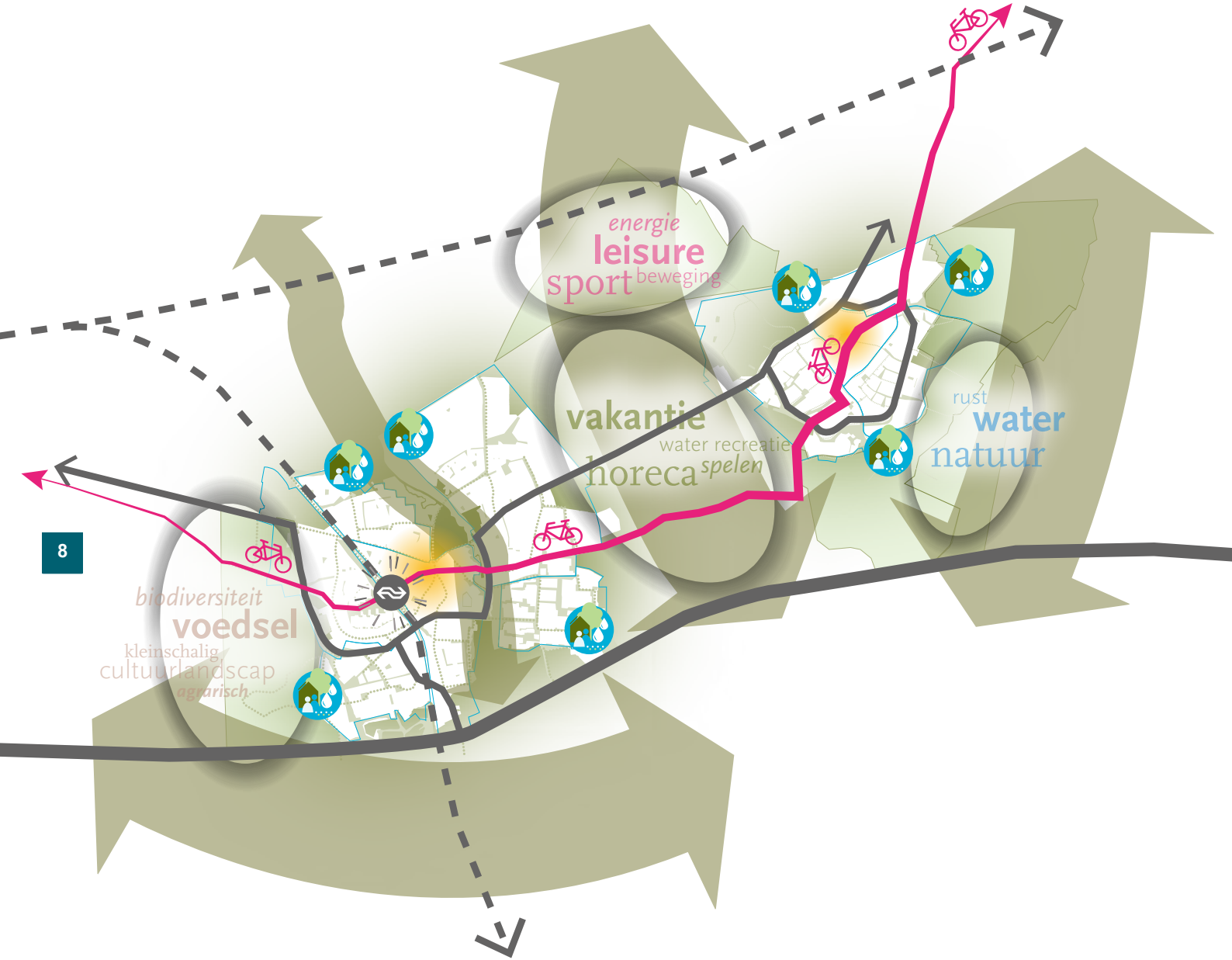
Profileren en doorontwikkelen in het regionale netwerk.

Uit het participatietraject dat we voor deze omgevingsvisie hielden, blijkt dat veel inwoners willen dat Geldrop en Mierlo zich in samenhang met de regio ontwikkelen, profiterend van de voorzieningen, werkgelegenheid en kwaliteiten die de regio biedt. Maar we zijn ook trots op de eigen kwaliteiten die daaraan iets toevoegen. Het groene, recreatieve, historische en gemoedelijke willen we nadrukkelijker neerzetten, zij vormen onze kwaliteit van leven en wonen.

Ook onze woonwijken willen we doorontwikkelen. We hebben mooie groene wijken, een mooi woningaanbod en een hoge kwaliteit voorzieningen. Maar de wereld verandert. We hebben nieuwe wensen, andere doelgroepen te huisvesten en klimaatverandering vraagt aanpassingen van onze leefomgeving. Dat zijn veel aanpassingen binnen een beperkte ruimte. We zullen daarom stedelijker moeten denken. Maar we koesteren wel de sociale cohesie en het dorpse karakter van onze gemeente. Koesteren en meebewegen met maatschappelijke veranderingen is dus de uitdaging voor onze woonwijken.

Wat betreft de recreatiefunctie ligt de nadruk op recreatie door de eigen inwoners, met een licht bovenlokale toon. Qua bedrijvigheid biedt Geldrop-Mierlo vooral plek aan midden- en kleinbedrijf en is er geen ambitie voor uitbreiding van de bedrijventerreinen.

In de toekomst ontwikkelen we ons door als groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid.



Afbeelding 3. Speerpunten Geldrop-Mierlo

1.3.1 Zes speerpunten

Om dit te bereiken hebben we zes speerpunten uitgewerkt. In 2042 zijn we een groene woongemeente en ziet de leefomgeving in Geldrop-Mierlo er in grote lijnen als volgt uit:

Speerpunt 1:Duurzaam verbonden in de regio

De inrichting van onderwijsmogelijkheden, voorzieningen, bedrijvigheid en mobiliteit in Geldrop-Mierlo is afgestemd op het aanbod binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. We hebben goede wandel- en fietsverbindingen tussen de wijken en het centrum en goede fiets- en OV-verbindingen met Eindhoven en Helmond. Onze autobereikbaarheid is goed, onder andere doordat Geldrop en Mierlo zo min mogelijk een functie hebben voor het regionaal doorgaand verkeer. Het autoverkeer verduurzaamd, door elektrische auto's en meer deelvervoer.

Speerpunt 2: Doorlopend groen

Geldrop-Mierlo draagt met haar natuurgebieden bij aan robuuste regionale, doorlopende groenstructuren en daarmee aan bovenregionale ecologische verbindingen voor het versterken van de biodiversiteit. Ook biedt dit recreatiemogelijkheden voor inwoners van Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Speerpunt 3: Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo)

Zowel Geldrop als Mierlo heeft een multifunctioneel centrum waar winkelen, recreëren, wonen, verblijven, cultuur en vermaak samen komen. Ze vormen beide het middelpunt van het dorpse leven en het vertrekpunt voor een recreatief bezoek of bezoek aan een evenement. Het woningaanbod in de centra is afgestemd op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren.

Speerpunt 4: Naar groene sociale wijken

Geldrop-Mierlo is een plek met een kloppend hart. Onze ambities op het vlak van gezondheid en sociale cohesie worden in de leefomgeving ondersteund door groene wijken en ruimte voor ontmoeting. In 2042 zijn onze wijken bovendien al in belangrijke mate duurzaam ingericht qua energieverbruik en -opwekking. Daarnaast zijn de wijken klimaatadaptief ingericht. In alle wijken is er een goed gevarieerd woningaanbod en we anticiperen continu op de veranderende samenstelling van de bevolking.

Speerpunt 5: Naar een multifunctioneel buitengebied

In het buitengebied zijn functies en opgaven met elkaar verweven. Landbouw, natuur, recreatie en bedrijvigheid versterken elkaar. Ook is er ruimte ingebed voor waterberging, duurzame opwek van energie en alternatieve woonvormen.

Speerpunt 6: Versterken economische kracht

De ambitie is niet zozeer om de bedrijvigheid in Geldrop en Mierlo uit te breiden, maar onze bedrijventerreinen zijn wel vitaal. Dat betekent inzet op revitaliseren en verduurzamen. We leggen qua bedrijvigheid via deelgebieden focus op het midden- en kleinbedrijf, de recreatieve sector en eventuele segmenten binnen de Brainport regio.

2 Toelichting op onze omgevingsvisie

2.1 Waarom een omgevingsvisie?

Onze omgevingsvisie is een integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie zeggen we welke doelen we voor de lange termijn hebben. Hoeveel woningen willen we bouwen, wanneer willen we energieneutraal zijn en hoe willen we dat het landschap er over 15 jaar uitziet? De omgevingsvisie is geen concreet plan, het bevat vooral de doelen en ambities die we hebben en hoogstens de hoofdlijn van het beleid. De omgevingsvisie helpt om alle plannen en het beleid samenhangend te maken. De omgevingsvisie is een van de instrumenten uit de Omgevingswet. Meer informatie over de omgevingswet is opgenomen in ‘“Blok 1. De doelen van de Omgevingswet.” op pagina 12.

Hoe werken we de doelen en ambities verder uit?
De gemeente werkt de omgevingsvisie uit in (uitvoerings)programma’s of in het omgevingsplan. In een omgevingsprogramma staat hoe we bepaalde doelen willen realiseren. In het omgevingsplan worden de doelen vertaald naar regels.

Kan een omgevingsvisie meteen worden uitgevoerd?
De ideeën in de omgevingsvisie moeten eerst door de gemeente of iemand anders met een project concreter worden gemaakt. In een omgevingsvisie staan dan ook geen concrete plannen of locaties opgenomen, alleen uitbreidingsrichtingen of ontwikkelmogelijkheden.

Moeten inwoners of ondernemers meewerken aan de doelen in de visie?
Een omgevingsvisie houdt geen enkele verplichting in voor inwoners of ondernemers. Inwoners en ondernemers hoeven dus niet in actie te komen om de doelen van de gemeente te bereiken, als ze dat niet willen. Bestaande rechten in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) worden door een omgevingsvisie dan ook niet gewijzigd. Een omgevingsvisie is wel bindend voor de gemeente zelf. Als de gemeente een project wil realiseren of een plan van inwoners wil toetsen, moet ze rekening houden met de doelen die ze in de omgevingsvisie hebben opgenomen. De omgevingsvisie is dus wel richtinggevend voor initiatieven en geeft de uitgangspunten voor het op te stellen omgevingsplan. Afwijken van de doelen in de omgevingsvisie kan alleen door herziening van de visie en instemming van de gemeenteraad.

Waarvoor gebruikt de gemeente een omgevingsvisie?
De gemeente gebruikt de omgevingsvisie om de lange termijn doelen te formuleren en van daaruit vervolgens

DE DOELEN VAN DE OMGEVINGSWET:

De Omgevingswet

De omgevingsvisie is een nieuw (beleids-)instrument, die is geïntroduceerd in de Omgevingswet, die op 1 januari 2023 in werking zal treden. In de loop van de afgelopen decennia zijn er, met de beste bedoelingen, veel regels bijgekomen die moesten zorgen voor een betere veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de leefomgeving, maar deze maken samen de ruimtelijke ordening niet overzichtelijk. Procedures zijn vaak ingewikkeld en traag en de uitkomsten onzeker. Daar wilde men iets aan doen. De omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving en het omgevingsrecht. Er is sprake van een grote verandering. Tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water worden geïntegreerd in één wet. Om overzicht te bieden aan burgers en ondernemers en maatwerk mogelijk te maken, dienen gemeenten integraal te werken. De ambities voor de leefomgeving komen daarom in één document bij elkaar te staan. Dat instrument is de omgevingsvisie.

De mens centraal

De Omgevingswet gaat echter verder. Uitgangspunt van de wet is dat er ruimte komt voor ontwikkelingen, maar met borging van kwaliteit. Daarnaast zouden inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties meer centraal komen te staan, dat de overheid meer gaat sturen op doelen en minder op regels en er meer ruimte komt voor maatwerk. Dat vraagt ook aanpassing van de verschillende gemeentelijke instrumenten en processen. De omgevingsvisie moet een overzicht bieden binnen de doelen van de gemeente.

Blok 1. De doelen van de Omgevingswet.

WAAROM MEER MAATWERK EN STUREN OP DOELEN?

De samenleving verandert en de veranderingen gaan steeds meer in steeds kleinere stapjes. Daarover voert de overheid niet de regie. Zo gaan we bijvoorbeeld anders werken, ons anders verplaatsen, het internetwinkelen neemt in omvang toe en de woningbouwopgaven veranderen door een combinatie van demografische veranderingen en veranderende leefpatronen. Feitelijk spelen er ontwikkelingen op alle terreinen en deze gaan mede onder invloed van technologische ontwikkelingen bijzonder snel. Ook de overheid ontwikkelt mee. Er zijn door decentralisaties nieuwe opgaven op de gemeente afgekomen en mede daardoor zullen we met relatief minder geld meer moeten realiseren. Bovendien zijn mensen mondiger geworden en is er meer behoefte aan invloed en verantwoordelijkheidsdeling. Veel redenen dus om meer ruimte te maken voor initiatieven uit de samenleving. Die initiatieven zijn er ook al volop, ook waar ons beleid niet direct een antwoord op heeft of kan hebben. Beleid of acties vanuit de overheid volgen vaak op ontwikkelingen. Omdat nieuwe ideeën niet altijd voorspelbaar zijn, is er behoefte aan beleid dat flexibiliteit geeft.

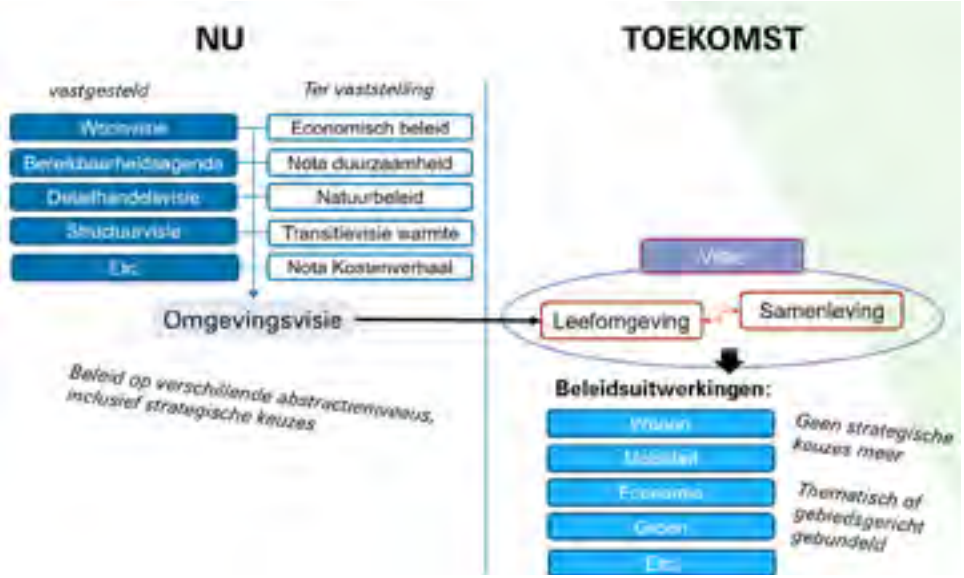
Blok 2. De achtergronden achter meer maatwerk en het sturen op doelen.

uitvoeringsbeleid te maken, projecten op te starten of om plannen van inwoners en ondernemers te toetsen. Door onze doelen goed op te schrijven, zijn we in staat om meer maatwerk toe te passen en hoeven we minder precieze regels te maken. Op die manier kunnen we op termijn makkelijk met initiatiefnemers meedenken met hun plannen. De reden dat we dat willen hebben we beschreven in '"Blok 2. De achtergronden achter meer maatwerk en het sturen op doelen." op pagina 12. Om projecten die goed passen bij de doelen die in de omgevingsvisie staan te realiseren moet de gemeente (of inwoners die een aanvraag indienen) eerst nog een apart plan maken, bijvoorbeeld voor een woningbouwlocatie of een nieuw bedrijf in het buitengebied. Voor aanvragen die passen in de omgevinsvisie, maar nog niet in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) zijn goedgekeurd, moet eerst het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het is niet zo dat een plan op basis van een omgevingsvisie direct zal worden goedgekeurd. In het bestemmingsplan zit nog een set aan voorwaarden waaraan initiatieven getoetst moeten worden, zoals milieuaspecten, natuur, welstand en dergelijke.

Welke strategische visies hebben we als gemeente?

De omgevingsvisie is een visie voor de lange termijn die alle doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving bevat. Naast deze omgevingsvisie kennen we als gemeente een visie op het sociaal domein. Samen bevatten deze twee documenten de strategische doelen voor de komende jaren voor de gemeente. Deze twee visies zijn gebasserd op en worden verbonden door de visie op Geldrop-Mierlo. Deze visie zorgt voor een overall beeld wat voor de gemeente we willen zijn, welke ambities er voor Geldrop-Mierlo zijn in de richting van 2040 en welke rol Geldrop-Mierlo voor zich ziet binnen de regio en het stedelijk gebied Eindhoven.

Het sectoraal of thematisch beleid zal in de toekomst dus geen strategische doelen meer bevatten, maar op tactisch en uitvoerend niveau een uitwerking zijn van de visie Geldrop-Mierlo, de omgevingsvisie en de visie sociaal domein.



Afbeelding 4. (concept) schematische weergave van de samenhang tussen strategische documenten en sectorale documenten in de toekomst (uit: presentatie visie en strategie Geldrop-Mierlo).

Afbeelding 5. Voorbeeld van de verbinding van leefomgeving met de zes domeinen van Positieve gezondheid. Invulling op verschillende schaalniveaus, bijvoorbeeld woning, straat, wijk. Door met alle stakeholders het model gezamenlijk in te vullen, ontstaat een integraal inzicht in 1) factoren die van invloed zijn en 2) de verantwoordelijke actoren voor interventies. Dat biedt concrete handvatten voor verbeteracties. | Bron: Louis Bolk Instituut

2.2 Nieuwe integrale thema's

In de omgevingswet wordt er meer aandacht gevraagd voor nieuwe thema's gezondheid en veiligheid. Hierop heeft de fysieke leefomgeving invloed. De thema's gezondheid en veiligheid zijn geïntroduceerd om integraler naar de kwaliteit van onze leefomgeving te kijken. Hiermee leggen we ook de verbinding met het sociaal domein. De relatie tussen gezondheid en veiligheid ten opzichte van de fysieke leefomgeving wordt in deze paragraaf nader uitgelegd.

Relatie met het sociaal domein
Een nauwe relatie met het sociale domein is gewenst. Veel aspecten, die te maken hebben met het welzijn en de gezondheid van inwoners hebben te maken met de fysieke leefomgeving.

In de visie sociaal domein (2019) zet de gemeente inclusiviteit en eigen verantwoordelijkheid centraal. Inwoners voelen zich onderdeel van de gemeenschap en nemen deel aan die gemeenschap. Daarbij ligt de regie en verantwoordelijkheid voor het welzijn van inwoners bij mensen zelf. Gemeenschappelijke opgaven worden door mensen in hun eigen wijk of buurt aangepakt. Mensen zijn autonoom, nemen zelf besluiten, bepalen hun eigen strategie, stellen die bij als de situatie daarom vraagt en ontwikkelen zich hun leven lang. Zij kunnen hulp vragen als het (even) niet zelf lukt. Om de ambities te realiseren wordt gefocust op sterke, vitale en gezonde wijken, betrokken mensen en betrouwbare steun met perspectief. Binnen de focus op sterke, vitale en gezonde wijken staan drie programmadoelen, die terugkomen in de omgevingsvisie:

- Wij stimuleren een inclusieve gemeenschap waarin iedereen zich thuis voelt en deel kan hebben in de gemeenschap.

- Wij stimuleren mensen te kiezen voor een gezonde leefstijl en helpen een gezonde woonomgeving te creëren.
- Wij helpen sterke wijken en netwerken te creëren zodat het fijn en veilig wonen is.

In de omgevingsvisie beperken we ons tot de doelen in de fysieke leefomgeving, maar waar nodig benoemen we wel de achterliggende sociale trends of vraagstukken, die invloed hebben op de keuzes in de fysieke leefomgeving.

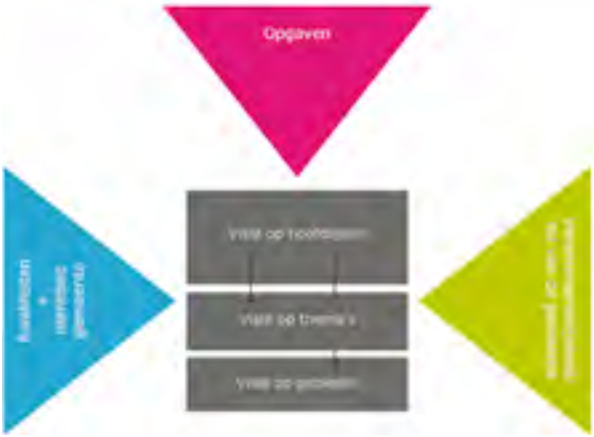
Gezondheid
Waar vroeger gezondheid werd gezien als een thema ter voorkoming of genezing van ziektes, wordt gezondheid nu veel breder gezien. Het gaat in de breedte om je welbevinden, zowel psychisch, lichamelijk als sociaal. Maar ook om je aanpassingsvermogen als je wel een ziekte hebt of een gebrek kent. Het Louis Bolk instituut heeft het in dit opzicht over positieve gezondheid (zie: '"Afbeelding 5. Voorbeeld van de verbinding van leefomgeving met de zes domeinen van Positieve gezondheid." op pagina 14).'

In de Omgevingswet heeft gezondheid een belangrijke positie gekregen. Het dient te worden meegenomen bij de beoordeling van vergunningen en bij het mogelijk maken van initiatieven via wijzigen van het omgevingsplan. Als er nadelige invloed is op de gezondheid van mensen kan de gemeente een vergunning weigeren en bepaalde functies vermijden (Omgevingswet Artikel 5.32 en Omgevingswet Artikel 2.1 lid 4)

Bij het thema gezondheid kan gedacht worden aan:
- Het bevorderen van gezond gedrag door voldoende mogelijkheden te creëren voor b.v. wandelen, fietsen en buiten zijn.
- Het voorkomen van stress of overlast door een goede inrichting van wijken met voldoende groen.
- Het voorkomen van milieuoverlast, zoals hoge concentraties fijnstof die ontstaat bij veel verkeer.
- Een goede groenstructuur draagt bij aan het voorkomen van hittestress, maar kan ook zorgen voor ontmoeting en het voorkomen van eenzaamheid.

Veiligheid
Ook veiligheid heeft als thema een belangrijker plek gekregen in de Omgevingswet. Het idee is dat veiligheid minder een formele (op regels gebaseerde) controle achteraf moet zijn, maar een integraal onderdeel van het plan. Hoe maken we onze leefomgeving veilig(er)? Het is wennen voor gemeenten om te sturen op risico's die niet in regels zijn vervat. Dit gaat dus uit van meer preventie van onveilige situaties in de toekomst op een manier die ook haalbaar is. Ook voor inwoners is veiligheid een belangrijk thema. Met name de verkeersveiligheid wordt veel genoemd in de inwonersavonden.

Preventie, het voorkomen van illegale activiteiten, overlast en crimineel gedrag, heeft zowel een sociale als een fysieke uitwerking. Op hoofdlijnen komen de ambities voor preventie terug in de ambities voor het centrum (compact winkelgebied, afbouw van rommelige aanloopstraten met veel leegstand) en de bedrijventerreinen (revitalisering) en de integrale wijkaanpak.



Afbeelding 6. De opbouw van de omgevingsvisie.

2.3 De aanpak om te komen tot een omgevingsvisie

De omgevingsvisie is tot stand gekomen door de ambities voor onze leefomgeving af te stemmen op de maatschappelijke vraagstukken die we kennen of verwachten. Met de kwaliteiten in onze leefomgeving, onderwerpen van algemeen belang en wettelijke kaders zijn deze samengevoegd tot een integrale visie op de gemeente. Hierna lichten we toe hoe dit proces in zijn werk is gegaan.

Het doorlopen proces

Eind 2020 zijn we in Geldrop-Mierlo gestart met een uitgebreid participatietraject om de wensen en ideeën van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties mee te kunnen nemen in de omgevingsvisie. Het proces bestond uit drie hoofdstappen:

1. Welke vraagstukken spelen er?
Welke trends en ontwikkelingen komen op ons af en welke vraagstukken hebben inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties voor de toekomst? Hiertoe hebben we in januari 2021 een interviewronde georganiseerd met beleidsmedewerkers, maatschappelijke organisaties en verenigingen. In april en mei 2021 organiseerden we (vanwege de geldende coronamaatregelen) digitale themabijeenkomsten en een groot aantal straatgesprekken. In totaal hebben we 150 inwoners geïnterviewd in de wijken. Ten slotte hebben we een inwonersenquête gehouden.

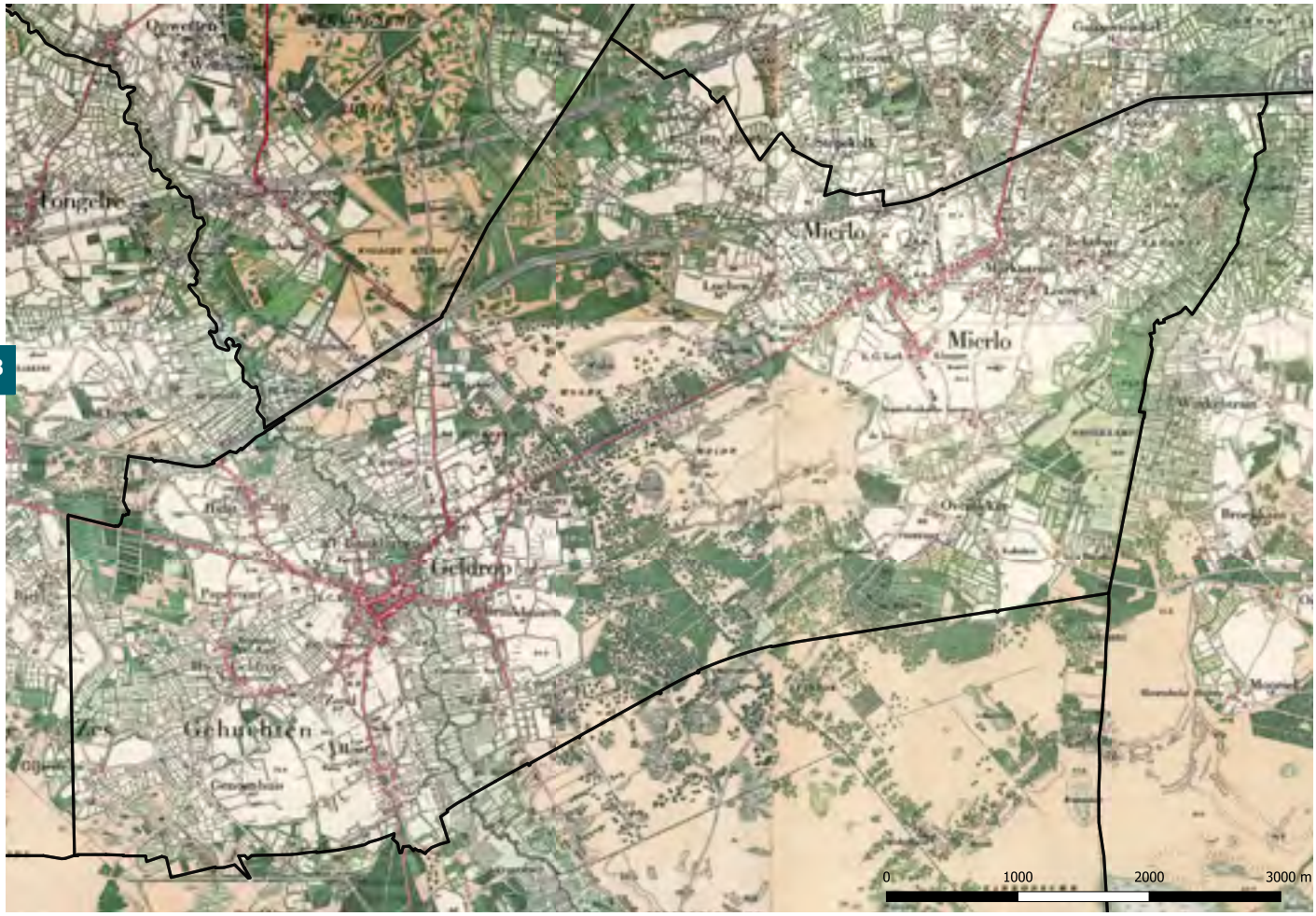
2. De ideeënfase
We hebben in twee inwonersavonden (in Geldrop en in Mierlo), een groot aantal straatgesprekken, een online enquête en binnen de gemeentelijke organisatie ideeën bedacht en getoetst, die een antwoord kunnen zijn op de vraagstukken voor de toekomst.

3. De visiefase
In november 2021 is de omgevingsvisie op hoofdlijnen opgesteld. Deze is besproken met het college en de raad. Vervolgens is de visie op hoofdlijnen in het eerste kwartaal 2022 met de beleidsambtenaren van de gemeente uitgewerkt in een concept omgevingsvisie. De ambities en doelen uit de visie op hoofdlijnen zijn in deze periode uitgebreid met oplossingsrichtingen en de hoofdlijnen van beleid. In april 2022 hebben we themasessies met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners georganiseerd om de visie te toetsen en te spreken over de rollen van partijen. De themasessies gingen over economie, wonen en zorg, centrum, natuur, water en landschap en een aparte bijeenkomst met ketenpartners. De sessies zijn afgesloten met een brede inwonersavond.

2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staat de hoofdlijn van de visie voor Geldrop-Mierlo. Hoofdstuk 3 gaat over de uitgangspunten voor deze omgevingsvisie. Daarin beschrijven we de kwaliteiten van onze fysieke leefomgeving, een aantal trends en ontwikkelingen die op ons afkomen en vraagstukken uit de samenleving (inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties). In hoofdstuk 4 beschrijven we de visie op de leefomgeving. Dit is een uitwerking van de hoofdlijnen, die in hoofdstuk 1 staan beschreven. De programma's die uit de visie voortvloeien, zijn in hoofdstuk 5 belicht.

Afbeelding 7. Het doorlopen proces



Afbeelding 8. Historische kaart uit 1925, www.topotijdreis.nl.

3 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk kijken we naar de onderdelen, die input hebben gevormd voor de visie. In de eerste plaats zijn dat de bestaande kwaliteiten. In de tweede plaats is dat het bestaande regionaal strategische beleid. In de derde plaats zijn dat (maatschappelijke) vraagstukken. Deze bestaan uit algemene trends en ontwikkelingen en uit vraagstukken, die inwoners en ondernemers hebben ingebracht.

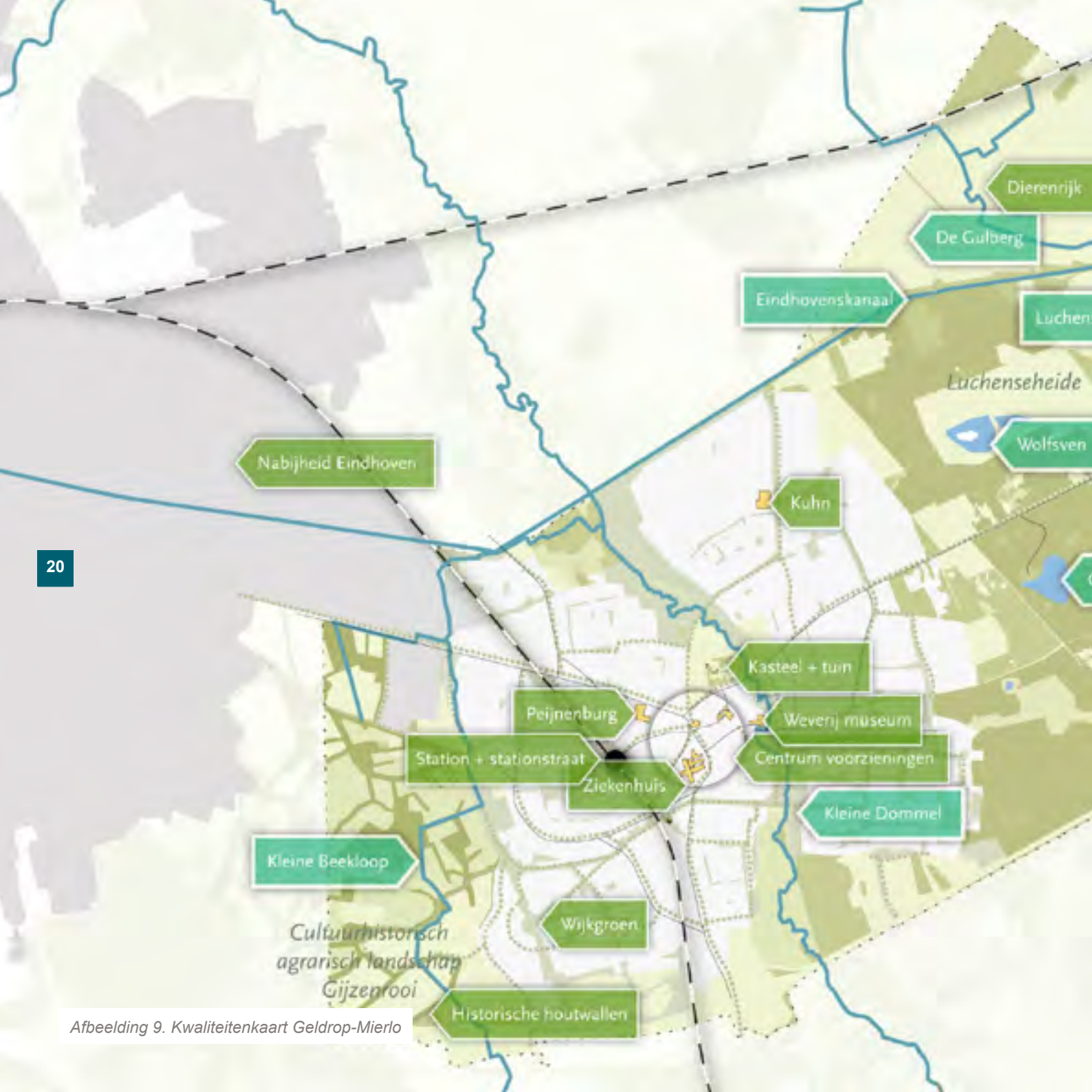
3.1 Bestaande kwaliteiten

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo is gelegen in de Centrale Slenk, een lager gelegen zuidoost noordwest lopend gebied in Midden-Brabant dat langs enkele breuken in de aardkorst (waaronder de Peelrandbreuk van de hoger gelegen Horst) langzaam daalde. Na de ijstijd had de wind in Nederland vrij spel en is een groot deel van Nederland bedekt onder een laag zand: dekzand. De laag gelegen slenk werd zo opgevuld. Dit dekzand heeft een glooiend landschap opgeleverd. Op een aantal plekken ontstonden hoge ruggen met zandduinen. Op andere meer laaggelegen delen in het landschap sneden zich tal van grote en kleine beken in, wat het hoogteverschil in het landschap verder heeft aangezet. Geldrop wordt doorsneden door de beekdalen van de Kleine Beekloop en de Kleine Dommel, terwijl Mierlo wordt doorsneden door de beekdalen van de Luchensche wetering en de Goorloop. Alleen de Goorloop waterde af op het oostelijk gelegen brede beekdal van de Aa, terwijl de andere beken uiteindelijk uitkwamen in de westelijk lopende rivier de Dommel.

