



Eerste verkenning opgaven omgevingsvisie | **Geldrop-Mierlo**

# Inhoudsopgave

|          |                                |           |
|----------|--------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>               | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Opgaven per thema</b>       | <b>5</b>  |
| 1.1      | Water, klimaat en bodem        | 5         |
| 2.1      | Natuur en landschap            | 10        |
| 2.2      | Groen                          | 13        |
| 2.3      | Wonen                          | 15        |
| 2.4      | Verkeer                        | 18        |
| 2.5      | Werken en ondernemen           | 23        |
| 2.6      | Landbouw                       | 26        |
| 2.7      | Recreatie en vrije tijd        | 28        |
| 2.8      | Gezondheid en bewegen          | 31        |
| 2.9      | Het sociale leven              | 32        |
| 2.10     | Milieu                         | 34        |
| 2.11     | Veiligheid                     | 35        |
| 2.12     | Duurzaamheid                   | 36        |
| <b>3</b> | <b>Gebiedsgerichte opgaven</b> | <b>41</b> |
| 3.1      | Het centrum van Geldrop        | 41        |
| 3.2      | Wijken                         | 44        |
| 3.3      | Het landelijke gebied          | 45        |

Laats gewijzigd: 25/02/2021

**LOS stadomland B.V.**

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)

[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)

# 1 Inleiding

Voor u ligt een eerste verkenning van de opgaven voor de omgevingsvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo. De opgaven komen voort uit een serie ambtelijke gesprekken en gesprekken met externe stakeholders. Op korte termijn vindt ook een internetconsultatie plaats, waar alle inwoners aan kunnen deelnemen. Ook wordt momenteel een gebiedsanalyse uitgevoerd om de opgehaalde sectorale thema's meer gebiedsgericht te kunnen maken. Deze verkenning vormt dus een tussenresultaat van de eerste fase van de omgevingsvisie. In deze eerste fase van de omgevingsvisie, de vraagstukkenfase, werken we toe naar een "opgavennotitie".

## **Wat is een omgevingsvisie?**

De omgevingsvisie is een toekomstvisie, waarin de gemeente de doelen voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn vastlegt. De omgevingsvisie is een nieuw (beleids-)instrument, die is geïntroduceerd in de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking zal treden. Uitgangspunt van de wet is dat de klant meer centraal komt te staan, dat de overheid meer gaat sturen op doelen en minder op regels en er meer ruimte komt voor maatwerk. Bij het sturen op doelen krijgt de omgevingsvisie dus een belangrijke rol.

## **Waarom werken we toe naar een opgavennotitie?**

De opgavennotitie wordt het resultaat van de eerste fase van het opstellen van de omgevingsvisie. In deze opgavennotitie beschrijven we als gemeente voor wel-

ke opgaven we in de fysieke leefomgeving staan. Met de opgavennotitie zorgen we ervoor dat we een goed overzicht hebben van wat er speelt. Door alle opgaven in beeld te hebben, hopen we ze integraal mee te kunnen nemen in de nog op te stellen omgevingsvisie en zodoende tot een evenwichtige verdeling van functies en activiteiten te komen in onze gemeente.

Het proces om te komen tot een omgevingsvisie bestaat uit drie fasen:

- De vraagstukkenfase; het ophalen van vraagstukken, opgaven en kwaliteiten.
- De ideeënfase; bedenken van oplossingen en richtingen om vraagstukken op te pakken.
- De visiefase; opstellen van een visie en vastleggen van de doelen van de gemeente.

Elke fase eindigt in een (tussen)product. Deze verkenning is het begin van de opgavennotitie, die het resultaat wordt van deze eerste fase.

## **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 staat de sectorale verkenning van de opgaven voor de gemeente Geldrop-Mierlo. In hoofdstuk 3 volgt een eerste aanzet van gebiedsgerichte opgaven. In deze aanzet staat hoe de sectorale opgaven in bepaalde gebieden met elkaar samenhangen. En dat gaat veel inzicht geven. Sommige sectorale opgaven spelen in de ene wijk of natuurgebied meer dan in andere. Na de gebiedsanalyse en de internetconsultatie wordt de gebiedsgerichte paragraaf uitgebreid.

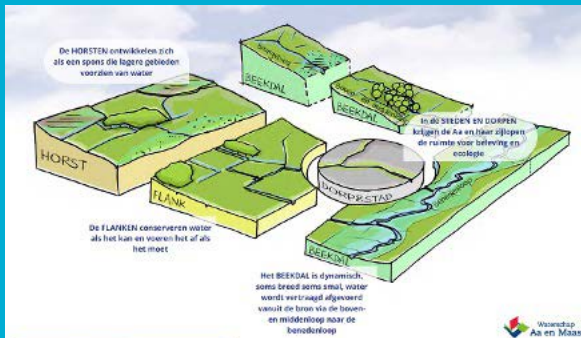
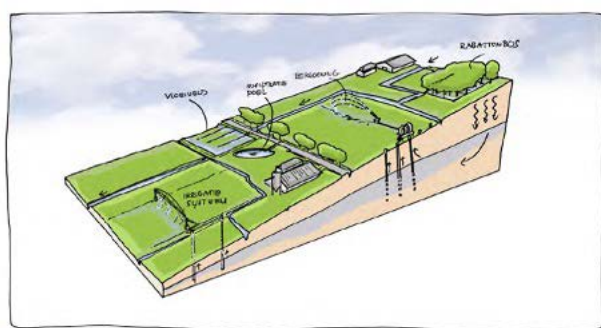


## Kenmerken van het watersysteem in onze gemeente

Het watersysteem in Geldrop-Mierlo bestaat uit twee delen, het watersysteem van de Kleine Dommel en het watersysteem van de Goorloop (onderdeel van de Aa). De PM vormt de grens tussen de twee watersystemen. Het landschap van Mierlo is onderdeel van Oost-Brabant, dat sterk wordt beïnvloed door de Horsten en Slenken. Dit zijn breuken in de ondergrond, waarlangs de aarde omhoog en omlaag beweegt. De hoge delen worden horsten genoemd, de lage delen de slenken. Geldrop-Mierlo ligt op de flank van dit gebied met horsten en slenken.

De Goorloop heeft zijn oorsprong net ten zuiden van Mierlo, de Goorloop en het natuurgebied van Sang en Goorkens vormen een van de brongebieden van de Aa.

De Goorloop heeft zijn oorsprong net ten zuiden van Mierlo, de Goorloop en het natuurgebied van Sang en Goorkens vormen een van de brongebieden van de Aa.



*Afbeelding 1. Linksboven: Geldrop-Mierlo ligt op de flank van het beekdal. De Goorloop ontspringt in een brongebied van de Aa. Linksonder: brongebieden moeten water zo lang mogelijk vasthouden. Doorstroommoerassen zijn daarvoor heel geschikt.*

# 2 Opgaven per thema

## 1.1 Water, klimaat en bodem

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.

De ambitie voor Geldrop-Mierlo is om klimaatrobuust te worden.

### Meer waterbuffers

We hebben in onze gemeente gedeeltelijk een gemengde riolering en gedeeltelijk een gescheiden rioolsysteem. Op termijn willen we alles gescheiden hebben. Rekening houdend met een vervangingstermijn van 60 jaar zal dit over 35 jaar volledig het geval zijn. Door steeds heviger regenvuilen is door deze snelle afvoer de afgelopen jaren in enkele kernen sprake van wateroverlast. Afgelopen jaren waren er piekvuilen van 60 en 90 mm, waardoor wateroverlast ontstond op 7 plaatsen in Mierlo en 2 in Geldrop. Bij nieuwe bouwprojecten (groter dan 2.000 m<sup>2</sup>) is een waterplan verplicht, bij kleinere projecten niet.

De gemeente heeft geen beleid ten aanzien van water. Wel heeft de gemeente een rioleringsplan, waarin staat welke rioleringen wanneer worden aangepast van een gemengd naar een gescheiden rioolsysteem.

Relaties met andere thema's:

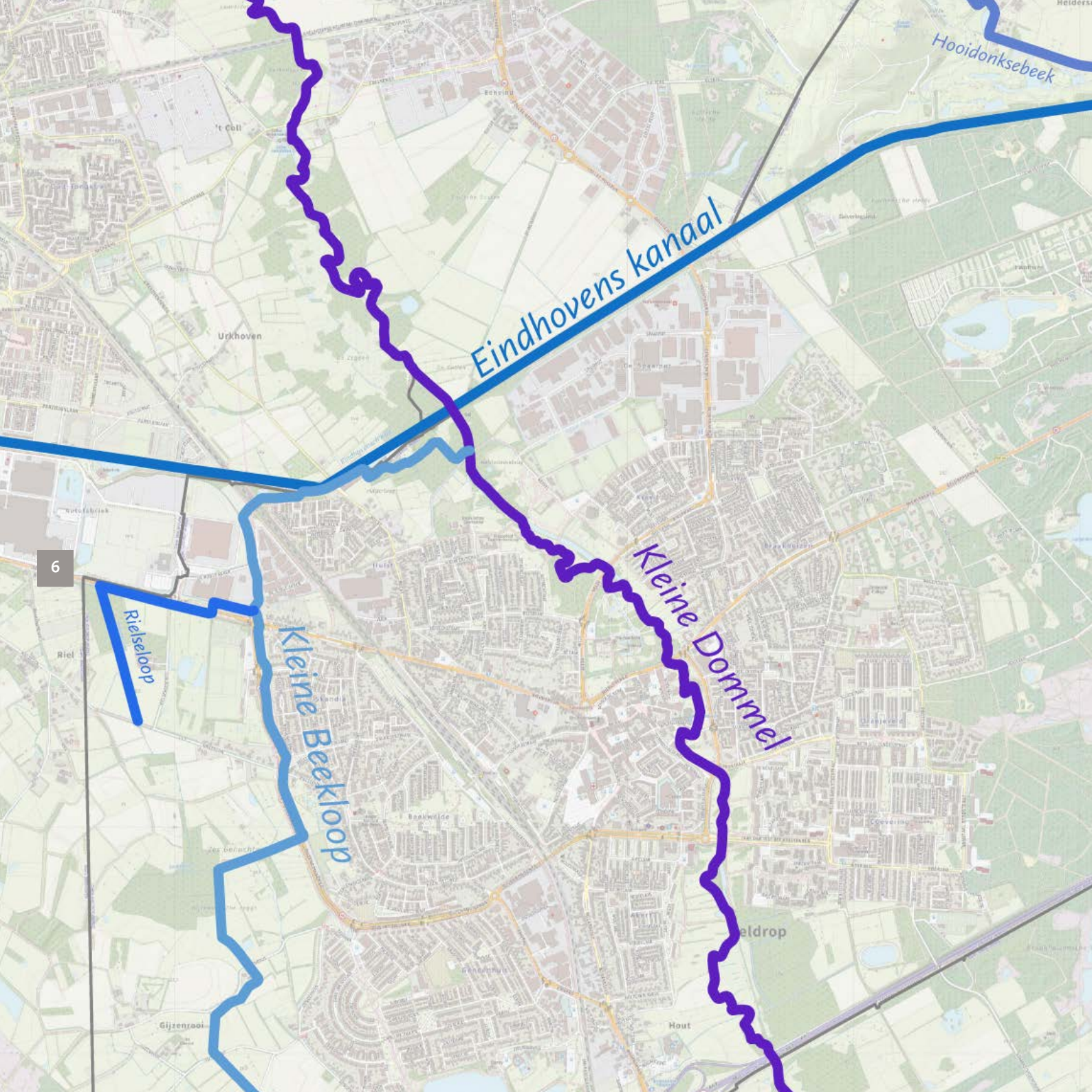
- De recreatieve kwaliteit van water staat benoemd in paragraaf 2.7

Geldrop-Mierlo wil wateroverlast ook bij piekvuilen voorkomen.

Een opgave voor de omgevingsvisie is om te zorgen voor meer waterbuffers om water op te vangen bij stevige piekvuilen.

Een tweede opgave is om meer sterker in te zetten op de afkoppeling van regenwater, ook bij kleinere projecten. Daartoe dienen we meer ruimte voor water in de wijken te realiseren.