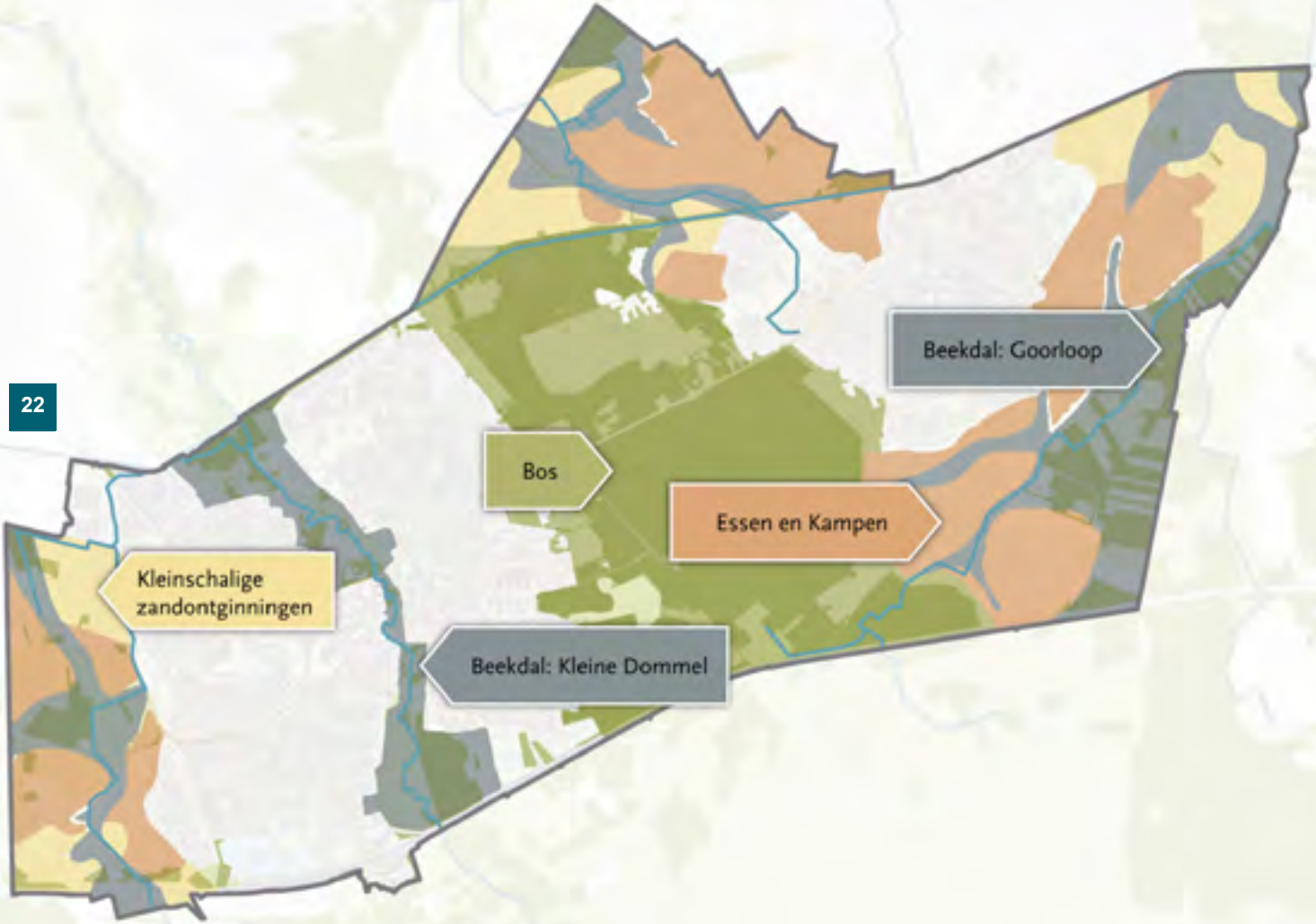
Het landschap van Geldrop en Mierlo wordt zodoende gevormd door een aantal hoger gelegen dekzandruggen met daartussen laaggelegen gronden, zoals beekdalen en moerassige laagten. In het lagergelegen gebied treffen we daarnaast enkele kleine dekzandruggen of donken aan. Op de dekzandruggen komen lokaal kleine depressies voor die, als gevolg van hoge grondwaterstanden, soms een zeer humeuze samenstelling hebben. Deze depressies kunnen, zeker in natte tijden, een klein ven hebben gevormd.

Juist op de grens van de natte laaggelegen beekdalen en de hooggelegen drogere dekzandruggen ontstonden de eerste nederzettingen, die later uitgroeiden tot de dorpen Geldrop en Mierlo. Rondom de vroegere gehuchten en dorpen ontstonden de oude bouwlanden (de Essen) en de kleinschalige individuele ontginningen (de Kampen). De bouwlanden kenmerken zich door de open akkers met bebouwing en groen aan de randen. De kampen zijn individuele akkers met singels en houtwallen. Ten slotte kent de gemeente enkele plekken waar het bos en de heide pas na WOII zijn ontgonnen. Dit worden ook wel de kleinschalige zandontginningen genoemd.



Afbeelding 9. Kwaliteitenkaart Geldrop-Mierlo

Nabijheid Helmond
Buurtschap 't Broek
HUP
GNT
sche Wetering
Centrum
Molen
Wijkgroen
Goorloop
Katoenpad
Natuurgebied
Sarig- en Goorkens
Galgenven
Trimpert
Molenheide
Strabrechtse Heide



Afbeelding 10. De vier kenmerkende landschapstypen

3.1.2 Kwaliteit van het landschap

Verschillende ruimtelijke structuren, lijnen, verkavelingspatronen en objecten hebben de huidige inrichting van het landschap medebepaald. Een totaalbeeld van de kwaliteiten staat op de erfgoedkaart van ODZOB (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

De beemden, akkers en bossen hebben elk hun eigen kenmerkende verkavelingspatroon. De beemden hebben bijvoorbeeld een fijnmazig patroon dat nodig is voor de ontwatering van deze natte gebieden. De akkers kennen juist een grover en onregelmatig rechthoekig patroon. Deze akkers waren vaak omsloten door houtwallen. Dit patroon is typisch voor kampontginningen. Echter verloor dit verkavelingspatroon haar kleinschaligheid door de industrialisatie van de landbouw na de Tweede Wereldoorlog. De droge productiebossen zijn tot slot deels aangelegd in een orthogonaal grid om de exploitatie te optimaliseren van deze gebieden.
De gemeente kent een aantal gebouwen die cultuurhistorisch waardevol zijn. Voorbeelden hiervan zijn de drie molenbiotopen en verschillende hoeves. Ook zijn er enkele landgoederen te vinden zoals bij het kasteel Geldrop. Tot slot zijn er enkele archeologisch waardevolle gebieden die beschermd worden. De ruïnes van het Kasteel Mierlo en het kerkhof in Mierlo behoren tot deze beschermde sites.

Tussen de dorpen Geldrop en Mierlo ligt een dekzandrug, waarop de Molenheide ligt. Dit hoog gelegen bos- en natuurgebied ligt op de waterscheiding van de Dommel en de Aa. Binnen dit zandlandschap met de Molenheide in het midden en het dal van de Dommel met Gijzenrooi aan de ene kant en de Goorloop met het natuurgebied Sang en Goorkens aan de andere kant, ligt een variatie aan kleinschalige landschappen. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de vier landschapstypen worden hieronder verder beschreven.

Gijzenrooi

Het landschap van Gijzenrooi is ontstaan in de vroege middeleeuwen door ontginningen. Het gebied heeft van oorsprong een afwisselend landschap met bronbossen en laagveenmoerascomplexen. Door de aanleg van de Beekloop en ontginningen van de bossen en moerassen zijn er een essen- en kampenlandschap en kleinschalige zandontginningen ontstaan. Het gebied kent een zeer complex en fijnmazig watersysteem, omdat boeren het water op allerlei manieren hebben gebruikt, afgevoerd en geborgen. Dit heeft gezorgd voor een groot complex van allerlei bronnen en bergingen, van gecontroleerde opvoer en afvoer. Zo'n watersysteem is uniek voor Brabant. Aan de beplanting is door de eeuwen gebouwd, waardoor er oude houtwallen, beemden met bevloeiingsstelsels en meestromende moerassen aanwezig zijn. Veel van deze unieke beplanting is echter verdwenen. Het oude watersysteem van de Gijzenrooi, waarmee veel water werd vastgehouden en geborgen is hier deels verdwenen.

Molenheide

De Molenheide is van oorsprong een uitloper van de Strabrechtse Heide met dekzanden en stuif-zandcomplexen. Op verschillende plekken waar water niet goed kan infiltreren zijn vennen ontstaan. Dat zijn nu archeologische vindplaatsen uit de steentijd en ijzertijd. In de middeleeuwen is er geprobeerd om akkerbouw te plegen op de zandgronden, maar vele van deze bouwlanden zijn overstoven door het zand. Daarna werd het centrale gedeelte met heide en vennen gebruikt voor de veeteelt en de randen voor akkerbouw. Delen van de heide waren toen al bebost, waarschijnlijk om overstuiving van de akkers te voorkomen. In de jaren 30 is in het kader van de werkverschaffing een een groot oppervlak van het gebied bebost met naaldhout. Het heidelandschap komt nog bij enkele vennen voor waar het gebied open is gehouden. Doordat grote delen van het

Afbeelding 11. Cultuurhistorie

gebied uit een goed doorlatende zandbodem bestaan, infiltreert veel regenwater in de bodem. Het water dat infiltreert komt via kwelstromen uiteindelijk terecht in de beeksystemen van de Kleine Dommel of Aa.

Mierlo-oost

Het gebied ten oosten van Mierlo is van oorsprong een oud dekzandgebied. Door eeuwenlange bemesting van de gronden zijn er essen ontstaan met vruchtbare enkeerdgronden. Deze akkers hebben altijd een open karakter gehad. De beplanting van het gebied bestaat voornamelijk uit bomenrijen en houtwallen langs wegen met af en toe een sloot. Deze elementen zijn positief voor vleermuizen en insecten. Tussen de voormalige dekzanden van Mierlo en de Strabrechtseheide is een lagergelegen brongebied en beekdal ontstaan. Dit is nu het natuurgebied Sang en Goorkens. Het gebied is een brongebied geworden doordat het gevoed wordt door kwelstromen vanuit de omliggende dekzanden.

De bijzondere geomorfologie van het hele gebied zorgt ook voor een bijzondere cultuurhistorie. In de middeleeuwen werd op een van de bronnen het Kasteel van Mierlo gebouwd. Met de bescherming van het kasteel zijn er later boerderijen rondom verschenen die in eigendom waren van de Heren van Mierlo. In het gebied zijn ook jonge heideontginningen te vinden die nog steeds een open landschap hebben dat nauwelijks is verkaveld. Ten zuidoosten van Mierlo ligt het kleinschalige verkavelde beekdallandschap van de Kasteelloop, Overakkerse Loop en Goorloop. Dit gebied bestaat uit een complex van beemden, oude akkerlanden, broekbossen (met eiken), elzen- en essenhakhout en populierenaanplant.

Gulbergen en ’t Broek

Het gebied van Landgoed Gulbergen is van vroeger uit een plek geweest waar mensen zich wilden vestigen. Het gebied was in de steentijd aantrekkelijk voor bewoning, hier worden dan ook archeologische vindplaatsen verwacht. Het gebied ligt namelijk op de overgang tussen de hogere dekzandruggen en lagere gebieden met vele waterstromen zoals de Luchenseloop. Gulbergen is nog steeds een kwelwatergebied met veel water. In het gebied zijn de oorspronkelijke landschapspatronen, ondanks de schaalvergroting, nog in het huidige landschap herkenbaar. Agrarisch gebruik vormt een belangrijke functie in het gebied. Ook de voormalige vuilnisstortplaats is onderdeel van het gebied. De vuilnisstortplaats in het hoogste punt van de gemeente en Noord-Brabant. Rond de berg zijn verschillende recreatieve voorzieningen te vinden zoals een mountainbikeroute, een golfbaan en het Dierenrijk Europa. ‘t Broek is een historisch boerderijlint, dat als ‘beschermd dorpsgezicht’ bekend staat.

Opgaven landschappelijke kwaliteiten:

- Beschermen en herkenbaar maken van de cultuurhistorische kwaliteiten in het landschap.
- Beschermen van de archeologische vindplaatsen.
- Behouden van het beschermd dorpsgezicht.

INTERMEZZO: KASTEEL GELDROP

De eerste bewoners die we in de archieven tegenkomen zijn Philip en Jan van Geldrop, die omstreeks 1350 het kasteel bouwen. De volgende twee eeuwen was het kasteel in bezit van het geslacht Van Horne, maar het werd nauwelijks bewoond. Rond 1600 vestigde Amandus van Horne zich op een woontoren vlak naast het kasteel. In 1616 liet hij het middeleeuwse bouwval opknappen. Dit hooghuis, met karakteristieke trapgevels, vormt nu het middendeel van het huidige kasteel; aan de grachtzijde is het jaartal 1616 in de muurankers nog terug te vinden.

Kasteel Geldrop lag in een moeilijk toegankelijk moerassig gebied. Daarom zijn de muren niet heel erg dik. Bescherming tegen ongewenste indringers werd verkregen door de aanleg van verschillende grachtengordels rond het complex. Daarvan zijn nog enkele resten in het park te vinden.

Het kasteel is de laatste 150 jaar aan de buitenkant weinig veranderd. Van binnen is het huis getransformeerd van adellijke woonplek tot huiselijk ingericht kasteel waarin jaarlijks vele activiteiten plaatsvinden. Op zolder is een Oudheidkamer ingericht. Hierin zijn diverse oudheidkundige voorwerpen en andere bezienswaardigheden uit het Geldropse van de afgelopen eeuwen te bezichtigen. In de bibliotheek is een grote collectie historische boeken aanwezig, die men elke zondagmiddag kan inkijken. Op de overloop van de eerste verdieping hangt een interessante verzameling oude foto's van Geldrop uit de vorige eeuw.

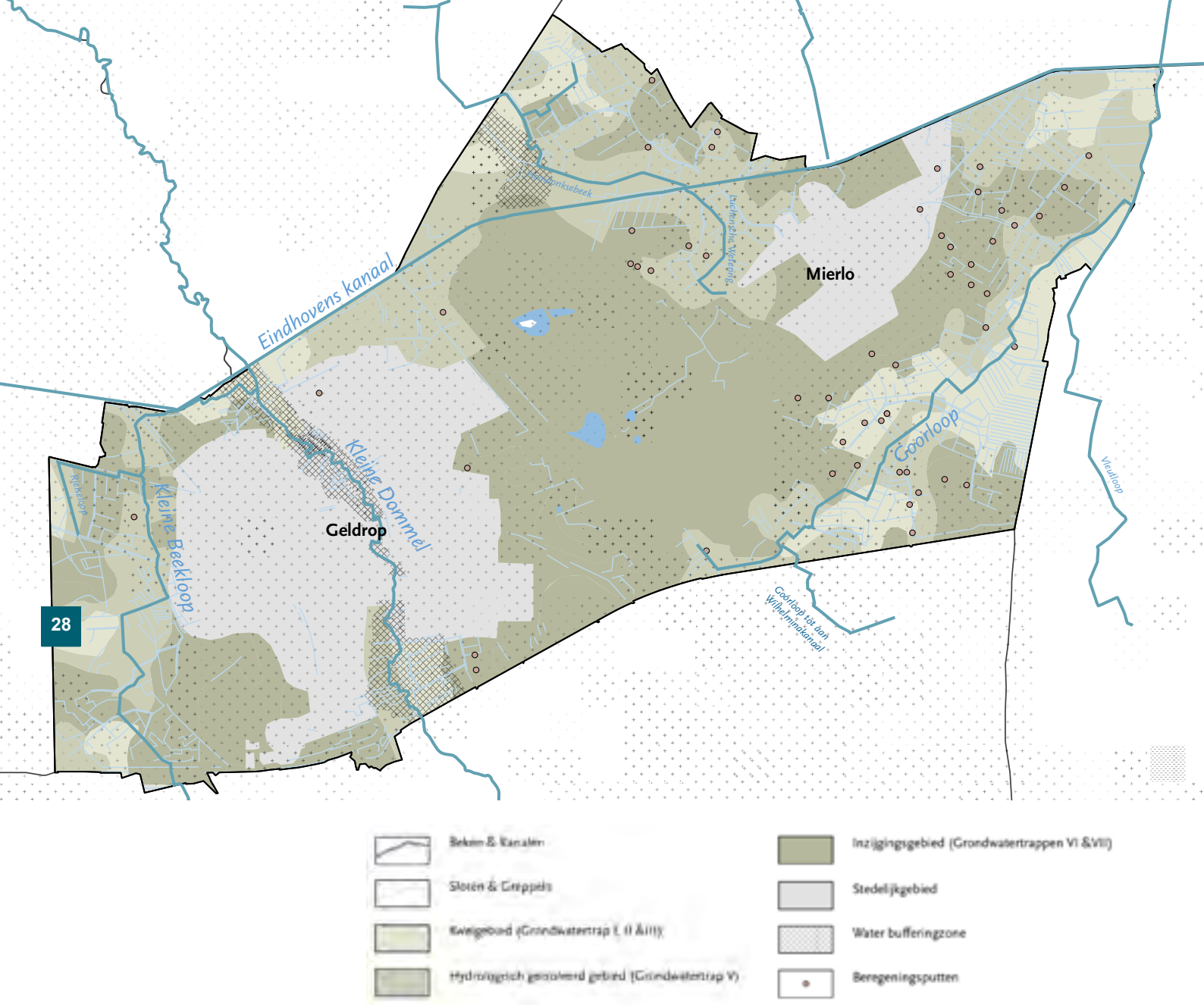
Het gehele landgoed bestaat uit een kasteelpark, kasteelhoeve, bloemenhof, zintuigentuin en kinderboerderij. Daarnaast heeft ook het IVN hier een vaste plaats op het landgoed.

Bron: www.kasteelgeldrop.nl

INTERMEZZO: TEXTIELINDUSTRIE

Al voor 1700 bloeide de ‘lakennijverheid’ in ‘heerlijkheid’ Geldrop. Toch leefde Geldrop-Mierlo rond 1850 pas echt op door de textielindustrie. In die periode werden de grote fabrieken gebouwd, schoorstenen, arbeiderswoningen en de statige huizen van de fabrikanten. De grote huizen aan de Heuvel, in de Kerkstraat en de Langstraat in Geldrop laten de weelde van de fabrikanten nu nog zien. En zo zijn er meer plaatsen die je terugbrengen naar toen.

Bron: www.visitgeldropmierlo.nl
B



Afbeelding 12. Watersysteem

3.1.3 Watersysteem

Het watersysteem bestaat uit vier beken die zorgen voor de hoofdafwatering van het gebied. De Kleine Dommel, Hooidonksebeek en Kleine beekloop zijn zijbeken van de Dommel. De Goorloop is onderdeel van het stroomgebied van de Aa. In de beekdalen is een netwerk van sloten en greppels gegraven om het land in cultuur te brengen als akkers en beemden. Op dit moment is het watersysteem van Mierlo niet verbonden met Sang en Goorkens, omdat de waterkwalitiet nu voldoet aan de kwaliteit voor het natuurgebied. Dit zorgt soms voor wateroverlast in het Mierlose watersysteem.

Op de dekzandruggen zijn enkele schijnwaterspiegels te vinden. Dit zijn de vennen die zich hebben ontwikkeld doordat er lokaal in de bodem een ondoordringbare laag ligt. Dit kunnen oerbanken zijn of een laag leem die er ooit is afgezet. Deze vennen waaronder de Galgenven vormen de natte natuurparels in het gebied.

Kwel en Inzijging

Het gebied kent zowel kwel- als inzijgingsgebieden. Kwelgebieden bevinden zich in de beekdalen. Inzijgingsgebieden zitten op hogere dekzandruggen en lage landduinen. Tussen deze twee gebieden ligt er vaak een overgangszone.

Waterbuffering

Langs de Kleine Dommel en Hooidonksebeek zijn verschillende zones aangewezen om water te bufferen. Die zorgen voor extra ruimte als de watergangen tijdelijk een hogere waterafvoer hebben. Langs de twee andere beken is hier (nog) geen sprake van.

Opgaven watersysteem:

- Versterken van het natuurlijke watersysteem, waardoor fluctuaties in neerslag beter kunnen worden opgevangen en de natuurlijke kwaliteiten van de beekdalen worden versterkt.
- Schoner maken van het oppervlaktewater zodat het watersysteem in Mierlo weer verbonden kan worden met Sang en Goorkens.
- De ecologische verbinding versterken door middel van verschillende waterlopen (Luchense Wetering, Overakkerseloop en Goorloop).

ONZE NATUURGEBIEDEN

De Gijzenrooise Zegge

In het laagstgelegen deel van de Gijzenrooi ligt de Gijzenrooise Zegge, een ondoordringbaar elzenbroekbos. In het natste deel van het natuurgebied ligt een zone van natte graslanden met pinkster- en koekoeksbloemen. Op de hoogste delen van de Gijzenrooi zijn de onregelmatige verkavelde bolakkers waar naast biologisch geteeld graan ook korenbloemen, klaprozen en kamilles te vinden zijn. De Gijzenrooi is niet alleen een heel aantrekkelijk foerageergebied, voor onder andere vogels. Dankzij de (meidoorn)heggen zijn er veel beschermde broedgelegenheden voor zangvogels. Naast een interessante plek voor vogels is de Gijzenrooise Zegge ook een paradijs voor amfibieën. Er zijn acht verschillende soorten te vinden, waaronder de zeer zeldzame knoflookpad. Die gedijen bij een gebied met zandgronden en voedselrijke waterpoelen in de buurt. Deze combinatie, met deze overgangen komt niet vaak voor.

Sang en Goorkens

Sang en Goorkens is een natuurreservaat waar de waterhuishouding sterke invloed heeft op de flora. Het natuurgebied kent afwisselende gebieden met elzenbroekbossen, schraalgraslanden, elzenhakhout, populierenaanplant en op wat drogere delen, eikenbos. Door het lichtglooiende beekdallandschap wisselen de nattere weilanden en broekbossen elkaar af met de drogere delen. Door de invloed van het kalkrijke kwelwater vanuit de Strabrechtse heide is het bosgedeelte een laagveenbos waar voornamelijk de zwarte els en moerasplanten groeien. Er komen verschillende orchideeën voor. Door de aanwezigheid van deze planten zijn er ook karakteristieke dagvlinders, zoals de kleine ijsvogelvlinder te vinden. De schrale graslanden zijn gevoelig voor veranderingen, zoals verdroging, verzuring en vermesting.

De Molenheide en de Luchense Heide

De Molenheide en Luchense Heide bestaan nu voornamelijk uit een droog productiebos. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar. Het bos heeft een mindere natuurwaarde dan andere natuurgebieden in de gemeente, omdat de biodiversiteit relatief laag is. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de uniforme aanleg en beheer in het verleden, door de jonge leeftijd van de bossen en onvoldoende abiotische kwaliteit als gevolg van verzuring en vermesting. Naast de bossen zijn er op de Molenheide ook nog kleine gebieden met droge en natte heide te vinden. De vegetatie op de droge heide wordt gekenmerkt door dwergstruiken waarvan struikheide meestal de dominante soort is. Op de natte heide komt vaker de dophei voor en zijn er verschillende warmteminnende diersoorten als adder en levendbarende hagedis te vinden. Voor zowel de droge als de natte heide geldt dat deze natuur in standgehouden moet worden door groei van bomen en struiken te voorkomen. Op de meest natte plekken van de Molenheide waar het water niet kan infiltreren zijn vennen te vinden die vaak bestaan uit relatief zuur water, omdat deze uitsluitend gevoed worden met zuurder regenwater of grondwater dat nog sterk op regenwater lijkt.

Kleine Dommel

De Kleine Dommel is een natuurlijke beek die tussen hogere zandruggen door Brabant stroomt. Hierdoor is er een uitgerekt beekdalsysteem te vinden dat dwars door Brabant loopt. De beek wordt zowel gevoed door regenwater als grondwater vanuit de hogere flanken. Het gebruik van het Dommeldal is heel gevarieerd. Deels wordt het gebruikt als park, rond het centrum lopen stedelijke functies soms tot in het beekdal, verder naar het noorden is het Dommeldal veel natuurlijker en daarom ook minder toegankelijk. Het Dommeldal in onze gemeente is bijzonder vanwege de combinatie van cultuurhistorie en ecologische kwaliteiten. Bijzondere kwaliteiten zijn de watermolen in combinatie met het Weverijmuseum en het landgoed kasteel Geldrop. Het kasteelcomplex van kasteel Geldrop is onderdeel van het Dommeldal, waardoor ook een hoger gelegen zandgrond onderdeel is van het beekdal.

3.1.4 Natuur en groenstructuur

De groenstructuur in het buitengebied bestaat uit natte en droge natuur. De natte natuur bevindt zich in de blauwe aders langs de beken en het kanaal. Ze vormen de ecologische verbindingen in het natuurnetwerk van Noord-Brabant. Deze natuur bestaat hoofdzakelijk uit hooilanden, faunarijke graslanden, veenbossen, broekbossen en rietmoerassen.

De droge natuur bestaat voornamelijk uit droge productiebossen en heide. De Molenheide is het grootste bosgebied. In het agrarische buitengebied bestaat de groenstructuur uit houtwallen, kleine bosjes en boomsingels. Deze zijn typerend voor het agrarisch gebied rondom Gijzenrooi, Zesgehuchten, het Broek, Overakker en Bekelaar. De houtwallen zijn overblijfsels van de (om) gesloten akkers en akkerwallen die in deze gebieden zijn aangelegd. Op de meeste plekken in het landschap is het aantal houtwallen en singels afgelopen 50 jaar sterk afgenomen ten behoeve van het verbeteren van de productieomstandigheden in de landbouw.

Historisch Groen

Het historisch groen bestaat voornamelijk uit de overblijfsels van de houtwallen en de bomenrijen die langs de hoofdwegen en het kanaal staan. Verder is een aantal bossen bestempeld als historisch groen. Deze bossen zijn het resultaat van de eerste bosaanleg in de 19de eeuw. Voorbeelden hiervan zijn de Weijer en een gedeelte van de Luchense Heide. Er staan tot slot enkele monumentale bomen in de dorpskernen. Dit is het op het landgoed van het kasteel Geldrop, de Heilige Geeststraat en de Stationsstraat.

Opgave natuur en groenstructuur

- Beschermen en versterken van de bestaande historische groenstructuren.

Let op! dit zijn voorlopige cijfers, we zijn b

3.1.5 Opbouw van de dorpen

Op 1 januari 2004 fuseerden de dorpen Geldrop en Mierlo tot één gemeente, Geldrop-Mierlo.

De gemeente Geldrop-Mierlo is uitgegroeid tot een woongemeente. Vooral Geldrop is eind vorige eeuw flink gegroeid. Mede door de afnemende textielindustrie zijn er verschillende inbreidings- en stadsvernieuwingsplannen in Geldrop uitgevoerd. Beide dorpen hebben een eigen centrum waar alle (winkel)voorzieningen aanwezig zijn.

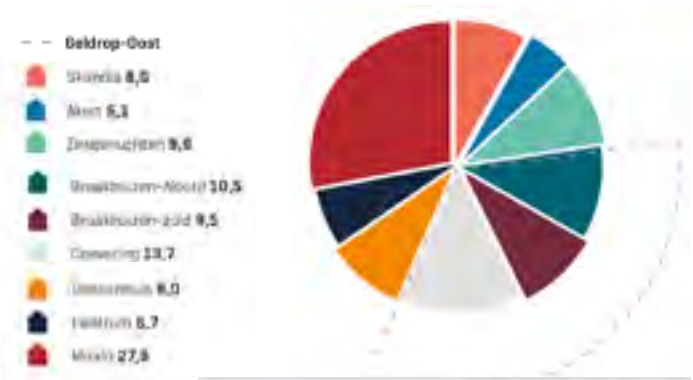
Mierlo en Geldrop hebben beide een breed palet aan functies. In Geldrop zijn er meer winkels, kantoren en industrie, in Mierlo is het percentage logiesfuncties en woon-gezondheidsfuncties hoger.

Per wijk zijn er ook verschillen. Zo verschilt de leeftijd van woningen per wijk, waarbij opvalt dat Mierlo een hoog percentage woningen heeft van na 1980. Daarnaast verschilt het percentage koop- en huurwoningen in de wijken. In de Coevering is het percentage huurwoningen het hoogst. Ook verschilt de beleving van inwoners, bijvoorbeeld ten aanzien van de tevredenheid over het aantal ontmoetingsplekken in de wijk.

Totaal aantal inwoners 1 januari 2021:

- Geldrop 28.397 inwoners
- Mierlo 11.695 inwoners

Verdeling inwoners over de verschillende wijken:



	% inwoners dat veel verkeersoverlast ervaart
Geldrop-Mierlo	30
Centrum	37
Skandia	28
Akert	36
Zesgehuchten	25
Braakhuizen-Noord	38
Braakhuizen-zuid	37
Coevering	30
Centrum	25
Mierlo	27

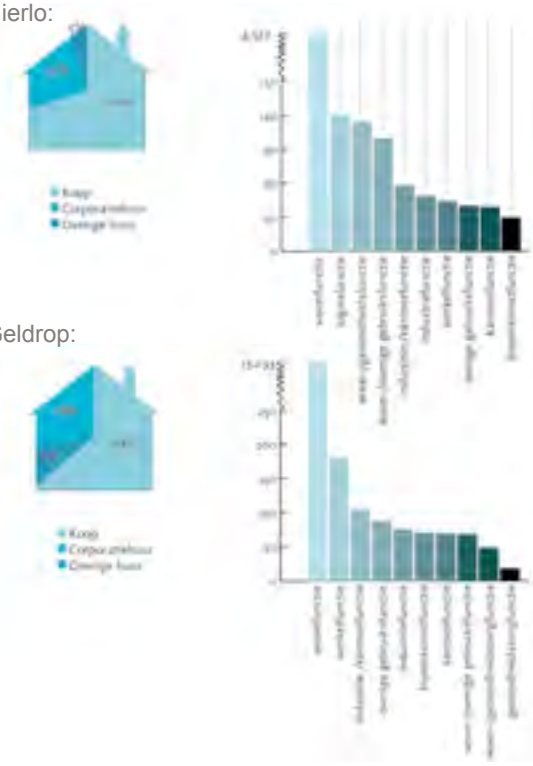
In totaal is de gemeente Geldrop-Mierlo 3190 ha groot! Geldrop heeft een oppervlakte van 1381 ha. Mierlo heeft een oppervlakte van 1809 ha. In totaal is de gemeente Geldrop-Mierlo 3190 ha groot!

Begin 20e eeuw is de nederzetting Geldrop samengegaan met de toenmalige gemeente Zesgehuchten. Waarna het in 1972 de wijk Tivoli en de gehuchten Riel en Gijzenrooi verloor aan de gemeente Eindhoven. Mierlo heeft in 1968 Mierlo-Hout en in 1995 Brandevoort aan Helmond afgestaan. In 2004 zijn Geldrop en Mierlo samengegaan.

bezig om nieuwe gegevens te verzamelen...

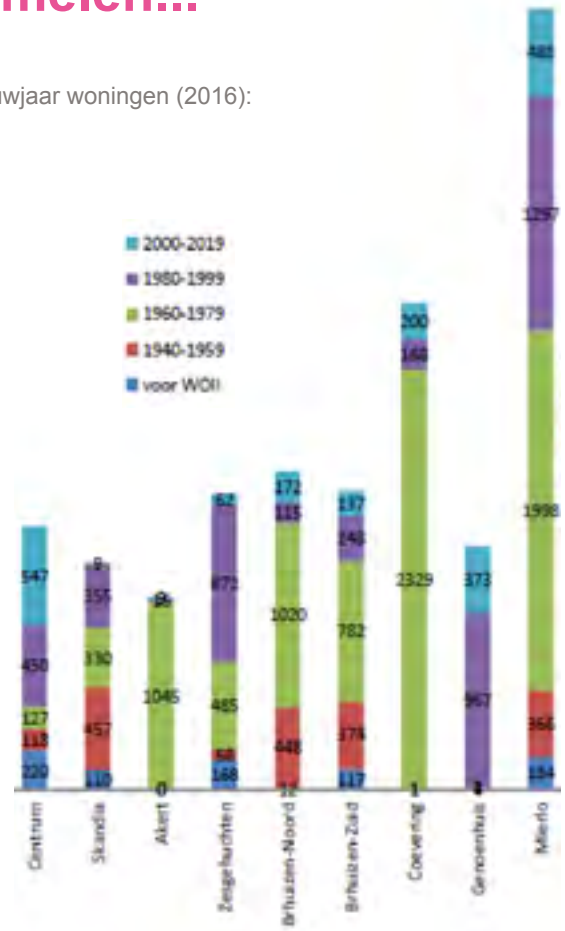
Eigendom, gebruiksdoelen en WOZ waarde:

Mierlo:

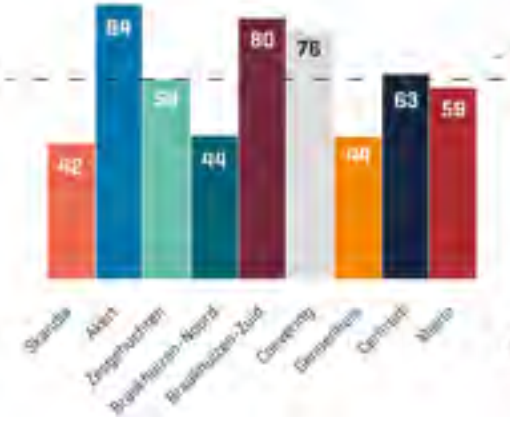


Geldrop:

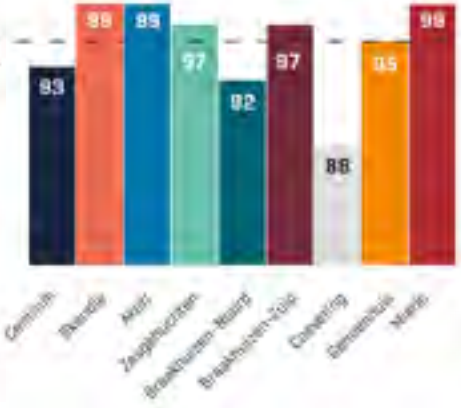
Bouwjaar woningen (2016):



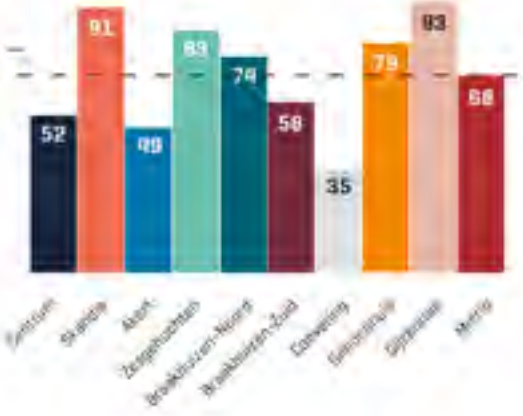
Percentage inwoners per wijk dat vindt dat er voldoende ontmoetingsplaatsen zijn in hun wijk:



Percentage inwoners per wijk dat geen of weinig last heeft van rondhangende jongeren:



Percentage koopwoningen in de verschilende wijken:



Afbeelding 13. Leeftijd van de gebouwen | Bron: code.waag.org

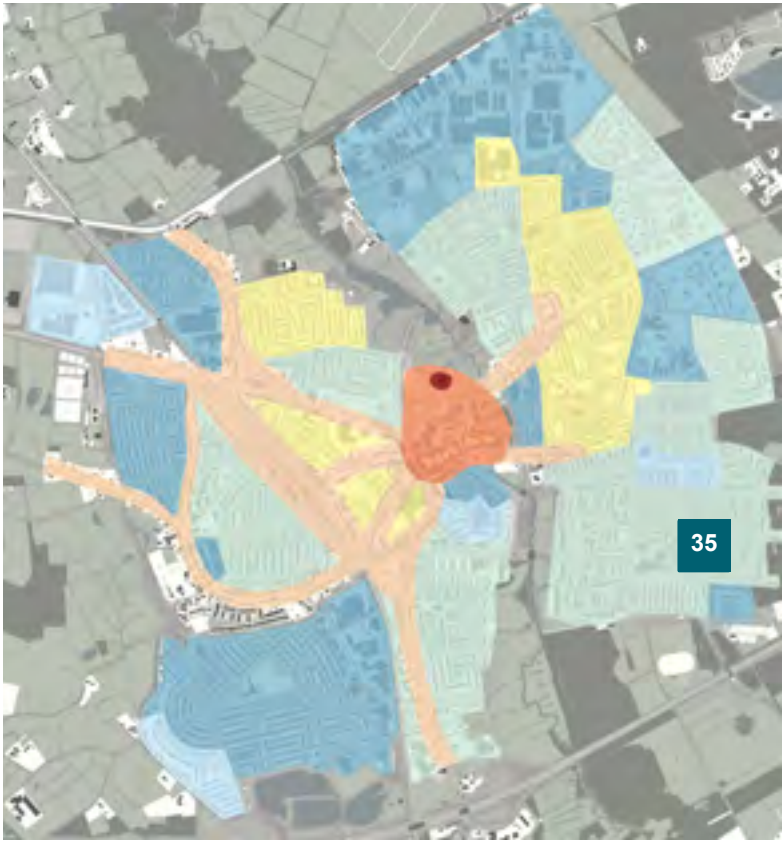
3.1.6 Geldrop

Ruimtelijke opbouw
Geldrop is van oorsprong een kleine nederzetting rond het kasteel van de heren van Geldrop. De omliggende gehuchten en het kasteel zijn langzaam naar elkaar gegroeid tot het voormalige dorp. Het kasteel met de kasteeltuin en de oude linten tussen de gehuchten zijn (deels) nog kenmerkend aanwezig door o.a. de aanwezigheid van oudere panden, groenstructuren en omdat ze afwijken van de woonwijken daar tussenin.

Doordat het dorp gegroeid is vanuit meerdere kleinere gehuchten is het huidige dorp zichtbaar doorsneden door twee grote structuren: Het Beekdal van de Kleine Dommel en het spoor.

Door de aanwezigheid van de Kleine Dommel is de textielnijverheid eeuwenlang de hoofdbron van inkomsten geweest voor Geldrop. Ook nu nog getuigen fabrieksgebouwen van de grote bloei in de 19e eeuw. Ten behoeve van de energievoorziening voor een textielfabriek is in het hart van het dorp in een aftakking van de Kleine Dommel gegraven en een waterrad gebouwd. Het aldus ontstane eiland is nog steeds herkenbaar.

De hermeandering van de Kleine Dommel in de jaren ’90 heeft ervoor gezorgd dat het beekdal meer herkenbaar is geworden in het dorp, een ecologisch en landschappelijk hoogwaardig gebied met de recreatieve nevenfunctie van het kasteel met de kasteeltuinen en het kasteelpark.



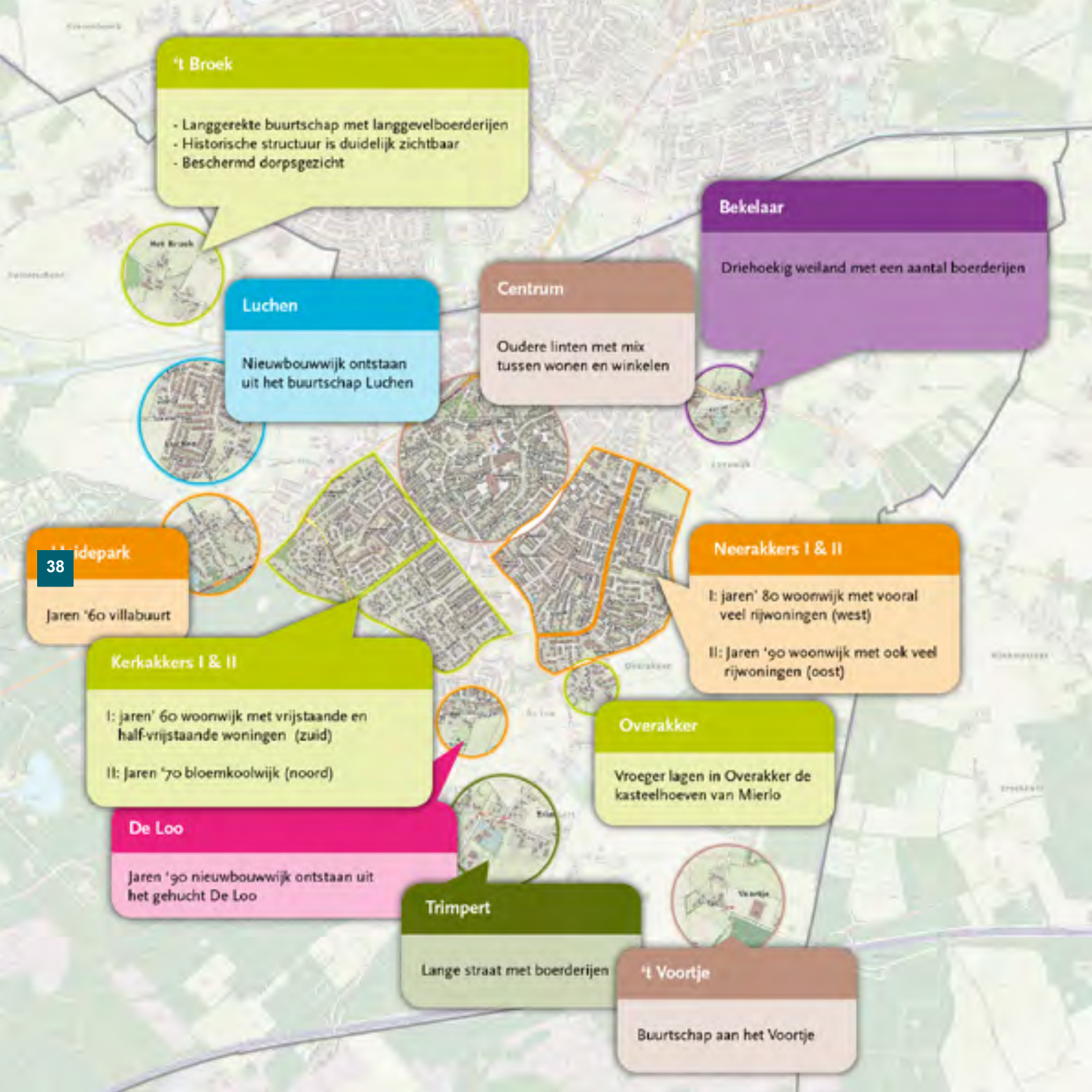
Afbeelding 14. Groeicirkels van (rood) oud naar (donker blauw) nieuw

Afbeelding 15. Groenkaart Geldrop

Afbeelding 16. Kwaliteiten en knelpunten opgehaald tijdens de internetenquête en straatgesprekken

De wijken

Geldrop bestaat uit 9 wijken. Iedere wijk heeft zijn eigen kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. De gemeente werkt zoveel mogelijk wijkgericht. Voor de inventariatie van de opgaven voor deze omgevingsvisie hebben we straatgesprekken en interviews gehouden. De belangrijkste uitkomsten hebben we hierboven in de afbeelding opgesomd.


't Broek
- Langgerekte buurtschap met langgevelboerderijen
- Historische structuur is duidelijk zichtbaar
- Beschermd dorpsgezicht
Bekelaar
Driehoekig weiland met een aantal boerderijen
Luchen
Nieuwbouwwijk ontstaan uit het buurtschap Luchen
Centrum
Oudere linten met mix tussen wonen en winkelen
idepark
Jaren '60 villabuurt
Neerakkers I & II
I: jaren' 80 woonwijk met vooral veel rijwoningen (west)
II: Jaren '90 woonwijk met ook veel rijwoningen (oost)
Kerkakkers I & II
I: jaren' 60 woonwijk met vrijstaande en half-vrijstaande woningen (zuid)
II: Jaren '70 bloemkoolwijk (noord)
Overakker
Vroeger lagen in Overakker de kasteelhoeven van Mierlo
De Loo
Jaren '90 nieuwbouwwijk ontstaan uit het gehucht De Loo
Trimpert
Lange straat met boerderijen
't Voortje
Buurtschap aan het Voortje

3.1.7 Mierlo

Mierlo was een heerlijkheid van de heren van Mierlo, die vanuit hun kasteel aan de Kasteelseweg vanaf de middeleeuwen een groen gebied bestuurden waaronder Mierlo-Hout, Brandenvoort en een groot deel van de Strabrechtse heide.

Het huidige Mierlo is ontstaan uit verschillende agrarische gehuchten en buurtschappen. Het agrarische karakter is vooral in het buitengebied nog nadrukkelijk aanwezig door een enkele kersenboer en een paar veehouderijen. De oude akkercomplexen rond Mierlo hebben door de schaalvergroting enige verandering ondergaan.

De kern van Mierlo heeft zich door de ligging tussen Eindhoven en Helmond de laatste jaren ontwikkeld tot een woondorp.

Mierlo is niet opgebouwd uit wijken, maar kent wel verschillende buurten. Op de pagina hiernaast zijn op de kaart weergegeven wat de verschillende gehuchten en buurten zijn.

Afbeelding 17. Groeicirkels van (rood) oud naar (donker blauw) nieuw

Afbeelding 18. Groenkaart van Mierlo

Kwaliteiten Mierlo

+ Het gevoel van rust en ruimte in het dorp zorgt voor een goede sfeer.
+ Er heerst een goede sociale cohesie onder dorp waar veel mensen elkaar kennen en ook helpen
+ Het groen in het dorp is goed verzorgd en de b dorp zijn ideaal om een wandeling te maken.
+ Er is voldoende winkelaanbod en in het dorp zi andere voorzieningen zoals de huisarts en spo

Knelpunten Mierlo

Bewoners ervaren soms een parkeerprobleem in en rond het centrum van het dorp en rond grotere voorzieningen, zoals bij de sport-voorzieningen.

Afbeelding 19. Meest genoemde kwaliteiten en knelpunten tijdens de straartgesprekken en internetenquête voor Mierlo.

3.2 Regionaal strategisch beleid

De gemeente Geldrop-Mierlo ligt in de regio Zuidoost-Brabant. De 21 gemeenten binnen deze regio werken op de thema's economie, mobiliteit, transitie landelijk gebied en energietransitie met elkaar samen via de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Daarnaast zijn we ook onderdeel van het stedelijk gebied Eindhoven (SGE). Aan beide samenwerkingsverbanden hechten we als gemeente veel waarden. Op het niveau van het SGE werken we aan het verstedelijkingsakkoord en zijn we samen met de SGE ook partner in Van Gogh Nationaal Park. In het MRE verband hebben we veel gezamenlijke documenten opgesteld. In deze paragraaf zetten we uiteen wat de regionale opgaven zijn binnen de thema's waarbij we samenwerken.

Omgevingsagenda Zuidoost-Brabant
De regio Zuidoost-Brabant, ook wel aangeduid als Brainport Eindhoven, moet de concurrentie met andere stedelijke regio's in de wereld aan kunnen gaan en het verdienvermogen van Nederland versterken. Dit moet gedaan worden door de innovatiekracht, de productiviteit en de agglomeratiekracht van de regio te vergroten. Om dit te bereiken werken alle partners aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving met gewenste ontwikkelingen en het versterken van het duurzaam verdienvermogen. De opgaven voor de regio zijn een stedelijke schaalsprong maken, verduurzaam verstedelijken en streven naar een betere bereikbaarheid.

Om de stedelijke schaalsprong te verwezenlijken wordt in de regio ingezet op het toevoegen van unieke en aantrekkelijke woon- en werklocaties, plekken voor ontmoeting en evenementen en topvoorzieningen op het vlak van cultuur en sport. Om met de toename van de verstedelijking ook de regio te verduurzamen, zal er aandacht moeten zijn voor gezondheid, klimaatadaptatie, behoud van dorpse en stedelijke kwaliteiten, sociale cohesie en inclusie. Om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren, wordt er op verschillende schaalniveaus gewerkt aan betere verbinding vor duurzame en schone soorten van vervoer. Daarnaast wordt in de regio ingezet op het verbeteren van de digitale bereikbaarheid, wat bijdraagt aan slimme en duurzame mobiliteitsoplossingen. Ook het landelijk gebied kan bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat dat bijdraagt aan de concurrentiepositie van Brainport Eindhoven. Daarom moet het landelijk gebied leefbaar, toekomstbestendig en economisch vitaal blijven.

De opgaven voor het landelijke gebied zijn:
- Een herstel van de natuurlijke systemen en een ruimtegebruik dat daarmee in balans is.
- Versterking van landschap, natuur en de verbinding tussen stad en platteland. Creëren van ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Economische en sociale ontwikkeling van het landelijk gebied die bijdraagt aan de kwaliteit en vitaliteit van de regio.

Met een streefbeeld voor het landelijk gebied zijn deze opgaven verder uitgewerkt.

Streefbeeld transitie landelijk gebied
De Brainport Eindhoven heeft naast een stedelijk gebied met een High-Tech en design karakter ook een landelijk gebied waar het groene landschap de ruime ondergrond vormt voor dorpen en landbouw. Een gezonde leefomgeving en aantrekkelijke landschappen dragen in belangrijke mate bij aan het welbevinden van onze inwoners en van onze gasten. Als regio willen we de fysieke en functionele verbinding van het landelijk gebied met de steden en dorpskernen versterken. Hierbij gaat het onder andere om de transitie van de agrarische sec-

tor en het buitengebied om de steden en dorpskernen heen. Om de transitie van het landelijk gebied vorm te geven, hanteert de regio drie richtinggevende uitspraken als uitgangspunten.

Ten eerste wordt ingezet op het versterken van het landschap, natuur en de verbinding tussen stad en platteland en het creëren van ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie. Dit houdt in dat in de regio de kwaliteit van het landschap in de keuzes die gemaakt worden, meegenomen moeten worden voor het landelijke gebied. Verrommeling en versnippering wordt voorkomen en waardevolle natuur- en landschapsstructuren worden versterkt. Daarnaast wordt het opwekken van duurzame energie ingepast met het oog voor versterking van de kwaliteit van het landschap, de bodem, landbouwkundige waarden en biodiversiteit. Waar mogelijk wordt energieopwekking gecombineerd met andere functies. Ook bij maatregelen voor klimaatadaptatie wordt rekening gehouden met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Om de stikstofproblematiek aan te pakken wordt er ingezet op verduurzaming, natuurherstel en het creëren van ontwikkelruimte in stedelijk en landelijk gebied. De verbinding tussen landelijk en stedelijk gebied komt tot uiting doordat beide zich evenredig inzetten voor de gemeenschappelijke opgave in kader van klimaatadaptatie en energietransitie. Verbindingen tussen stad en land kunnen versterkt worden door bijvoorbeeld beekdalen te versterken, aaneengesloten natuurgebieden tot in de stad, het verbinden van groenstructuren, het versterken van recreatieve netwerken, en nieuwe bedrijvigheid aan te moedigen.

Ten tweede wordt er gestreefd naar een ruimtegebruik dat in balans is met de natuurlijke systemen. Waarbij de transitie naar een duurzaam en vitaal, “natuurinclusief” landbouw- en voedselsysteem, is gebaseerd op gesloten kringlopen. Daarnaast worden agrarische bedrijven gestimuleerd om kansen rondom energietransitie en grondstoffenbewerking op te pakken. Het streven is dat er minder impact is op het milieu van fijnstof, ammoniak, en uitspoeling van nutriënten ten behoeve van landschapsontwikkeling en gezondheid. Samen met de landbouwsector wordt er gewerkt aan een gezonde bodem, verbetering van de water- en luchtkwaliteit en een grotere biodiversiteit.

Ten derde wordt er samen met de landbouwsector en andere stakeholders gezocht naar mogelijkheden om in het landelijk gebied meer maatschappelijke en economische meerwaarde te genereren. Zo moeten de mogelijkheden voor andere economische activiteiten verruimd worden. Daarbij komt er een focus op de sectoren kringlooplandbouw en landbouwinnovaties, energie, zorg, startups in de maak-industrie en leisure. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen ook ecologische kwaliteiten versterkt worden.

Regionale mobiliteitsagenda

Om de leefbaarheid in Brainport Eindhoven te versterken is er onder andere een goede bereikbaarheid nodig voor personen en goederen. Hierdoor kunnen inwoners makkelijker naar het werk reizen en zijn recreatieve en culturele voorzieningen dichterbij. Dit zorgt ervoor dat onze regio aantrekkelijk is en blijft om in te wonen. Een snel en betrouwbaar mobiliteitssysteem zorgt er ook voor dat goederen van bedrijven beter getransporteerd kunnen worden, waardoor bedrijven zich hier willen vestigen of willen blijven. Om het mobiliteitssysteem in onze regio toekomstbestendig te maken, wordt toegewerkt naar een systeem waarin duurzaamheid het uitgangspunt is en waarin de negatieve effecten van mobiliteit verminderen. Mobiliteitsnetwerken worden daarvoor de komende jaren verbonden, slimmer gebruikt en verbeterd.

In het nieuwe mobiliteitssysteem staat de reiziger centraal. De reiziger moet zelf kunnen kiezen welk vervoersmiddel past bij de reis, waardoor er een reis op maat is. Kanttekening is dat de eigen wensen in balans zijn met die van andere reizigers en met de andere ambities van de regio, bijvoorbeeld voor de kwaliteit van de omgeving en duurzaamheid. Dit betekent dat het vervoersmiddel dat een reiziger het liefst wil gebruiken niet altijd de beste keuze is. De totale mobiliteitsvraag wordt naar de toekomst toe beter verdeeld over alle vervoermiddelen, over de tijd en over de beschikbare infrastructuur. Hiervoor worden de verschillende mobiliteitsnetwerken geoptimaliseerd én wordt een uitwisseling tussen netwerken mogelijk gemaakt. In Geldrop-Mierlo zetten we hier ook op in. We willen niet dat inwoners alleen afhankelijk zijn van de auto, maar ook gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer. Dit geldt voornamelijk als de bestemming binnen de metropoolregio Eindhoven ligt.

Om tot het gewenste mobiliteitssysteem te komen in de regio ligt de focus op de volgende zes punten:

1. **Internationale connectiviteit met economische centra.** Omdat de Brainport Eindhoven een internationaal georiënteerde economie heeft, is het van belang goede verbindingen te hebben via weg, spoor en lucht met en via omliggende regio's.
2. **Bereikbaarheid in dagelijkse omgeving**. Ieder deel van de regio heeft waarde, of het nu is als economische hotspot, als aantrekkelijke woonlocatie of als omgeving om te recreëren. Mobiliteit zorgt dat de delen samen de regio maken.
3. **Leefbaarheid, verkeersveiligheid en duurzaamheid**. De kwaliteit van de leefomgeving is voor onze inwoners, werknemers en bezoekers van belang voor een aangenaam verblijf, nu en in de toekomst. Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgevingskwaliteit is onderdeel van de mobiliteitsopgave.
4. **Stimuleren slimme mobiliteit in de regio**. Slimme en duurzame mobiliteit is een belangrijke economische factor voor de regio. De regio wil dit verder versterken. Vanwege het economisch belang, maar ook voor bereikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid binnen onze regio.
5. **Verbinding van mobiliteit met de andere regionale thema's zoals economie, energietransitie en transitie landelijk gebied**. Mobiliteit heeft een sterke relatie met andere onderwerpen. Waar mogelijk worden opgaven aan elkaar gekoppeld om meerwaarde te creëren.
6. **Logistiek**. Logistiek brengt economische kansen met zich mee en is vaak een randvoorwaarde om kansen te kunnen benutten. Logistiek moet goed worden ingepast in het mobiliteitssysteem en de leefomgeving, ook om de bijeffecten van intensieve logistiek te beperken.

Voor Geldrop-Mierlo ligt het belang voornamelijk bij de punten bereikbaarheid in dagelijkse omgeving, leefbaarheid, verkeersveiligheid & duurzaamheid en verbinding van mobiliteit met de andere regionale thema's zoals economie, energietransitie & transitie landelijk gebied. Als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente moet Geldrop-Mierlo goed bereikbaar zijn voor inwoners en bezoekers. Inwoners moeten makkelijk met een vervoersmiddel naar het werk kunnen in de regio. Bezoekers die naar Geldrop-Mierlo komen, moeten dat kunnen zonder dat dit meteen overlast geeft op onze lokale infrastructuur. Om een aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente te blijven zal de leefbaarheid ook gewaarborgd moeten blijven. Dit betekent dat het verblijven in de gemeente aangenaam blijft en een verandering in het gebruik van het mobiliteitsnetwerk geen overlast veroorzaakt. Daarnaast is belangrijk dat ieder-

een in het verkeer veilig is. Het meer voorop stellen van de fiets zorgt ervoor dat er meer aantrekkelijke fietsroutes komen in het stedelijk en landelijk gebied, wat aantrekkelijk is voor zowel inwoners van Geldrop-Mierlo als voor recreanten van buitenaf. Hierdoor kan onze economie op het gebied van recreatie en toerisme verder aantrekken.

Regionale energiestrategie

Op basis van de Klimaatwet moet in 2050 de CO_2-uitstoot met 95% zijn afgenomen en streven we ernaar om in 2030 de uitstoot van CO_2 met 49% te verminderen. In het kader van het Nationaal Klimaatakkoord is een regionale energiestrategie opgesteld waarin is uitgewerkt hoe en waar in de regio energie kan worden bespaard en energie duurzaam kan worden opgewekt. De regio Zuidoost-Brabant wil vooroplopen in de energietransitie, met als einddoel om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Als tussenstap moet er uiterlijk in 2030 49% minder CO_2 uitgestoten worden dan in 1990. Daarnaast is het uitgangspunt dat vanuit het landschap bepaald wordt wat haalbaar is voor opwek van duurzame elektriciteit. Zoals in de concept-RES is uitgewerkt gaan we nu uit van een bijdrage van 2 TWh voor onze regio aan de landelijke opgave van 35 TWh. Kleinschalige zon-op-dak-installaties worden in het Klimaatakkoord niet meegeteld voor het doel van 35 TWh. In deze doelstelling is immers al rekening gehouden met een autonome groei van kleinschalig zon-op-dak tot ongeveer 7 TWh. Uiteraard zien we wel het belang van zon-op-dak en onderzoeken we de mogelijkheden om zon-op-dak te stimuleren en bewoners aan te zetten tot besparing en duurzame opwek van energie.

Er zijn vijf leidende proncipes binnen de regionale energiestrategie::

- **Een toekomstgerichte strategische visie.** De focus in de RES ligt nu op 2030 en er is een doorkijk naar de doelen in 2050. In kleine stappen wordt naar het doel toegewerkt.
- **Een gezamenlijke opgave en iedereen draagt bij.** Samen met alle partijen wordt gewerkt om de doelen van de regionale energiestrategie te behalen. Alleen niet elke partij kan evenveel doen om de doelen te behalen. In gemeenten waar veel waardevolle natuurgebieden en/of landschappen aanwezig zijn, kunnen bijvoorbeeld minder zonnevelden en windmolens gerealiseerd worden. Daarom dragen alle belanghebbenden bij naar vermogen.
- **Focus op maximaal behouden van ruimtelijke kwaliteit.** De regio heeft waardevolle landschappen die behouden moeten blijven voor inwoners en bezoekers. Daarom wordt ingezet op het sparen van deze landschappen en een zorgvuldig proces om te onderzoeken waar zonnevelden en windmolens gerealiseerd kunnen worden.
- **De energietransitie als kans voor de regio.** De regionale energiestrategie wordt ook als hefboom gebruikt ten behoeve van kwaliteitsverbetering.
- **Maatschappelijk draagvlak en bewustzijn staan centraal.** Bij de uitvoering van de regionale energiestrategie moet er draagvlak zijn. Daarom moet ervoor gezorgd worden dat iedereen meeprofiteert door de transitie.

Bronnen:

- Omgevingsagenda Zuidoost Brabant
- Streefbeeld landelijk gebied metropoolregio Eindhoven
- Regionale mobiliteitsagenda
- Regionale energiestrategie

Afbeelding 20. Opgaven opgehaald uit de dorpen (boven)

Afbeelding 21. Visual trends en ontwikkelingen (onder)

3.3 De trends & ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven

Er is een groot aantal trends en ontwikkelingen dat zorgt voor verandering in de fysieke leefomgeving. Daarnaast spelen er ook verschillende maatschappelijke opgaven. Trends en ontwikkelingen zijn een van de drijvende krachten achter verandering en zijn daarom zeer relevant. Maatschappelijke opgaven zijn vraagstukken die inwoners en stakeholders belangrijk vinden of waar men mee zit.

3.3.1 Trends en ontwikkelingen

De bevolkings(samenstelling) verandert
In hoofdlijnen kennen we een vergrijzing van de bevolking en komen er steeds meer alleenstaande huishoudens. Ook verandert de bevolking door nieuwe inwoners van buitenaf. Geldrop-Mierlo is sterk verbonden met de regionale woningmarkt in Eindhoven en de woningdruk neemt daardoor ook in Geldrop-Mierlo toe.

De wensen van bewoners en bezoekers veranderen
De leefwereld van mensen wordt steeds groter, we worden individualistischer. Tegelijk is er meer aandacht voor goede doelen en betekenisvolheid, maar we leven in meer wisselende en lossere verbanden. Zo binden we ons minder snel aan vaste activiteiten en verenigingen. De keuzevrijheid wordt groter en die ruimte benutten we ook. In onze vrije tijd trekken we er meer op uit en dan gaat het vaker om beleving, luxe, afwisseling etc. Tegelijk is er steeds meer aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, het groen en de wandelmogelijkheden. Dit wordt door de coronacrisis verder versterkt.

De omgeving waarin we leven verandert
Mede door de uitstoot van broeikasgassen verandert het klimaat, wat leidt tot kortere hevige buien, maar ook langere perioden van droogte, hogere temperaturen en problemen met hittestress in stedelijke gebieden. De verandering van klimaat leidt ook tot nieuwe ziektes en plagen. Een andere trend is de teruggang in biodiversiteit.

De economie verandert
Kennis en informatie worden een steeds belangrijker motor in de economie. Dit leidt tot specialisatie en netwerken op verschillende schaalniveaus, zowel lokaal, regionaal als internationaal. Veel bedrijven worden grootschaliger en automatiseren hun werkprocessen. Dat leidt ertoe dat de lokale vraag en aanbod van arbeid steeds vaker niet op elkaar aansluit en de in- en uitgaande pendel groter wordt. Voor bedrijventerreinen zien we een ontwikkeling:

- Van monofunctionele gebieden naar multifunctionele, aantrekkelijke gebieden.
- Van grote panden met veel extra ruimte naar kleinschaligere werkruimten, intensiever gebruik op inspirerende en levendige locaties.
- Van stand alone-gebouwen en optimalisatie binnen de perceelgrens naar vergaande samenwerking en organisatie.

Technologie verandert onze leefomgeving
Door de doorwerking van technologie veranderen onze leefpatronen, we werken veel flexibeler in tijd en plaats, ons koopgedrag verandert sterk, ons vrijetijdsgedrag is intensiever en gevarieerder (gericht op beleving en variatie, buitenshuis eten etc.), en ons sociale gedrag is gevarieerder (virtuele sociale netwerken zijn ook in de fysieke wereld zichtbaar).

We bewegen ons anders
Er is sprake van een toenemende mobiliteit. Dat geeft steeds meer druk op wegen en OV. Tegelijk is sprake van een revolutie in de technologie, die ervoor kan zorgen dat we ons steeds veiliger en comfortabeler kunnen verplaatsen. De komst van de elektrische fiets geeft volop kansen om het fietsgebruik (ook over grotere afstanden) verder te bevorderen. En de digitale technologie kan ervoor zorgen dat er ook vanuit huis steeds meer gedaan kan worden.

3.3.2 Vraagstukken van inwoners

Voor het opstellen van deze visie op hoofdlijnen hebben we een uitgebreid participatietraject doorlopen (zie hoofdstuk 2). Uit deze gesprekken en bijeenkomsten zijn vraagstukken naar voren gekomen, die inwoners,

ondernemers en maatschappelijke organisaties belangrijk vinden of waar men mee zit. De maatschappelijke opgaven zijn één van de leidraden waarmee we de visie verder hebben uitgewerkt. Hieronder staat een samenvatting van deze vraagstukken.

Hoe spelen we in op de veranderende woningvraag?
De woningvraag is een onderwerp dat sterk speelt bij inwoners. Door de veranderende samenstelling van de bevolking geven inwoners aan dat er meer betaalbare woningen nodig zijn voor starters en ouderen.

Hoe gaan we ons verplaatsen in de dorpen?
Veel inwoners geven aan dat er nu te vaak gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan voor wandelaars en fietsers. Wat kan er in de dorpen gedaan worden om de fietser en wandelaar meer ruimte te geven, zodat fietsen en wandelen gestimuleerd wordt?

Hoe gaan we onze ontmoetingsplekken in de toekomst gebruiken?
Ontmoeting wordt bijzonder belangrijk gevonden voor het behoud van de gemeenschapszin in de dorpen en voor het oplossen van vraagstukken rondom eenzaamheid die deels veroorzaakt worden door individualisering. Daarnaast vragen bewoners zich af hoe verschillende maatschappelijke voorzieningen nog wel afzonderlijk van elkaar kunnen voortbestaan.

Hoe creëren we meer groen in de wijken?
Er wordt door inwoners nu vaak ervaren dat er steeds minder en/of te weinig groen aanwezig is in de wijken. Terwijl groen in de wijk de dorpen aantrekkelijker maakt en bij kan dragen aan klimaatopgaves in de wijk.

Het buitengebied beschermen tegen bebouwing
Het relatief kleine buitengebied van de gemeente wordt als heel waardevol beschouwd, en moet zo veel mogelijk behouden blijven. De vrees van inwoners is dat er delen van het buitengebied opgeofferd worden voor nieuwbouwprojecten. Het is een uitdaging om een goed evenwicht te bereiken tussen hogere dichtheden in het centrum en bouwen in het buitengebied.

Natuurwaarden beschermen
Door veel inwoners is aangegeven dat nog meer recreatie in het buitengebied schadelijk kan zijn voor de natuurwaarde van natuurgebieden. Inwoners vragen zich af hoe de natuurwaarde en rust behouden kunnen blijven in natuurgebieden als er meer wordt ingezet op recreatie.

Het centrum
Een centrum met voldoende voorzieningen is erg waardevol voor inwoners van zowel Geldrop als Mierlo. Alleen zien inwoners ook dat het voor winkels steeds lastiger wordt om te blijven bestaan door een afname van winkelen, waardoor de centra minder aantrekkelijke plekken worden met leegstaande panden.

De auto en het centrum
Mensen gebruiken vaak de auto om naar het centrum te gaan terwijl de vele parkeerplekken en wegen voor auto’s ervoor zorgen dat het centrum minder aantrekkelijk wordt om er te lopen. Door inwoners wordt er gevraagd om in het centrum minder te focussen op de auto en meer op langzaamverkeer.

RECREATIEVE WOONGEMEENTE IN HET GROEN

met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid!

4 Visie Geldrop-Mierlo

In dit hoofdstuk werken we onze visie op de toekomst van Geldrop-Mierlo uit aan de hand van zes speerpunten. De hoofdlijnen van onze ambities zetten we eerst hieronder op een rijtje. In de toekomst ontwikkelen we ons door als groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid. We verbinden ons met het stedelijk netwerk van het stedelijk gebied Eindhoven, zodat we er meer dan nu onderdeel van zijn. We maken gebruik van de voorzieningen en werkgelegenheid van de stedelijke regio Eindhoven en zien dat als onderdeel van onze woonkwaliteit. Binnen de stedelijke regio zetten we vanuit onze huidige kwaliteiten in op een onderscheidend woonklimaat: groen, gezond, duurzaam en veilig. Met deze kwaliteit dragen we bij aan het perspectief van de 'city of villages', dat we samen met de stedelijke regio hebben opgesteld. In dit perspectief kiezen we nadrukkelijk iets vaker voor een 'stadse invulling'. Dat geeft ons de kans om voor de woningopgave en de bereikbaarheid te kiezen voor meer 'stedelijke oplossingen', oplossingen die horen bij een wat hogere dichtheid van wonen en leven.