Hooidonksebeek

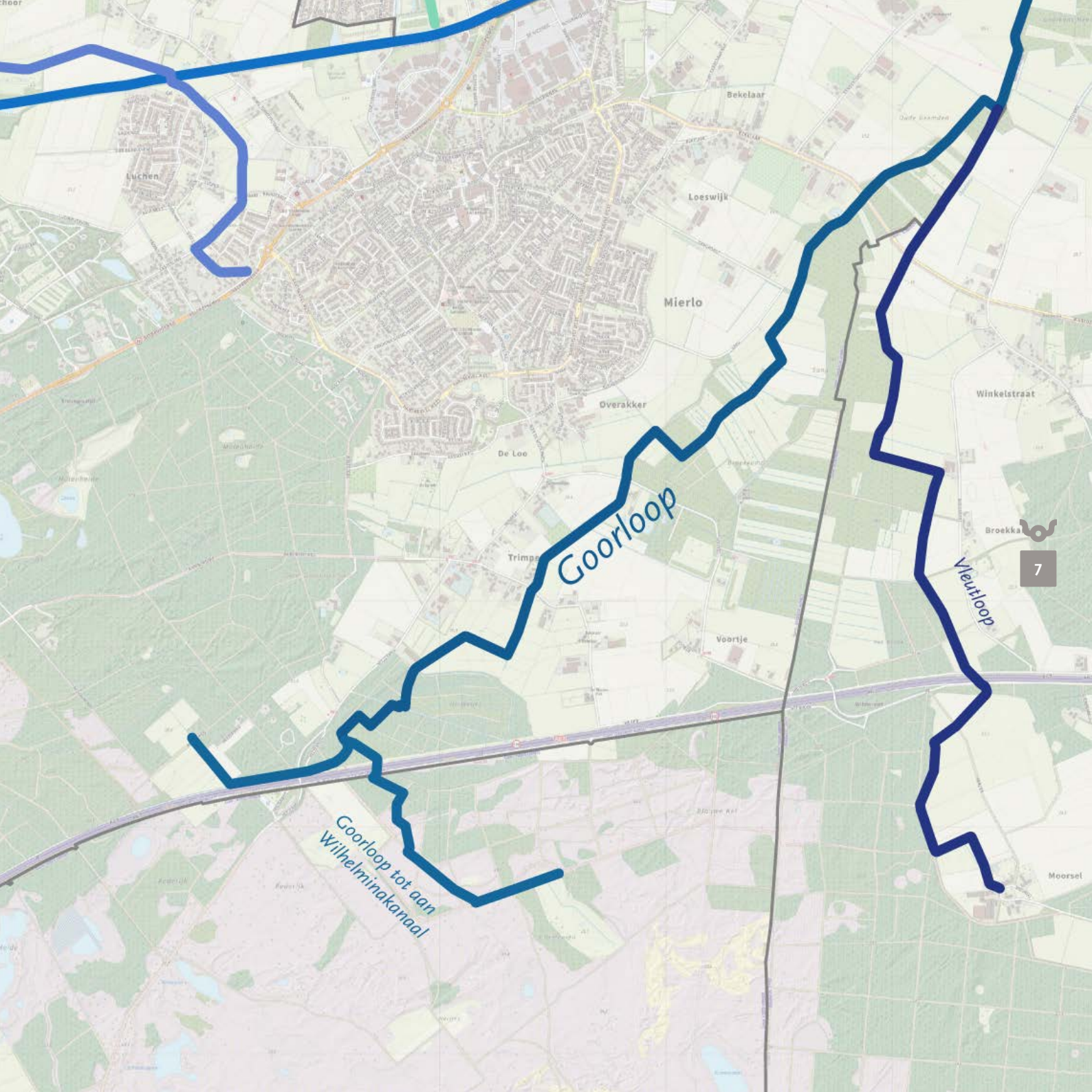
Eindhovens kanaal

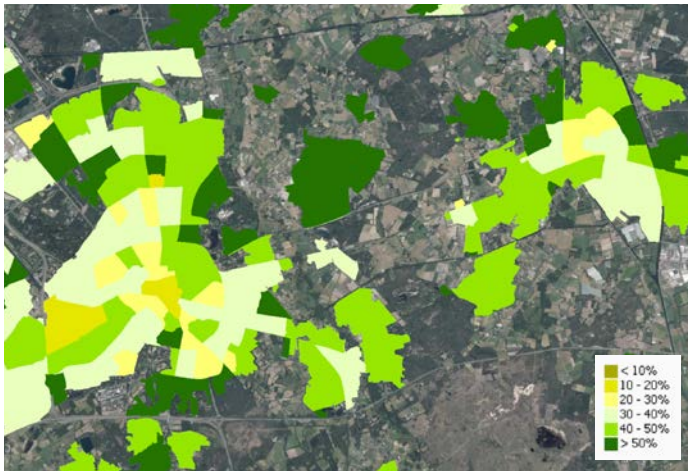
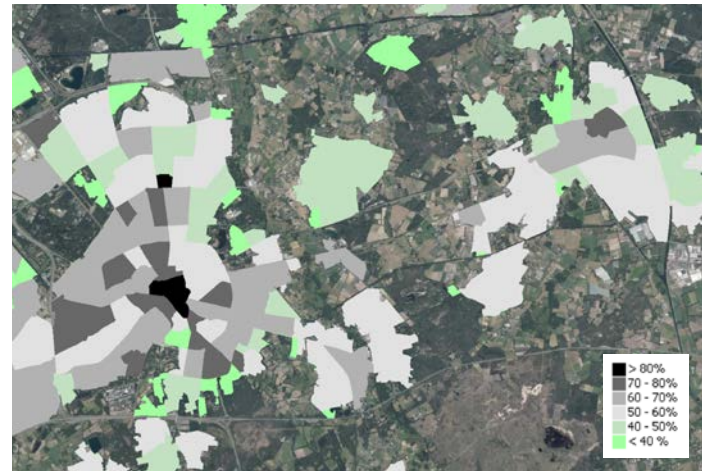
Kleine Dommel

kleine Beekloop

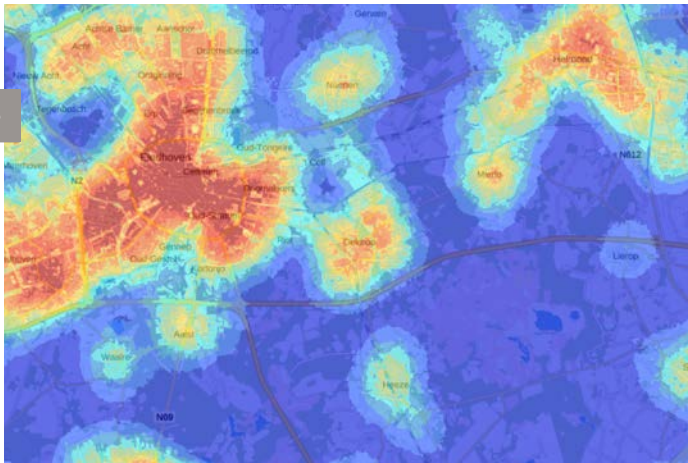
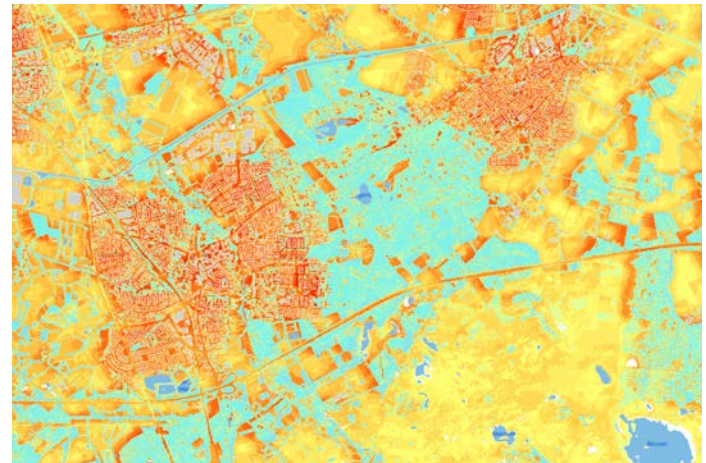
Rielsloop

6





Afb.2. Links: groen per buurt en rechts: verharding per buurt Bron: [www.klimaat-effectatlas.nl](http://www.klimaat-effectatlas.nl)



Afb.3. Deze kaart toont het percentage verharding per buurt. Groen (Bomen, struiken, lage vegetatie) en water in bevolkingskernen worden gezien als 'onverhard'. Voor het overgebleven gebied is de aanname gedaan dat het verhard is. In buurten met veel verharding is minder verdamping door planten, waardoor het warmer kan worden. Door de aanwezigheid van gebouwen koelt het 's nachts ook minder snel af: de warmte blijft tussen gebouwen hangen.

### Water vasthouden

In de Molenheide (en deels ook in de bebouwde kom) ontstaan in tijden van droogte juist watertekorten, met als gevolg vochttekort in de landbouw en verdroging van de natuur en groenstructuren. De gemeente heeft gemeten dat de grondwaterstand in het buitengebied bij Mierlo met gemiddeld 20 tot 50 cm is gedaald in 5 jaar tijd. Het waterschap is ervan doordrongen dat het water langer vastgehouden moet worden, zodat in perioden van droogte minder snel schade wordt ondervonden. Dit betekent dat er meer ruimte voor waterberging nodig is in beekdalen of dat het grondwaterpeil in landbouwgebieden in het voorjaar langer hoog moet blijven staan. Dat heeft nadelen voor de landbouw of het beperkt de mogelijkheden om in of nabij beekdalen te bouwen.

Geldrop-Mierlo wil verdroging in de zomer zo veel mogelijk voorkomen.

Een opgave voor de omgevingsvisie is om water in landbouwgebieden langer vast te houden (buffers, sponswerking), rekening houdend met de belangen van agrariërs in het gebied. Een tweede opgave is om ruimte voor waterberging in de beekdalen te houden of via multifunctioneel gebruik waterberging mogelijk te maken.

Periodes van droogte zorgen ook voor watertekorten in stedelijk gebied. Naast het aanleggen van waterbuffers bij hevige regenval, dienen we water in de bebouwde kom ook langer vast te houden, zodat we minder last van de droogte hebben.

Opgave voor de omgevingsvisie is om meer ruimte voor water in de bebouwde kom te maken.

### Koele plekken

Langere warme (en droge) perioden leiden ook tot hittestress. Met name voor ouderen kan hittestress voor gezondheidsproblemen zorgen. Uit onderzoek blijkt dat zij sneller uitdrogen en 'ergens naar toe gaan', bewegen of ontmoeten, vermindert. Groen, water en ruimte tussen de bebouwing helpt om dit effect te verkleinen. In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is afgesproken dat gemeenten in 2020 klimaatbestendig moeten handelen en in 2050 (zo goed mogelijk) klimaatbestendig moeten zijn.

Een opgave voor de omgevingsvisie is inzetten op een inrichting van de openbare ruimte die meer verkoeling en schaduw geeft.



## 2.1 Natuur en landschap

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft weliswaar geen groot buitengebied, maar het buitengebied is wel bijzonder gevarieerd en kent veel verschillende natuurgebieden. In meerdere natuurgebieden vinden concrete maatregelen plaats om de kwaliteit te verhogen. In Sang en Goorkens is bijvoorbeeld een natuurontwikkelingsproject gaande. Tegelijk spelen er ook meerdere opgaven ten aanzien van natuur. De druk op het bosgebied de Molenheide is hoog en diverse functies waaronder recreatieterein 't Wolfsven beperken de ecologische verbinding. Ook de wateropgave heeft in Geldrop-Mierlo een sterke samenhang met de natuur, omdat er meerdere waterafhankelijke natuurgebieden zijn. Ten westen van Geldrop is sprake van een kleinschalig cultuurhistorisch ontginningslandschap, Gijzenrooijse Zegge en het gebied rond de buurtschappen.

### Hogere kwaliteit van de natuur

De natuurgebieden binnen Geldrop-Mierlo zijn heel verschillend en hebben bijzondere kwaliteiten. Veel natuurwaarden zijn ook beschermd als onderdeel van het natuurnetwerk Brabant (NNB), als natte natuurparels of Natura 2000 gebieden. De Molenheide met haar vennen en de kenmerkende Gulberg die met zijn kop ver boven het maaiveld uitsteekt. Veel van de natuurwaarden zijn afhankelijk van (veel en) schoon water, minder meststoffen en een bepaalde mate van rust. Hierin is afgelopen jaren al veel gebeurd. Zo hebben maatregelen plaatsgevonden om water vast te houden in de Gijzenrooijse Zegge, Urkhoogsezegge en Sang en Goorkens. Ook is een pluimveebedrijf opgekocht in Gijzenrooi, zodat de milieukwaliteit ter plekke verbeterd is.

Opgave voor de omgevingsvisie is om voorwaarden te creëren om de kwaliteit van natuurgebieden verder te verbeteren. Zo ligt er een opgave om de diversiteit aan bomen en beplantingen op de Molenheide te vergroten, het watersysteem nog meer aan te passen aan de natte natuurgebieden (vasthouden van schoon water) en kleinschalige landschappen te behouden.

Vraagstukken daarbij zijn hoe we de waterkwaliteit van het hele systeem kunnen verbeteren, nog beter water (bovenstrooms) kunnen vasthouden, zodat de droogte minder impact heeft en hoe we Gijzenrooi een duurzame functie kunnen geven, die ten goede komt aan de natuurkwaliteit.

### Versterken ecologische verbinding

De natuurgebieden binnen Geldrop-Mierlo maken deel van van grotere landschapsstructuren en ecologische verbindingen. Dit geldt zowel voor de beekdalen (de Dommel en de Goorloop) als voor de droge ecologische verbinding waar bosgebied de Molenheide deel van uit maakt. De verbindende werking is niet overall optimaal. Zo is er geen samenhangende visie op het Dommeldal en bevinden zich meerdere functies in de Molenheide die de ecologisch verbindende functie beperken.

Opgave voor de omgevingsvisie is het versterken van de ecologisch verbindende werking van de natuurgebieden in Geldrop-Mierlo.

Vraagstukken daarbij zijn, hoe kunnen we meer ruimte rond de Molenheide creëren om als ecologische verbinding te fungeren?

### Samenhang Dommeldal

Het Dommeldal is een opvallende groene structuur dwars door Geldrop. 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 niet overal toegankelijk. Ook wordt het Dommeldal doorsneden door meerdere (soms drukke) wegen. Voor delen van het Dommeldal is een uitvoeringsplan opgesteld, maar een totaalvisie ontbreekt.

Opgave voor de omgevingsvisie is om een totaalvisie te maken voor het dal van de Kleine Dommel, die een samenhangende ontwikkeling met behoud van de belangrijkste kwaliteiten mogelijk maakt.

Vraagstukken daarbij zijn, hoe gaan we om met het versnipperde eigendom in het Dommeldal? Is het mogelijk om de waterstand in het Dommeldal te verhogen en daarmee een meer natuurlijke inrichting mogelijk te maken? Hoe kunnen we het Dommeldal meer als geheel beleefbaar maken (routes langs of in het Dommeldal)? En hoe kunnen we stedenbouw en landschap op de rand van het Dommeldal beter integreren (b.v. door positie, oriëntatie, vorm van de bebouwing)?

### Behoud kleinschalig landschap Gijzenrooijs zegge

Bijzondere ecologische waarde hebben kleinschalige agrarische landschappen. De afwisseling tussen houtwallen, singels en weilanden zijn goed voor allerlei soorten (struweel)vogels, kleine zoogdieren en roofvogels, maar ook veel insectensoorten en vlinders komen hier voor. Met name rond Riel en Gijzenrooi levert dit een mooie kwaliteit op. Hier is de afwisseling tussen droge zandruggen en nattere lagergelegen delen goed beleefbaar. Rond Riel komen enkele bolle akkers

### Natuurvisie

De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een natuurvisie om beter keuzes en afwegingen te kunnen maken bij toekomstige ontwikkelingen en waardevolle gebieden te beschermen. De natuurvisie biedt kapstokken om verschillende dwarsverbindingen te maken binnen de gemeente

De gemeente heeft een Dommelvisie vastgesteld. Hierin is een ambitie vastgesteld voor het Dommeldal. Intussen wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Relaties met andere thema's:

- Groen heeft een sterke relatie met recreatie en vrije tijd. Deze opgaven staan benoemd in paragraaf 2.7.
- Groen heeft ook een sterke relatie met duurzaamheid en klimaat en het stimuleren van gezond gedrag. Deze opgaven staan benoemd in paragraaf 2.1 en 2.8.

voor. De stedelijke druk is hier tussen Eindhoven en Geldrop echter eveneens hoog, zowel voor wonen, bedrijvigheid als recreatie.

Opgave voor de omgevingsvisie is om een integrale visie voor het hele gebied tussen Eindhoven en Geldrop te maken, die een samenhangende ontwikkeling met behoud van de belangrijkste kwaliteiten mogelijk maakt.





Afb. 6. Bomen in Nederland Bron: [www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl](http://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl)

## 2.2 Groen

De gemeente Geldrop-Mierlo is een heel groene gemeente. Maar liefst 35% van de grondoppervlakte van de gemeente is bedekt met boomkruinen. Dit zegt echter niets over de beleving en het gebruik van het groen.

Door de klimaatveranderingen, toename in piekbuien, hittestress worden groene ruimtes steeds belangrijker. Ook heeft groen een bewezen positieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving.

### Robuuste groene randen

De kernen Geldrop en Mierlo liggen beide ingepakt door een groene omgeving, de Molenheide, Sang en Goorkens, de Gijzenrooi etc. De randen van dorpen grenzen (bijna) allemaal aan verschillende kwalitatieve groene plekken of kenmerkende landschappen. Niet op alle plekken voelen de randen groen en door de druk vanwege de toenemende functies en woningen wordt het groen steeds meer opgeofferd voor rood.

Een kwalitatief goede groene omgeving maken de dorpen herkenbaar en aantrekkelijk voor recreatieve functies. Daarnaast draagt dit ook bij aan de verschillende klimaatopgaven.

**Opgave: het maken van robuuste groene randen met een goede balans tussen rood en groen. Een goede overgang van stedelijk- naar landelijkgebied om de bereikbaarheid en de kwaliteiten uit van de omgeving meer te beleven.**

### Kwalitatief groen binnenklimaat

De kernen kennen verschillende groene plekken en structuren die veelal zichtbaar maar soms ook minder

### Natuurvisie

De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een natuurvisie om beter keuzes en afwegingen te kunnen maken bij toekomstige ontwikkelingen en waardevolle gebieden te beschermen.

### Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan van de gemeente laat zien hoe de structuren zijn opgebouwd en hoe we met verschillende soorten groen omgaan. Er wordt ingezoomd op de bomenstructuur en de groenstructuur per wijk met een aantal aanbevelingen.

zichtbaar zijn door verrommeling en versnippering. Het gaat niet om de hoeveelheid maar om de beleefbaarheid, bereikbaarheid en de kwaliteit van deze plekken.

**Opgave: Herkenbare toegankelijke groenstructuur in de wijken met uitlopers naar het buitengebied gekoppeld aan fiets- en wandelroutes, speel- en recreatie voorzieningen.**

### Beschermen van groen

We hebben verschillende opgaven voor de gemeente zoals de woningbouwopgave en de klimaatopgaven. We willen steeds meer functies op een nog altijd even groot grondgebied. De ruimte wordt daardoor steeds schaarser. Dit vraagt om slimme oplossingen en het beschermen van kwaliteiten. Zowel aan de randen als in de dorpen moeten we zuinig zijn op onze groene plekken.

**Opgave: Om kwaliteiten te beschermen moeten we de groene plekken verankeren in een natuurvisie en inzichtelijk maken waar ruimte is voor andere functies of slimme combinaties. Bij nieuwe ontwikkelingen integraal werken om verschillende belangen af te kunnen wegen.**

### Woonvisie 2020-2028

In 2019 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de Woonvisie 2020-2028 vastgesteld. Als belangrijke opgaven is hierin gesteld dat er een betere match tussen de vraag en het aanbod van woningen met komen en een evenwichtige opbouw van de wijken. Hierin stelt de gemeente vier ontwikkelingsrichtingen vast:

- Zorgen voor optimaal wonen: een voldoende breed en divers woningaanbod, passend bij de inwoners.
- Samen bouwen aan een zorgzame gemeenschap. Daarom wordt ingezet op een woonomgeving die plezierige en vertrouwd is en waar mensen bij elkaar betrokken kunnen zijn.
- Zorgen voor een duurzame en veilige woonomgeving; verkeersveilig, waar criminaliteit wordt aangepakt en een gezond en groene omgeving.
- Bouwen aan sterke levendige dorpskernen, plekken waar verbinding en ontspanning mogelijk is.

Om dit te bereiken zet de gemeente in haar woningbouwvisie in op:

- Het versterken van het aanbod aan betaalbare woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens met de focus op starters en senioren.
- Het versterken van wijken met een verouderde woningvoorraad. Meer aandacht voor sloop en transformatie in de bestaande voorraad.
- Het verbeteren van de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen.
- Meer ruimte voor vernieuwende concepten.

## 2.3 Wonen

### Bouwen voor doelgroepen

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 de doorstromingsmogelijkheden voor ouderen beperkt zijn, is de druk op de woningmarkt voor gezinnen en starters ook hoog. Vanuit het woningbouwprogramma is er daarom ook behoefte om de doorstroming te bevorderen. De (sterk) stijgende woningprijzen zorgen er bovendien voor dat betaalbare woningen steeds minder betaalbaar worden. Toenemende eisen aan woningbouwplannen, op het vlak van stedenbouw en duurzaamheid, zetten de betaalbaarheid van plannen verder onder druk.

Een andere behoefte in de woningmarkt is de behoefte aan bijzondere woonvormen, zoals tiny houses, groepswonen en meergeneratiewoningen. Deels is deze behoefte gekoppeld aan particulier opdrachtgeverschap. Ook specifieke doelgroepen, die zich vestigen in het kader van de brainport Eindhoven, zoeken specifieke woonmilieus. Een meer algemene trend is de sterkere aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Geldrop-Mierlo kiest in haar woonvisie voor een breed en divers woningaanbod, passend bij de inwoners.

De verschillen tussen Geldrop en Mierlo zijn bij het zoeken naar het juiste woningaanbod ook belangrijk. Mierlo is dorps- en kent een eigen hechte dorps-

structuur, terwijl Geldrop veel stadser is en meer variatie tussen de wijken kent. Dat geeft ook verschillen in woonbehoefte.

**Een opgave voor de omgevingsvisie is om de (beperkte) inbreidingslocaties in Geldrop-Mierlo heel gericht in te zetten op een goede mix van deze doelgroepen, zodanig dat een goed woonmilieu ontstaat.**

### Vraagstukken

- Voor ouderen zet de gemeente naast het bevorderen van de doorstroming in op langer zelfstandig wonen, o.a. via het programma 'mijn huis past' (bewustwording onder ouderen). Als dit gepaard gaat met veel zorg aan huis, dreigt de zorg verstoort te raken. Wat is in de stedelijke structuur nodig om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen?
- Bijzondere woonvormen komen in de praktijk lastig van de grond. Hoe kunnen we randvoorwaarden en kaders scheppen voor CPO projecten.
- Hoe liggen de verschillen in woonbehoefte tussen Geldrop en Mierlo precies en hoe vertaalt zich dat naar de invulling van woningbouwlocaties.



### **Woningmix die de leefbaarheid van wijken bevordert**

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. De gemeente Geldrop-Mierlo kiest voor wijken die plezierig, vertrouwd en betrokken zijn en qua opbouw een breed en divers aanbod hebben, en waar woningen duurzaam worden gemaakt.

Vanuit het sociaal domein vindt de gemeente inclusie belangrijk, dat wil zeggen zorgen dat iedereen erbij hoort. De woningvoorraad heeft invloed dat er een goede mix aan mensen zich in de wijken kan vestigen, waardoor cohesie en betrokkenheid bij elkaar wordt bevorderd.

Een opgave voor de omgevingsvisie is om ruimtelijke keuzes te maken die ten goede komen aan het versterken van wijken en gemeenschappen, met een aantrekkelijke openbare ruimte en een goede balans in doelgroepen.

### **Vraagstukken**

- In deze opgave horen richtingen voor herstructurering en woningbouw in wijken die niet in balans zijn.
- Hoe kunnen we woonvormen in bestaande percelen oplossen? Nieuwe kansen Kerken, landbouw en verschuivingen Geldrop transportbedrijf veel hinder VS Hoe kunnen we ruimte maken voor woningbouw? (Tweka terrein) NH hotel, leeg, komt nu transformatie kleine app arbeidsmigranten! Veel behoefte aan! Verschil hoogopgeleiden ASML plekken voor hoogopgeleiden arbeidsmigranten Transformatie in het centrum, long stay Lage segment, ook onderzoek!

### Ruimte voor de bovenlokale markt

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft ook te maken met een bovenlokale woningmarkt. De verwachting is dat het aantal inwoners in Noord-Brabant tot 2040 nog met bijna 5% zal groeien. In Geldrop-Mierlo wordt volgens de prognoses rekening gehouden met een groei van 3% in deze periode. De lokale woningmarkt heeft echter een sterke samenhang met de woningmarkt van de regio Eindhoven als geheel. Er is sprake van een steeds stedelijker woningmarktprofiel.

Een opgave voor de omgevingsvisie is om de meerwaarde van Geldrop-Mierlo voor de regionale woningmarkt uit te bouwen en de juiste ruimtelijke ontwikkelingen daaraan te koppelen (groen, bereikbaarheid, duurzaamheid, nabijheid voorzieningen). Een tweede opgave is om te bepalen welke positie de gemeente in de regionale woningmarkt wil innemen en op basis daarvan ruimtelijke keuzes te maken.

### Zorgvuldig omgaan met inbreiden

Door de ligging van Geldrop en Mierlo tussen enkele natuurgebieden en de beperkte omvang van het overige buitengebied is Geldrop-Mierlo sterk aangewezen op de realisatie van woningbouw binnen de komgrenzen. Tegelijk hebben we binnen de bebouwde kom te maken met andere opgaven, zoals klimaatadaptatie, gezondheid en de sociaal maatschappelijke behoeftes van inwoners.