We zijn trots op de kwaliteit van de sport- en maatschappelijke voorzieningen die we hebben. Ook in de toekomst blijven we inzetten op een hoge kwaliteit. Als we moeten kiezen, dan focussen we ons op voorzieningen die passen bij ons woonklimaat en bijdragen aan de sociale cohesie in de wijken.

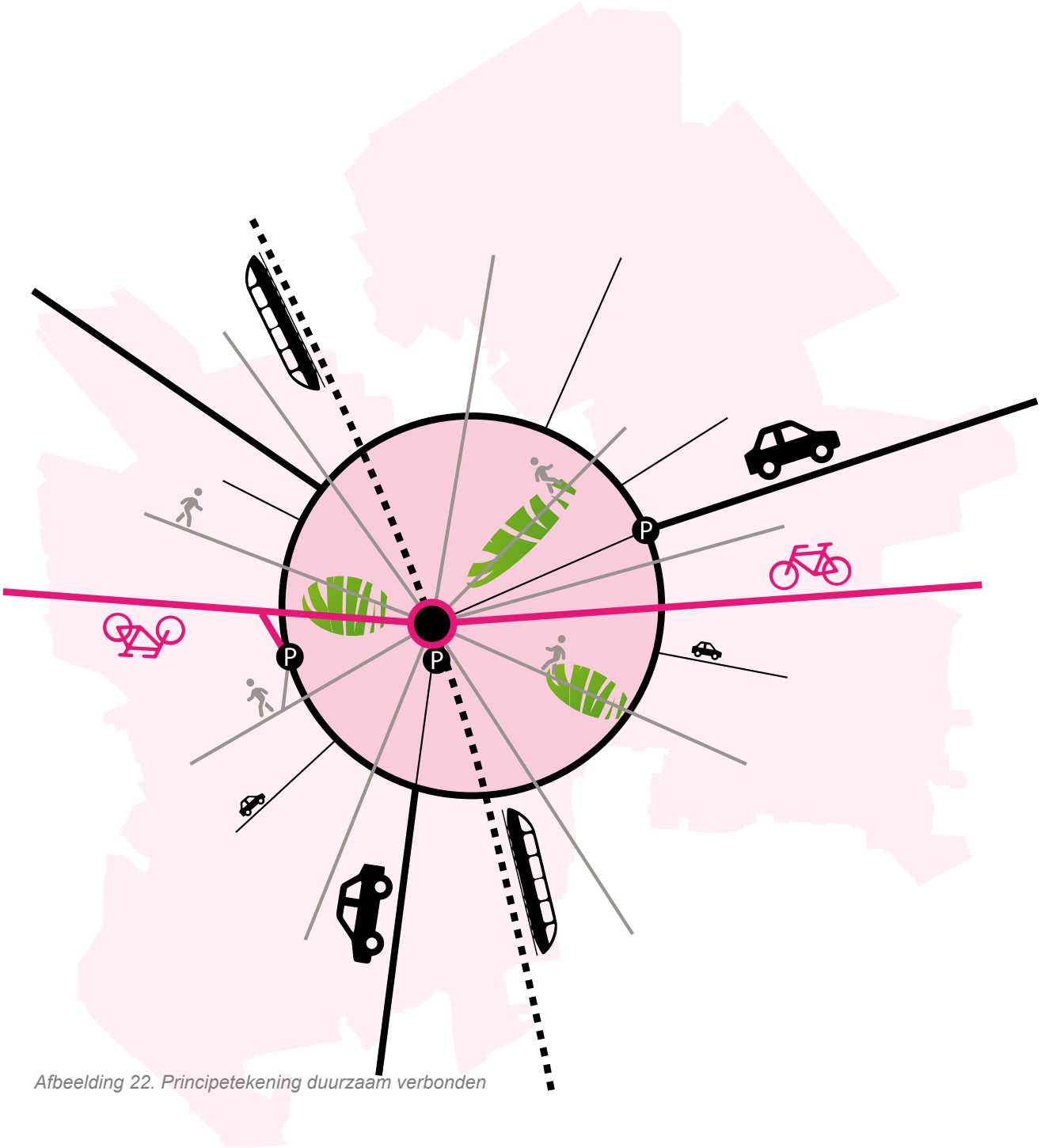
We onderscheiden ons niet alleen, we dragen ook bij aan de kwaliteit van wonen en leven in de stedelijke regio Eindhoven. We bieden recreatieve en groene uitloopgebieden en dragen bij aan de ecologische en landschappelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied Eindhoven en de Brainportregio.

Vanuit deze hoofdambities komen we in deze omgevingsvisie tot zes speerpunten voor onze toekomstige fysieke leefomgeving. In de paragrafen 4.1 tot en met 4.6 gaan we in op de doelen, ambities en oplossingsrichtingen per speerpunt. Voor de achtergronden bij deze speerpunten verwijzen we naar de opgavennotitie.

Ambities: wat zijn onze drijfveren voor de toekomst?

Doelen: welk resultaat willen we bereiken?

Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes: welke keuzes maken we om de doelen en ambities te halen?



Afbeelding 22. Principetekening duurzaam verbonden

4.1 Duurzaam verbonden in het netwerk

4.1.1 Ambitie

We zijn in de toekomst duurzaam verbonden met de stedelijke regio Eindhoven en de wereld om ons heen. Dat betekent dat we ook op lange termijn, dus ook bij een toenemende mobiliteit en congestie, goed bereikbaar zijn. Zowel automobiliteit, fietsgebruik als openbaar vervoer zijn onmisbare schakels in dit netwerk. In de toekomst bestaan onze verbindingen voor een groot deel uit duurzame vormen van vervoer.

Onze ambities voor de toekomst:

- *Geldrop-Mierlo is goed bereikbare gemeente, voor inwoners, werkenden en bezoekers.*
- *Onze mobiliteit binnen en buiten Geldrop-Mierlo bestaat voor een groot deel uit duurzame vormen van vervoer.*

4.1.2 Doelen

Om de ambities te halen, verbeteren en intensiveren we de verbindingen met de stedelijke regio (SGE) en worden deze diverser. Geldrop-Mierlo raakt beter verbonden met het stedelijk netwerk door toenemend gebruik van de fiets, via snelle en comfortabele fietsroutes binnen de gemeente en de regio. Daar ligt een enorme kans. Met de komst van de e-bike is de afstand die mensen bereid zijn om op de fiets af te leggen 1,5 tot 2 maal zo groot geworden. Dat betekent dat voor een groot deel van o.a. Eindhoven en Helmond fietsgebruik een serieuze vervoersoptie wordt als de faciliteiten goed zijn. Daarnaast willen we ook het openbaar vervoer aantrekkelijker maken door het treinstation centraler te stellen en het openbaar vervoer uit te bouwen. Doel is om het station als multimodale knoop uit te bouwen, wat inhoud dat het een knooppunt is voor verschillende soorten vervoer. Hierdoor kunnen inwoners en bezoekers uit het stedelijk gebied eenvoudig voor het openbaar vervoer kunnen kiezen. Naast de fiets en het openbaar vervoer is de auto nog steeds een belangrijk vervoersmiddel, maar deze gebruiken we voornamelijk voor bestemmingen buiten de gemeente en de regio. Daarnaast willen we het autogebruik verduurzamen door middel van elektrische auto's. Ook willen we efficiënter omgaan met de ruimte door deelvervoer te stimuleren. Om een deel van het autoverkeer in de gemeente te verminderen willen we doorgaand verkeer om de gemeente heen leiden.

Onze doelen zijn:

- *Het realiseren van netwerk van snelle en comfortabele fietsroutes.*
- *Het opheffen van barrières voor langzaamverkeer in de gemeente.*
- *Het treinstation centraler zetten en ander OV uitbouwen.*
- *Gebruik van elektrische auto's en deelvervoer sterk laten toenemen.*
- *Doorgaand verkeer zo veel mogelijk om de gemeente heen leiden.*

4.1.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

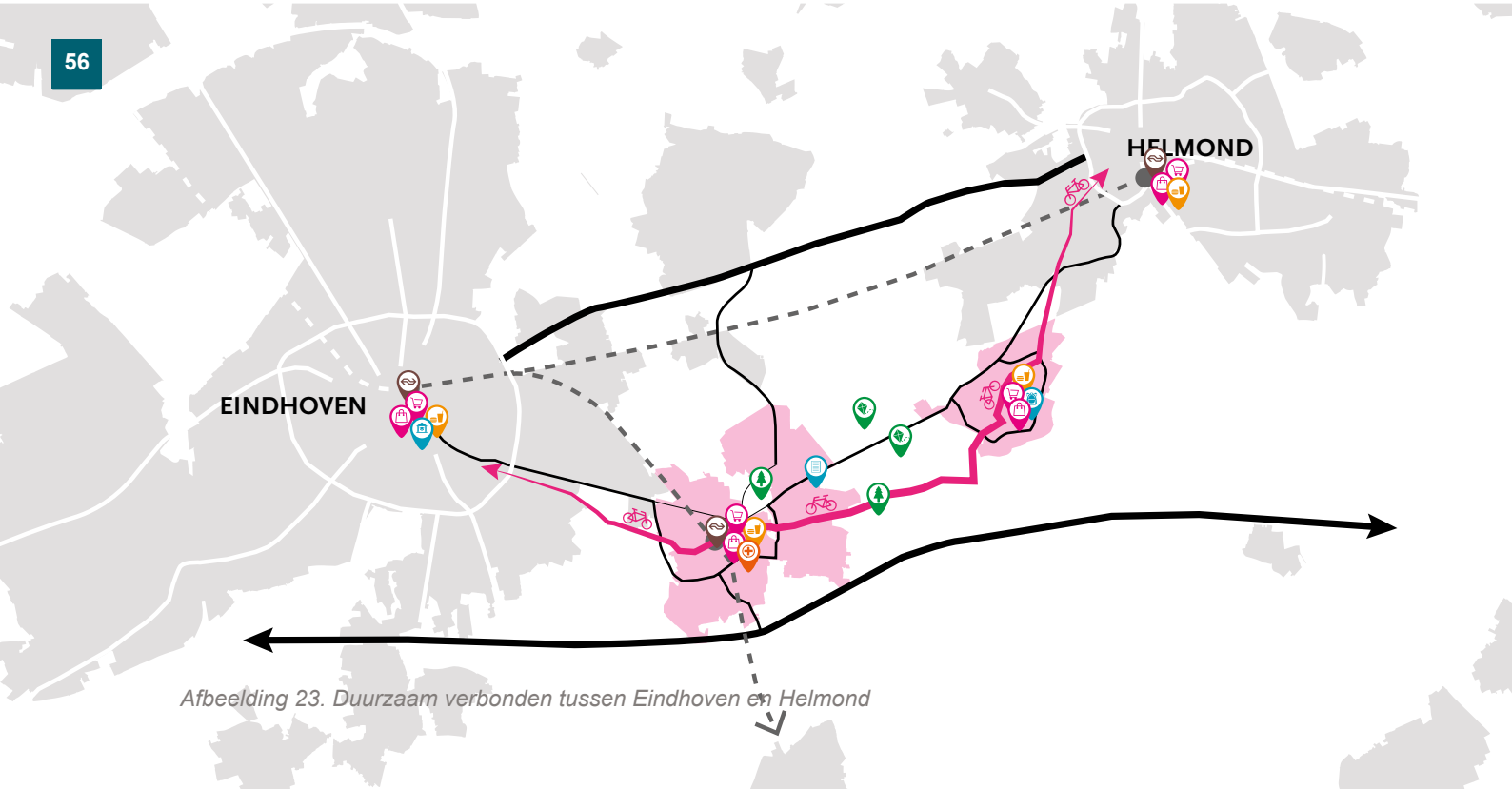
Hieronder benoemen we de oplossingsrichtingen en beleidskeuzes bij de gestelde doelen.

Netwerk van snelle en comfortabele fietsroutes

Om duurzaam verbonden te zijn met meer accent op de fiets hebben we comfortabele snelfietsroutes nodig, die met zo weinig mogelijk barrières en zo rechtstreeks mogelijk aansluiten op stedelijke functies in de centra en de bedrijventerreinen van Eindhoven en Helmond. Onze inzet is om routes te creëren tussen Geldrop en bedrijventerrein de Run, de Brainportcampus en het centrum van Eindhoven enerzijds en het centrum van Helmond en treinstation Helomond Brandevoort anderzijds. In het buitengebied zetten we in op het autoluwer maken van gebieden in combinatie met betere fietsverbindingen. Zo willen we de uitloopmogelijkheden in het deelgebied Gijzenrooi verbeteren door de inrichting meer te gaan richten op wandelen en fietsen in combinatie met parkeermogelijkheden aan de randen. Bij Gulbergen streven naar een betere ontsluiting aan de noordzijde, zodat de verkeersafwikkeling grotendeels plaatsvindt via de A270 en we ons in de gemeente kunnen richten op langzaam verkeersverbindingen. Aan de zuidzijde willen we de bereikbaarheid met de fiets en te voet stimuleren en gemotoriseerd verkeer ontmoedigen.

Fysieke barrières opheffen voor langzaam verkeer binnen Geldrop en Mierlo

Binnen onze dorpen lopen veel fietsroutes langs drukke wegen. Ook rond het centrum van Geldrop lopen drukke wegen, waardoor het centrum als het ware losligt van de wijken. We willen de ontwikkeling van snelfietsroutes aangrijpen om het fietsen ook binnen de kom aan-



Afbeelding 23. Duurzaam verbonden tussen Eindhoven en Helmond

trekkelijk te maken. Onze inzet is het doortrekken van fietsroutes en meer veilige rechtstreekse verbindingen tussen de wijken en het centrum. De ontwikkeling van het Dommeldal en de woningbouwimpuls in en rond het centrum zien we daarbij als vliegwiel. Daarnaast is ons streven om snelfietsroutes ook binnen de gemeente door te laten lopen en zo de centra, de werkgebieden en woonwijken te verbinden. Binnen de wijken willen we meer ruimte maken voor de fiets (zie ook: '"De fiets voorop" op pagina 96)

Treinstation centraler en de uitbouw van ander openbaar vervoer

We willen dat het treinstation een verbinding wordt tussen het centrum en de wijk Zesgehuchten en het gebied Genoenhuis en Gijzenrooi daarachter. Dit doen we door het station op te nemen in de stedelijke ontwikkeling van Geldrop en meer te verbinden met het centrum. Door meer (vervoers)massa te creëren, willen we het draagvlak van het station verhogen en op termijn de frequentie van treinen verhogen. Ook daarmee raken we verweven met het stedelijk netwerk van Eindhoven zonder eraan vast te groeien. Aanvullend willen we het openbaar busvervoer versterken, bijvoorbeeld door een busstop bij het station op te nemen en een hoogwaardige openbaarvervoerbaan tussen Geldrop en Eindhoven te realiseren. We willen het station van Geldrop doorontwikkelen tot een multimodale knoop, waar meerdere vormen van mobiliteit bij elkaar komen. Door het realiseren van hoogwaardig openbaar vervoerassen en goed voor- en natransport (met b.v. OV fietsen en elektrische scooters) kan het stedelijk netwerk beter functioneren en wordt de aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer vergroot.

Gebruik van elektrische auto's en deelvervoer stimuleren

Om te komen tot een gezondere leefomgeving en om te voorkomen dat de verdichting van het stedelijk gebied niet ten kosten gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte willen we het autogebruik zelf verduurzamen. Onze opgave is om het gebruik van elektrische auto's te stimuleren. Daarvoor gaan we meer laadpalen faciliteren. Aanvullend zetten we in op meer deelvervoer; met name in Geldrop kan dit een oplossing zijn. Door het verkleinen van de afhankelijkheid van de auto, creëren we de mogelijkheid om alternatieve vormen van bezit en gebruik te introduceren. Voor de korte termijn zien we opties om deelgebruik te stimuleren voor de 2e auto van een huishouden. Als meer auto's gedeeld worden is er minder openbare ruimte voor parkeerplekken nodig. De vrijkomende openbare ruimte kan vervolgens gebruikt worden voor openbaar groen.

Doorgaand verkeer zo veel mogelijk om onze gemeente heen leiden

We willen de verkeersdruk op onze wegen verkleinen. Niet alleen het aanbieden van alternatieve vormen van vervoer moet ons daarbij helpen, ook het doorgaand verkeer door Geldrop en Mierlo willen we beperken. Met het adagium 'soepel de gemeente in en uit, maar langzaam als je binnen bent' richten we onze wegen in op verblijf en langzaam verkeer. Waar mogelijk scheiden we de verkeersstromen en op andere plekken streven we naar voorrang voor de fiets. Daarmee willen we de snelle autoroutes naar Eindhoven, Nuenen en Helmond zoveel mogelijk buitenom leiden. We zien daarom graag het regionale wegennetwerk verbeteren, waaronder de verbreding van de A67. Andere concrete versterkingen die voor onze gemeente belangrijk zijn, zijn:

- Het verbeteren van de aansluiting van de N612/ N266 op A67 en de N270.
- Het realiseren van een noordelijke ontsluiting van de N270 richting de Gulbergen.
- Het verbeteren van de aansluiting van Eindhoven op de A67 bij Leenderheide.

Voor meer achtergrondinformatie per speerpunt zie: '"6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt" op pagina 117.

Afbeelding 24. Groengebieden verbinden

4.2 Doorlopend groen

4.2.1 Ambitie

We hebben in de toekomst robuuste doorlopende groenstructuren en een hogere biodiversiteit. Deze groenstructuren lopen over de gemeentegrenzen heen en daarmee brengen we (boven)regionale verbindingen tot stand. We hebben sterke ecologische verbindingen, die bijdragen aan een hogere biodiversiteit. Ook hebben we een duurzame groene buffer tussen de stedelijke gebieden in het stedelijk gebied Eindhoven. Hiermee wordt ons onderscheidende groene woonklimaat versterkt en zorgen we voor een bijzonder stedelijk uitloopgebied. Ten slotte draagt dit er aan bij om klimaatadaptief te worden en kunnen we periodes van hitte, droogte en van hevige regenval opvangen.

We zijn dus doorlopend groen en ons groen loopt door. Het doorlopend groen is een ecologische kwaliteit, een buffer en een recreatieve kracht.

Onze ambities voor de toekomst:
- » Geldrop-Mierlo heeft een hogere biodiversiteit en doorlopende ecologische verbindingen.
- » We hebben een robuuste groene geleding in het stedelijk netwerk van Eindhoven en Helmond.
- » We zijn ingespeeld op veranderingen in het klimaat en vangen zo periodes van droogte en van hevige regenval op.

4.2.2 Doelen

Om onze ambities te behalen willen we barrières in het (provinciale) natuurnetwerk opheffen, waardoor diersoorten zich vrijer tussen verschillen natuurgebieden kunnen bewegen zonder dat ze verstoord raken door menselijke activiteiten. Daarnaast willen we het aandeel natuur in de gemeente vergroten door gebieden die onderdeel zijn van Natuur Netwerk Brabant om te vormen naar natuur. Binnen de natuurgebieden willen we een duidelijker onderscheid maken in natuur met recreatief (mede) gebruik en gebieden waar de kwaliteit en rust van de natuur voorop staat. De kwaliteit van de bestaande natuurgebieden willen we verbeteren door de biodiversiteit in de gebieden te versterken en gebiedseigen water beter vast te houden tegen verdroging. Ten slotte willen we ook in het agrarisch cultuurlandschap het versterken van de biodiversiteit verder stimuleren.

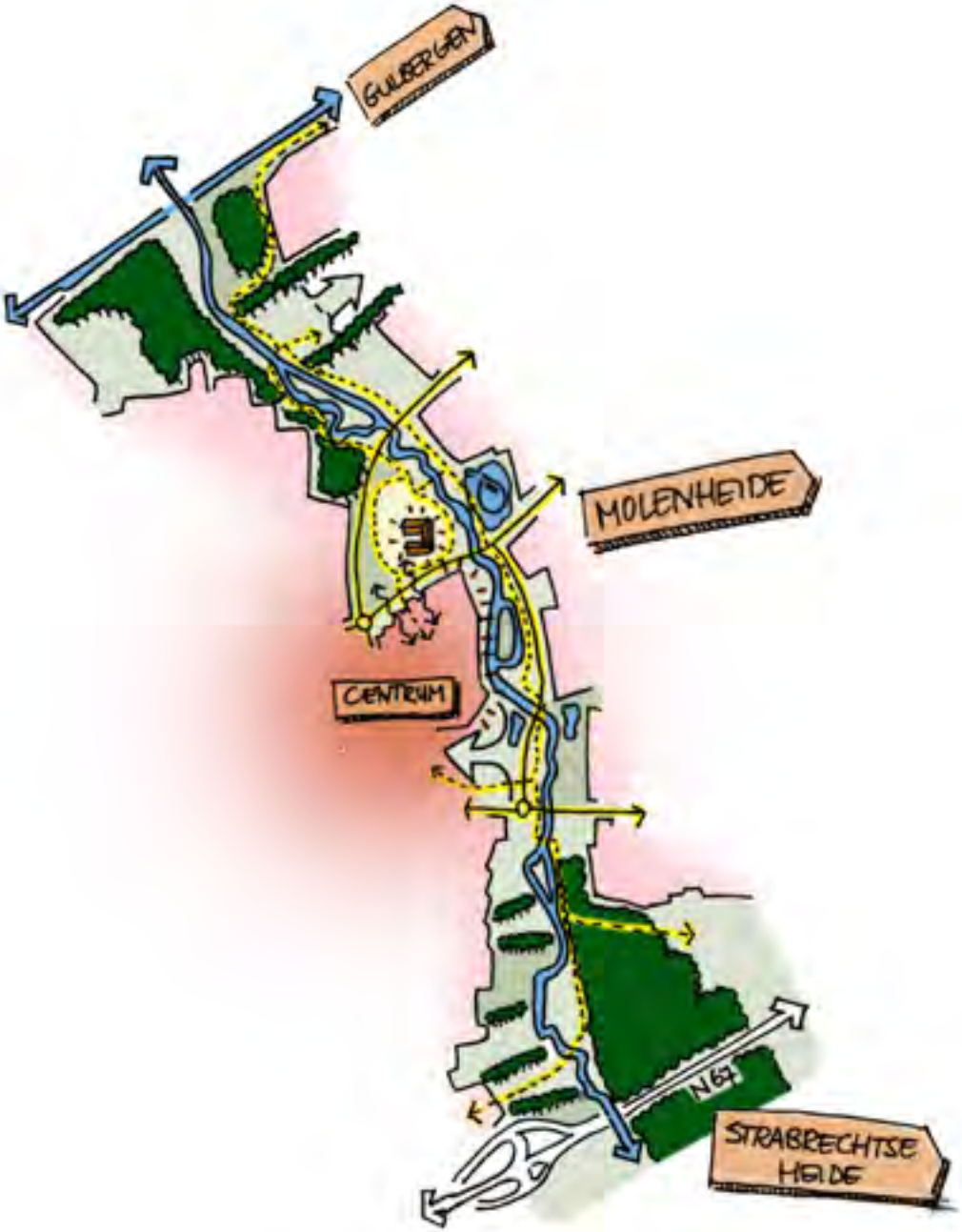
Onze doelen zijn:
- » Opheffen van barrières in het (regionale) natuurnetwerk.
- » Aanvullen van het natuurlijke netwerk Brabant.
- » Biodiversiteit versterken buiten natuurgebieden
- » Beter vasthouden van gebiedseigen water.

4.2.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder benoemen we de oplossingsrichtingen en beleidskeuzes bij de gestelde doelen.

Opheffen van barrières in het (regionale) natuurnetwerk

We willen dat het groen doorloopt, binnen en buiten onze gemeente. We willen met onze natuurgebieden aanhaken op regionale initiatieven om natuurgebieden beter op elkaar aan te laten sluiten en de kwaliteiten te beschermen en verbeteren. Het Van Gogh nationaal park en het Dommelpark zijn twee regionale initiatieven waar we als gemeente bij aanhaken. In “Afbeelding 26. Groene plekken verbinden” op pagina 62 staat weer-



Afbeelding 25. Het Dommeldal als natuurpark voor Geldrop

gegeven hoe we gebieden willen verbinden en welke barrières we willen opheffen. Aan de zuidzijde van de gemeente zien we met de toekomstige verbreding van de A67 een concrete kans voor het verkleinen van de barrièrewerking door brede natuurzones onder de snelweg door te maken en aan weerzijden te kiezen voor een afscherming van (de geluidseffecten van) de weg. Zo kunnen verbindingen worden gelegd tussen, zowel de Strabrechtse heide en de Molenheide als de verbinding tussen de Groote Heide, Stratumse Heide en Gijzenrooi kan zo worden gelegd.

Om de Molenheide richting het noorden beter te verbinden met De Meijerij en de Stiphoutse Bossen in het bijzonder, zetten we in op nieuwe en betere faunapassages over de Geldropseweg en het Eindhovens kanaal.

Aan de oostzijde willen we naast het opheffen van de barrière van de A67, de ecologische verbinding langs de Goorloop uitbreiden in noordelijke richting.

Natuurlijke netwerken aanvullen

We willen dat onze robuuste groenstructuren 'doorlopend groen' zijn. Hiervoor vullen we de gaten in het ecologisch netwerk. Deze opgave zien we in het beekdal van de Kleine Dommel en in het gebied Gijzenrooi, ter versterking van de Gijzenrooise Zegge. Nog voor 2028 willen we 40 hectare natuur realiseren. Het vergroten van natuurgebieden draagt ook bij aan een grotere CO_2-opslag.

Het Dommeldal, het natuurpark van Geldrop

Met het Dommeldal heeft Geldrop goud in handen. We zien het Dommeldal uitgroeien tot een langgerekt natuurpark, dat onze ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, recreatieve verbindingen, (fiets)veiligheid en de versterking van het centrum als stralend middelpunt helpt realiseren. Juist ter hoogte van het centrum van Geldrop is het Dommeldal smal, onnatuurlijk en vol barrières. We willen daarvoor in de plaats een doorlopende brede natuurzone maken, waaraan het centrum zich kan presenteren en waarmee de wijken aan de zuidoostkant met het centrum worden verbonden. We zetten daarbij in op natuurvriendelijke oevers en een zichtbare relatie met het kasteel. Aan de zuidzijde en noordzijde van het centrum willen we het Dommeldal eveneens uitbreiden en robuuster maken met gerichte natuurontwikkeling. Ook elders streven we naar een verbreding van het Dommeldal (o.a. onder de A67), waardoor meer diersoorten gebruik kunnen maken van deze passage.

Kwaliteitsverbetering Gijzenrooi

Gijzenrooi is op dit moment al een waardevol agrarisch cultuurlandschap, maar met de Gijzenrooise Zegge ook een belangrijk natuurgebied. We willen dat Gijzenrooi een aantrekkelijk gebied blijft en dit waar mogelijk versterken. We zien mogelijkheden om het natuurgebied De Gijzenrooise Zegge uit te breiden. Ook willen we het waterpeil verhogen om de kwaliteit van de natuur te vergroten en ivoor klimaatadaptatie. Rondom het natuurgebied willen we het landschap verfraaien door aan te sluiten bij het historische landschapspatronen (met kleine kavels en veel houtwallen en singels). We stimuleren bovendien een natuurinclusieve en/of ecologische landbouw.

Sang en Goorkens

Sang en Goorkens is bij inwoners geliefd, omdat het een natuurgebied is waar het rustig is en bijzondere flora voorkomt. We willen het natuurgebied in het kader van de natuur netwerk Brabant uitbreiden, waardoor er meer groeiplaatsen komen voor deze bijzondere flora. Daarnaast willen we de kans op verdroging in het natuurgebied verminderen. Dit willen we doen door de regen dat bovenstrooms valt naar het natuurgebied te leiden. Op dit moment wordt het water om het natuurgebied geleid, omdat de waterkwaliteit te slecht is voor de flora in Sang en Goorkens. Dit komt voornamelijk door de hogere concentraties voedingsstoffen en pesticides.

Afbeelding 26. Groene plekken verbinden

Molenheide
De Molenheide fungeert nu voornamelijk als uitloopgebied voor zowel Geldrop als Mierlo. We willen hier een sterke ecologische kwaliteit aan toevoegen en kiezen daarom voor een zonering (zie ‘“Molenheide” op pagina 77). In het westelijke deel leggen we het accent op rust. Op deze manier kunnen dieren rustig tussen grotere natuurgebieden, zoals de Strabrechtse Heide en de Stiphoutse Bossen migreren. Daarnaast willen we aangrenzende landbouwpercelen aan deze rustgebieden toevoegen, waardoor er een aaneengesloten rustgebied komt richting de Gulbergen.

Biodiversiteit versterken buiten natuurgebieden
We streven in algemene zin naar een hogere biodiversiteit. Niet alleen door natuurgebieden te versterken, maar door biodiversiteit als uitgangspunt bij nieuwe plannen mee te nemen. Bij transformaties in het landelijke gebied dient een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden door aanleg van landschapselementen, waterberging of het verbeteren van de bodemkwaliteit (zie ook: “4.3 Naar een multifunctioneel buitengebied” op pagina 65)

Beter vasthouden van gebiedseigen water
We willen meer water vasthouden in ons gebied. Daarmee willen we voorkomen dat er in periodes met weinig regenval verdroging en natuurbranden ontstaan en zorgen we dat hevige buien beter kunnen worden opgevangen. Op deze manier werken we aan een klimaatbestendig buitengebied, waarmee we bovendien de kwaliteit van de natuur versterken. Om dit te bereiken zetten we in op een vijftrapsstrategie:

- Het maximaal infiltreren van water op de zandrug van de Molenheide en een hoger grondwaterpeil aan de randen van verdroogde natuurgebieden.
- Versterken van de sponswerking van de bodem, door meer gebruik van organische stof.
- Meer loofbomen in plaats van naaldbomen, omdat loofbomen minder water ‘verdampen’ en dus zorgen dat meer water in de bodem wordt opgeslagen.
- Creëren van robuuste (brede) beekdalen, waar je water beter kunt vasthouden.
- Creëren van zones waar kwel de mogelijkheid krijgt om omhoog te komen, in de flanken van de beekdalen en langs het kanaal.

In ons ideaalbeeld wordt het watersysteem in Mierlo Zuidoost weer verbonden met Sang en Goorkens. Daartoe zetten we in op natuurinclusieve landbouw om het water schoner te maken. Het beter vasthouden van water in landbouwgebieden op de flanken van de zandrug van de Molenheide, draagt ook bij aan hogere grondwaterstanden op de Molenheide zelf.

Voor meer achtergrondinformatie per speerpunt zie: “6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt” op pagina 117.

Afbeelding 27. Multifunctioneel buitengebied

4.3 Naar een multifunctioneel buitengebied

4.3.1 Ambitie

We hebben in de toekomst een multifunctioneel buitengebied, waar functies en opgaven met elkaar worden verweven. Nadat we decennialang de nadruk in onze ruimtelijke ordening hebben gelegd op het scheiden van functies, zetten we in de toekomst in op het verweven van functies. De druk op de ruimte is hoog, door functies te combineren willen we meer kwaliteit en ontwikkelmogelijkheden bieden.

Een sterke economische basis van ons platteland is nodig voor de leefbaarheid, de werkgelegenheid en als verdienmodel achter het in standhouden van de kwaliteit in ons landelijk gebied. Voldoende economische kansen zorgen voor meer financiële draagkracht voor het landschap en voorkomen verloedering en ongewenste (illegale) activiteiten in vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing.

Onze ambities voor de toekomst:
- Een vitaal en levendig buitengebied
- Een hoge kwaliteit van natuur en landschap
- Energieneutraal in 2050

4.3.2 Doelen

Ons doel is om een buitengebied te creëren, waarin functies naast elkaar voorkomen en zich ontwikkelen in samenhang met de kwaliteiten van natuur en landschap. We willen functies en kwaliteiten in de toekomst sterker verweven dan nu. We gebruiken daarbij de economische dynamiek in het buitengebied om kwaliteiten toe te voegen. Daarom willen we de landbouwsector stimuleren om toe te werken naar een natuurinclusieve bedrijfsvoering waar voedselproductie onder andere samengaat met het versterken van de natuurwaarden.

Door een betere integratie tussen functies en kwaliteiten willen we het landelijke gebied ook klimaatadaptief maken. Het vasthouden van water is in ons buitengebied van groot belang om wateroverlast te voorkomen, onder andere om op de droge zandgronden bosbranden te voorkomen. Bovendien willen we daarmee de biodiversiteit en de aantrekkelijkheid van ons landschap verbeteren. Daarnaast willen we de biodiversiteit en het landschap versterken met meer landschapselementen. Om een deel van onze energiebehoefte in het buitengebied op te wekken willen we ruimte bieden aan zonnevelden die goed in het landschap ingepast worden.

Ons landelijk gebied is echter heel divers en ook de opgaven verschillen per gebied. We stimuleren en faciliteren daarom in verschillende gebieden andere mogelijke functiecombinaties (zie ook: "Afbeelding 28. Functies op vrijkomende erven" op pagina 66)

Onze doelen zijn:
- Passende functies vinden voor een vitaal landelijk gebied.
- Realiseren van een natuurinclusieve landbouw.
- Meer landschapselementen en een hogere ruimtelijke kwaliteit.
- Ruimte voor goed ingepaste opwekking van energie.
- Een klimaat adaptief buitengebied.

Functies op vrijkomende erven	• Kleinschalige recreatie, bedrijven in categorie 1 en 2, evt in de vorm van een verzamelgebouw met kleinschalige bedrijven. • Zorgfuncties of andere maatschappelijke functies, die baat hebben bij de rust en uitstraling van het landelijk gebied • Bijzondere woonvormen (zoals groepswonen of tiny houses)	
	Voorwaarden per gebied	**Bijdragen aan kwaliteit**
Gijzenrooi	• Aansluitend op rust en beleving • Weinig toename verkeersaantrekkende werking • Geen bedrijfsverzamelgebouwen	• Landschapselementen • Toegankelijkheid (paden) • Verbeteren watersysteem, waterberging
’t Broek	• Passend bij beschermde cultuurhistorische waarden (erfinrichting, bebouwing, verkaveling) • Geen bedrijfsverzamelgebouwen	• Landschapselementen • Erfinrichting • Instandhouding / kwaliteit bebouwing
Mierlo Oost, zone dichtbij de kern of ontsluitingsweg		• Landschapselementen • Erfinrichting • Verbeteren watersysteem, waterberging
Mierlo Oost, gelegen aan rustige weg of in rustig gebied	• Aansluitend op rust en beleving • Weinig toename verkeersaantrekkende werking • Geen bedrijfsverzamelgebouwen	• Landschapselementen • Erfinrichting • Verbeteren watersysteem, waterberging

Afbeelding 28. Functies op vrijkomende erven

4.3.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder benoemen we de oplossingsrichtingen en beleidskeuzes bij de gestelde doelen.