Een opgave voor de omgevingsvisie is om een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Geldrop-Mierlo te schetsen en daarbij de positie van potentiële inbreidingslocaties aan te geven en randvoorwaarden te schetsen, zodat Geldrop-Mierlo zich klimaatadaptief en gezond kan ontwikkelen.

### Realiseren woningbouwprogramma passend bij de behoefte

De gemeente kent als gevolg van de sterke economische ontwikkelingen in de regio en de demografische veranderingen binnen de gemeente zelf voor een stevige woningbouwopgave (zie paragraaf wonen). Het centrum en directe omgeving biedt kans om een deel van die woningbouwopgave op te vangen.

Opgave voor de omgevingsvisie is om een ontwikkelingsrichting vast te leggen waarbinnen woningen voor doelgroepen in balans met de andere functies in het centrum kunnen worden gerealiseerd.

Vraagstukken daarbij zijn hoe je een goede balans krijgt tussen een woonkwaliteit van het centrum en een aantrekkelijk en levendige sfeer. Vraag voor de openbare ruimte is ook, hoe je niet alleen zorgt dat mensen graag in het gebied verblijven, maar ook hoe je ontspannen het gebied uit kunt.

#### Relaties met andere thema's:

- Wonen heeft veel dwarsverbanden met andere thema's, omdat het de woning onlosmakelijk is verbonden met de woonomgeving en de mensen die er wonen. Zo ligt er een sterke relatie met het sociaal domein, groen en gezondheid. In paragraaf PM worden de samenhang tussen de opgaven in de wijk benoemd.
- Ten aanzien van de ontwikkeling van het centrum ligt er een sterke relatie tussen wonen en het centrum.





## 2.4 Verkeer

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. En ook nog in een prachtig recreatief natuurgebied zoals de Strabrechtse Heide en de Molenheide. Deze centrale ligging zorgt voor veel verkeersbewegingen.

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. Een deel moet regionaal opgelost worden maar ook binnen de gemeente speelt een aantal opgaven.

### **Slimme verkeer oplossingen nodig voor groei**

De gemeente wil graag kunnen groeien. Naast de opgaven voor voldoende woningen speelt ook verkeer hierin een belangrijke rol. Uit ambtelijke gesprekken blijkt dat momenteel het autoverkeersnetwerk in Geldrop-Mierlo te zwaar belast is. Als we inzetten als gemeente op meer inwoners moeten er slimme oplossingen komen om ook de verkeersbewegingen die de nieuwe inwoners veroorzaken te faciliteren. Verkeer heeft een sterk verband met de woonopgave. De trend van verdichting in stedelijk gebied kan de parkeerdruk verhogen. Maar er zijn ook nieuwe trends zichtbaar waarbij alternatieven voor het autobezit ontstaan.

Naast de nieuwe inwoner moeten we natuurlijk de bestaande inwoner ook niet vergeten. De bereikbaarheid van de wijken en buurten onderling maar ook naar de omliggende werkgelegenheid.

**Opgave: slimme verkeersoplossingen inzetten en integraal samenwerken om als gemeente te kunnen groeien zonder dat de bereikbaarheid en de verkeers- en parkeersituatie verslechterd.**

Vraagstuk: Op welke alternatieve vervoersmiddelen of -stromen kunnen we inzetten? Welke stip op de horizon kiezen we voor de lange termijn bereikbaarheid? Kunnen we door de slimme mobiliteitsoplossingen (deelauto's, elektrisch vervoer etc) de druk op wegen en parkeren verminderen?

### **Transitie van auto naar OV en fiets**

In de kern van Geldrop komt een aantal belangrijke autoroutes samen; de noordelijke verbinding de 'Helze', de Eindhovenseweg en Mierloseweg. De ontsluiting vanuit de A67 naar dit punt gaat over de Bogardeind – Laan der Vier Heemskinderen en de Dommeldalseweg. Momenteel is deze huidige infrastructuur voor de auto leidend voor de fietsinfra en het busvervoer. Dit zorgt ervoor dat het busvervoer in dezelfde file komt te staan en dat de fietser ook op bepaalde momenten op dezelfde stoplichten moet wachten.

**Opgave: Een kwalitatief goed openbaarvervoer systeem met passende frequentie en goed doorstromend fietsnetwerk.**

Vraagstukken:

- Hoe krijg je meer in- en uitstappers zodat de frequentie van het OV omhoog kan gaan?
- Hoe kunnen we de ontbrekende schakels voor de buslijn realiseren?

### **De juiste parkeerplaats op de goede plek**

Zowel bij de ambtelijke interviews als de gesprekken met stakeholders kwam duidelijk naar voor dat

er op verschillende plekken een parkeerprobleem is. De plekken waar het vooral om gaat zijn in en rond het centrum bij het gemeentehuis, het kasteel en de Dommelevallei. Daarnaast is er ook ruimte over bijvoorbeeld bij het ziekenhuis.

**Opgave: vraag en aanbod weer in balans brengen.**

Vraagstukken:

- Hoe kunnen we bedrijven als bijvoorbeeld het kasteel, het ziekenhuis of Peijnenburg alternatieven aanbieden voor hun werknemers of bezoekers?
- Kunnen we de parkeerplaatsen toegankelijk maken voor dubbel gebruik?

### **Bereikbaarheid van de bedrijven(terreinen)**

Geldrop-Mierlo kent een aantal bedrijventerreinen en een aantal grote bedrijven die veel verkeer aantrekken. Denk aan Peijnenburg, het ziekenhuis, Kune etc. Naast personenauto's zijn het ook vaak vrachtwagens die op en aan rijden.

Momenteel komt een deel van de drukte over de Bogardeind door de verkeersbewegingen van en naar de Spaarpot. De zware voertuigen moeten dwars door het dorp met alle gevolgen van dien zoals verkeersonveilige situaties en files doordat de huidige wegen te smal zijn voor dit zware verkeer.

**Opgave: goede bereikbaarheid voor ondernemers en bedrijven(terreinen).**

Relaties met andere thema's:

- Onderdeel van mobiliteit is de (verkeers)veiligheid. Dit thema komt aan bod in paragraaf PM.

## Bereikbaarheidsagenda Metropoolregio Eindhoven

De regio richt zich op het maken van robuuste randen om zo de bereikbaarheid van de regio te versterken. Voor Geldrop-Mierlo betekent dit het volgende:

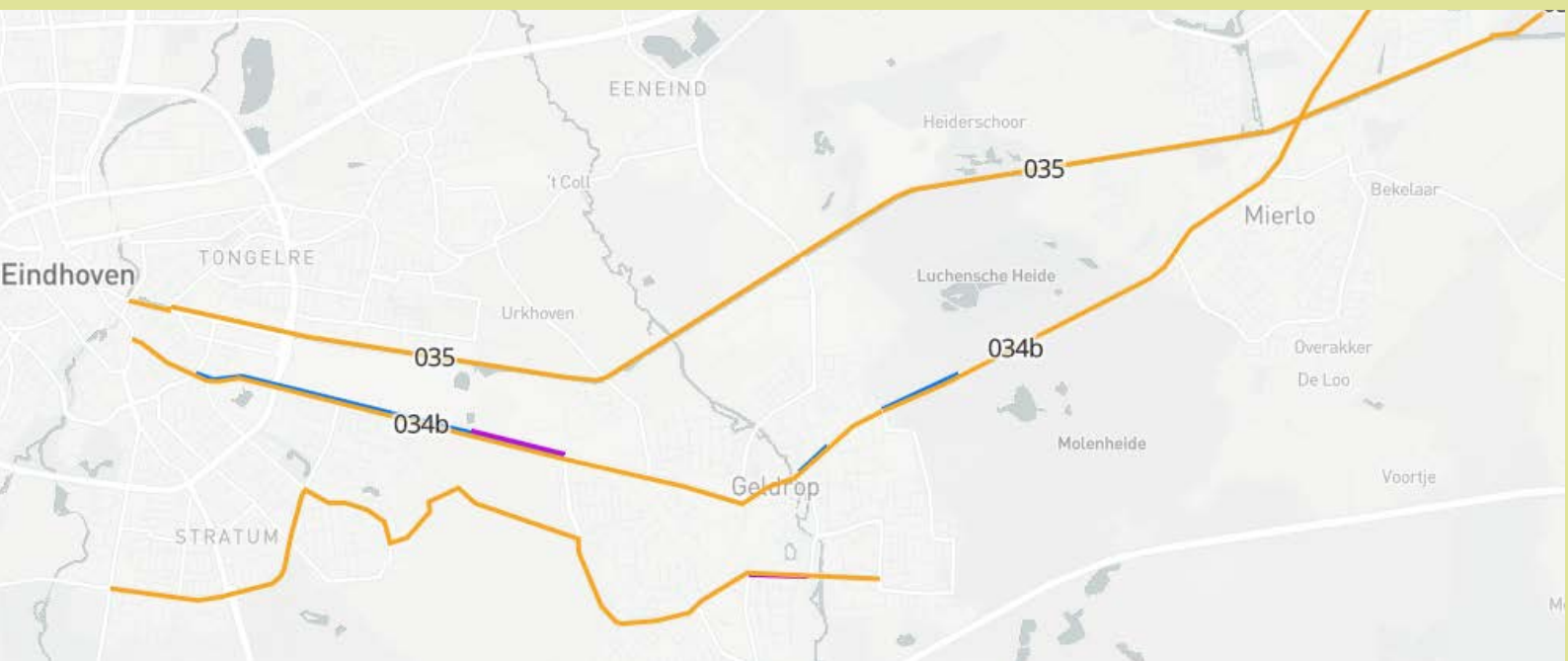
### Inprikkers Eindhoven – A67 Geldrop (gestart)

Volgens de filosofie die aan de bereikbaarheidsagenda ten grondslag ligt moeten verbindingen vanaf de robuuste randen naar de locaties in de regio goed functioneren. Deze zogenaamde inprikkers moeten daarvoor in sommige gevallen worden geoptimaliseerd, zowel voor de auto als het openbaar vervoer indien daar sprake van is. Een daarvan is inprikkers A67-Geldrop-Eindhoven.

Ter hoogte van de aansluiting met de A67 wordt een bypass aangelegd bij de noordelijke turborotonde ten behoeve van het verkeer vanuit Heeze richting Leenderheide. Het fietspad langs het Bogardeind wordt ter hoogte van de op- en afritten A67 naar

de westzijde verplaatst (wegvak De Zegge en het Emopad). Wellicht heeft dit ook gevolgen voor de ligging van het fietspad richting Heeze (onderdeel van het sternetwerk). De huidige bypass bij Bogardeind/Emopad wordt in de verkeersregeling opgenomen.

Op de inprikkers A67-Geldrop-Eindhoven worden extra voorsorteervakken op het kruispunt Eindhovenseweg/Gijzenrooiseweg en Eindhovenseweg/Daf 3 (Geldrop) aangelegd. Het doel is de verliestijden voor het openbaar vervoer tijdens de ochtendspits weg te nemen en daarmee de kwaliteit te verbeteren. Tevens heeft het project tot doel de huidige verliestijden voor het autoverkeer te verminderen.



### **Snelfietsroute bedrijventerrein De Run > High Tech Campus Eindhoven > Geldrop**

De Run en HTCE behoren tot de economische toplocaties in de regio en huisvest een aantal grote werkgevers. De autoverbindingen op deze relatie zijn zwaar belast. De afstand tussen Geldrop, de zuidelijke wijken van Eindhoven en HTCE en De Run is met 10-15 km potentieel aantrekkelijk voor fietsers en e-bikers.

Het betreft een aanleg van een fietsroute tussen Eindhoven en Geldrop als onderdeel van de verbinding De Run – HTCE – Eindhoven – Geldrop. Het definitieve tracé dient nog bepaald te worden, waarbij met name het kruizen van de Leenderweg een speciale aandacht vraagt.

### **HOV Eindhoven-Geldrop**

Door het realiseren van hoogwaardig openbaar vervoerassen kan het daily urban system beter functioneren en wordt de aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer vergroot.

De HOV-as Eindhoven-Geldrop is nog niet volledig gerealiseerd. Daardoor zijn de verliestijden voor het openbaar vervoer nog te hoog. Op de Laan der vier Heemskinderen (rijrichting Coevering) tussen Bogardeind en Dommeldalseweg moet een busstrook worden gerealiseerd. Het betreft een no-regret-maatregel als onderdeel van HOV Eindhoven-Geldrop.

### **Fietsroute Helmond-Geldrop-Eindhoven (gestart)**

Tussen Eindhoven en Helmond zijn vele dagelijkse verplaatsingen. Die vinden vooral plaats per auto, gebruik makend van de A270. Ook vanuit Geldrop-Mierlo is er veel dagelijks autoverkeer van en naar Eindhoven en Helmond. De afstand is met 10 tot 15 kilometer echter zodanig dat de fiets en de e-bike een uitstekend alternatief vervoersmiddel is.