Passende functies vinden voor een vitaal landelijk gebied

We willen de vrijkomende (bebouwde) ruimte in het buitengebied benutten voor nieuwe functies, die de (economische) vitaliteit en de woonkwaliteit versterken. We zien daarbij voor ons dat elk vrijgekomen agrarisch erf in het landelijk gebied kan worden ingezet voor een variatie aan nieuwe functies, zoals recreatie, kleinschalige bedrijvigheid of in enkele gebieden extra woningen. Onder vrijgekomen erven verstaan we zowel erven, waarvan de agrarische functie wordt beëindigd als die waarvan de agrarische functie in het verleden is beëindigd of waar een andere bedrijfsmatige functie gevestigd is geweest. Relevant hierbij is dat de hoeveelheid bebouwing in de toekomst niet verder toeneemt.

Bij het toelaten van functies gaan we meer sturen op de doelen voor het gebied en de effecten van de nieuwe activiteiten. Ook kijken we naar de lokale vraag. Elk deelgebied is anders en daarom zijn ook de mogelijkheden anders. We stellen daarom per deelgebied doelen, waaraan nieuwe activiteiten kunnen bijdragen. Bij effecten kijken we naar de ruimtelijke impact en het milieu-effect. Rustige gebieden willen we rustig houden, terwijl naast een dorpskern of een ontsluitingsweg de verkeersaantrekkende werking mogelijk eenvoudig is op te vangen. De lokale vraag komt terug in het woonprogramma (bijzondere woonvormen, zoals groepswonen of tiny houses) en het werkprogramma (behoefte aan kleinschalige werkruimtes voor ambachtelijke bedrijven of aannemers, waarvoor het aanbod op bedrijventerreinen beperkt is).

Recreatie in het landelijk gebied

Om onze ambitie voor een ‘recreatieve’ gemeente waar te maken bieden we nieuwe mogelijkheden voor recreatie in het landelijk gebied. Hierbij zoeken we een balans met de doelen voor het versterken van de biodiversiteit en de kwaliteiten van het landschap. Voor meer intensieve recreatiefuncties zien we mogelijkheden bij De Gulbergen, in een zone direct aansluitend bij de kern van Mierlo of aan een ontsluitingsweg en gecombineerd met andere functies bij de Molenheide. In de meeste andere deelgebieden zien we alleen kansen voor functies die geen extra gemotoriseerd verkeer aantrekken.

Realiseren van natuurinclusieve landbouw

Om de impact op de natuur te verminderen, maar wel het cultuurlandschap in de gemeente te behouden, streven we naar een natuurinclusieve landbouw. We zullen samen met agrarische ondernemers bekijken hoe een bedrijfsvoering natuurinclusief kan worden zonder dat dit nadelige financiële gevolgen zal hebben voor het agrarisch bedrijf. Met een natuurinclusief agrarisch landschap willen we landbouw, natuur en water met elkaar verweven in plaats van deze van elkaar te scheiden en zo het landschap aantrekkelijker maken. Een natuurinclusieve landbouw draagt door een beter bodemleven bij aan de biodiversiteit en het vasthouden van water (zie ook: ‘“Biodiversiteit versterken buiten natuurgebieden” op pagina 63)

Ruimte voor goed ingepaste opwekking van energie in het buitengebied

Ons doel is om in 2040 energieneutraal te zijn. Om dit doel te halen zullen we zowel energie moeten besparen als duurzame energie opwekken. In een gemeente met relatief weinig buitengebied waarvan een groot deel natuurgebieden, zijn de mogelijkheden voor de opwek van duurzame energie beperkt. Om onze (landschappelijke) kwaliteiten te beschermen hebben we een afwegingskader waaraan initiatieven voor zonnepanelen getoetst kunnen worden. We toetsen initiatieven aan de zonneladder, die onze voorkeursvolgorde aangeeft voor de plaatsing van zonnepanelen. De voorkeursvolgorde die we aanhouden is:

1. op bebouwing
2. grondgebonden zonnepanelen in het stedelijk gebied
3. grondgebonden zonnepanelen in het buitengebied

Aangezien we als gemeente grote hoeveelheden duurzame energie moeten opwekken, zetten we in op alle treden. Voor initiatieven met grondgebonden zonnepanelen hebben we randvoorwaarden opgesteld. Als het om grondgebonden zonneparken gaat in ons buitengebied, willen we dat er tegelijk ook andere doelen worden gehaald, zoals natuurontwikkeling, transitie van de landbouw of het realiseren van een uitloopgebied.

Energie voor natuurontwikkeling

Met energie voor natuurontwikkeling wordt bedoeld dat gronden die gebruikt worden voor intensieve veehouderij of landbouw (VAB-locaties) omgevormd worden naar natuurgebieden. Als de agrarische functie stopt kunnen de gronden gebruikt worden om tijdelijk met zonnepanelen energie op te wekken, waardoor het een pauzelandschap wordt. Binnen deze tijd heeft het omgevingsmilieu de tijd om weer in balans te komen. Daarnaast kunnen de opbrengsten van het zonneveld (deels) de omslag financieren.

Energie voor de transitie landbouw

Met energie voor de transitie landbouw wordt bedoeld dat de (extra) inkomsten die zonnevelden kunnen genereren, ingezet kunnen worden als agrarische bedrijven willen omschakelen of naar een natuurinclusievere bedrijfsvoering willen. Daarnaast willen we agrarische bedrijven de mogelijkheid geven om de bedrijfsvoering te versterken door bijvoorbeeld functiecombinatie.

Energie voor transformatie in stedelijke uitloopgebieden

Met energie voor transformatie in stedelijke uitloopgebieden wordt bedoeld dat (agrarische) gebieden rondom de dorpen omgevormd kunnen worden naar landschappen met een recreatief medegebruik, waarbij energie onderdeel kan zijn van het verdienmodel.

Voorwaarden voor de realisatie van een zonneveld

Als er een zonneweide gerealiseerd wordt, moet deze een maatschappelijke meerwaarde geven, door meervoudig ruimtegebruik, door een aantoonbare waarde toe te voegen aan de omgeving of door bij te dragen aan andere maatschappelijke doelen.Daarnaast hebben we de volgende randvoorwaarden voor zonnevelden:

- minimaal 25% groen
- behoud bodemkwaliteit
- passend in het landschap en verkaveling
- mogelijkheid voor lokale participatie

We willen echter niet dat het overal in het buitengebied mogelijk is om grondgebonden zonnepanelen te plaatsen, ook niet als die bijdragen aan andere opgaven in het buitengebied. Per landschapstype in onze gemeente hebben we bepaald onder welke voorwaarden een grondgebonden zonneveld ontwikkeld mag worden als daar een initiatief voor wordt ingediend.

De belangrijkste zoeklocaties voor zonneweides binnen de gemeente zijn de noordoostzijde van Mierlo en De Gulbergen.

Landschapstype	Zonneparken toegestaan	Voorwaarde
Natuur Netwerk Brabant	Nee, tenzij	Alleen in gebieden die nog geen kenmerken of kwaliteiten van natuur hebben in combinatie met natuurontwikkeling.
Beekdal	Nee, tenzij	Alleen in combinatie met beekdalherstel. De waterloop is niet geschikt.
Bos	Ja, mits	Alleen aan bepaalde bosranden, in een zogenaamd bufferlandschap: agrarische percelen langs bosranden, gericht op een combinatie van zonnepark en (ontwikkeling van) biodiversiteit.
Heide	Nee	
Oude zandontginning	Ja, mits	Beperkte mogelijkheden voor een zonnepark, mits met zorg ingepast in de verkavelingsstructuur of om het landschap te herstellen.
Jonge Zandontginning	Ja, mits	Om locaties van stoppende boeren te transformeren of om recreatie en energieopwekking te combineren.

Afbeelding 29. Inpassing zonneparken per landschapstype

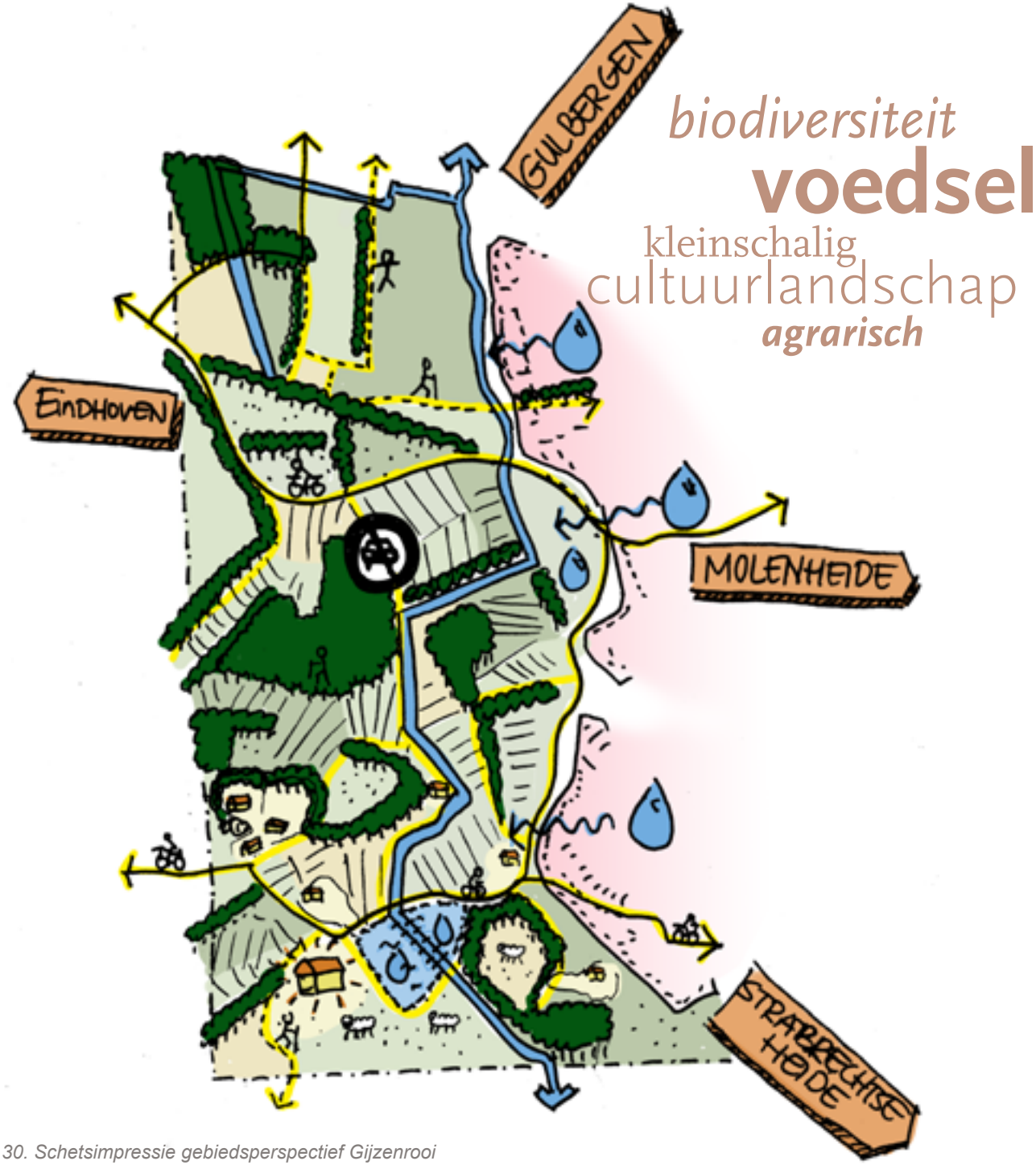
Meer landschapselementen en een hogere ruimtelijke kwaliteit

Bij het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing willen we dat er ook een extra landschappelijke kwaliteitsimpuls geleverd wordt. Op deze manier draagt een nieuwe ontwikkeling ook bij aan de kwaliteit van het buitengebied.

We koppelen nieuwe dynamiek aan investeringen in kwaliteit

Essentieel voor een platteland om te beleven en er te ondernemen is de aantrekkelijkheid en herkenbaarheid ervan. Bij elke verandering van de functie van een erf in het buitengebied of de uitbreiding van een agrarisch bouwblok om een multifunctioneel landbouwbedrijf mogelijk te maken, willen we tegelijk sturen op het versterken van kwaliteit. Nieuwe bedrijven of wooninitiatieven zorgen voor extra verdiencapaciteit in het landelijk gebied, en maken zodoende investeringen mogelijk in de kwaliteit van het bouwblok en/of de omgeving. Bij nieuwe initiatieven (functieverandering of bouwblokvergrotingen) die buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) vallen, stellen we als eis dat de initiatiefnemer een deel van de gemaakte waardesprong investeert in de kwaliteiten in de omgeving. Ook kan geïnvesteerd worden in de kwaliteit van de bebouwing, de inrichting van een erf of in de biodiversiteit.

Voor meer achtergrondinformatie per speerpunt zie: “6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt” op pagina



Afbeelding 30. Schetsimpressie gebiedsperspectief Gijzenrooi

117.

Perspectieven per deelgebied
Hieronder werken we de doelen uit paragraaf 4.2 en 4.3 gebiedgericht uit. Elk gebied in onze gemeente in anders. Het landschap is anders, de opgaven die er spelen zijn anders en dus verschillen ook de mogelijke functies. In deze paragraaf geven we voor elk deelgebied een eigen toekomstperspectief.

Gijzenrooi
Gijzenrooi is een authentiek agrarisch landschap.

De doelen in dit gebied zijn om:
- *De natuurgebieden uit te breiden.*
- *Het authentieke cultuurhistorische landschap te versterken.*
- *De functie als recreatief uitloopgebied te vergroten en de beleefbaarheid van het landschap te vergroten.*

We streven naar een multifunctioneel gebied, waarin de nadruk ligt op functies die de rust in het gebied kunnen bewaren en bijdragen aan het beleven van het gebied. We willen in het gebied Gijzenrooi natuurinclusieve of andere vormen van extensieve landbouw en extensieve recreatieve functies, die gericht zijn op de beleving van het landschap. We zien als gemeente kansen voor een stadsboerderij of herenboerderij waar inwoners uit de gemeente en omgeving lokaal geproduceerd voedsel kunnen kopen. Er zou gekoppeld aan een boerderij een schaapskooi kunnen komen.

Gijzenrooi is niet alleen een waardevol agrarisch cultuurlandschap, maar ook een belangrijk natuurgebied (Gijzenrooise Zegge). Ons doel is om hier de natuurwaarden te versterken en het water beter vast te houden om de kwaliteit van de natuur te verbeteren. Daarnaast willen we het agrarische landschap nog kleinschaliger maken met extra houtwallen, geïnspireerd op de historische situatie.

De recreatie mag hier gericht zijn op een lokaal of bovenlokaal publiek. Daarbij zetten we in op een autoluw binnengebied, door parkeren aan de randen te faciliteren en binnen het gebied de fiets- en wandelfaciliteiten te verbeteren. Langs de Gijzenrooi wordt de A67 verbreed. We willen van deze ontwikkeling gebruik maken door een nieuwe faunapassage aan te leggen, waardoor dieren van de Gijzenrooi zich naar de Groote Heide kun-

Afbeelding 31. Fotocollage gebiedsperspectief Gijzenrooi

Afbeelding 32. Schetsimpressie gebiedsperspectief Gulbergen

nen verplaatsen en andersom.

Gulbergen en ‘t Broek
De Gulbergen is een grootschalig gemaakt landschap. De weidse uitzichten maken een bezoek een bijzondere beleving. Het contrast met het gehucht ’t Broek aan de oostzijde is groot. Dit is een authentiek agrarisch landschap en een beschermd dorpsgezicht. De kleinschalige verkaveling, de landschapselementen en erven met historische bebouwing zijn hier bijzonder.

De doelen in dit deelgebied zijn:
» De Gulbergen door te ontwikkelen tot een sport- en recreatiegebied van regionale allure.
» Een bijdrage te leveren aan het realiseren van een ecologische verbinding tussen de Strabrechtse heide, de Molenheide en de Stiphoutse Bossen.
» Het behoud en beleefbaar maken van het authentieke landschap rond ’t Broek.

Gulbergen is een van belangrijkste gebieden van de gemeente om ons recreatieve profiel te verstevigen. We streven naar een mix aan functies op de Gulbergen, passend bij het groene en weidse karakter van de plek. Dus geen functies die geheel los staan van het reliëf of de beleving ervan of die het groene karakter van de heuvel als geheel aantasten.

Aan de westkant willen we het bosgebied van de Molenheide doortrekken over het Eindhovens Kanaal heen, waardoor diersoorten via de rustgebieden op de Molenheide ook verder naar het noorden kunnen bewegen uiteindelijk richting de Stiphoutse Bossen. Op en deels om de Gulbergen zelf zien we de potentie om samen met het hier gelegen golfterrein en de dierentuin een gebied te creëren voor grootschaliger dagrecreatie en evenementen.

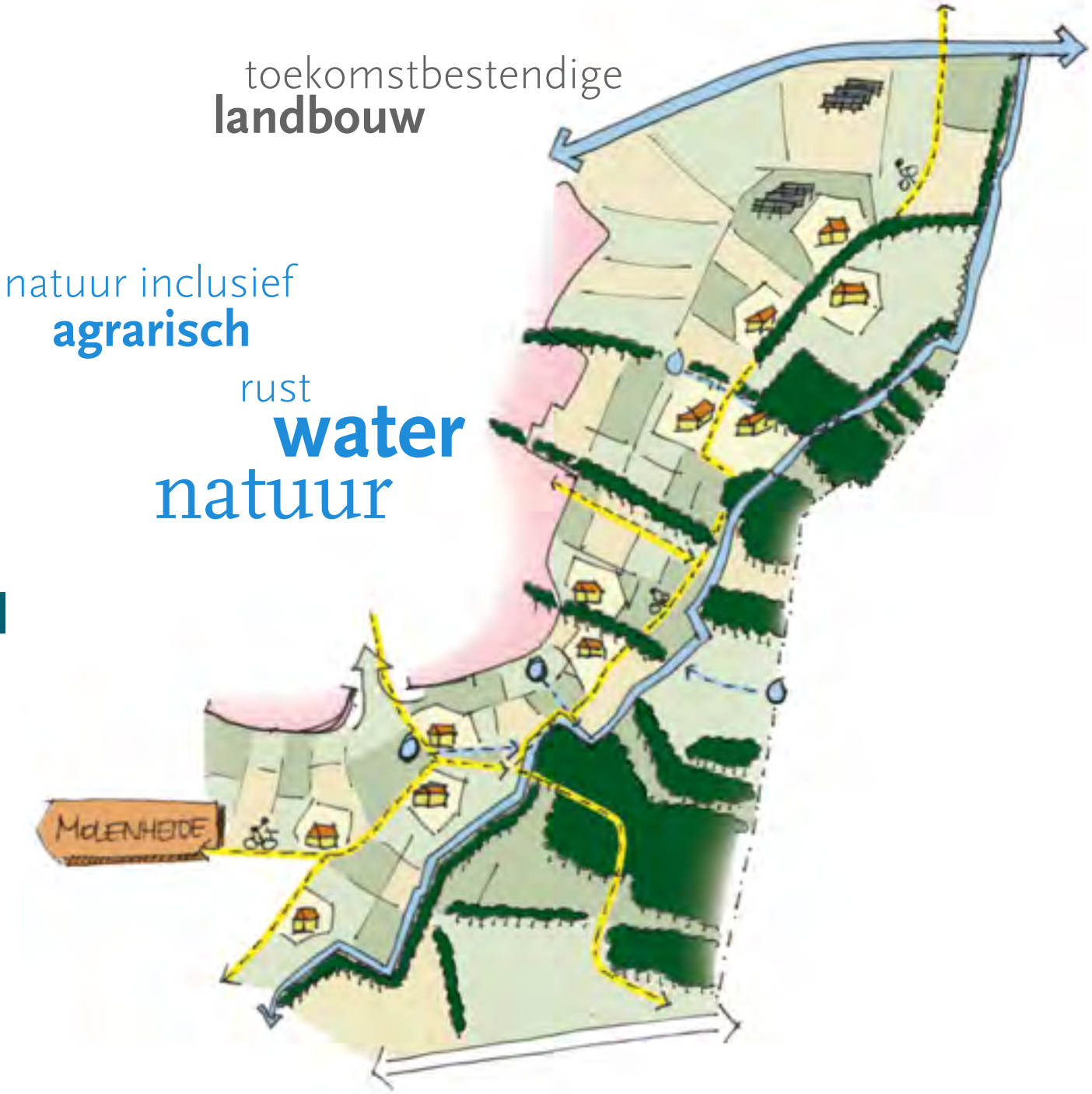
Uitgangspunt voor deze ontwikkelingen is dat de ontsluiting van het (bovenlokale) verkeer via de noordzijde wordt afgewikkeld. Door een koppeling met de snelweg A270 wordt het gebied zo min mogelijk belast. Vanuit de zuidzijde willen we de nadruk leggen op de bereikbaarheid voor langzaam verkeer.

Naast recreatie is het ook onze ambitie om hier duurzame energie op te wekken. De schaal van het landschap verhoudt zich hier tot een grootschaliger opwek van energie, mits goed landschappelijk ingepast.

De kwaliteiten van ’t Broek willen we in stand houden en beleefbaar maken. Functies die zich beperken tot de erven, de kwaliteiten ondersteunen en de beleefbaarheid vergroten zijn hier welkom. De ambitie is om de verkeersdruk hier te beperken.

Tussen ’t Broek en Gulbergen loopt de Luchensche Wetering. Deze waterloop is onderdeel van het Brabants Natuur Netwerk. Daarom willen we de Wetering tot een ecologische verbinding inrichten en benutten voor de

Afbeelding 33. Fotocollage gebiedsperspectief Gulbergen



Afbeelding 34. Schetsimpressie gebiedsperspectief Mierlo oost

afwatering van het omliggende gebied samen met de Hooidonksebeek.

Mierlo Oost

Mierlo Oost is een fraai productielandschap met tal van (agrarische) erven. Het zuidelijke deel ligt op de rand van een bijzonder natuurgebied, Sang en Goorkens. Ten noorden van de Bekelaar is het landschap wat opener en rationeler. Het landbouwgebied in het zuiden watert niet rechtstreeks af op het natuurgebied Sang en Goorkens, om zo de waterkwaliteit in het natuurgebied niet te voedselrijk te maken. De afwatering is daarom afgebogen en stroomt pas verderop weer in de Goorloop. Dit zorgt echter wel voor (enige) wateroverlast in de randzone.

De doelen van dit deelgebied zijn:

- Behoud van de vitaliteit en het agrarisch cultuurlandschap.
- Versterken van de kwaliteit van water en natuur.
- Tegengaan van leegstand.

We streven naar een natuurinclusiever en extensiever landgebruik met als doel het watersysteem van dit deel van Mierlo weer rechtstreeks aan te sluiten op Sang en Goorkens. We zoeken naar manieren om vormen van extensiever landgebruik, zoals natuurinclusieve landbouw, voor ondernemers mogelijk te maken. Nieuwe functies op vrijkomende erven, die een economische meerwaarde betekenen, kunnen ingezet worden als financiële ondersteuning bij een omslag naar natuurinclusieve landbouw. We kiezen ervoor om meerdere functies toe te laten op vrijkomende erven, zoals (kleinschalige) woningbouw in de vorm van een klein woonerf, groepswonen of tiny houses. Ook vormen van recreatie zijn denkbaar op vrijkomende erven, mits het karakter past bij de natuurwaarden in de omgeving.

Ten noorden van de Bekelaar is economisch de beste locatie voor agrarische ontwikkeling. Hier streven we naar een toekomstgerichte landbouw. Daarnaast zien we ook mogelijkheden om agrarische activiteiten te combineren met zonnevelden. Hierbij is het dan wel van belang dat deze landschappelijk ingepast worden.

Door het gebied loopt naast de Goorloop ook de Overakkersche loop. De Goorloop heeft in het natuurgebied Sang en Goorkens al een hoge ecologische waarde, maar daarbuiten niet. We willen beide water-

Afbeelding 35. Fotocollage gebiedsperspectief Mierlo oost

Afbeelding 36. Schetsimpressie gebiedsperspectief Molenheide

gangen tot een ecologische verbinding inrichten, zodat de ecologische waarde van de waterlopen vergroot en water minder snel wegstroomt uit het gebied.

Molenheide
De Molenheide is een aantrekkelijk bosgebied, met tal van recreatiemogelijkheden zoals een recreatiepark, een speeltuin en meerdere belevenispaden. Belangrijk knelpunt is de verdroging.

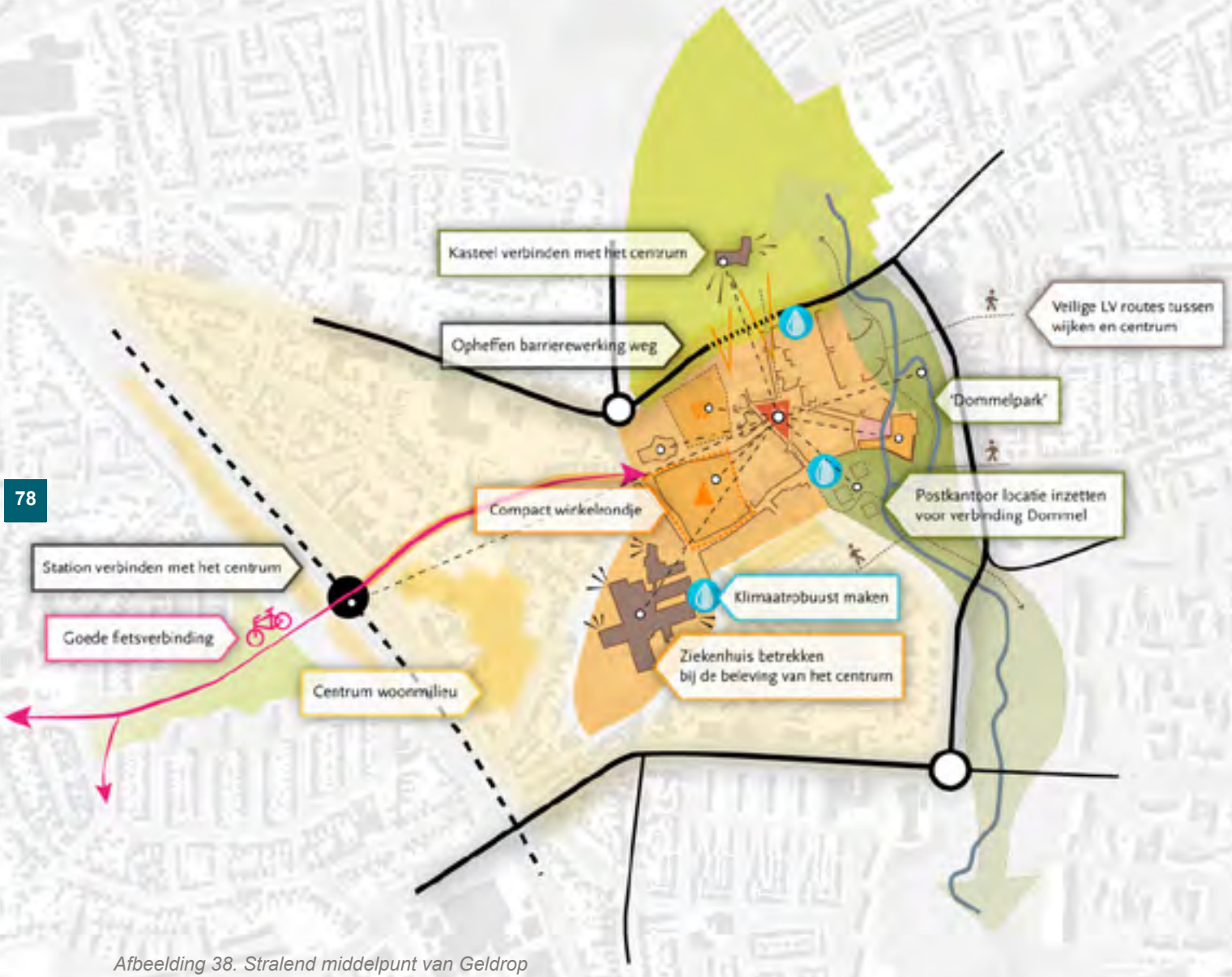
De doelen in dit deelgebied zijn:
» Versterken van het recreatief medegebruik voor inwoners en bezoekers.
» Versterken van de natuurkwaliteiten en verbindende werking voor planten en dieren.

Om die reden zetten we in op een zonering (zie ook: '"Afbeelding 26. Groene plekken verbinden" op pagina 62). In het oostelijke deel streven we naar een combinatie van natuurversterking en recreatief gebruik. We zijn hier terughoudend met nieuwe functies, maar er liggen wel kansen als het bestaande aanbod wordt versterkt. Zo kan een horecagelegenheid die (als natuurpoort) gericht is op bezoekers van het bos het bestaande aanbod interessanter maken en bijdragen aan de beleving van het gebied zonder dat het de druk op de natuur verder vergroot.

Aan de westzijde wijzen we een rustgebied aan. Hier staat rust en de versterking van de natuurkwaliteit voorop. We willen dit rustgebied uitbreiden door waar mogelijk akkers in de randzone van Geldrop om te zetten in natuur.

Naast deze zonering willen we voor het hele gebied het watersysteem verbeteren om verdroging te verminderen. Onder het kopje: '"Beter vasthouden van gebiedseigen water" op pagina 63 hebben we hiervoor een vijftrapsstrategie benoemd. Maatregelen waar we voor wat betreft het watersysteem in elk geval op inzetten is het vasthouden van het water in het bosgebied zelf en het verhogen van het grondwaterpeil aan de randen van de Molenheide. Daarnaast streven we naar het omvormen van het naaldbos naar loofbos. Loofbos neemt in winterperiodes geen water op in tegenstelling tot naaldbomen, hierdoor kan het grondwaterpeil in de winterperiode beter tot het gewenste peil komen. Ook verdampen loofbomen minder vocht.

Afbeelding 37. Fotocollage gebiedsperspectief Molenheide



Afbeelding 38. Stralend middelpunt van Geldrop

4.4 Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo)

4.4.1 Ambitie

In de toekomst hebben we multifunctionele dorpscentra, waar winkelen, recreëren, wonen, verblijven, cultuur, ontmoeten en vermaak samenkomen. Onze dorpscentra zijn in de toekomst niet alleen gericht op winkelen maar ook op verblijven. Ze vormen meer dan nu een middelpunt in het dorpse leven. De centra van Geldorp en Mierlo kunnen bovendien startpunt zijn voor een recreatief bezoek of een bezoek aan een evenement.

Met deze ambitie passen we ons aan veranderingen in de samenleving aan. Met een nieuw woningaanbod in en rond de centra kunnen meer ouderen, alleenstaanden en jongeren een woonplek vinden. Dicht bij de voorzieningen, het vermaak en multimodaal bereikbaar (Geldrop) ten opzichte van Eindhoven. Nieuwe activiteiten en voorzieningen zorgen voor nieuwe bezoekers. Met de mooie pleinen en door het verbinden van de parels aan de centra geven we een impuls aan onze recreatieve ambities 'Geldrop-Mierlo vermaakt en verweeft'.

Onze ambities voor de toekomst:
» De centra van Geldrop en Mierlo zijn het middelpunt van het dorpse leven.

4.4.2 Doelen

Om onze dorpscentra door te ontwikkelen als middelpunt van het leven in de dorpen, zetten we in op het combineren van nieuwe functies, een stevige woningbouwimpuls en betere verbindingen met de wijken. Ons doel is om nieuwe functies aan het centrum toe te voegen naast winkels en horeca. Daarom zetten we in Geldrop in op een groot centrumgebied waar allerlei functies zich samenhangend kunnen ontwikkelen. In de centra willen wij ook ruimte geven aan verbindende evenementen op lokale schaal en af en toe op een regionale schaal. We willen het Dommeldal als natuurpark inrichten. Ook willen we allerlei gebieden rondom het (compacte winkel-) centrum bij de woningbouwimpuls betrekken om een 'centrum woonmilieu' te creëren, waarbij het station nadrukkelijk met het centrumgebied is verbonden. In het hele centrum willen we een prettig verblijfsklimaat, waardoor mensen het centrum niet alleen bezoeken, maar er ook verblijven.

Voor Mierlo zijn we tevreden met de recente herinrichting van het centrum, waarbij het winkelgebied een flinke impuls heeft gekregen. In onze visie ontwikkelt het dorpscentrum zich door met stevige randen met wonen en groen. We wijzen ontwikkelingsgebieden aan waar een nieuw woningaanbod gericht op ouderen, jongeren en andere kleinere huishoudens in de behoefte voorziet. We willen dat combineren met groene randen rond en in het centrum.

Onze doelen voor een stralend middelpunt in Geldrop zijn:
» Het creëren van een centrum-woonmilieu (via de woningbouwimpuls).
» Vestigen van nieuwe functies.
» Organiseren van verbindende evenementen (lokaal, soms bovenlokaal / regionaal).
» Realiseren Dommeldal als natuurpark.
» Versterken toegankelijkheid en beleefbaarheid van het kasteel.
» Het station verbinden met het centrum.
» Een goed verblijfsklimaat.

Afbeelding 39. Een aantal mogelijke oplossingsrichtingen voor het centrum Geldrop in beeld

4.4.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes Geldrop

Hieronder benoemen we de oplossingsrichtingen en beleidskeuzes bij de gestelde doelen.

Via het centrumimpuls Geldrop zorgen voor een centrum-woonmilieu

We willen met 800 woningen in en rond het centrum een impuls geven aan de woningbouw in Geldrop. Hiertoe zijn allerlei locaties geïnventariseerd waar door middel van herstructurering en nieuwbouw een grotere woningdichtheid kan worden bereikt. Met deze woningbouw willen we een betaalbaar aanbod creëren voor kleine huishoudens binnen onze gemeente, maar ook voor inwoners uit de regio, die een centrum-woonmilieu willen combineren met een dorpse gemoedelijkheid en een groene woonomgeving. Met de doorstroming van ouderen krijgen we tegelijk een extra aanbod voor gezinnen in de woningmarkt. Met de bouw van extra woningen wordt het centrum, meer dan nu, naast een winkelgebied ook een verblijfsgebied en ontstaan extra kansen voor andere voorzieningen.

Ruimte voor nieuwe functies in het centrum

We willen ruimte maken voor functies die de bezoekmotieven voor het centrum in Geldrop vergroten. We hebben al een grote stap gezet met het horecaplein en culturele voorzieningen (zoals Hofdael en het Weverijmuseum). Dit willen we versterken door maatschappelijke functies, nieuwe horeca of andere bezoekfuncties toe te laten. In de overloopgebieden zetten we ook in op bedrijfsmatige functies, zoals dienstverlening, ateliers of kleinschalige ambachtelijke bedrijven. Daarnaast willen we alleen dagelijkse voorzieningen of voorzieningen met een groot vloeroppervlak ook buiten het centrum de mogelijkheid geven om te vestigen. De rest van de voorzieningen

willen we centreren in het centrum. Ook hebben we de ambitie om meer evenementen in het centrumgebied te organiseren, passend bij wat het centrum kan dragen.