Om het fietsen tussen Eindhoven en Helmond zo aantrekkelijk mogelijk te maken wordt de bestaande fietsroute tussen Eindhoven en Helmond via Geldrop-Mierlo opgewaardeerd en waar nodig gecompleteerd. Dit projectonderdeel betreft het wegvak in Geldrop-Mierlo.

### **OV doorstroomas Geldrop-Helmond (fase 1 gestart)**

Verbetering van de doorstroming van het openbaar vervoer leidt tot een hogere kwaliteit, grotere betrouwbaarheid en minder reistijd. Dit alles draagt bij aan toename van het gebruik. Voor de route Geldrop-Helmond worden enkele verbetering gerealiseerd. Het betreft nieuwe VRI met Vecom/KAR bij het kruispunt Mierloseweg/Nuenenseweg en uitbreiding van de bestaande VRI op het kruispunt Mierloseweg/Johan Peijnenburgweg met Vecom/KAR, beide in Geldrop. En ook de aanleg van een busstrook op de Mierloseweg tussen de Grote Bosweg en Dwarsstraat.

### **Fietsroute Eindhovens kanaal Helmond-Eindhoven (gestart)**

Tussen Eindhoven en Helmond zijn vele dagelijkse verplaatsingen. Die vinden vooral plaats per auto, gebruik makend van de A270. Ook vanuit Geldrop-Mierlo is er veel dagelijks autoverkeer van en naar Eindhoven en Helmond. De afstand is met 10 tot 15 kilometer echter zodanig dat de fiets en de e-bike een uitstekend alternatief vervoersmiddel is. Om het fietsen tussen Eindhoven en Helmond zo aantrekkelijk mogelijk te maken wordt de bestaande fietsroute langs het Eindhovens Kanaal opgewaardeerd.





## 2.5 Werken en ondernemen

Op vlak van werk en ondernemen speelt er zowel regionaal als lokaal een aantal dingen.

Het thema werken en ondernemen is onder te verdelen in twee sub-thema's namelijk de 'economisch profiel' en 'de Geldropse en Mierlose ondernemers'. De gemeente heeft geen scherp economisch profiel, maar kent wel enkele toonaangevende bekende bedrijven, zoals Kuun, het ziekenhuis, GNT en Peijnenburg. De bedrijfslocaties liggen versnipperd door de gemeente en natuurlijk de centra in Geldrop en Mierlo. Als je kijkt naar de Geldropse- en Mierlose ondernemers zie je nog wel wat verschillen in wensen en behoeften. Geldropenaren willen niet graag verhuizen naar een terrein buiten de gemeente en Mierlonaren willen het liefst in Mierlo blijven. Op lokaal niveau worden er momenteel behoorlijk wat stappen gezet om Geldrop-Mierlo beter te profileren. Ondernemers zijn samen met de gemeente aan de slag met een Revitaliseringsproject op de Spaarpot en er loopt een collectief duurzaamheidsproject en ook wordt momenteel de economische visie door de gemeente herzien.

De werkgelegenheid in Geldrop-Mierlo hangt sterk samen met de regio. Regionaal is er een aantal grote spelers in Helmond en Eindhoven die zorgen voor de werkgelegenheid. Voor veel mensen is Geldrop-Mierlo vooral een fijne woonlocatie. Een goede bereikbaarheid binnen de regio is daarvoor wel een belangrijke voorwaarde.

Geldrop en Mierlo hebben beide ook een centrum en op meerdere plaatsen verspreid liggende winkels en supermarkten. Dit zorgt naast gemak ook voor

werkgelegenheid. Detailhandel staat echter wel onder druk, o.a. omdat het online winkelen en boodschappen doen sterk toeneemt. Met name middelgrote winkelcentra zoals in onze gemeente worden daardoor geraakt.

### Economische visie 2021

Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe economische visie. Verwacht wordt dat de visie eind 2021 gereed zal zijn.

### Bedrijventerreinstrategie

Bedrijventerreinstrategie 2015 is nog steeds een actueel document, een evaluatie is wel gewenst. Een aantal punten uit de visie die nog steeds relevant zijn:

- Verbeteren van de kwaliteit op de bedrijventerreinen.
- Behoeftes aan bedrijfskavels en panden verandert, minder vierkante meters.
- De wens om nog voor een aantal terreinen een bestemmingsplan/omgevingsplan te maken.
- Zorgen dat de juiste bedrijven op de juiste plek gevestigd worden.

### Revitaliseringsproject

Vanuit de ondernemerskant is er gestart met een revitaliseringsproject. Voor dit project werken de ondernemers samen met de gemeente. Met deze visie willen ze een koers uitzetten voor de bedrijventerreinen. Het streven is om eind 2021 dit project afgerond te hebben. Een aantal speerpunten staat centraal:

- Verduurzaming;
- ruimtelijke kwaliteit;
- ontsluiting;
- ruimte voor groei
- energie en duurzaamheid, een collectieve formule.



### Compact en multifunctioneel centrum

Om de detailhandel sterk te houden (en daarmee de werkgelegenheid te borgen) zijn maatregelen nodig. Bekend is dat winkels elkaar versterken. Om het winkelen aantrekkelijk te maken en combinatie aankopen te stimuleren is het belangrijk dat winkels in een compact gebied bij elkaar liggen. Een of meerdere supermarkten hebben daarbij een rol als trekker. Daarnaast kan een bezoek aan een winkelcentrum worden bevorderd door andere functies met een bezoekersfunctie in het gebied toe te voegen. Dat kan bijvoorbeeld dienstverlening, horeca, vermaak of gezondheidszorg zijn.

Opgave voor de omgevingsvisie is om een visie op en compact winkelgebied vast te leggen en daarbij relaties te leggen met andere deelgebieden rond het centrum met een mix aan functies.

### Ruimte voor nieuwe bedrijfslocaties

De afgelopen jaren zijn meerdere bedrijventerreinen van kleur verschoten naar wonen. Daardoor is de ruimte voor de vestiging van bedrijven afgenomen. Tegelijk is er wel behoefte aan bedrijventerreinlocaties vanuit de lokale ondernemers. En is het natuurlijk goed voor het vestigingsklimaat als er voldoende (passende) werkgelegenheid is. Via de programmering bedrijventerreinen heeft het Stedelijk gebied Eindhoven in kaart hebben gebracht waar de wensen van de gemeenten liggen op het gebied van bedrijventerreinen. Geldrop-Mierlo heeft in dit regionale bedrijventerreinen programmering daarom een behoefte opgenomen van 5 hectare. Het is echter niet duidelijk waar deze moeten komen.

Opgave voor de omgevingsvisie is om in afstemming met het de buurgemeenten en de regio te zoeken naar (enige) uitbreidingsruimte of vestigingsruimte voor (lokale) bedrijvigheid).

Vraagstukken daarbij zijn, wat de ontwikkelingen van bedrijventerrein Eeneind (gemeente Nuenen, maar grenzend aan Geldrop) zijn en hoeverre we daarbij aan kunnen sluiten? Ook is de vraag in hoeverre vrijkomende agrarische erven hierin een rol kunnen spelen? En wat de werkgelegenheidsbehoefte binnen de gemeente in de toekomst zullen zijn? Zijn er ook andere richtingen die de gemeente kan inslaan?

### Bestaande bedrijventerreinen met toekomstperspectief

De bedrijventerreinen hebben soms te kampen met ongewenste functies. Dit zorgt voor een slecht imago van de terreinen.

Opgave voor de omgevingsvisie is om bedrijventerreinen met toekomstperspectief te revitaliseren en op de kaart te zetten.

Vraagstukken daarbij zijn:

- Hoe kunnen we de bedrijventerreinen meer een eigen identiteit geven?
- Hoe zetten we de juiste bedrijven op de juiste plek?
- Hoe kunnen we ongewenste bedrijvigheid weren (zie ook de paragraaf veiligheid)?

### Wonen en werken

Wonen en werken loopt steeds meer door elkaar heen. Het aantal thuiswerkende mensen en ZZP'ers neemt

toe. Door de huidige coronacrisis wordt dit versterkt. De eigen woning en de woonomgeving wordt daarmee nog belangrijker. Voor woningen geldt dat ze steeds vaker een combinatie van wonen en werken mogelijk moeten maken en woonomgevingen worden beoordeeld op de mogelijkheden om te wandelen of op locaties in de buurt waar je kunt ontmoeten en vergaderen of ateliers en werkplaatsen waar je dingen kunt maken. Wandelend vergaderen is ook in opkomst.

**Opgave voor de omgevingsvisie is om het combineren van wonen en werken mee te nemen bij het denken over de inrichting van wijken en centra.**

Vraagstukken daarbij zijn, hoe en welke voorzieningen kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk woon- werkklimaat? Kunnen we aansprekende en veilige wandelroutes realiseren (zie ook de paragraaf gezondheid)? Op welke manier kan het centrum van Geldrop en Mierlo inspelen op deze trends?

### **Logistieke verandering**

Bedrijven hebben steeds minder vierkante meters nodig omdat de voorraad minder belangrijk is geworden (mede door de digitalisering). Dit betekent dat er logistiek veel verandert. In de ideale situatie liggen de bedrijventerreinen die veel verkeersbewegingen generen vlak bij ontsluitingswegen. In de situatie van Geldrop-Mierlo is dit niet altijd het geval. Veel bedrijventerreinen liggen in de kern Geldrop en het grootste terrein, de Spaarpot, ligt ten noorden van de kern. Daardoor komt veel vrachtverkeer voor de bedrijventerreinen door de kern heen.

**Opgave voor de omgevingsvisie is een goede bereikbaarheid voor de bedrijventerreinen voor nu en in de toekomst.**

Vraagstukken daarbij zijn, hoe we beter gebruik kunnen maken van de ontsluiting vanuit het noorden (A270, bedrijventerrein Eeneind)? En hoe we kunnen inspelen op de veranderende mobiliteitsmogelijkheden en behoeftes (zie paragraaf verkeer)? Kunnen we de verkeersbewegingen van en naar de bedrijventerreinen verminderen?

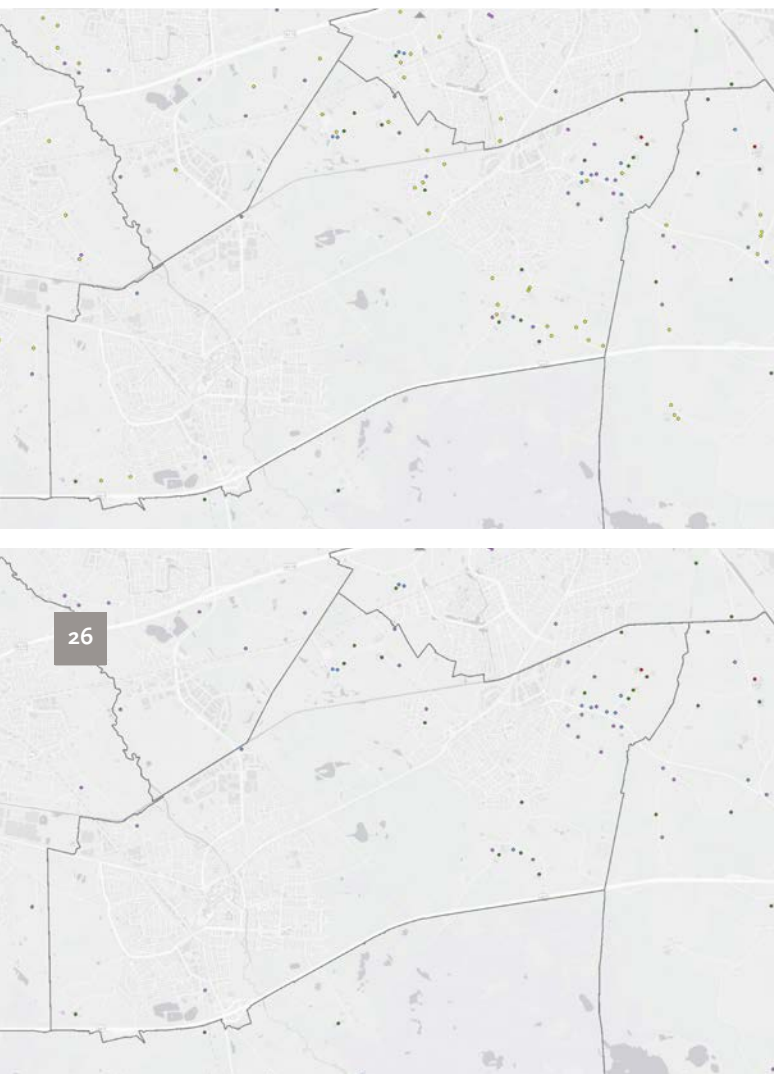
### **Grote spelers zorgen voor identiteit**

De aanwezigheid van verschillende grote spelers is niet onopgemerkt gebleven. Veel werkgelegenheid hebben we aan deze bedrijven te danken. Tegelijk hebben de meeste bedrijventerreinen geen scherp profiel. Dat zorgt ervoor dat er weinig nieuwe bedrijvigheid wordt aangetrokken in de gemeente en dat de werkgelegenheid relatief weinig bijdraagt aan de identiteit van de gemeente als geheel.