Meer en diverse horeca

Om meer publiek te trekken en de verblijfskwaliteit te vergroten maken we meer ruimte voor horeca in en rond het centrum. We streven naar diversiteit en we willen dat functies in en rond het centrum elkaar versterken. Daarom introduceren we sferen in ons beleid. Horeca die past bij de beoogde sfeer van het gebied, is welkom (zie intermezzo op pagina 85).

Versterken van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het kasteel vanuit het centrum

We willen het kasteel vanuit het centrum beleefbaar maken. Het is in onze ogen een van de parels die ons centrum een regionale meerwaarde kan geven. Daartoe zetten we in op zichtlijnen tussen het winkelgebied van Geldrop en het kasteel, een steviger voorkant naar de Mierloseweg en een betere toegankelijkheid van het kasteel aan de zuidzijde. Ons ideaalbeeld is om de barrièrewerking van de Mierloseweg hier op te heffen. Waar mogelijk benutten we de ontwikkeling van het Dommeldal om een doorlopende route te maken.

Ziekenhuis als onderdeel van het centrum

We zien het ziekenhuis als een essentiële functie voor het centrum van Geldrop. Ons ideaalbeeld is dat het ziekenhuis volledig is opgenomen in het ‘weefsel en de openbare ruimte’ van het centrum. Dat het niet als rand fungeert, maar dat de openbare ruimte rond het ziekenhuis bij het centrum hoort. Het parkeren rond het ziekenhuis dient uiteraard geborgd te blijven. We onderzoeken graag of dat ondergronds of via een verdiept dek kan, waardoor ruimte ontstaat voor een park- of pleinzone en eventueel een rand met woningen of andere voorzieningen. Het ziekenhuis kan zich ontwikkelen als campus of met bebouwing om de routes langs de Bogardeind en de Heggestraat te versterken.

Dommel als natuurpark

We willen het Dommeldal ter hoogte van het centrum herinrichten als natuurpark. Tussen de Johan Peijnenburgweg en de Dommeldalseweg zien we een brede natuurparkzone voor ons, waaraan gebouwen aan de oostzijde van het centrum zich presenteren. Het Weverijmuseum en Hofdael staan met de voeten in het park. Het gebied tussen de Dommeldalseweg en de Dommel, waaronder de postkantoorlocatie, willen we als park met gebouwen herontwikkelen. Zo vergroten we niet alleen het Dommeldal, we verbinden haar ook met het centrumgebied.

De herinrichting van het Dommeldal geven we meerdere doelen mee:

- Versterken groene inrichting en waterberging in het centrum.
- Versterken ecologische verbinding van het Dommeldal.
- Verbeteren verbinding tussen centrum en de wijken aan de oostzijde van Geldrop (Braakhuizen, Coevering).

Het verbinden van het station met het centrum

Door het station in de openbare ruimte beter te verbinden met het winkelgebied en het ziekenhuisgebied en de woningbouwimpuls rond het station door te zetten, kan het zich in onze ogen neerzetten als rand van het centrum. Idee is om een doorgaande fietsroute vanuit Eindhoven via het station en het centrum te verbinden met de oostkant van Geldrop. Een fietsroute door Zesgehuchten en Gijzenrooi is een vastgestelde optie om dit doel te bereiken. Een andere mogelijke optie is een fietsroute in de Stationsstraat, waarbij de huidige historische karakteristieke elementen van de straat behouden blijven.

Afbeelding 40. Visual Dommelpark Geldrop

Om het centrum van Geldrop aantrekkelijker te maken voor bezoekers willen we meer ruimte geven aan wandelaars en fietsers. Om dit te bereiken hebben we meerdere oplossingen voor de openbare ruimte. Belangrijk daarin is om (een groter deel van) het centrum autoluwer te maken, ook als er in de toekomst meer woningen zijn. Dat kan door parkeren meer in de randen van het centrum, ondergronds of meerlaags te realiseren. Een andere manier is om eenrichtingswegen te realiseren. Zo is een rondje Bogardeind, Langstraat en Dommeldalseweg als (deels) eenrichtingsoptie denkbaar om zo ruimte voor groen, water en langzaam verkeer te maken. Door een betere fietsroute door de Langstraat of ten noorden van de Heuvel, kan de Heuvel zelf als fietsroute worden afgewaardeerd.

Parkeren aan de rand van het centrum vraagt wel om creatieve oplossingen, zoals een scheiding tussen langen kortparkeren of slimme natransportoplossingen, zoals de shuttle-service van het Anna Ziekenhuis.

Een groen dubbelgebruik van de openbare ruimte

We streven naar een groen centrum, zodat het centrum in het algemeen, maar in het bijzonder ook in droge, warme periodes een aangenaam verblijfsgebied is. Hierbij zoeken we letterlijk ruimte in het straatbeeld door bijvoorbeeld de autotoegankelijkheid te verminderen. Dat geeft kansen om bomenrijen te plaatsen. Daarnaast zetten we in op groen dubbelgebruik. We richten ons op:

- Het combineren van waterberging met een groene inrichting.
- Het combineren van parkeren met groen.
- Het combineren van groen en nieuwe bebouwing.

Afbeelding 41. Ontwerpidee voor herinrichting Langstraat, minder verkeer en meer ruimte voor groen

groen
Kasteelpark
exclusief
cultuur
Supermarkten
Horecaplein
groen
Dommelpark
rust
natuur
Winkelhart
Stationsstraat
onimoeting
Station
to go
dynamisch
Ziekenhuis

INTERMEZZO: DE TOEKOMSTIGE SFEREN VAN HET CENTRUM

In het centrum van Geldrop zetten we het horecaplein, het winkelhart en de supermarkten centraal. Dit zijn de verschillende plekken waar inwoners en bezoekers in eerste instantie op afkomen. Rondom dit kerngebied wijzen we centrumgebieden aan waar andere typen functies passen, de overloopgebieden. Om te bepalen wat voor functies zich kunnen vestigen in het hart van het centrum of de overloopgebieden hebben we per gebied benoemd wat voor een sfeer wij wenselijk vinden. Op deze manier kan een initiatiefnemer bepalen waar een type initiatief het best past. De verschillende gebieden met een aparte sfeer in het centrum zijn:

- Horecaplein
- Winkelhart
- Supermarkten
- Dommelpark
- Kasteelpark
- Ziekenhuis
- Station
- Stationsstraat

Op het horecaplein is ruimte voor reuring en levendigheid. Hier kunnen mensen elkaar ontmoeten en verblijven in de dag- en avondhoreca en op terrassen. Als we evenementen in het centrum willen organiseren dan is dit gebied de aangewezen plek.

Het winkelhart is de plek waar we onze niet-dagelijkse winkels van Geldrop willen centreren. Mensen kunnen een rondje winkelhart doen in een aangename omgeving waar de voetganger voorop staat en voldoende ruimte krijgt. Iemand moet hier niet alleen willen zijn om snel een winkel te bezoeken maar ook voor een langere tijd willen rondlopen of zitten. Daarnaast willen we het gebied dynamischer maken door meer woningen toe te voegen boven winkelpanden, waardoor mensen zich op meerdere momenten van de dag in het gebied bevinden.

De supermarkten liggen op de grens van het aantrekkelijk winkelhart en de logistiek van het parkeren en laden. Zij hebben een belangrijke aantrekkingskracht voor inwoners naar het centrum voor dagelijkse boodschappen.

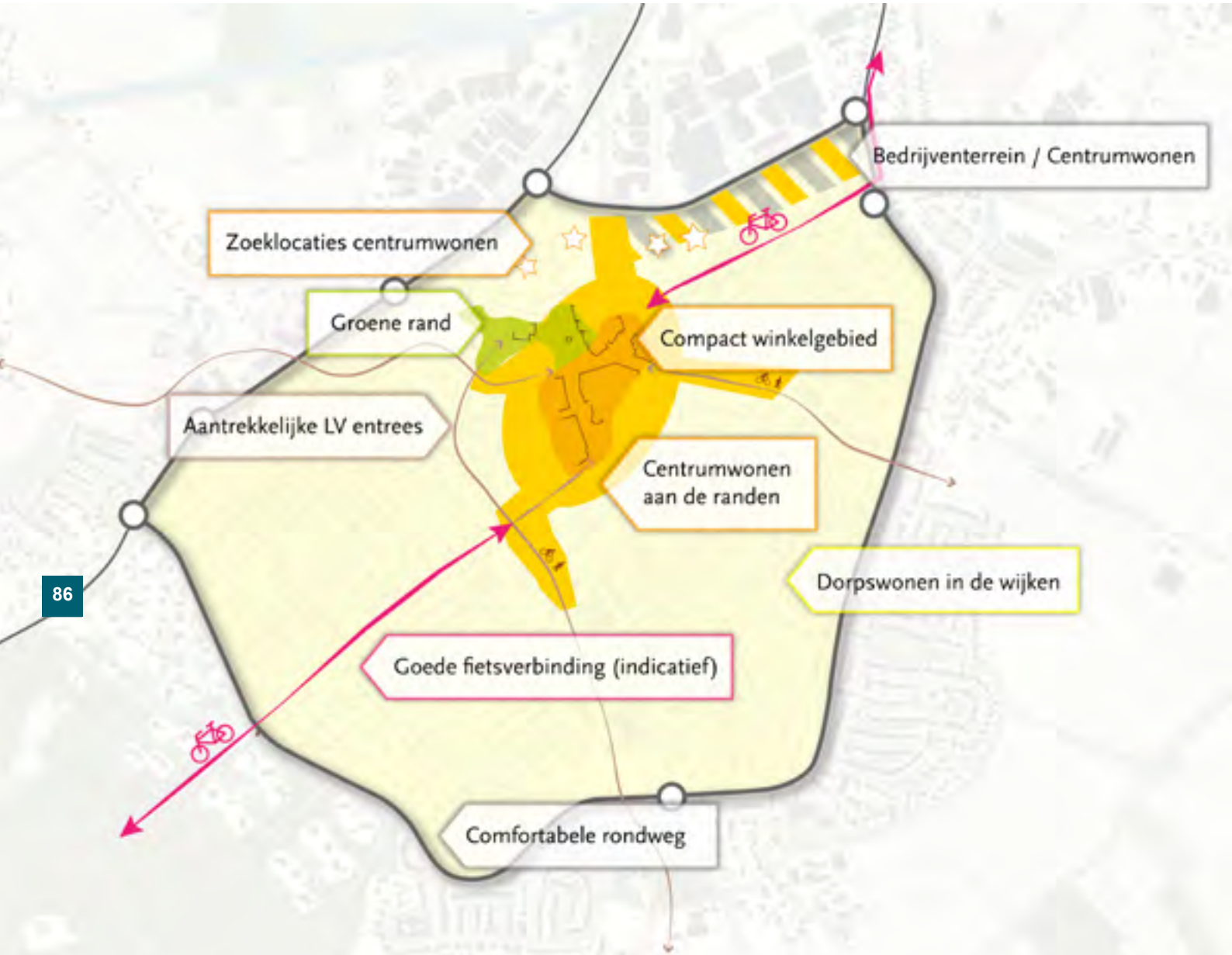
Het Dommelpark moet een plek van rust worden waar de natuurlijke kwaliteiten en potentie van de Dommel voorop staan. Het moet een tegenhanger worden van het drukkere centrum. Daarnaast is er ruimte voor woningbouw, onder de voorwaarde dat er voldoende groen toegevoegd wordt om de omgeving van de Dommel naar binnen te trekken. Ook het Weverijmuseum is onderdeel van dit gebied dat onlosmakelijk verbonden is met de Dommel.

Het kasteelpark is straks een gebied dat niet meer op zichzelf staat maar zowel verbonden is met het compacte centrum als het Dommeldal. Hierdoor wordt het een verlengstuk van de openbare groene ruimte in het centrum. In dit gebied staat de historie van het kasteel en de bijbehorende tuin voorop.

Het ziekenhuis staat nu los van het centrum, terwijl het tegen het huidige centrum aan ligt. Daarom willen we het ziekenhuis meer betrekken bij het centrum, zodat ook het ziekenhuisbezoek eenvoudiger kan worden gecombineerd. Ook ruimtelijk streven we naar een sterkere integratie van het centrum met het ziekenhuis, zodat het meer een geheel wordt. Herinrichting van de openbare ruimte, maar ook dubbelgebruik van parkeerruimte tussen centrum en ziekhuis is denkbaar.

Het station moet een multimodale plek en onderdeel van het centrum worden. Een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten of werken, maar ook op weg zijn naar een andere plek. Het moet als een veilige plek aanvoelen, zodat als je er op een trein of bus wacht, je dat op een prettige manier kan doen. Dit moet buiten kunnen, maar ook binnen in bijvoorbeeld een koffie of to-go zaak. Daarnaast moet het station één van de vertrekpunten zijn om de gemeente te bezoeken.

Het station ligt relatief ver van het huidige centrum. Om deze afstand optisch te verminderen willen we van de Stationsstraat een entree maken vanuit het station naar het centrum, zodat fietsers en voetgangers in een aantrekkelijke omgeving naar het centrum kunnen. Daarom willen we het langzaamverkeer hier meer ruimte geven. De historische en lommerrijke uitstraling willen we behouden met de exclusievere gebouwen en de bomenrijen. De herontwikkeling van het gebied rond de oude GGD locatie biedt kansen voor nieuwe langzaam verkeersverbindingen.



Afbeelding 42. Stralend middelpunt van Mierlo

4.4.4 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes Mierlo

Hieronder benoemen we de oplossingsrichtingen en beleidskeuzes bij de gestelde doelen.

Onze doelen voor een stralend middelpunt in Mierlo zijn:
- *Ruimte maken voor woningbouw rond het centrum.*
- *Ruimte voor groen in en rond het centrum.*
- *Een goed verblijfsklimaat.*
- *Verbinden van voorzieningen.*

Een compact winkelgebied en verbinden van functies

We willen in Mierlo een compact winkelhart waarin winkels elkaar versterken. In een ring daaromheen laten we functies die hier bij horen, zoals dienstverlenende functies, culturele voorzieningen of horeca. Met het compacte winkelhart willen we het winkelen voor inwoners van Mierlo en omliggende dorpen aantrekkelijk houden. Met de overige functies willen we de functie van het dorpshart zo belangrijk mogelijk maken als bijdrage aan het instandhouden van de sociale cohesie in het dorp.

In de ring rond het centrum vallen locaties rond het Molenplein, het kantoor van de Dienst Dommelvallei (op de hoek van de Dorpsstraat en de Vesperstraat) en een deel van de Marktstraat. Dit willen we versterken door naast wonen (zie hieronder), maatschappelijke functies, nieuwe horeca of andere bezoekfuncties toe te laten. Langs de Marktstraat liggen potentiële herstructureringslocaties, waar een mix aan functies kan landen, bijvoorbeeld bedrijfsmatige functies, zoals dienstverlening, ateliers of kleinschalige ambachtelijke bedrijven.

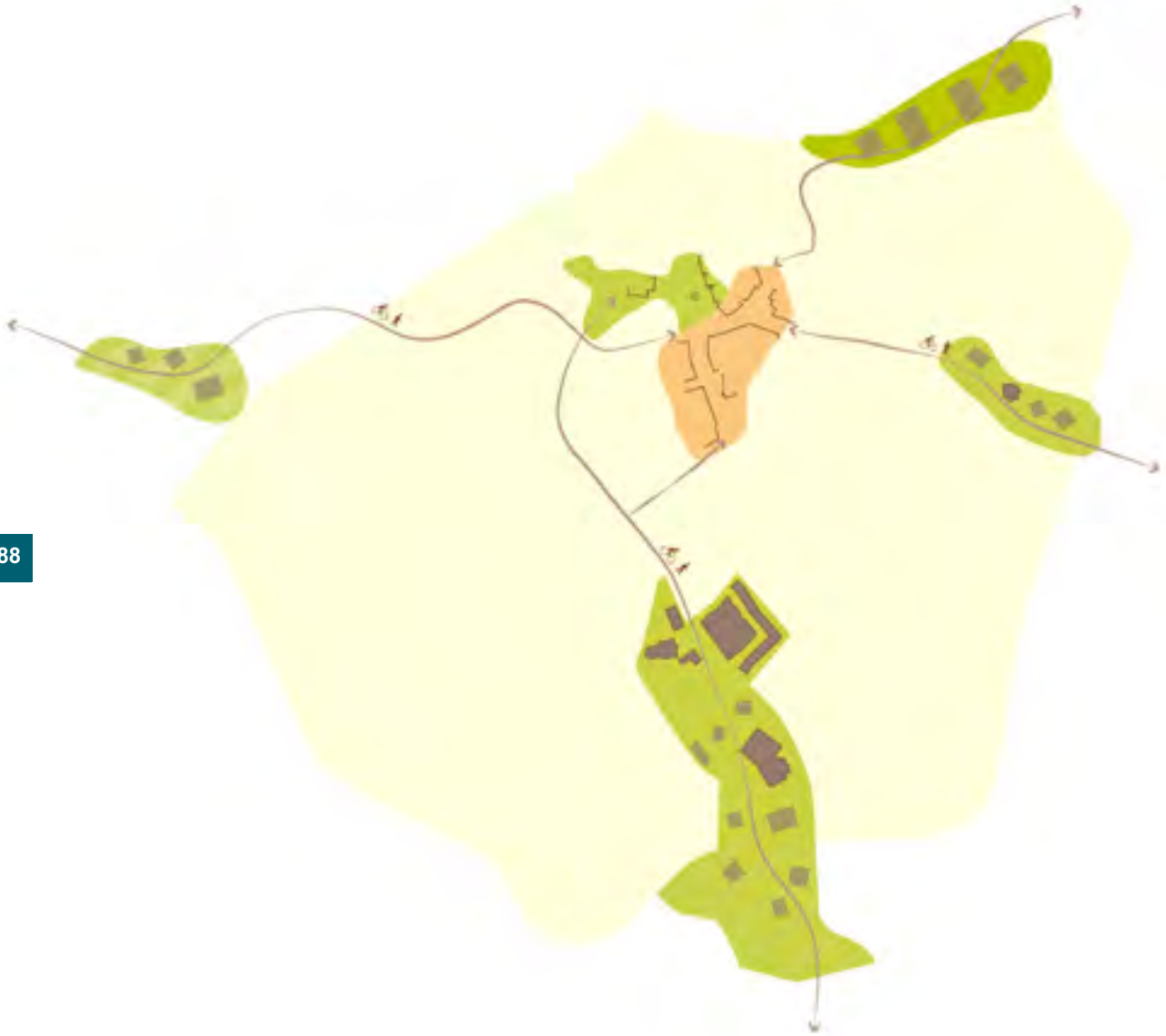
Rond de Heer van Scherpenzeelweg kennen we een mix aan functies, zoals medische functies, een gezondheidscentrum, een cultureel centrum en de kerk, een sporthal en een basisschool. We willen dit gebied als samenhangend groengebied verder versterken en routes voor langzaam verkeer gebruiken om via dit gebied een verbinding tussen het centrum en het buitengebied te maken. We streven ernaar om de verbinding tussen het centrum via de Kerkstraat en de Margrietstraat voor wat betreft de inrichting meer te richten op de wandelaar en de fietser en een meer klimaatbestendige inrichting te realiseren.

Ruimte maken voor woningbouw rond het centrumgebied

We zien rond het centrum van Mierlo meer ruimte voor woningen voor ouderen, starters of andere kleine huishoudens. Daartoe willen we een aantal verouderde of leegstaande panden benutten om te herstructureren. Deze woningen mogen de dichtheid van het centrum vergroten, zodat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor kleinere huishoudens rondom het centrum. Tegelijk willen we het winkelgebied in Mierlo compact houden. Zodra er ruimte in het centrum komt willen we in de aanloopstraten stimuleren dat detailhandel omgezet wordt naar wonen. Een voorbeeld hiervan is de Marktstraat waar nu nog enkele winkels zitten die ook in het centrum kunnen zitten. Deze kunnen het centrum zelf op termijn versterken.

Ruimte voor groen in en rond het centrumgebied

We willen dat de randen van het meer verstedelijkte centrum groener worden door meer kwalitatief openbaar groen toe te voegen. Hierdoor creëren we aan alle kanten van het centrum aantrekkelijke entrees in het groen, wat ook kan bijdragen aan klimaatadaptieve doelstellingen, zoals het voorkomen van hittestress. Naast meer groen aan de rand van het centrum willen we ook het groen doortrekken naar de randen van het dorp, zodat er groene routes van het centrum naar het



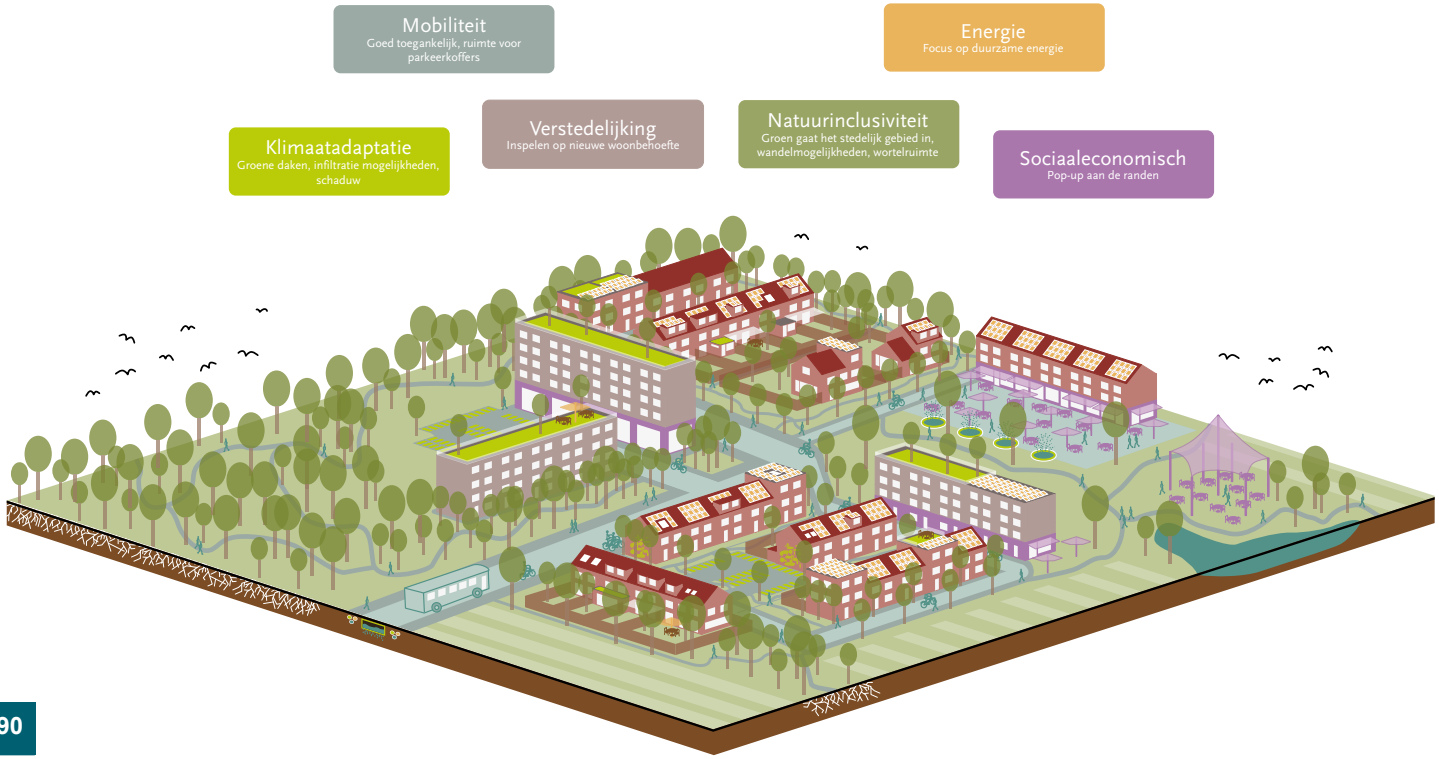
Afbeelding 43. Indicatieve weergave van groen rond het centrum gekoppeld aan langzaamverkeer routes

buitengebied lopen. Dit zal ervoor zorgen dat het groene buitengebied meer naar binnen wordt getrokken en het stedelijke gebied aantrekkelijker is. Deze groene routes gaan gepaard met langzaamverkeerroutes.

In het centrum klimaatbestendige maatregelen nemen tegen wateroverlast en hitte (zowel voor Geldrop als Mierlo)

We willen in het centrum ook op lange termijn een aangenaam verblijfsklimaat houden en voorkomen dat wateroverlast ontstaat bij hevige buien of hittestress in periodes van hoge temperaturen en droogte. Met een verdichting van de ruimte vraagt dat extra aandacht. We zetten in de openbare ruimte dan ook volop in op het toevoegen van groen. In het centrumplan werken we dat verder uit. Elementen die een vergroening en verkoeling mogelijk maken zijn groene gevels, groene daken en het toevoegen van bomen in de openbare ruimte. Naast groen willen we ook zorgen voor een goede hemelwateropvang in het centrum, om te voorkomen dat rioleringen overbelast raken en er wateroverlast ontstaat. Deels kan dit in ondergrondse opvang plaatsvinden. Daarnaast zoeken we de relatie met de ontwikkeling van het Dommeldal om water te bergen.

Voor meer achtergrondinformatie per speerpunt zie: “6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt” op pagina 117.



Afbeelding 44. Principe toekomstbestendige wijken Geldrop (boven) en Mierlo (onder)

4.5 Naar duurzame groene sociale woongebieden

4.5.1 Ambitie

We hebben in de toekomst aantrekkelijke groene woongebieden, waar inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woning. Het woningaanbod is divers en flexibel bij een veranderende woonbehoefte. Bovendien is er meer ruimte voor kleinere huishoudens. Onze wijken zijn aangepast aan de veranderingen in het klimaat en stimuleren inwoners tot gezond gedrag. Onze wijken faciliteren sociale ontmoetingen en actief blijven. Sociale problemen zijn onder controle en groepen weten elkaar te vinden.

Onze ambities voor de toekomst:

- *Woonwijken creëren waar inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woning.*
- *Energieneutraal in 2040.*
- *Woonwijken die aangepast zijn aan het klimaat en stimuleren tot gezond gedrag.*
- *Spreiden van groepen met sociaal economische problemen.*

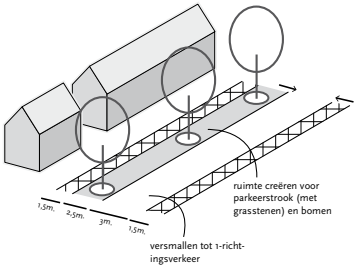
4.5.2 Doelen

Ten behoeve van prettige woonwijken, die passen bij de toekomstige vraag naar wonen, streven we naar een woningvoorraad die divers is en zowel de mogelijkheid geeft aan ouderen om door te stromen als aantrekkelijk is voor nieuwe inwoners van buiten. Daarom kiezen we nadrukkelijk voor accenten op betaalbare woningen, doorstroming en bijzondere woonvormen, die zorgen voor diversiteit. Basisvoorzieningen willen we in de wijken behouden en op een bereikbare afstand houden, voornamelijk voor inwoners die minder mobiel zijn. Bovendien willen we met het nieuwe woningaanbod direct werken aan de kwaliteit van de woonomgeving. We willen de wijken ook veiliger maken door het gebruik van de fiets en het wandelen meer centraal te zetten. We willen het accent bij de inrichting meer gaan leggen op verblijfskwaliteit. Ook willen we in bestaande wijken vaart maken met de energietransitie. We hebben weinig ruimte in het buitengebied voor het opwekken van energie en we hebben relatief weinig ruimte voor (grootschalige) nieuwbouw. Daarom zetten we vol in op het verduurzamen van de bestaande wijken. Het wordt dus mooier, gezonder, veiliger, duurzamer en passend bij de toekomstige inwoners.

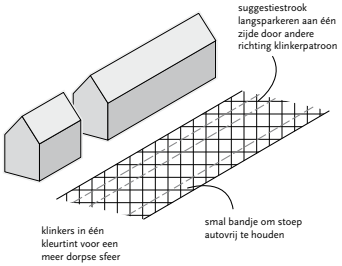
Onze doelen voor groene en sociale wijken in de toekomst zijn:

- *Het realiseren van een groene dooradering van de wijken en het nemen van andere klimaatbestendige maatregelen tegen wateroverlast en hitte.*
- *Het vernieuwen, transformeren en verduurzamen van het woningaanbod.*
- *De fiets vooropzetten in de wijken.*
- *Ruimte maken voor kansrijke ontmoetingsplekken.*
- *Basisvoorzieningen op bereikbare afstand houden.*

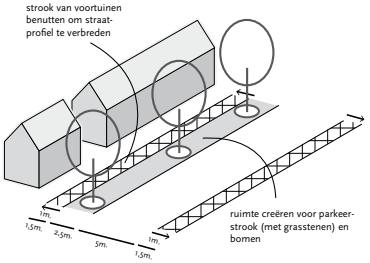
1-richtingsverkeer



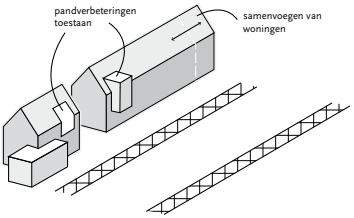
dorpse bestrating



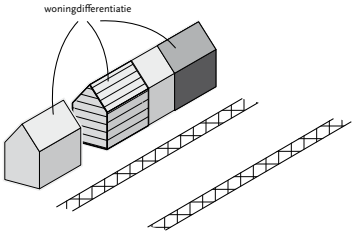
strook voortuinen betrekken



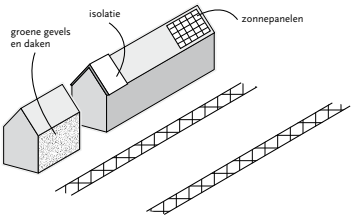
pandverbeteringen



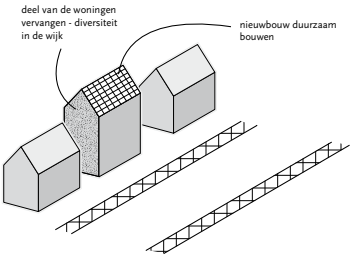
differentiatie



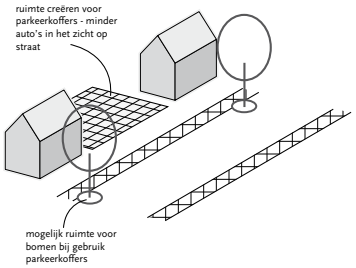
verduurzamen



deel sloop en nieuwbouw



ruimte voor parkeerkoffers



4.5.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder benoemen we de oplossingsrichtingen en beleidskeuzes bij de gestelde doelen.

Het realiseren van een groene dooradering van de wijken en het nemen van andere klimaatbestendige maatregelen tegen wateroverlast en hitte

We willen bestaande groenstructuren met elkaar verbinden waardoor er in en tussen de wijken een groene dooradering ontstaat. De bestaande openbare groengebieden worden hoogwaardig openbaar groen met een ecologisch groenbeheer. Naast een uitbreiding van het groen realiseren we hiermee verbonden groenstructuren met meerdere mogelijke functies: een verbindende werking voor wandelaars (en mogelijk fietsers), ruimte voor sport en bewegen in de openbare ruimte, een grotere woonkwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit als het groen ecologischer wordt ingericht. Bovendien kunnen groene verbindingen in de kernen gebruikt worden voor klimaatadaptatie. Routes met bomen vormen schaduwrijke routes, die in hete periodes voorzieningen bereikbaarder maken. Het extra openbaar groen kan ook gebruikt worden om hemelwater op te vangen, waardoor het stedelijke watersysteem minder wordt belast. Naast meer ruimte voor waterberging willen we ook de gemengde riolering vervangen voor een gescheiden stelstel in wijken waar dat nog niet zo is. Daarnaast stemmen we werkzaamheden af met bijvoorbeeld een woningcorperatie als zij woningen gekoppeld kunnen worden aan een hemelwaterriolering.

Randvoorwaarden voor vergroening

Bij nieuwe woningbouwprojecten willen we dat er in het projectgebied minimaal 20% ruimte wordt gecreëerd voor openbaar groen en water (dit geldt niet voor inbreidingslocaties). Op deze manier willen we voorkomen dat achteraf te weinig ruimte is gepland voor openbaar groen en/of water in een wijk en worden er direct leefbare wijken ontworpen voor onze inwoners.

Vernieuwen en verduurzamen van het woningaanbod

Met het vernieuwen van het woningaanbod willen we het aanbod van woningen beter laten aansluiten op de (toekomstige) vraag en de kwaliteit van de leefomgeving vergroten. We willen het woningaanbod aanpassen in woonwijken waar veel verouderde woningen staan. Dit is in delen van de Coevering, Braakhuizen Zuid en Noord het geval. We kiezen hiervoor meerdere strategieën. In de eerste plaats door individuele woningverbetering. Tegelijk zien we kansen voor herstructurering waar meerdere problematieken bij elkaar komen:

- Waar het verduurzamen van verouderde woningen een grote investering is.
- Waar het aanbod van woningen niet aansluit op de vraag.
- Waar meerdere groepen met sociaaleconomische problemen geclusterd bij elkaar wonen.
- Waar het groen ontbreekt, van lage kwaliteit is of geïsoleerd ligt.
- Waar wateroverlast op kan treden bij hevige regenbuien.

Door (kleinschalige) herstructureringen willen we waar mogelijk woonwijken verdichten met meerlaagse bebouwing. Voornamelijk rond plekken waar meerdere voorzieningen geconcentreerd zijn, zien wij mogelijkheden om meer te verdichten, zodat meer mensen dicht bij bestaande voorzieningen kunnen wonen.

Met kleinschalige aanpassingen naar meer variatie

We willen kleinschalige aanpassingen van woningen door inwoners faciliteren en stimuleren in de vorm van op- en aanbouwen of splitsingen of samenvoegen van woningen. We verwachten dat deze wensen steeds vaker zullen voorkomen om zo bijvoorbeeld ‘werkfuncties’ aan huis te starten, woningen levensloopbestendig te maken, woningen te splitsen of zelfs nieuwbouw te realiseren. Om het woningaanbod blijvend te kunnen ver-

INTERMEZZO:

Vergroenen van de openbare ruimte

- Ecologische groenbeheer, groenadoptie voor buurtinitiatieven
- Stimuleren van geveltuinen of groene gevels
- Aanpassen van wegen om groene verbindingen te maken
- Herstructurering in combinatie met groenaanleg
- Aanleg van bomenrijen in straten
- Vergroenen van pleinen

HOE PAKKEN WE DE WARMTETRANSITIE AAN?