**Opgave voor de omgevingsvisie is om grote spelers als o.a. KUUN, Peijnenburg en het ziekenhuis meer zichtbaar maken en meenemen als identiteitsdragers voor Geldrop-Mierlo.**

Vraagstuk daarbij is op welke manier we bestaande grote bedrijven kunnen meenemen in de village marketing van de gemeente?





Afb.16. Boven: (voormalige)veehouderijen onder: huidige veehouderijen. Bron: kaartbank.brabant.nl

## 2.6 Landbouw

De landbouw in Geldrop-Mierlo bestaat uit een klein aantal bedrijven en het aantal bedrijven daalde afgelopen 15 jaar met bijna de helft. In de gemeente Geldrop-Mierlo komen nu in totaal ongeveer 30 bedrijven voor met een agrarische bestemming, waarvan meer dan de helft graasdierbedrijven.

De blijvende bedrijven groeien (enigszins) in schaal, hoewel de gronddruk binnen de gemeente door agrariërs als hoog wordt ervaren, wat de groei beperkt. Door de schaal van de bedrijven en de steeds strengere regels op het vlak van milieu en dierenwelzijn zijn afgelopen jaren veel bedrijven gestopt, de verwachting is dat deze trend zich komende jaren door zal zetten. In de eerste plaats zijn de melkquota afgeschaft en werd de markt voor melk vrijgegeven. De uitbreiding van de veestapel die daarop volgde heeft in Nederland geleid tot een mestoverschot, in de vorm van het fosfaatplafond. Recent heeft de stikstofcrisis voor beperkingen gezorgd voor o.a. melkveehouderijbedrijven. Doorgroeien is daardoor lastiger geworden.

### Grondbehoefte in de landbouw

De verwachting is dat de grondgebondenheid van de melkveehouderij steeds belangrijker wordt. De visie van het ministerie voor een natuurinclusieve kringlooplandbouw vraagt eveneens een extensieve vorm van grondgebruik. Daarom is de beschikbaarheid van grasland en de omvang van de huiskavel (voor het

| Type bedrijf            | Aantal bedrijven | Aantal bedrijven |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Graasdierbedrijven      | 17               |                  |
| Melkveehouderij         |                  | 13               |
| Overige rundveehouderij |                  | 3                |
| Geitenhouderij          |                  | 1                |
| Akkerbouw/Tuinbouw      | 9                |                  |
| Bedrijven met glas      |                  | 3                |
| Varkenshouderijen       | 5                |                  |

CBS 2021; <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80781ned/table?fromstatweb>

beweiden) voor agrariërs nog belangrijker geworden. Tegelijk liggen er veel andere claims op de grond binnen de gemeente, zoals grond voor natuurontwikkeling (in Sang en Goorkens), woningbouw (met name rondom Mierlo) en de energietransitie.

**Opgave voor de omgevingsvisie is om een integrale afweging te maken in de ruimteclaims in het landelijke gebied en daarbij voldoende ruimte te maken voor de transitie die de landbouw wil doormaken. Het is belangrijk om het perspectief van de landbouw (zodat de landbouw sterk blijft en haar maatschappelijke rol kan (blijven) vervullen) mee te nemen in gebiedsprocessen.**

Vraagstukken daarbij zijn hoe we voldoende percelen beschikbaar houden voor (doorontwikkeling en extensivering) van de landbouw? welke vormen van multifunctioneel grondgebruik denkbaar zijn om meerdere doelstellingen en claims gelijk op te laten lopen. Een belangrijke onderzoeksvraag is of grond die (ook) wordt gebruikt voor natuur of zonnevelden, binnen de agrarische sector nog kunnen meetellen binnen de grondgebondenheidseisen (RVO).

#### **Samenwerken aan een klimaatrubuust watersysteem**

Klimaatverandering zorgt in toenemende mate voor verschillende problemen binnen de landbouw. Aan de ene kant zorgen piekbuien voor wateroverlast, anders kan de oogst mislukken door te lange perioden van droogte in de zomer. Agrariërs geven aan dat dat laatste nog meevalt binnen Geldrop-Mierlo. De wateropgave is op hoofdlijnen dat we langer water moeten vasthouden. Tegelijk wordt in Sang en Goorkens vanwege de natuurdoelstelling, water uit het gebied Mierlo omgeleid, omdat de waterkwaliteit een negatieve invloed kan hebben op de natuurkwaliteit. Dit zorgt ervoor dat water bij piekbuien alsnog zorgt voor overlast in lageregelegen percelen nabij Sang en Goorkens.

**De opgave voor de omgevingsvisie is te zoeken naar een integrale wateroplossing voor zowel natuurgebieden, de landbouw als het waterschap.**

Vraagstukken zijn daarbij hoe de belangen voor waterkwaliteit en waterkwantiteit het beste kunnen worden geïntegreerd? Ook is de vraag of een rol in klimaatadaptatie door agrariërs ook een verdienmodel kan zijn, waardoor samenwerking kan worden bevorderd?

#### **Flexibele ontwikkeling agrarische erven**

Veranderende eisen aan de bedrijfsvoering, zoals opslag van regenwater, mestscheiding of om meer stalruimte per koe te realiseren, kunnen leiden tot extra ruimtebehoefte op het bouwblok. Een andere ontwikkelstrategie voor de melkveehouderij is verbreding van de bedrijfsvoering of lokale voedselverkoop. In de praktijk ondervinden agrariërs hierin niet echt knelpunten, maar voor de toekomst kan er behoefte zijn aan een flexibele invulling van nevenactiviteiten op het bedrijf om verbreding eenvoudiger en sneller te kunnen realiseren.

**Opgave voor de omgevingsvisie is om een ontwikkelingsrichting voor de agrarische sector te schetsen, die zorgt voor een goede samenhang met andere belangen en tegelijk de agrarische ontwikkelingen flexibel maakt.**

#### **Relaties met andere thema's:**

- De ontwikkeling van de landbouw heeft een sterke relatie met andere thema's met een ruimtebehoefte, zoals natuur en landschap (paragraaf 2.2.), de wateropgave (paragraaf 2.1.) en de energietransitie (paragraaf PM).
- De integrale ontwikkeling van het landelijke gebied wordt kort beschreven in paragraaf PM.



### Sportvisie en sportakkoord

De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een sportvisie 2018-2023. Daarnaast heeft de gemeente een sportakkoord. In het sportakkoord is geregeld onder welke voorwaarden verenigingen een subsidie kunnen ontvangen voor nieuwe ontwikkelingen binnen hun vereniging. De subsidieregeling gaat uit van social return. Het nieuwe initiatief kan b.v. gericht zijn op specifieke doelgroepen, drempelverlagend werken of de vereniging herkenbaarder maken.

Relaties met andere thema's:

- Recreatie en vrije tijd heeft een sterke relatie met het behoud en de versterking van natuur en landschap (zie paragraaf 2.1.), groen (paragraaf 2.3.) en gezondheid (paragraaf 2.8).

## 2.7 Recreatie en vrije tijd

### Moderne sportvoorzieningen

De gemeente Geldrop-Mierlo kent een uitgebreid aanbod aan sportvoorzieningen. Alle traditionele sporten hebben wel een accommodatie (gemeente heeft ze als het goed is op kaart, toevoegen?). Belangrijke trends bij de verenigingen zijn landelijk voelbare trends, zoals het teruglopend ledenaantal en vergrijzing. Meerdere verenigingen spelen in op nieuwe vragen in de samenleving. Zo heeft de tennisclub padelbanen toegevoegd aan het traditionele tennis. De hardloopvereniging wil een parcours aanleggen in de openbare ruimte. Ook transformeren verenigingen naar een omnivereniging en zijn er initiatieven om accommodaties te bundelen.

Opgave voor de omgevingsvisie is om de trend naar meer individueel sporten of sporten los van accommodaties op te nemen in een integrale visie op de openbare ruimte.

Vraagstukken daarbij zijn, welke investeringen het beste passen bij de gemeente, hoe overlast kan worden voorkomen en hoe wordt gezorgd dat de openbare ruimte voor iedereen bruikbaar blijft.

Opgave voor de omgevingsvisie is daarnaast om sporten en bewegen bij verenigingen zo laagdrempelig mogelijk te maken.

Vraagstukken daarbij zijn, hoe je sportaccommodaties voor iedereen sociaal maar ook fysiek bereikbaar houdt.

### Verbinden van bezienswaardigheden

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een interessant aanbod aan recreatieve activiteiten en bezienswaardigheden. In de eerste plaats zijn er meerdere bezienswaardigheden die een historische link hebben, zoals Kasteel Geldrop en De Standaardmolen in Mierlo. Het Weverijmuseum herinnert aan het rijke textielverleden van Geldrop. Tegelijk is er ook veel vermaak, zoals de dierentuin en het horecaplein in Geldrop. Tenslotte is er veel recreatief medegebruik van de vele natuurgebieden rondom Geldrop en Mierlo, zoals de Stabrechtseheide en de Gijzerooise Zegge. Er bestaat tussen deze activiteiten weinig samenhang en ook de bekendheid is niet groot. Daarom is Stichting Village Marketing opgericht, die met de slogan 'Geldrop vermarkt en verweeft' die verbinding zoekt met een knipoog naar het verleden.

**Opgave voor de omgevingsvisie is om de samenhang tussen recreatief aantrekkelijke plekken en functies fysiek aan te brengen.**

Vraagstukken daarbij zijn hoe we de kwaliteiten rondom het centrum (het centrum, het Weverijmuseum, het Dommeldal en het Kasteel) meer met elkaar kunnen verbinden? Zijn de kwaliteiten herkenbaarder te maken?

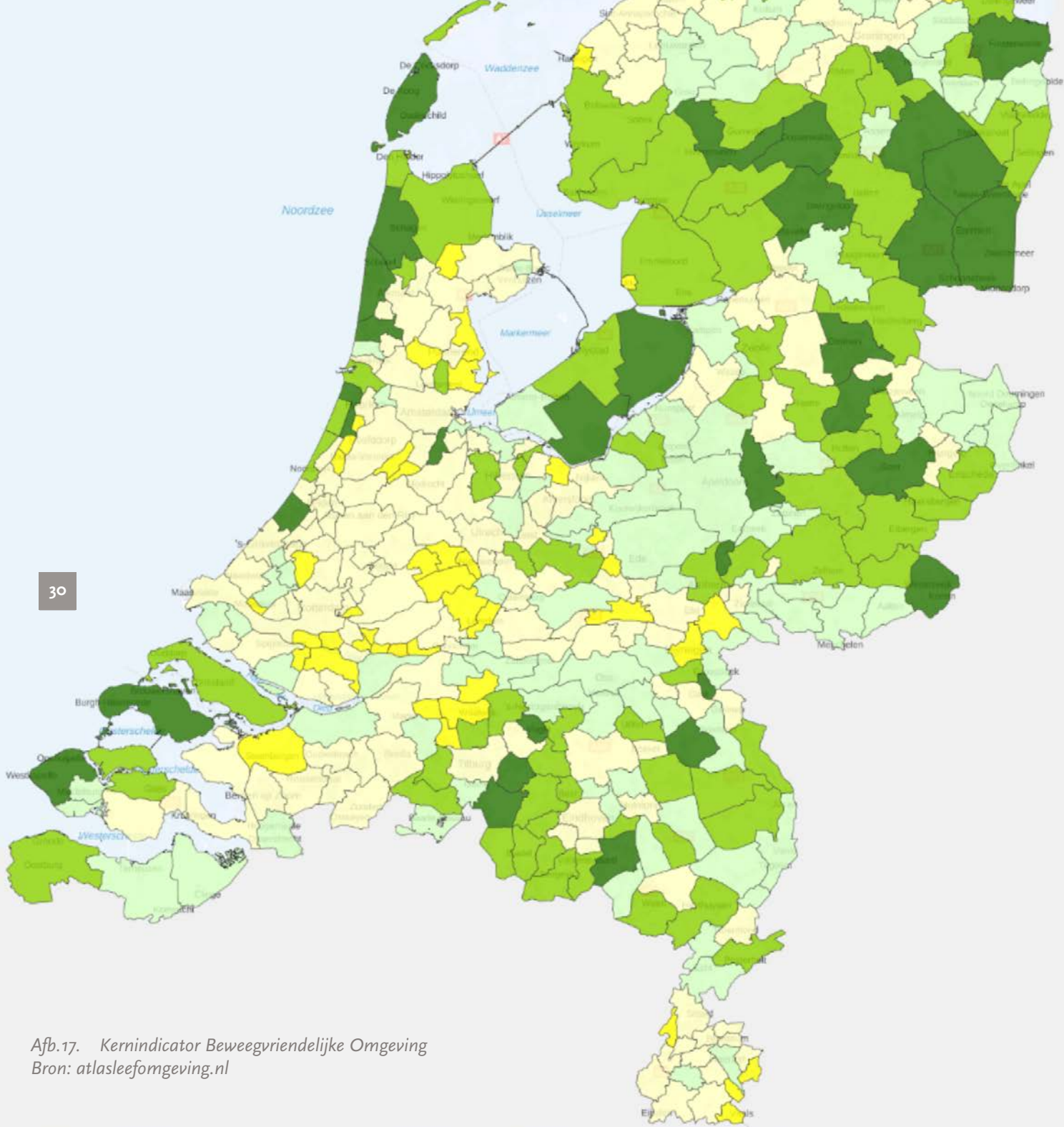
### Betere recreatiestructuur buitengebied

Het buitengebied van Geldrop en Mierlo kent veel kwaliteit en verborgen of ongebruikte pareltjes. De boerderij Gijzenrooi heeft de potentie om uit te groeien tot een stadboerderij, aangezien de gemeente hier ook veel grond in eigendom heeft (zeker 40 hectare). Ook Brabants Landschap beheert hier veel natuur- en landbouwgebieden, waarmee een samenhangende recreatiestructuur kan worden gerealiseerd. Bij Mierlo is een horecaboerderij.

**Een tweede opgave is om een recreatieve structuur voor het buitengebied op te stellen, waarbij nieuwe iconen een plek kunnen krijgen met als doel het buitengebied toegankelijker te maken.**

Vraagstukken daarbij zijn hoe recreatieve activiteiten meer aan elkaar geknoopt kunnen worden en hoe inwoners meer betrokken kunnen worden bij de ontwikkeling van het gebied. Er zijn nog geen trekkers voor b.v. een stadsboerderij.





Afb.17. Kernindicator Bewegvriendelijke Omgeving  
Bron: atlasleefomgeving.nl

## 2.8 Gezondheid en bewegen

Geldrop-Mierlo scoort relatief goed als het gaat om beweegvriendelijke gemeentes. Maar er zijn verschillen tussen wijken in hoeveelheid groen en de toegankelijkheid ervan.

Opgave voor de omgevingsvisie is om in sommige wijken een sterkere en meer toegankelijke (bruikbare) groenstructuur te realiseren en de groenstructuren als geheel meer te verbinden.

Vraagstukken daarbij zijn, hoe kunnen we bij herstructurering voorkomen dat een verdichting van de wijk optreedt en hoe komen we tegemoet aan verschillende wensen in wijken? Hoe kunnen groenstructuren bijdragen aan het voorkomen van hittestress?

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. 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 en 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.



## 2.9 Het sociale leven

### De kernen Geldrop en Mierlo

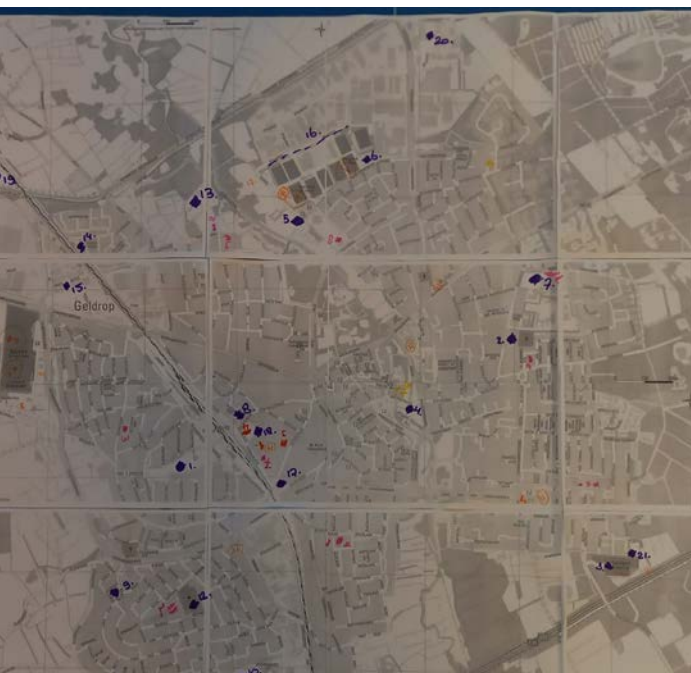
De kernen Geldrop en Mierlo hebben ieder een eigen karakter, Geldrop is een gemeenschap met veel (textiel)industrie, Mierlo een veel meer agrarische gemeenschap. Door meerdere fusies van gemeenten, Zesgehuchten, Geldrop en Mierlo is het in 2014 één gemeente Geldrop-Mierlo geworden. Mede door deze ontstaansgeschiedenis zorgt dit ervoor dat beide kernen vandaag de dag nog steeds een eigen sociale structuur hebben.

Geldrop is gericht op Eindhoven en trekt ook veel nieuwe inwoners uit de regio aan. Doordat Geldrop gegroeid is uit verschillende gehuchten bestaat Geldrop uit verschillende wijken met vaak eigen voorzieningen en buurtverenigingen, kwaliteiten en problematieken.

Mierlo is, **ondanks dat de kern op te delen is in drie delen**, altijd meer één gemeenschap gebleven waar mensen elkaar kennen en het liefst ook in Mierlo blijven. Een bijzondere eigenschap van Mierlo is dat ze een echt 'zing dorp' is. De afstand van elkaar zorgt ook fysiek voor een tweedeling van de kernen. Toch is het een gemeente en kijken beide dorpen naar elkaar en willen zeker ook samen opgaan.

De opgave voor de omgevingsvisie is dan ook om de kwaliteiten en verschillen per kern te benadrukken maar zeker ook te zoeken naar wat nu precies de samenhang en samenwerking kan zijn om elkaar te versterken. 'Doe samen wat je samen kunt doen en koester de verschillen'.

Afb.19. Sociale kaart van Geldrop en Mierlo - LEV groep



### Eenzaamheid onder de ouderen

De vergrijzing is overal in Nederland aan de orde, zo ook in Geldrop-Mierlo. Een groot probleem van de vergrijzing is de eenzaamheid. De eenzaamheid wordt vergroot doordat ouderen niet meer vanzelfsprekend naar een bejaardenhuis verhuizen en vaak alleen thuis wonen. Voorzieningen en ontmoetingsplekken zijn niet altijd even goed bereikbaar. Supermarkten verhuizen vaak richting de rand, verenigingen en organisaties hebben niet altijd meer een eigen verenigingsgebouw en daarmee een ontmoetingsplek. Veel dagelijkse dingen gebeuren veelal digitaal, ook ontmoeting is meer gedigitaliseerd. Ouderen kunnen vaak niet mee in die digitalisering. Door deze factoren gaat de zelfredzaamheid omlaag. De woningen zijn niet op het ouder worden ingericht, de bereikbaarheid van voorzieningen neemt af en de digitalisering neemt toe.

### Opgave voor de omgevingsvisie is de zelfredzaamheid vergroten en de eenzaamheid verminderen.

De onderliggende vraagstukken onder deze opgave zijn: Hoe zorgen we ervoor dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen? Hoe faciliteren we voldoende bereikbare en laagdrempelige ontmoetingsplekken voor ouderen? Hoe zorgen we ervoor dat de digitale achterstand van ouderen niet te groot wordt?

### Maatschappelijke vastgoed

Gemeentelijke gebouwen en faciliteiten zijn er genoeg. Veel gebouwen worden goed benut, andere wat minder maar ook staan er een aantal panden leeg. Dat de panden niet goed gebruikt worden of leeg staan, wil niet zeggen dat er geen behoefte is. Veel verenigingen en organisaties hebben geen eigen verenigingsgebouw terwijl ze dat wel graag zouden wil-

len. De vergrijzing, ontkerkelijking, het digitale shoppen en digitaal ontmoeten zorgt ervoor dat het natuurlijk ontmoeten niet meer vanzelfsprekend en het sociale leven minder vanzelfsprekend is. De gemeente is samen met een aantal organisaties en verenigingen al op verschillende manieren bezig om het sociale leven bruisend en levend te houden.

- Wijkgericht werken
- Samenwerking met Mierlosgoed, onderzoek naar ontmoeting
- Samenwerking met de LEV groep
- Cultuurverkenner
- Etc.

Door deze stappen zijn al verschillende vraagstukken en opgaven opgehaald.

len. Verenigingen en organisaties werken vaak met vrijwilligers en durven of kunnen niet altijd een pand te betrekken. Dit kan zijn omdat de panden vaak te duur zijn, omdat ze niet genoeg toekomstperspectief beiden of niet passen bij de uitstraling. In het wijkakkoord dat het college heeft gesloten staat dat iedere wijk toegang moet hebben tot een ontmoetingsplek / buurthuis. Dat is dan ook een speerpunt voor de wijkontwikkelingsplannen. Het is niet altijd duidelijk wat de grens van een wijk is.

### Opgave voor de omgevingsvisie is een visie opstellen op (de verdeling van) maatschappelijke vastgoed en de rol die het kan spelen in het sociaalmaatschappelijke leven.

Vraagstukken die horen bij dit onderwerp zijn: Waar ligt het eigenaarschap van deze gebouwen, bij de gemeente of bij de burgers? Waar kunnen we functies of plekken bundelen voor meer dynamiek en spontane ontmoeting? Hoe kunnen meer natuurlijk ontmoeten stimuleren? Wat zijn de komende trends en ontwikkelingen?



## 2.10 Milieu

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft weinig specifiek milieubeleid. Op het vlak van geur kan de gemeente op basis van de huidige wetgeving zelf beleid maken. De gemeente heeft echter geen afwijkende normen voor geur opgesteld, omdat er al veel woningen in het buitengebied staan en weinig intensieve veehouderij-bedrijven. Op het vlak van fijnstof voldoet de gemeente aan de wettelijke normen, de luchtkwaliteit is de afgelopen jaren ook verbeterd. Aandachtspunt blijven de drukke doorgaande wegen door de kern (richting bedrijventerreinen en richting Eindhoven). De gemeente voldoet op een aantal plaatsen langs drukke wegen niet aan de geluidsnormen. Om die reden zijn er ook al veel woningen gesaneerd.

### **Integrale visie om geluidsbelasting te verminderen**

Geluid is een aandachtspunt binnen de gemeente. De aansluiting op de A67 en doorgaande wegen in de kern Geldrop kennen een hoge geluidsbelasting.

Opgave voor de omgevingsvisie is om de belasting van geluid in de kern Geldrop te verminderen door

een integrale visie op de ontsluiting en de bereikbaarheid van verkeersaantrekkelijke functies te maken.

Vraagstukken daarbij zijn of de gemeente de hoeveelheid vrachtverkeer door de kern en sluipverkeer tussen de snelweg en Eindhoven kan verminderen? Een ander vraagstuk is of het mogelijk is om alternatieve vormen van vervoer te stimuleren?

### **VAB beleid richten op verbeteren milieusituatie in het buitengebied**

De gemeente heeft afgelopen decennia het aantal agrarische bedrijven sterk zien afnemen. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn regelmatig in gebruik genomen voor andere functies. Dit is goed voor de economie en voorkomt verloedering of illegaal gebruik. Tegelijk groeien bedrijven soms uit en geven soms nieuwe overlastsituaties.

Opgave voor de omgevingsvisie is om vanuit een integrale visie op het landelijk gebied zowel de vitaliteit als de milieukwaliteit van het landelijk gebied te versterken.

### **Milieu en Omgevingsvisie**

Milieu-aspecten zijn deels geïntegreerd in de Omgevingswet. Het gaat daarbij vooral om regels voor plaatsgebonden activiteiten. Dat zijn bepalingen die nu grotendeels in de Wabo en de Wm (Wet Milieubeheer) zitten. Regels voor niet plaatsgebonden activiteiten, zoals regels voor stoffen, producten, afvalstoffen en handel in emissierechten zijn geen onderdeel van de omgevingswet. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om op het vlak van milieu meer maatwerk te bieden, bijvoorbeeld via een bandbreedte waarbinnen de gemeente eigen normen mag stellen. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen rondom geluid, trilling, geur. Hier zijn ruimere mogelijkheden voor maatwerk.

Het is mogelijk om op bepaalde aspecten (denk aan geluid) soepeler of strenger te worden dan het huidige recht. Hiervoor is het mengpaneel van belang. Voor externe veiligheid en lucht zijn maxima opgenomen, waardoor het niet mogelijk is om soepeler te worden.