De eerste stap in de warmtetransitie is om gebouwen beter te isoleren. Daarnaast zijn er duurzame warmtebronnen nodig om gebouwen te verwarmen. Op dit moment willen we voornamelijk inzetten op kleinschalige warmtenetten op lage- of middentemperatuur. Om deze gezamenlijke warmtenetten te voeden met warmte denken we aan energie uit oppervlaktewater (aquathermie uit het Eindhovens kanaal, de Kleine Dommel en enkele plassen) of uit restwarmtebronnen van bedrijven (PALI, Peijnenburgfabriek, supermarkten en bakkerijen). We willen ook gebruik maken van geothermie, maar dat is voor 2030 niet kansrijk. Ondanks dat we in eerste instantie willen inzetten op gezamenlijke warmtenetten zal voor de meeste gebieden gelden dat er een individuele warmtevoorziening nodig is. Daarnaast houden we in de gaten of er andere technieken beschikbaar komen om gebouwen mee te verwarmen, zoals waterstof. Daarnaast zien we de woonwijken ook als potentiële energieleverende gebieden. Daarom willen we smartgrids in de wijken waar duurzame energie door middel van zonnepanelen het opwekken en elektrische auto's als opslag voor energie. Dit gaat gepaard met een goede laadinfrastructuur in de wijken voor elektrische (deel)auto's. Naast een smartgrid voor elektriciteit willen we waar mogelijk (kleinschalige) warmtenetten opzetten waarbinnen op een duurzame manier warmte wordt opgewekt en vervolgens lokaal opgeslagen kan worden.

nieuwen en aan te kunnen sluiten op de vraag willen we meer modulaire bouw mogelijk maken dat zorgt voor betaalbare tijdelijke huisvesting. Op deze manier willen we met ons woningaanbod kunnen inspelen op een veranderende woningmarkt of een doorontwikkeling van de demografische samenstelling. Daarnaast willen we natuur inclusief bouwen als inspiratie meegeven bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Verduurzamen van woningen
We willen dat in 2030 ongeveer 20% van alle gebouwen op een duurzame manier verwarmd wordt en voor 2050 willen we dat bij alle gebouwen. Dit zijn dus zowel woningen als bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. Hiermee bedoelen we dat geen aardgas meer in de gemeente gebruikt zal worden voor de verwarming, warm (tap)water en om te koken.

We gaan niet onze hele gemeente in één keer aardgasvrij maken. Dit willen we per buurt doen. De buurten die naar onze schatting het meest kansrijk zijn om aardgasvrij te maken willen we voor 2030 op een duurzame manier verwarmen. De buurt Coevering in Geldrop en Kerkakkers in Mierlo zien wij als de meest kansrijke gebieden. De overige buurten willen we na 2030 aardgasvrij maken. Gebouwen in het buitengebied laten we op hun eigen tempo aardgasvrij worden. Bij nieuwbouwwoningen is ons streven om ze direct energieneutraal te ontwikkelen.

De fiets voorop
Om de veiligheid te verbeteren en het gebruik van de fiets te bevorderen willen we de fiets ook bij de inrichting meer voorop gaan zetten. Door een steviger fietsnetwerk binnen de wijken, tussen de wijken en naar het centrum te realiseren willen we het fietsgebruik stimuleren. Ten eerste willen we dit doen door enkele wegen in de wijken in te richten als fietsstraten waar de auto

te gast is. Ten tweede willen we bepaalde wegen herinrichten als eenrichtingswegen, waardoor er niet alleen meer ruimte komt voor fietsers en wandelaars, maar ook meer ruimte beschikbaar komt voor openbaargroen en waterberging. Het zorgt daarnaast ook voor een rustiger verkeersbeeld. Ten derde willen we gebruik maken van de nieuwe doorlopende openbare groengebieden in en tussen de wijken. Door deze groenstroken kunnen fietsroutes lopen, waardoor het fietsverkeer gescheiden is van autoverkeer.

Ruimte voor kansrijke ontmoetingsplekken.
We vinden het belangrijk dat mensen elkaar dichtbij huis kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren. We willen meer kansrijke ontmoetingsplekken om de sociale cohesie in een wijk te versterken. Op deze plekken willen we sociale activiteiten en recreatieve initiatieven mogelijk maken, zodat inwoners zelf iets laagdrempeligs kunnen organiseren. Hiervoor willen we ook het tijdelijk gebruik van een leegstaand gebouw in een wijk mogelijk maken om te ontmoeten en recreëren. Dit kunnen ook tijdelijke voorzieningen zijn of 'pop-up' voorzieningen die er bijvoorbeeld een deel van het jaar staan. Specifieke aandacht gaat uit naar het toegankelijk maken van ontmoetingsplekken en voorzieningen voor minder mobiele doelgroepen.

Basisvoorzieningen op bereikbare afstand
Om op lange termijn de centra van Geldrop en Mierlo sterk te houden, zien we graag dat bestaande niet-dagelijkse winkelvoorzieningen geconcentreerd worden in de centra. Tegelijk willen we voor de toenemende groep ouderen of andere minder mobiele groepen voorzieningen dichtbij huis houden, zodat men zelfredzaam kan zijn en zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Daarom zetten we in op het behoud van basisvoorzie-

Afbeelding 45. Visual van een pop-up voorziening aan de rand van het dorp tegen een natuurgebied aan.

OFS
1.5 kg

ningen op een bereikbare afstand in de wijken, zoals een supermarkt. Andere dagelijkse voorzieningen zijn alleen mogelijk als daar volgens marktpartijen behoefte en vraag naar is die niet concurreert met bestaande dagelijkse voorzieningen in de wijk of de centra. Ook maatschappelijke voorzieningen willen we dichtbij huis aan kunnen bieden. Om de voorzieningen in een wijk toekomstbestendig te houden willen we verschillende maatschappelijke voorzieningen met elkaar bundelen in een gebouw. Op deze manier kunnen de voorzieningen samen de lasten delen en zorgen voor meer ontmoetingen tussen verschillende groepen inwoners van de gemeente.

Ten aanzien van maatschappelijke accommodaties streven we een open samenleving na. Met onze accommodaties streven we naar ontmoetingen van verschillende culturen, achtergronden en doelgroepen. Voorzieningen die gericht zijn op laagdrempeligheid en wijkgerichte activiteiten houden we zoveel mogelijk in de wijken. Voorzieningen die gebaat zijn bij kwaliteit, educatie of cultuur clusteren we waar dat kan. Om voorzieningen toegankelijk te maken (ook voor minder mobiele doelgroepen) zetten we in op een optimale toegankelijkheid en wegnemen van barrières. We sturen bij voorzieningen op bezetting en kwaliteit. Waar de bezetting terug loopt zetten we in op clustering van activiteiten en samenwerking.

Veiligheid borgen in de openbare ruimte

We willen veiligheid een belangrijkere plek geven binnen onze ruimtelijke afwegingen. Veiligheid moet een integraal onderdeel worden van een plan en geen formele controle achteraf. We willen zowel de fysieke als sociale veiligheid in de gemeente verbeteren. De veiligheid willen we verbeteren door preventie en een veiligere inrichting. Bijvoorbeeld door kwetsbare groepen zoals fietsers en wandelaars te faciliteren. Dit kan door waar mogelijk barrières voor fietsers en wandelaars weg te nemen en routes veiliger in te richten. Ook streven we in de openbare ruimte op termijn naar een betere inrichting voor minder mobiele doelgroepen. Daarnaast willen we de sociale cohesie in de kernen verbeteren, omdat als mensen elkaar kennen de sociale controle en hulp groter worden.

Op het vlak van externe veiligheid streven we ernaar om risicobronnen zoveel mogelijk gescheiden te houden van woon- en verblijfsgebieden. Ten slotte zorgen we ervoor dat hulpdiensten altijd woongebieden kunnen bereiken. Hiermee sluiten we aan op de handreiking veiligheid van de veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Naar een hogere milieukwaliteit

We willen een gezonde gemeente zijn en in onze woongebieden stellen we daar hoge eisen aan. Op enkele plekken in de gemeente kan de milieukwaliteit verbeterd worden. Dichtbij drukkere ontsluitingswegen is sprake van hogere waarden voor geluid en fijnstof. Enkele bedrijventerreinen kennen hogere categorieën bedrijvigheid, waaruit geuroverlast kan voortkomen. Tenslotte heeft een groot deel van de gemeente te maken met achtergrondgeluid van de snelweg A67.

We streven op termijn naar een hogere milieukwaliteit, door de mobiliteit te verduurzamen (zie paragraaf 4.1.), beschermende maatregelen te nemen langs wegen en te streven naar het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de nabijheid van woongebieden. Bij herstructurering langs wegen is het verlagen van het geluidsniveau binnen (de nieuw te realiseren woningen) en in de achterliggende wijk het uitgangspunt. We zetten ons in bij Rijkswaterstaat om de verbreding van de A67 aan te grijpen om maatregelen te nemen, die de geluidsoverlast verminderen.

Voor meer achtergrondinformatie per speerpunt zie: “6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt” op pagina 117.

Afbeelding 46. Verschillende type gebieden voor versterken economische kracht

4.6 Economische kracht

4.6.1 Ambitie

We hebben in onze visie een stabiele gevarieerde economie, bestaande uit enkele hoogwaardige groene bedrijventerreinen met sterke technische bedrijven en een goede mix van MKB-bedrijven, bedrijvigheid in onze centrumgebieden en verspreid voorkomende recreatiebedrijven. We koesteren onze lokale (en hier gewortelde) bedrijven, maar sluiten ook regionaal aan op de kenniseconomie van Brainport Eindhoven.

Onze ambities voor de toekomst:
- *We hebben een breed aanbod aan werkgelegenheid met een accent op techniek, MKB, dienstverlening, centrumfuncties en recreatie.*
- *Onze bedrijventerreinen zijn hoogwaardige werkgebieden.*

4.6.2 Doelen

In onze visie hebben we een sterk economisch profiel, waardoor we in de beperkte ruimte die we hebben, hoogwaardige werkgelegenheid hebben met een (relatief) hoge arbeidsinzet. We streven dus niet naar bedrijvigheid die veel ruimte inneemt en weinig werkgelegenheid met zich meebrengt. We hebben als gemeente behoefte aan een gevarieerde werkgelegenheid, voor verschillende typen opleidingsniveaus en vakgebieden. Op die manier komen we het beste tegemoet aan de lokale behoefte. Maar ook sociale aspecten spelen hierin een rol. Door een goede mix aan werkgelegenheid kunnen we ook mensen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt beter helpen, maar ook bijbanen en stages voor jeugd uit Geldrop en Mierlo zijn belangrijk. Onze ambitie om duurzaam verbonden te zijn met de Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) komt terug in onze ambities voor mobiliteit en wonen, maar vertaalt zich ook naar werkgelegenheid. We zetten in op een sterke samenwerking binnen de SGE. Daarom bestaat ons toekomstige profiel uit een mix van (groeiende) lokale bedrijven en technologische bedrijven, die hun netwerk hebben in de regio, maar de regio biedt ook ruimte aan bedrijven die bij ons klem komen te zitten. We streven daarbij naar een scherpere profilering van onze bedrijventerreinen. Enerzijds willen we bedrijventerreinen die gericht zijn op (industriële) bedrijven, anderzijds bedrijventerreinen met stedelijke werklocaties, waarbij bedrijven gemengd voorkomen met dienstverlening en consumentgerichte activiteiten. Via revitalisering hopen we ruimte te maken voor nieuwe bedrijven, die passen in het gewenste profiel. Ons doel is om de profielen van de bedrijventerreinen aan te scherpen en het gebruik van bedrijventerreinen minder te versnipperen. Ook zien wij ruimte voor 'nieuwe vormen van werken' in de wijken en centra. Daarnaast hebben we een sterke economische potentie in het buitengebied. Zoals beschreven in "4.3 Naar een multifunctioneel buitengebied" op pagina 65 werken we toe naar een multifunctioneel platteland. De vrijkomende agrarische erven in het buitengebied bieden ruimte aan (kleinschalige) bedrijvigheid en recreatie. Daarnaast zien we in enkele delen van het buitengebied extra potentie voor recreatie ontwikkelingen.

Onze doelen zijn:
- *Toekomstbestendig maken van onze bedrijventerreinen.*
- *Sterker neerzetten van een economisch profiel.*
- *Ruimte voor 'nieuwe vormen van werken' in wijken en centrum.*
- *Uitwerken van ons recreatief profiel.*
- *Ruimte voor kleinschalige (lokale) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing.*
- *Ruimte voor 'nieuwe vormen van werken' in wijken en centra.*

4.6.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder benoemen we de oplossingsrichtingen en beleidskeuzes bij de gestelde doelen.

Toekomstbestendig maken van kansrijke bestaande bedrijventerreinen

Onze ambitie is om bedrijventerreinen van hoge kwaliteit te behouden. We hebben echter weinig ruimte en willen die gericht inzetten. Tegelijk willen we voorkomen dat er verouderde plekken op terreinen ontstaan, die potentieel ondermijnende activiteiten aantrekken. Daarom zetten we in op het revitaliseren van bedrijventerreinen, zodat we werken aan het verbeteren van de uitstraling van bedrijventerreinen, het klimaatbestendig en duurzamer maken van de terreinen en ruimte creëren voor de gewenste bedrijvigheid.

We willen de uitstraling verbeteren door de openbare ruimte op te knappen en meer groen en water toe te voegen. Ook zouden bedrijfspanden verbeterd kunnen worden, waardoor deze mooier worden en verduurzaamd. Hiermee willen we de bedrijventerreinen aantrekkelijk houden voor nieuwvestiging van de juiste bedrijven, maar tegelijk een aantrekkelijk werkklimaat realiseren. De nieuwe generatie werkenden hecht steeds meer waarde aan de werkomgeving om werken te combineren met andere activiteiten of een wandeling in de pauzes.

Revitaliseren van bedrijventerreinen

We streven naar een revitalisering van bedrijventerreinen om bovenstaande doelen te halen. Prioriteit voor revitalisering ligt bij enkele verouderde bedrijventer-

Afbeelding 47. Voorbeelduitwerking verduurzamen en toekomstbestendig maken van de Spaarpot

reinen, waar we een betere mix aan bedrijven nastreven: De Spaarpot en Emopad. Voor bedrijventerrein Bleekvelden is er gekozen om het te transformeren naar een woongebied.

Bij beide bedrijventerreinen willen we toegroeien naar een mix van MKB en technische bedrijvigheid. In '"Afbeelding 47. Voorbeelduitwerking verduurzamen en toekomstbestendig maken van de Spaarpot" op pagina 102 staan onze doelen voor de revitalisering van de Spaarpot beschreven.

Samenwerken aan parkmanagement
Voor revitalisering is een verdere samenwerking op bedrijventerreinen noodzakelijk. Om een samenwerking te realiseren zoeken we naar gezamenlijke belangen. Deze zien we in een collectieve aanpak van verduurzaming, het beveiligen van bedrijventerreinen, het vergroenen en klimaatbestendig maken van de bedrijventerreinen. Daarnaast willen we de samenwerking tussen ondernemers onderling versterken.

Nieuw beleid voor beter ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering
We streven naar meer werkgelegenheid, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een hogere kwaliteit van de panden en de openbare ruimte. Daarom willen we nieuwe investeringen uitlokken. We willen onze regels voor de bedrijventerreinen versoepelen, mits dit gericht is op het gewenste profiel van de terreinen en ten goede komt aan de kwaliteit. Mogelijke versoepelingen zijn:

- De bouwhoogte van de loodsen en kantoorpanden.
- Maatwerk bij het aantal parkeerplaatsen, afhankelijk van het type bedrijf.

Naar een scherper profiel
In Geldrop-Mierlo hebben (bijna) alle bedrijventerreinen een gemengd profiel en liggen nieuwe concepten niet voor de hand. We streven wel naar een scherper profiel, waardoor de bedrijventerreinen (grotendeels) ook echt geschikt blijven voor (industriële, technische en dienstverlenende) bedrijvigheid. Daarom zetten we in op kleinschalige en gerichte herstructureringen op kavelniveau, waardoor we bestaande (lokale) bedrijven of groeiende bedrijven kansen geven zich te vestigen of uit te breiden. We kiezen daarvoor voor de volgende beleidslijnen:

- We staan geen woningen meer toe op bedrijventerreinen.
- We beperken functies als perifere detailhandel en consumentgerichte activiteiten tot enkele afgebakende delen van de bedrijventerreinen langs doorgaande wegen, zoals bij de Barrier, de Bijenkorf en Emopad.
- We streven naar de vestiging van nieuwe technische bedrijven, MKB of dienstverlening en geven dit type bedrijven uitbreidingsruimte of flexibiliteit in bebouwing.

Ruimte voor 'nieuwe vormen van werken' in wijken en centra
In onze visie raken wonen en werken in onze dorpen steeds meer gemengd. Mede door de coronacrisis hebben nieuwe vormen van thuiswerken en hybride werken een vlucht genomen. Bovendien neemt het aantal zelfstandigen toe, waarvan een deel in netwerken actief is en samenwerkt. De grens tussen wonen en werken vervaagt daardoor. Tegelijk hebben mensen behoefte om elkaar te ontmoeten en netwerken uit te bouwen. En daar ligt een enorme kans voor de gemeente. De verbondenheid aan het SGE, gecombineerd met een rustig en groen woonmilieu, maakt onze gemeente bijzonder geschikt voor deze vormen van werken. Met ruimte voor werken en ontmoeten in de centra en in de wijken willen we onze gemeente hiervoor nog aantrekkelijker maken. We willen verzamelpanden bij voorkeur in het centrum waar mensen kunnen werken en eventueel gecombineerd met andere functies.

Afbeelding 48. Recreatieve plekken

Uitwerken van een recreatief profiel voor de gemeente als geheel met ruimte voor recreatieve bedrijvigheid

We willen de recreatieve sector in de gemeente versterken. Daar ligt door onze ligging in het SGE en door ons aantrekkelijke buitengebied, een kans. Daarom kiezen wij ervoor om zowel het buitengebied als de centra aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor recreatie. De toegankelijkheid moet wel in balans zijn met de natuurlijke kwaliteiten. We gaan gebieden aanwijzen waar rust en natuur voorop staat. Tegelijk zijn er gebieden waar de recreatieve potentie heel goed kan samengaan met natuurontwikkeling (b.v. het gebied Gijzenrooi of Mierlo Oost) of waar een transformatie denkbaar is (Gulbergen). In het landelijke gebied is er ruimte voor lokale of kleinschalige (verblijfsrecreatieve) functies. We zien de volgende perspectieven en werken die de komende tijd verder uit:

- We willen de Gulbergen graag ontwikkelen als recreatief gebied voor regionale en bovenlokale functies. Hier liggen kansen voor publieksfuncties, die gebruik maken van de bijzondere hoogteverschillen in dit gebied, zoals mountainbiken, een klimpark of glijbanen. Tegelijk is er ruimte voor horeca. Dit dient een samenhangende visie te worden, die samen met de regio wordt opgesteld.
- In het centrum van Geldrop willen we recreatie een betere eigen plek geven, zodat het centrum een verblijfsgebied en startlocatie kan zijn voor recreatieve tochten binnen de gemeente.
- Natuurgerichte recreatie kan in meerdere delen van het buitengebied, zoals Gijzenrooi, Mierlo Oost of de Molenheide. Nieuwe functies zijn denkbaar mits ze bijdragen aan de recreatieve toegankelijkheid en passen bij de natuurlijke kwaliteiten.

Ruimte voor kleinschalige (lokale) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing

In onze visie kent het buitengebied veel potentie om in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ruimte te geven aan kleinschalige bedrijvigheid (deze locaties worden dus niet getransformeerd naar bedrijventerreinen maar zijn bedoeld voor combinaties van kleinschalige/beginnende bedrijven). Deze locaties kunnen qua maat en schaal aanvullend zijn op de mogelijkheden op bedrijventerreinen. Vooral bij vrijkomende erven, die dichtbij de dorpen liggen en goed bereikbaar zijn, zien we mogelijkheden voor bedrijvigheid (zie ook: "4.3 Naar een multifunctioneel buitengebied" op pagina 65). In de kernrand of langs een ontsluitingsweg zijn er mogelijk kansen voor combinaties van meerdere (kleinschalige) bedrijven bij elkaar op een erf. Daarmee kunnen vrijkomende erven een behoefte vervullen voor locaties die tussen een bedrijf aan huis en een locatie op een bedrijventerrein invallen.

Voor het gebruik van erven in het landelijke gebied blijven op basis van de gebiedsdoelen die we stellen enkele beperkingen gelden: (zie ook: "4.3 Naar een multifunctioneel buitengebied" op pagina 65)

- We willen niet dat bestaande bedrijven hinder ondervinden van nieuwe functies.
- We willen geen al te zware bedrijvigheid in het buitengebied faciliteren. Als grens houden we aan dat het moet gaan om bedrijven in de categorie 1 en 2 of categorie 3.1. voor zover deze bedrijven qua milieu-effect vergelijkbaar zijn met categorie 2 bedrijven (VNG bedrijven en milieuzonering). Detailhandel is alleen toegestaan als dit een duidelijke relatie heeft met het buitengebied.
- In gebieden waar rust een belangrijke kernwaarde is (en in de nabijheid van natuurgebieden) mag de verkeersaantrekkende werking niet toenemen.

Voor meer achtergrondinformatie per speerpunt zie: "6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt" op pagina 117.

5 Richting uitvoering

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitvoering van de doelen en ambities in de omgevingsvisie. De uitvoering van doelen en ambities loopt via verschillende lijnen. In de eerste plaats vormt de omgevingsvisie een basis om medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven van inwoners, ondernemers of organisaties. Om ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst soepeler te laten verlopen is een vertaling nodig naar het omgevingsplan. In de tweede plaats vragen doelen en ambities om een nadere uitwerking of een vertaling naar de uitvoering. Daarvoor heeft de wetgever het instrument programma in de Omgevingswet geïntroduceerd.

5.1 Samenhang omgevingsvisie met andere beleidsinstrumenten

5.1.1 Doorwerking van de omgevingsvisie in het omgevingsplan

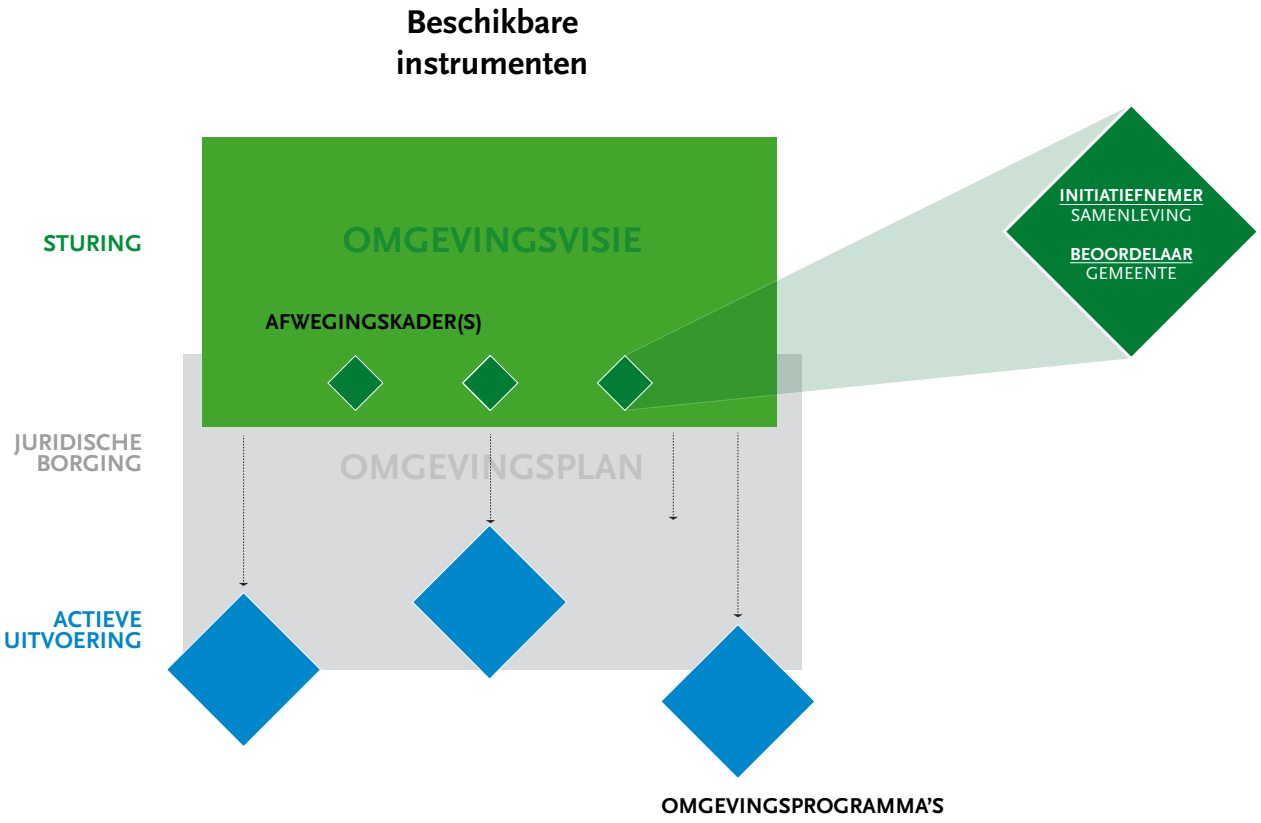
Het omgevingsplan komt in de plaats van alle bestemmingsplannen van de gemeente, maar bevat daarnaast ook alle regels voor de fysieke leefomgeving, die nu nog verspreid voorkomen in verordeningen en beleidsregels. De regels in het omgevingsplan worden zo geformuleerd dat toekomstige initiatieven bijdragen aan de doelen in de omgevingsvisie. De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te maken (voorschriften die niet precies aangeven hoe een bepaalde ontwikkeling moet worden uitgevoerd, maar die ruimte laten voor een eigen invulling van de wijze waarop doelen worden gerealiseerd). Hoe scherper die doelen in de omgevingsvisie zijn verwoord, des te flexibeler kan het omgevingsplan worden opgesteld.

5.1.2 Doorwerking van de omgevingsvisie in het omgevingsprogramma

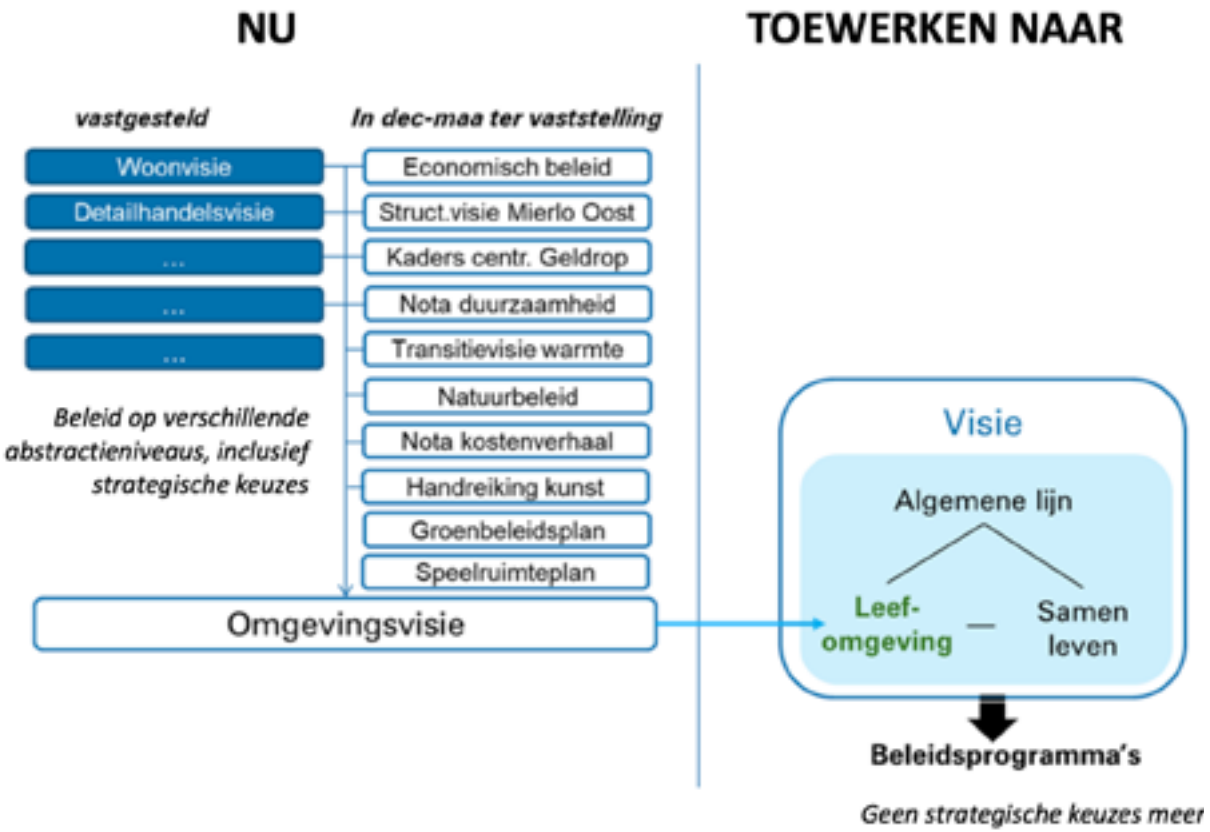
Programma's zijn belangrijke instrumenten onder de Omgevingswet[1]. Het programma kan ingezet worden voor de uitwerking van beleid of voor de uitvoering van beleid.

In een uitvoeringsprogramma staat hoe we van de huidige situatie naar de gewenste situatie willen komen. Soms is het daarvoor eerst nog nodig om de hoofdkeuzes die we in de omgevingsvisie gemaakt hebben voor een bepaald gebied of thema verder uit te werken en deze waar nodig te vertalen naar regels in het omgevingsplan. Een programma kan daarom thematisch of gebiedsgericht zijn. Ook kunnen programma's vrijwillig of verplicht zijn. Dit laatste is het geval voor onderdelen waarbij de gemeente strengere milieueisen wil stellen dan wettelijk verplicht is en voor onderdelen waarbij de wettelijke milieunormen binnen de gemeente worden overschreden. In dat geval dient de gemeente in een programma aan te tonen hoe ze het gewenste niveau gaat halen.

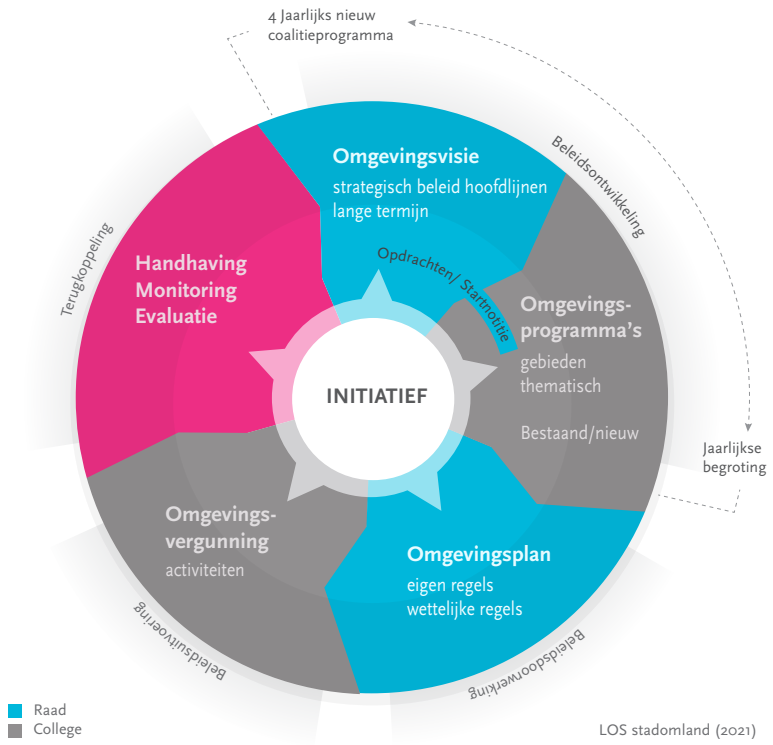
1 https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/kenmerken-programma/



Afbeelding 49. Samenhang tussen de kerninstrumenten van de Omgevingswet.



Afbeelding 50. Illustratie van de huidige beleidsproductie en de toekomstige indeling met strategische visies, die worden uitgewerkt in beleidsprogramma's.



LOS stadomland (2021)

DE BELEIDSCYCLUS

De ervaring leert dat beleid nooit statisch is. Omstandigheden veranderen in de loop van de tijd en daar past het beleid zich op aan. Doel van de (omgevings)visie is dat deze in de basis lang houdbaar is. Tegelijkertijd zijn we van mening dat een regelmatige evaluatie en bijstelling mogelijk moet zijn. Dat betekent dat we vervolgens ook nieuwe opgaven kunnen benoemen en andere prioriteiten kunnen stellen. Het op een geordende manier monitoren en aanpassen van ons beleid noemen we de beleidscyclus.

Koppeling met begrotingscyclus

Een nieuwe raad/coalitie zal halverwege een raadscyclus de (omgevings)visie mo¬gelijk willen actualiseren aan de hand van het coalitieprogramma, op basis van trends en ontwikkelingen of op grond van programmaresultaten. De omgevingsvisie en de programma's voor de fysieke leefomgeving zijn inhoudelijk gekoppeld. Via de strategie en de kadernota plant de gemeente de programma's. De jaarlijkse uitvoering verloopt via uitvoeringsplan en begroting. De urgentie wordt bepaald op basis van de verwachte bijdrage van een programma aan de doelen van de visie en de actualiteit, in een jaarlijkse discussie over de optimale inzet van de middelen.

Monitoring en evaluatie

Om daad¬werkelijk een cyclus te kunnen maken moet er gemonitord worden. Dit is hieronder verbeeld aan de hand van de instrumenten onder de Omgevingswet. Monitoring en bijstelling vindt beleidsmatig plaats aan de hand van trends en ontwikkelingen, tussentijdse onderzoeken (gericht op een gebied of thema) en programmaresultaten. Doel is vervolgens om de impact van regels op uitvoering en handhaving te evalueren, waarna dit weer terugvloeit in beleidsontwikkeling en beleidsdoorwerking.