Gemeenten kunnen ook zelf omgevingswaarden vaststellen. Deze omgevingswaarden zijn zelfbindend. Zemoeten vertaald worden naar concrete regels in het omgevingsplan, voordat ze ook bindend zijn voor anderen. In de tabel hiernaast staan milieuaspecten waarop de gemeente strenger of minder streng kan zijn dan de (huidige) wettelijke normen.

## 2.11 Veiligheid

### Veiligheid verankeren

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 wettelijk 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 (zie paragraaf verkeer en mobiliteit). De Veiligheidsregio let op belangen van veiligheid vanuit het perspectief van de brandweer en politie.

Opgave voor de omgevingsvisie is om veiligheid goed te verankeren bij de inrichting van wijken.

Vraagstukken daarbij zijn, hoe houden we bij de inrichting van wijken rekening met de bereikbaarheid en nabijheid van hulpdiensten. Ook speelt de vraag hoe we in de toekomst omgaan met veiligheidsrisico's bij nieuwe ontwikkelingen in de energietransitie (zoals gebruik van batterijpakketten woningen, buurtbatterijen of bij bedrijven)?

### Visie op bedrijventerreinen

Geldrop-Mierlo kent veel bedrijventerrein met een gemengd profiel. Op enkele bedrijventerreinen komen delen voor met allerlei kleinere bedrijven, waarvan niet duidelijk is wat er precies gebeurt. Er zijn zorgen rondom illegaal gebruik en (mogelijke) ondermijning. Als er criminele activiteiten plaatsvinden kan dat mogelijk gevaar opleveren.

Opgave voor de omgevingsvisie is om een helder perspectief te schetsen voor de bedrijventerreinen in Geldrop-Mierlo. Op basis van een duidelijke toekomstvisie kan de gemeente bepaalde bedrijfstakken vergunningplichtig maken of werken met een exploi-

### Integraal veiligheidsbeleid 2019-2022

De gemeente heeft een beleidsnota Integraal veiligheidsbeleid. Doel is om het wonen en leven in Geldrop voor burgers zo veilig, leuk en prettig mogelijk te maken. In deze beleidsnota worden prioriteiten gesteld in de inspanningen van de gemeente om de veiligheid te vergroten. De prioriteiten zijn:

- Om samen met burgers de veiligheid te vergroten = ook meepraten
- Verbinden van zorg en veiligheid (laatste jaren wat onderbelicht). Doordat mensen langer zelfstandig wonen en door mengen van doelgroepen in de wijken komen er meer verwarde mensen voor in de wijken. Ook kunnen mensen voor meer overlast zorgen.
- Aanpak ondermijning.

Elke 2 jaar wordt aan de hand van het veiligheidsbeleid een actieplan opgesteld.

tatievergunning. Op dat moment is er meer controle en sturing mogelijk op hetgeen op bedrijventerreinen gebeurt. Deze opgave heeft een relatie met de vraag welke bedrijven de gemeente wil faciliteren, welk werkgelegenheidsprofiel de gemeente in de toekomst wil hebben.

### Schoon, heel en veilig

Zowel in Geldrop als in Mierlo komen enkele wijken voor waar zorgen zijn over de toename van verloedering en bundeling van sociale problemen. Dit komt deels doordat er een concentratie is van oudere en goedkope woningen, maar ook het toewijzingsbeleid zou er invloed op kunnen hebben.

Opgave voor de omgevingsvisie is om de inrichting van de wijken aantrekkelijk en groen en samenstelling van de wijken divers te houden. Uiteraard ligt er bij deze opgave een sterke relatie met het sociaal domein. Het voorkomen en verhelpen van sociale problemen, opbouwwerk en versterken van de sociale cohesie zijn onderdelen van de oplossingen. Tegelijk is het adagium 'schoon, heel, veilig', belangrijk in het sociaal domein, de ruimtelijke inrichting, goed onderhouden woningen en een aantrekkelijke woonomgeving dragen bij aan het voorkomen van sociale problemen.

**Warmtetransitie:**

De gemeente is gestart met een traject rond de warmtetransitie, om woningen van het gas af te helpen. De gemeente is bezig met een Nota van Uitgangspunten en met het participatietraject rondom deze opgave.

**Duurzaamheidsbeleid:**

Gestart met de actualisatie

**Beleidsvisie zonneparken en windmolens:**

De beleidsvisie zonneparken en windmolens is een afwegingskader voor de gemeente om initiatieven voor grootschalige zonneparken en windmolens in de gemeente te toetsen. In de beleidsvisie wordt per gebied omschreven waar initiatieven wel of niet wenselijk zijn en in welke volgorde. Daarnaast bevat de visie een stappenplan voor de initiatiefnemer. Hieronder een korte opsomming van de inhoud:

**Zonneparken**

- Volgorde volgens de zonneladder
- De opgave is te groot voor enkel zon op daken

- Grondgebonden zonneparken in het buitengebied zijn mogelijk in combinatie met andere opgaven als, natuurontwikkeling, landbouwtransitie, transformatie stedelijke uitloopgebieden
- Per landschapstype is zichtbaar gemaakt wel het wel en niet wenselijk is (zie afbeelding)
- 560 Ha potentieel geschikt voor zonnepanelen
- Verwachting is dat er ca. 140 Ha gerealiseerd kan worden
- Niet voldoende om energieneutraal te zijn

**Windmolens**

- Zeer beperkte ruimte
- Max. 4 windmolens mogelijk in de buurt van de A67

**Maatschappelijke meerwaarde en participatie**

- Zonneparken of windmolens moeten maatschappelijke meerwaarde geven
- Meervoudig ruimtegebruik, aantoonbare waarde toevoegen aan de omgeving
- Mogelijkheid voor financiële participatie .

## 2.12 Duurzaamheid

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft zich aangesloten bij de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Op basis van de afspraken binnen de Regionale Energie Strategie (RES, het regionale samenwerkingsverband om de energieopgave op te pakken) is hiervoor de lokale opgave bepaald. Om de doelen te halen dient de gemeente enerzijds energie te besparen en tegelijk hernieuwbare energie op te wekken. Daarvoor wordt in eerste instantie gekeken naar zon op dak. Dit zal echter niet genoeg zijn om energieneutraal te worden en daarom wordt er ook ruimte gemaakt voor zonnenvelden en windmolens in het buitengebied. Aan de hand van de beleidsvisie zon en wind kunnen initiatieven worden getoetst.

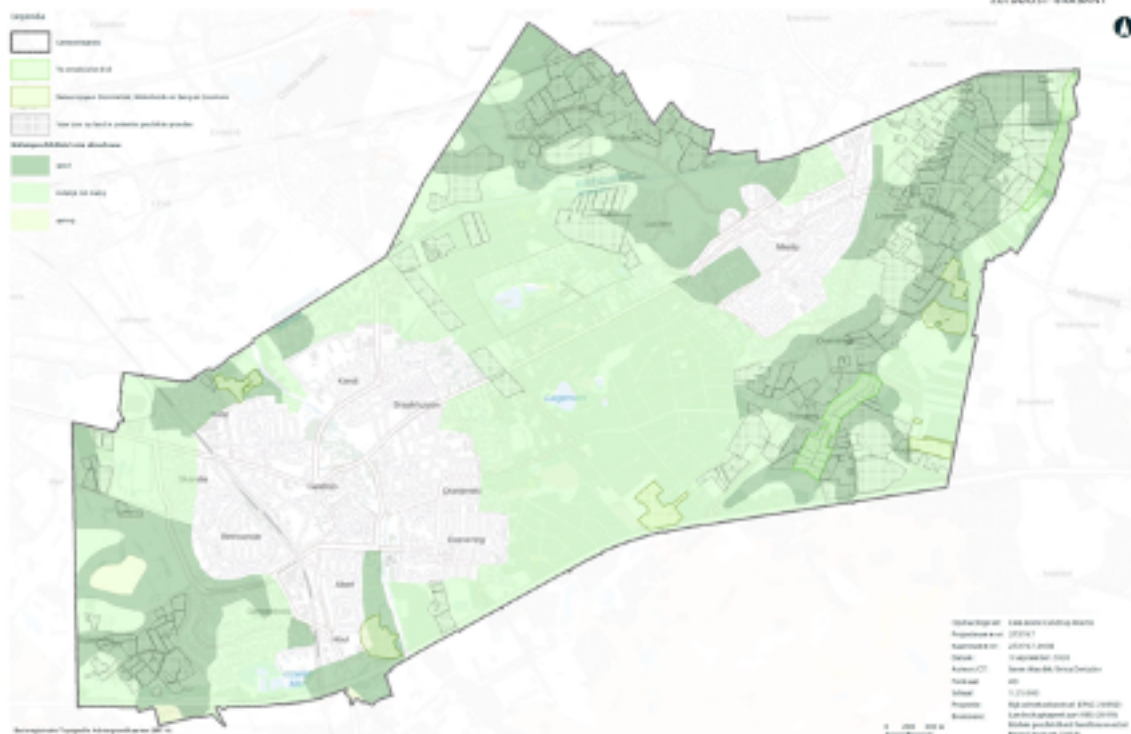
### Multifunctioneel ruimtegebruik en ruimtelijke inpassing energieprojecten

De gemeente heeft een relatief klein buitengebied met veel natuurgebieden. Het aantal landbouwbedrijven daalt weliswaar, maar de bedrijven hebben wel steeds meer grond nodig, mede om de in te kunnen spelen op doelstellingen van de Rijk ten aanzien van een meer natuurinclusieve en circulaire landbouw. Daarnaast liggen er opgaven ten aanzien van natuur, recreatie en waterberging. Dat zorgt voor een grote druk op de grond.

- Kan de agrarische sector de grond blijven inzetten voor mestplaatsingsruimte? Op welke manier is er een combinatie denkbaar van waterberging of landschapsherstel en zonnevelden?
- Welke ruimtelijke opgaven kunnen gecombineerd worden?
- Kunnen zonnevelden ook bijdragen aan een gewenst toekomstig gebruik van de grond?
- Zijn er nog alternatieve mogelijkheden dan zon en wind?
- Welke kenmerken van het landschap zijn leidend voor de inpassing van zonnevelden?

- Welke combinaties van grondgebruik versterken elkaar? Is het mogelijk om zonnevelden te combineren met ander gebruik van de grond?





## 38

De indruk van maatschappelijke organisaties is dat het mogelijk is om veel inwoners 'mee te krijgen' in

de transitie als er een positieve boodschap wordt gebracht. Door niet alleen te kijken naar de kosten maar juist naar wat het oplevert, niet denken in terugverdiëntijd maar in verdiëntijd! Vanuit de angst van klimaatverandering krijg je mogelijk minder gemakkelijk mensen in beweging. Naast draagvlak kan het betrekken van de inwoners ook leiden tot versnelling van opwekking op bijvoorbeeld daken, energiebesparing door bijvoorbeeld isolatie en alternatieve kansen/initiatieven van onderop.

Opgave: inwoners van Geldrop-Mierlo op een positieve wijze betrekken bij de verschillende transitie voor bewustwording en meer draagvlak.

Vraagstukken zijn:

- Wat doet de gemeente en wat kan kunnen we inwoners zelf doen?
- Wat zijn de stappen en mogelijke effecten op korte en lange termijn?
- Hoe kunnen we jongeren hierbij betrekken?
- Op welke wijze kunnen we positief communiceren?
- Kan stichting klimaatgesprekken hierin iets betekenen?

### **Verbeteren van de biodiversiteit:**

Naast de vraagstukken over de warmte- en energietransitie zijn ook veel vraagstukken opgehaald over de afname van de biodiversiteit in de gemeente. De gemeente heeft net als veel andere plekken in Nederland te maken met een afname van de biodiversiteit. Momenteel heeft de gemeente al ingezet op bijvoorbeeld een extensief bermen beheer maar dit is niet voldoende voor de toekomst.

### **Opgave: Het verbeteren van de biodiversiteit binnen de gemeente.**

Vraagstukken zijn:

- Welke biodiversiteitsdoelen wil je als gemeente behalen?
- Hoe houden we de omstandigheden goed om de biodiversiteit te verbeteren?
- Kunnen we bestaande naaldbossen omturnen naar loofbossen?
- Hoe kunnen we het bermenbeheer optimaliseren tbv de biodiversiteit?

### **Geldrop-Mierlo, van het gas af**

De **warmtetransitie** is een belangrijk onderdeel van de energietransitie en houdt in dat alle woningen in

Nederland op termijn ‘van het gas af moeten’. Door het afbouwen van de gaswinning in Groningen is deze transitie in een stroomversnelling gekomen. Bijna alle woningen zijn aangesloten op het gas en daarom is dit een grote transitie, die moet leiden tot:

- Goed geïsoleerde woningen
- Gebouwen die duurzaam verwarmd worden
- En gebouwen die schone elektriciteit gebruiken of zelf opwekken

De gemeentes hebben een belangrijke rol in deze transitie. Ze