5.1.3 Werkwijze gemeente

De gemeente werkt met een drietal strategische visies. De omgevingsvisie bevat alle doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving. Naast deze omgevingsvisie kennen we als gemeente een visie op het sociaal domein. Samen bevatten deze twee documenten de strategische doelen voor de komende jaren voor de gemeente. Deze twee visies zijn gebaseerd op en worden verbonden door de visie op Geldrop-Mierlo. Deze visie zorgt voor een overall beeld wat voor gemeente we willen zijn, welke ambities er voor Geldrop-Mierlo zijn in de richting van 2040 en welke rol Geldrop-Mierlo voor zich ziet binnen de regio en het stedelijk gebied Eindhoven.

Vanuit de visie bepalen we onze opgaven en vertalen we deze naar een strategie. Hieraan koppelen we onze begroting. De gemeente heeft de ontwikkeling van de omgevingsvisie benut om samen met alle betrokkenen de opgaven voor de fysieke leefomgeving te formuleren. De mogelijkheden van het instrument programma onder de Omgevingswet worden vervolgens benut om hier vorm en uitvoering aan te geven. Bij het formuleren van de programma's is, net als hiervoor, de verbinding gelegd met de visie sociaal domein.

Gebied of thema, waarvoor een uitwerking in een programma wordt voorzien	Doel dat in het betreffende gebied of met betreffend thema wordt nagestreefd
De centra van Geldrop en Mierlo	Het doel is om te komen tot de ontwikkeling van het centrum van Geldrop, waarmee het een middelpunt van het dorpse leven kan worden, waarmee een sterk, groen en gezond verblijfsklimaat ontstaat en waarmee het centrum klimaat- en energiebestendig wordt.
De woonwijken van Geldrop en Mierlo	Het doel is om te komen tot de ontwikkeling van sterke, inclusieve, gezonde woonwijken gericht op duurzaamheid, groen en een sociale samenleving, waarmee een prettig woonmilieu ontstaat voor alle inwoners.
De bedrijventerreinen, waaronder in elk geval De Spaarpot	Het doel is om de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken en te verduurzamen. Daarnaast moet ook de veiligheid vergroot worden en ondermijning voorkomen worden.
Gebied Gijzenrooi in het buitengebied	Het doel is om te komen tot een duurzaam cultuurhistorisch waardevol landschap met een hoge biodiversiteit en een eigentijdse extensieve recreatieve beleving. Bovendien willen we een duurzame buffer tussen het stedelijk gebied van Eindhoven en Geldrop.
Gebied Gulbergen	Het doel is om te komen tot een sport- en recreatiegebied van regionale allure, met ruimte voor het groene karakter van het gebied.
Gebied Mierlo Oost	Het doel is om te komen tot een vitaal agrarisch cultuurlandschap waar ook de kwaliteit van water en natuur versterkt worden. Daarnaast moet de leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen tegengegaan worden, onder andere ter voorkoming van ongewenste activiteiten.
Gebied Molenheide	Het doel is om te komen tot een gebied waar aan de ene kant het recreatieve medegebruik versterkt wordt voor eigen inwoners en aan de andere kant de natuurkwaliteit en ecologische verbindingen voor planten en dieren versterkt worden.
Gebied Dommeldal	Het doel is om te komen tot een robuust en natuurlijk beekdallandschap dat dient als ecologische verbinding en natuurpark voor passend recreatief mede gebruik. Bovendien moet het in verbinding komen met het stedelijk gebied, waardoor het kan bijdragen aan de klimaatbestendigheid van Geldrop.
De wijze waarop we de ‘fiets voorop’ zetten	Het doel is om een netwerk te realiseren van snelle en comfortabele fietsroutes.
De wijze waarop we de bereikbaarheid van de gemeente kunnen verbeteren en de mobiliteit verduurzamen.	Maatregelen om de druk op het wegennet en het milieu als gevolg van verdere groei met woningbouw niet toe te laten nemen en alternatieven te bieden voor schoner en collectief vervoer. Dit programma geeft ook invulling aan de regionale bereikbaarheidsagenda, waarin maatregelen staan om het lokale wegennet minder te belasten. O.a. door het verbeteren van de doorstroming.
Het uitwerken van de ambities voor duurzaamheid	De gemeente werkt al aan programma’s op het gebied van duurzaamheid, energietransitie, klimaatadaptatie en natuur. Deze programma’s worden samen met partners in samenhang uitgewerkt tot het niveau waarop maatregelen kunnen worden ‘meegegeven‘ in de gebiedsprogramma’s.

5.2 Integrale programma's in Geldrop-Mierlo

In de laatste fase van de ontwikkeling van de omgevingsvisie is met alle betrokkenen gesproken over de wijze waarop we de doelen in de omgevingsvisie kunnen realiseren. In deze fase zijn gebieden en thema's benoemd waar uitwerking en uitvoering urgent, noodzakelijk of verplicht worden geacht.

Deze thema's zal de gemeente uitwerken in omgevingsprogramma's. Deze programma's kunnen gebiedsgerichte programma's en themagerichte programma's zijn. We kiezen voor gebiedsgerichte programma's voor gebieden waar meerdere opgaven en ontwikkelingen spelen of waarvoor stevige ambities zijn uitgesproken. In die gevallen is een integrale aanpak noodzakelijk: een brede blik op het gebied waarbij ook potentieel strijdige doelen in samenhang gerealiseerd kunnen worden, om zo de druk op de ruimte op te vangen en toe te werken naar de gewenste kwaliteitsimpuls.

We kiezen voor thematische programma's als een thema speelt over de gehele gemeente, vraagt om een gemeentebrede uitwerking of om een samenhangende set aan maatregelen. De maatregelen worden vervolgens 'meegenomen' in de gebiedsprogramma's.

Voor de gebieden of thema's in onderstaande tabel achten we op basis van de ambities in de omgevingsvisie een uitwerking in programma's in elk geval noodzakelijk. De wijze waarop deze gebieden of thema's in programma's zullen landen werken we uit in een uitvoeringsdocument.

5.2.1 Rol van de gemeente

De gemeente is initiator van de programma's, maar de rol van de gemeente zal vervolgens per programma verschillen, variërend van trekker, partner tot ondersteuner. Wel zal de gemeente met het oog op het algemeen belang altijd waken over de integraliteit in de ontwikkeling en uitvoering van het programma. In de startfase van het programma wordt dit met de (gebieds)partners uitgewerkt en vormgegeven.

5.2.2 Financiering: grondbeleid en kostenverhaal

Instrumenten van het grondbeleid

Grondbeleid is geen op zichzelf staand doel, maar een middel voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid. Rijk, provincies en gemeenten maken plannen, bijvoorbeeld voor woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen, het vernieuwen van de landbouw en de energietransitie. Het doel van het grondbeleid is dat grond in voldoende mate en tijdig ter beschikking komt om deze plannen uit te voeren.

Bij het uitvoeren van het grondbeleid maakt de overheid gebruik van twee soorten instrumenten:

1. Instrumenten die het mogelijk maken de eigendom van de grond te verkrijgen en/of beperkte rechten op de grond te wijzigen of te beëindigen. Deze instrumenten stellen de overheid in staat om eigenaren die het door de overheid gewenste gebruik niet kunnen willen of realiseren uit te kopen, beperkt zakelijke rechten af te kopen en de verkaveling in gebieden met sterk versnipperd grondeigendom aan te passen.
2. Instrumenten waarmee de overheid de kosten kan verhalen die zij moet maken om een gebied geschikt te maken voor het beoogde gebruik, zoals wonen, bedrijvigheid of recreatie. Dit betreft een breed pakket van kosten: van de kosten van het opstellen van

ruimtelijke plannen en het saneren van de bodem tot en met het inrichten van de openbare ruimte en het aanleggen van voorzieningen.

Het heeft de voorkeur dat de overheid en de grondeigenaren vrijwillig afspraken maken over koop of ruil van grond dan wel bijdragen aan overheidsinvesteringen. In dat geval sluit de overheid op basis van het privaatrecht een overeenkomst met de eigenaren. Lukt het niet om vrijwillige afspraken te maken, dan beschikt de overheid op basis van de Omgevingswet over mogelijkheden om overdracht van het eigendomsrecht en bijdragen aan overheidsinvesteringen eventueel ook af te dwingen.

Instrumenten van grondeigendom
- Privaatrecht: koop en ruil van grond
- Publiek recht: voorkeursrecht, onteigening, herverkaveling
- Publiek- en privaatrecht: kavelruil

Instrumenten voor kostenverhaal
- Privaatrecht: (gemeentelijke-) grondexploitatie, publiek-private samenwerking, anterieure- en posterieure overeenkomst over het kostenverhaal en financiële bijdragen
- Publiekrecht: kostenverhaal, afdwingbare financiële bijdragen aan ontwikkelingen en korting bij herverkaveling

Kostenverhaal
Bij de omgevingsvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo horen investeringen om de gemeente leefbaar en bereikbaar te houden. Hiervoor zullen in de komende decennia grote investeringen gedaan worden in verschillende domeinen. Het gaat daarbij om de volgende domeinen: sociale woningbouw, stedelijke herstructurering, landschapsversterking, mobiliteit, maatschappelijke voorzie-

ningen en duurzaamheid. Deze investeringen zullen zo veel als mogelijk gelijk op moeten lopen met de realisatie van de woon-, en werkgebieden, maar dat is niet altijd mogelijk. In dat geval is sprake van voorfinanciering.

In hoofdstuk 13 van de Omgevingswet zijn handvatten gecreëerd om bij de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning de initiatiefnemers voor een proportioneel deel te laten meebetalen aan bovenwijkse voorzieningen als investeringen in bovengenoemde domeinen. Alle bouwprojecten profiteren immers van deze investeringen. Voor afdwingbaar kostenverhaal is een wettelijke grondslag nodig. Voor aangewezen bouwactiviteiten levert de Omgevingswet die in artikel 13.11 van Afdeling 13.6 (kostenverhaal). Voor anterieure overeenkomsten is in artikel 13.13 een specifieke grondslag over kostenverhaal bij locatieontwikkeling opgenomen.

Daarnaast biedt artikel 13.22 van de Omgevingswet aanvullend een grondslag voor afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. In de Omgevingswet zal vanaf januari 2023 deze mogelijkheid verder uitgebreid worden doordat naast een vrijwillige financiële bijdrage ook een verplichte financiële bijdrage opgenomen kan worden in het Omgevingsplan. Artikel 13.23 uit de Omgevingswet voorziet in de mogelijkheid van een op het omgevingsplan gebaseerde afdwingbare financiële bijdrage voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ruimtelijke relatie tussen de ‘betalende’ bouwplannen en de ‘ontvangende’ functies (als inrichting landelijk gebied, natuurbescherming, infrastructuur, groen-, en recreatievoorzieningen, het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en stedelijke herstructurering) dienen in de Omgevingsvisie of de uit te werken programma’s geduid te worden.

De gemeente zal deze wettelijke mogelijkheden inzetten voor de initiatiefnemers met bouwplannen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Daarbij is de bedoeling dat alle initiatieven die gelegen zijn in de gemeente, één van beide kernen of in een specifieke wijk een behapbare bijdrage doen ten behoeve van de bovenwijkse investeringen en financiële bijdragen. In een Programma Grondbeleid en kostenverhaal zullen de spelregels voor de bijdragen nader worden uitgewerkt.

Buiten het verhalen van de kosten op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet komen ook nog een aantal vormen van kostenverhaal voor zonder specifieke wettelijke grondslag. Als afdeling 13.6 kan worden toegepast, is kostenverhaal op een andere grondslag niet toegestaan. De regeling in 13.6 is uitputtend bedoeld voor het daarin geregelde kostenverhaal. Aan kostenverhaal zonder specifieke wettelijke grondslag zijn eisen gesteld. Gedoeld wordt op het verhalen van kosten naar aanleiding van een vergunning of ontheffing. Voorbeelden daarvan zijn de kosten van het maken van een inrit, of de betaling van een bedrag aan de gemeente als niet kan worden voldaan aan een herplantplicht van bomen of het realiseren van voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Als de daarmee gemoeide kosten niet worden veroorzaakt door een kostenverhaalplichtige activiteit, blijft deze vorm van kostenverhaal dus mogelijk naast de toepassing van de kostenverhaalregeling in de Omgevingswet. Een omgevingsplan kan dus een vergunningstelsel bevatten, waarbij in bepaalde gevallen financiële voorschriften aan de vergunning worden verbonden die leiden tot het verhalen van kosten.

6 Bijlage

6.1 Achtergrondinformatie per speerpunt

6.1.1 Duurzaam verbonden in het netwerk

Wat speelt er?
De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een hele centrale ligging tussen de steden Helmond en Eindhoven met hun werkgelegenheid. Op korte afstand van verschillende uitvalswegen als de A67 en de A270. Als regio zetten we in op robuuste randen om zo de tussengelegen structuren te ontlasten. De hoofdwegenstructuur, de snelwegen A67 en A270 moeten het verkeer aantrekken en niet afstoten. Momenteel is juist het tegenovergestelde het geval waardoor de verkeersdruk in Geldrop-Mierlo te hoog is. Het autoverkeersnetwerk in Geldrop-Mierlo wordt niet alleen zwaar belast door verkeer dat een bestemming in de gemeente heeft, maar ook door doorgaand verkeer dat naar Eindhoven of Nuenen gaat. Rond het centrum van Geldrop komen verschillende autoroutes samen die voor veel verkeersdruk in het dorp kunnen zorgen. Daarnaast kent Geldrop-Mierlo een aantal bedrijventerreinen met een aantal grote bedrijven die veel (vracht)verkeer aantrekken, waardoor zware voertuigen soms dwars door het dorp moeten rijden.

Vraagstukken in onze gemeente
Veel inwoners hebben aangegeven dat ze zich zorgen maken over de verkeersveiligheid als gevolg van hardrijden en de drukte op de wegen. Veel wijkontsluitingswegen worden als barrière gezien tussen de wijken en de voorzieningen in de dorpen. Ook zien inwoners als vraagstuk om de lucht in de bebouwde kommen schoner te maken.

Trends en ontwikkelingen
Naar verwachting zal de verkeersdruk de komende decennia blijven toenemen. Het stedelijk gebied Eindhoven kent een groei van het aantal woningen en inwoners. De verkeersdruk in de gemeente zal ook steeds verder toenemen als er meer woningen gebouwd worden voor de woonopgave.

Tegelijk verandert technologie de mogelijkheden voor het gebruik van de fiets. De afgelopen jaren zien we in Nederland wel een toename van fietsgebruik door forenzen, en door de groei aan elektrische fietsen gebruiken mensen ook voor langere routes de (elektrische) fiets. Door een toename aan fietsen die deels ook verschillende snelheden hebben komt er wel meer druk te staan op de fietspaden en zorgt het voor meer onveilige situaties.

Naast een toename in het gebruik van de elektrische fiets is er ook een toename in elektrische auto's in Nederland. Daarnaast lijkt het erop dat binnen enkele decennia er alleen nog auto's verkocht mogen worden die geen fossiele brandstoffen gebruiken in Nederland.

Hoewel de mobiliteit in algemene zin toeneemt, lijkt het erop dat mensen steeds meer thuiswerken. Dit effect is door de coronacrisis in een stroomversnelling gekomen. Hierdoor kunnen wonen en werken steeds vaker door elkaar heen lopen. De eigen woning en de woonomgeving wordt daarmee nog belangrijker.

6.1.2 Doorlopend groen

Wat speelt er?
De gemeente Geldrop-Mierlo heeft weliswaar geen groot buitengebied, maar het buitengebied is wel bijzonder gevarieerd en kent veel verschillende natuurgebieden. Deze natuurgebieden zijn onderdeel van het natuurnetwerk Brabant. De natuurgebieden liggen weliswaar in een band met andere (grote) natuurgebieden, maar sluiten er niet altijd goed op aan. Soms doordat er veel functies in het gebied liggen (zoals op de Molenheide), anders door de beperkte ruimte (delen van het Dommeldal). De natuurwaarde staat ook onderdruk door een tekort aan schoon water, eutrofiering en de recreatieve druk.

De droge bossen zijn aangemerkt als natuurbrandgevoelige gebieden. De natuur in deze gebieden is grotendeels afhankelijk van regenwater. Bovendien heeft de podzolbodem hier een beperkte capaciteit om water vast te houden, omdat water makkelijk in de bodem kan infiltreren. En als grondwaterstanden zakken door beregening zakt het water te ver weg voor de wortels van planten. Dit kan betekenen dat er tijdens extreme droogte gemakkelijk branden kunnen ontstaan.

Vraagstukken in onze gemeente
Het groen en de natuur wordt in de gemeente bijzonder gewaardeerd. Veel inwoners maken recreatief gebruik van de natuurgebieden en landschappen. Tegelijk zijn er veel zorgen over de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit.

Mede door de coronacrisis zijn mensen de mogelijkheid om in de omgeving door een rustig natuurgebied te lopen meer gaan waarderen. De behoefte aan wandelen en recreëren in de natuur neemt toe en daarmee de druk op natuurgebieden eveneens. In het buitengebied spelen verschillende belangen zoals die van water, ecologie, natuur, landbouw en recreatie waarbij verschillende organisaties betrokken zijn:

- Waterschappen richten zich op het vasthouden van water in het gebied en (schoon) kwelwater in het bijzonder.
- De provincie richt zich samen met andere overheden en natuurorganisaties op het uitbreiden van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) door het maken van nieuwe natuurgebieden. De gemeente heeft de opgave om 40 hectare grond voor 2028 te verwerven en om te zetten naar natuur.

Trends en ontwikkelingen
Als gevolg van veranderingen in het klimaat verandert onze fysieke leefomgeving. De belangrijkste veranderingen in het klimaat die voor onze gemeente van belang zijn, zijn de veranderende weerpatronen en een hogere gemiddelde temperatuur. Als gevolg van veranderende weerpatronen zullen we te maken krijgen met pieken in de neerslag met kortere en hevigere buien. Daar staan langere perioden van droogte tegenover.

6.1.3 Naar een multifunctioneel buitengebied

Wat speelt er?
Het buitengebied van de gemeente wordt voor verschillende functies gebruikt, zowel voor landbouw, natuur en recreatie. Deze functies kunnen soms voor frictie zorgen, omdat de manier waarop ze gebruikt worden niet altijd goed samengaan. Door gebieden primair in te richten voor een optimale landbouwfunctie kan het minder bijdragen aan de biodiversiteit. Ook wordt omwille van een optimaal agrarisch gebruik het waterpeil beïnvloed, waardoor het water in het voorjaar eerder op een lager peil zit. Daardoor ontstaan in drogere periodes echter steeds vaker tekorten aan water.

Het aantal agrarische bedrijven neemt af. Afgelopen jaren zijn er in de gemeente veel pluimveehouderijen en varkenshouderijen gestopt.

De druk op de ruimte is hoog. Naast landbouw zijn er ook andere functies die ruimte nodig hebben, zoals recreatieve activiteiten, de opwek van duurzame energie en de uitbreiding van de dorpen met woningbouw. Ook de druk op natuurgebieden is hoog. Dit komt door de grote impact die (te veel) recreanten kunnen hebben op een natuurgebied. Recreanten kunnen natuur beschadigen, vervuilen of verstoren. Dit zorgt er voor dat bepaalde dieren of planten vervolgens niet meer in een natuurgebied voorkomen, waardoor er een verlies is aan biodiversiteit.

Vraagstukken in onze gemeente
Inwoners hechten veel waarde aan de kwaliteit van het buitengebied. Meerdere maatschappelijke organisaties wijzen op het belang van de natuur en het behoud van rustige plekken. Tegelijk hebben inwoners veel behoefte aan recreatieve mogelijkheden en ligt er het vraagstuk hoe we de toegankelijkheid van het buitengebied kunnen verbeteren. Ondernemers zien een kans in het versterken van de recreatiesector. Voor de agrarische sector is de ruimtedruk een belemmering bij de doorontwikkeling van bedrijven.

Trends en ontwikkelingen
De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven zal blijven afnemen. Dichtbij steden worden de beperkingen voor agrarische bedrijvigheid als gevolg van regelgeving (zoals op het vlak van stikstof) groter. Tegelijk is er een trend dat agrarische bedrijven zich verbreden met andere functies gericht op inwoners van omliggende dorpen en steden (recreatie, verkoop eigen producten, kinderdagverblijven etc).

Recreatie is een groeiende sector. Nederlanders trekken er vaker op uit en dit gebeurt vaker in eigen land. Ook kleine uitstapjes dichtbij huis zijn steeds meer in trek. Daarbij speelt beleving, sport en bewegen een grote rol.

Klimaatverandering vraagt van de gemeente om in te spelen op langere periodes van warmte en droogte in de zomer en kortere en heviger buien.

De druk op de woningmarkt blijft naar verwachting hoog. Daarbij is er ook behoefte aan bijzondere woonmilieus. De gemeente Geldrop-Mierlo maakt in haar woningbouwprogramma dan ook ruimte voor bijzondere woonvormen, zoals wonen op erven, groepswonen en tiny houses. Een opgave voor het buitengebied is om te onderzoeken welke ruimte er is voor deze woningvraag.

6.1.4 Een stralend middelpunt (voor Geldrop en Mierlo)

Wat speelt er?
Afgelopen jaren hebben we vaker leegstand gehad in ons centrumgebied. Daartoe hebben we in Geldrop al ingezet op het verder concentreren van de winkels in een 'compact winkelrondje' langs de Heuvel, Korte Kerkstraat en Langstaat. Ook in Mierlo hebben we door een herinrichting gekozen voor het aantrekkelijker maken en compacter maken van het winkelgebied.

Door de leegstand zijn er delen in het centrumgebied van Geldrop waar onduidelijke en tijdelijke functies zijn geland. De zorg voor ondermijnende activiteiten is daardoor toegenomen.

In de woningmarkt is er een tekort aan betaalbare woningen voor kleinere huishoudens zoals jongeren en ouderen. Voor deze doelgroepen zijn woningen in een binnenstad interessant, omdat er kleinere gelijkvloerse woningen gerealiseerd kunnen worden dichtbij bestaande voorzieningen, zoals winkels en openbaar vervoer. Voor Geldrop is dit een belangrijke trend, omdat het aantal ouderen toeneemt en omdat Geldrop (door de korte afstand tot Eindhoven en de bereikbaarheid van het OV) ook aantrekkelijk kan zijn voor jongeren.

Vraagstukken in onze gemeente
Vanuit inwoners en ondernemers zijn vraagstukken benoemd om het centrum aantrekkelijker te maken voor andere bezoekersfuncties. Hoe maken we van de dorpscentra meer sociale harten? Een deel van de inwoners zou graag meer activiteiten en evenementen zien in Geldrop om meer levendigheid te krijgen. Ook zou er meer te doen mogen zijn voor de jeugd. Inwoners van de gemeente geven aan dat er vroeger veel meer evenementen waren, maar nu niet meer, en dat deze weer terug zouden moeten komen.

Veel inwoners vragen om meer geschikte woningen voor kleinere huishoudens en zien daarvoor dichtbij de voorzieningen een goede kans.

Trends en ontwikkelingen
Winkelgebieden veranderen. De detailhandel staat door het groeiende online winkelen onder druk. Veel gemeenten worstelen met leegstand. Middelgrote dorpen en steden met een zogenaamde 'boodschappen-plus' centrum worden hierbij het meest getroffen. Er ontstaat leegstand en het straatbeeld wordt minder aantrekkelijk. Een belangrijke trend in winkelgebieden is om meer te werken aan beleving. Als winkelen meer een uitje wordt en gecombineerd kan worden met andere activiteiten. Voorbeelden zijn horeca, parken of evenementen. Ook winkels spelen in op deze trend door functies te combineren. Een proeverij bij een wijnhandel of een koffiebar in een boekenwinkel zijn hier voorbeelden van.

De behoefte aan herkenbaarheid en historie wordt belangrijker. Het geeft identiteit aan een plek. Decennialang werden karakteristieke, waardevolle panden (al dan niet monumentaal) die hun functie verloren echter gesloopt. Tegenwoordig krijgt erfgoed steeds vaker een nieuwe functie, waardoor oude verhalen en nieuwe functies door elkaar gaan lopen. Het geeft extra cachet aan een bezoek. Daarom is het belangrijk om erfgoed zorgvuldig te behouden en het verhaal achter erfgoed zichtbaar te maken.

6.1.5 Naar duurzame groene sociale woongebieden

Wat speelt er?
In de wijken van Geldrop en Mierlo komen allerlei opgaven samen. In de eerste plaats hebben meerdere wijken afgelopen jaren te maken gehad met wateroverlast bij stevige buien. In meerdere wijken is bovendien sprake van een verouderde openbare ruimte en versnipperde groenstructuren. Er liggen gezondheidsvraagstukken

als gevolg van demografische ontwikkeling maar ook sociale problematiek in sommige wijken.

De woningbehoefte in Geldrop-Mierlo is heel gevarieerd. In de eerste plaats zorgen demografische veranderingen voor een toename aan kleinere huishoudens en ouderen. Het aantal jongeren en gezinnen zal naar verwachting niet afnemen, omdat er volop aanwas is vanuit de regio. Er zijn gezien de (huidige en verwachte) bevolkingsopbouw weinig woningen voor kleinere huishoudens, zoals ouderen en starters. Omdat voor ouderen de mogelijkheden om door te stromen naar een geschikte ouderenwoning beperkt zijn, is de druk op de woningmarkt voor gezinnen en starters ook hoog.

Geldrop-Mierlo kent veel fraaie wijken met mooie woningen. De verschillen tussen de wijken zijn echter groot. Er zijn ruim opgezette wijken met veel groen en veel vrijstaande woningen. Er zijn ook wijken met veel meerlaagse woningen, concentraties van huurwoningen en minder groen. Vaak zijn dit de wijken waar ook diverse sociale problemen spelen. Vanuit het sociaal domein vindt de gemeente inclusie belangrijk, dat wil zeggen: zorgen dat iedereen erbij hoort.

In de gemeente zijn er veel woningen die nog een laag energielabel hebben wat betekent dat de woningen nog veel energie gebruiken. Op dit moment worden nog veel daken van woningen niet benut om er energie op te wekken via zonnepanelen en zijn nog bijna alle woningen afhankelijk van fossiele energie. Daarnaast zijn er nog te veel woningen niet of slecht geïsoleerd. Om uiteindelijk energieneutraal te worden in 2040 ligt er dus een potentieel bij de woonwijken.

Vraagstukken in onze gemeente
Veel inwoners maken zich zorgen over de betaalbaarheid van het woningaanbod en of jongeren nog wel aan een woning kunnen komen. De (sterk) stijgende woningprijzen zorgen ervoor dat betaalbare woningen steeds minder betaalbaar worden.

Een ander belangrijk vraagstuk is de sociale cohesie van de wijken. Inwoners geven aan dat de vergrijzing, ontkerkelijking, het digitale shoppen en digitaal ontmoeten ervoor zorgt dat het natuurlijk ontmoeten niet meer vanzelfsprekend en het sociale leven minder vanzelfsprekend is. Daarnaast zijn er ook wijken waar veel verschillende maatschappelijke groepen bij elkaar in de buurt wonen die geen binding met elkaar hebben waardoor er geen buurtgevoel is. Ook worden sociale voorzieningen zoals buurthuizen minder vaak gebruikt door inwoners, waardoor deze onder druk komen te staan. Terwijl voor sommige inwoners het buurthuis nog en waardevolle plek is om mensen te ontmoeten en een praatje te maken.

Inwoners geven aan dat ze het belangrijk vinden dat er meer open water en schaduwrijke plekken gemaakt worden, wat meer koelte geeft in de wijken op zomerse hete dagen. In en tussen verschillende wijken ontstaan nu regelmatig onveilige verkeerssituaties, door hard rijden. Dit geeft voor inwoners die gebruik maken van langzaam vervoer een onveilig gevoel. Ook zorgt parkeeroverlast binnen de wijken voor ergernissen bij inwoners, omdat hele straten vol geparkeerd worden.

Trends en ontwikkelingen
Belangrijke trend is de toename van het aantal ouderen in de wijken. Vanuit de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning moeten ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Een belangrijke opgave is dan ook om de mogelijkheden te creëren om zelfstandig te blijven wonen door de juiste voorzieningen, een sociaal netwerk en een passende woning.

Steeds meer mensen binden zich minder (lang) aan een bepaalde vereniging. Ook sporten en bewegen vindt

steeds vaker individueel of in kleine minder georganiseerde groepen plaats. Mede door de coronacrisis is de behoefte om ommetjes te maken groter geworden.

Klimaatverandering vraagt van de gemeente om in te spelen op langere periodes van warmte en droogte in de zomer en kortere en heviger buien. Als gevolg van de afspraken in het klimaatakkoord van Parijs zet Nederland in op een energietransitie, waarbij we het gebruik van fossiele brandstoffen willen beëindigen en wijken aardgasvrij willen maken.

6.1.6 Economische kracht

Wat speelt er?
Vanuit de historie zijn Geldrop en Mierlo echte werkdorpen. Zowel de industrie als de landbouw vormen een belangrijke basis van de oorsprong en de groei van onze dorpen. En dit zien we ook op allerlei manieren terug in het straatbeeld, dankzij bijvoorbeeld het Weverijmuseum (textielindustrie), statige gebouwen in het centrum van Geldrop en bijvoorbeeld de lintbebouwing 't Broek met haar vele oude boerderijgebouwen, die als beschermd dorpsgezicht worden beschermd. Tegenwoordig neemt het aantal agrarische bedrijven af en de ruimte om bedrijventerreinen te ontwikkelen is beperkt.

Op de bedrijventerreinen zit een mix aan type bedrijven, van grote bedrijven tot aan diverse lokale midden- en kleinbedrijven. Meerdere bedrijven sluiten aan bij de economische identiteit van Brainport Eindhoven met veel technische bedrijven en kennis. Veel bedrijventerreinen kennen naast bedrijvigheid ook andere functies, zoals dienstverlening, perifere detailhandel of medische voorzieningen. Verschillende bedrijventerreinen of gedeeltes ervan zijn door de jaren heen verouderd. Hierdoor is de ruimtelijke kwaliteit achteruitgegaan, past de ontsluiting niet meer bij het huidige gebruik en is er sprake van verouderde gebouwen die herontwikkeld zouden kunnen worden. Daarnaast wordt er vanuit de maatschappij verwacht dat bedrijventerreinen ook gaan verduurzamen.

Ten aanzien van recreatie heeft de gemeente veel te bieden. Zo heeft de gemeente mooie natuurgebieden en landschappen en heeft het met een dierentuin een echte publiekstrekker. Desalniettemin kan het profiel en de identiteit van Geldrop-Mierlo beter benut worden. De gemeente werkt samen met Stichting Villagemarketing (SVM) om de positie te versterken en de diverse recreatieve voorzieningen te promoten.

Vraagstukken in onze gemeente
Belangrijkste vraagstukken binnen onze gemeente betreffen het verbeteren van de verouderde (delen van) bedrijventerreinen, het zoeken van groeimogelijkheden voor (lokale) bedrijvigheid en de verduurzaming van bedrijven. De gemeente kent een aantal bedrijventerreinen, waar in de loop van de tijd achterstallig onderhoud optreedt in de panden en de openbare ruimte. Daar vestigen zich bedrijven die niet bijdragen aan het profiel van de gemeente of zelfs voor overlast zorgen. Een vraagstuk is hoe we de kwaliteit van de bedrijventerreinen kunnen verbeteren.

De gemeente Geldrop-Mierlo wil om haar energiedoelen te halen, graag dat bedrijven verduurzamen, bijvoorbeeld door de bedrijven aardgasvrij te maken, energie te wekken door zonnepalen op daken te plaatsen en de openbare ruimte klimaatneutraal in te richten. Een belangrijk vraagstuk is hoe dit te realiseren. Duurzaam ondernemen is niet makkelijk en zal waarschijnlijk door het vergroten van bewustwording en samenwerking pas haalbaar worden, maar ook handhaving vragen op de naleving van de wettelijke energiebesparingsplichtigheid van bedrijven.

Een ander vraagstuk is hoe je de recreatieve potentie beter kunt benutten en kansen kan bieden aan recreatieondernemers. Daarnaast moet gewerkt worden aan het blijven versterken van de samenhang in het aanbod. Ook ligt er een opgave om routestructuren te versterken, waarbij nieuwe iconen een plek kunnen krijgen.

Trends en ontwikkelingen

De economie in Nederland is onderhevig aan een groot aantal trends en ontwikkelingen. We noemen er een aantal, die terugkomen in de opgaven voor de gemeente.

- Clustervorming. Dit is een landelijke trend waarbij steden of regio's zich specialiseren, bedrijven elkaar opzoeken en er vanuit de clustervorming nieuwe innovaties en bedrijven ontstaan. Kenmerkend is dat bedrijven kennis en faciliteiten delen. Deze ontwikkeling speelt in de hele regio Eindhoven als 'Brainport Eindhoven' en biedt voor Geldrop-Mierlo een kans om bij aan te sluiten.
- Schaalverandering. Enerzijds vindt schaalvergroting plaats bij bedrijven. Tegelijk speelt functiemenging en schaalverkleining bij lokale bedrijven een rol. Ook specialisatie speelt hierin een rol. Sommige bedrijven besteden delen van de productie uit of hebben bijvoorbeeld minder voorraden (en dus opslag), maar handelen direct door. Voor de gemeente vraagt dit keuzes, aangezien er weinig ruimte is voor uitbreiding van bedrijven.
- Automatisering en robotisering. Daardoor verdwijnt een deel van het fysiek en routinematige werk en is er meer vraag naar technisch geschoold personeel. Dit vraagt aandacht, omdat variatie belangrijk is om alle groepen binnen de gemeente werk te kunnen bieden. Met speciale aandacht voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Tegelijk hebben we de juiste opleidingen nodig die aansluiten op de werkgelegenheid die we hebben.
- Digitaal werken. Het traditionele kantoorwerk verdwijnt steeds meer. Mensen werken meer thuis en bedrijven gaan steeds vaker uit van hybride vormen van werken (deels thuis, deels kantoor of onderweg). De thuisomgeving wordt steeds belangrijker als werklocatie, ontmoetingsplek of voor ontspanning.
- Verduurzaming en de potentie van nieuwe markten in de circulaire economie. Verduurzaming is naast een opgave ook een kans voor nieuwe bedrijvigheid. Deze sluiten bovendien aan op de technologische kennis van bedrijven in de Brainport regio, waar Geldrop-Mierlo onderdeel van is.
- Toename van recreatie in eigen land. Recreatie en toerisme in eigen land sterk nemen toe. Deels komt dat doordat er een toename is van korte vakanties. Maar ook de coronacrisis leidde ertoe dat veel mensen meer in eigen land en vaak dicht bij huis op zoek gaan. Ook de toenemende aandacht voor gezondheid zorgt ervoor dat mensen er meer op uit trekken. Een wandeling door bos of heide hoort daarbij tot de meest populaire locaties. Authenticiteit en beleving zijn belangrijk bij de motieven om ergens heen te gaan.

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl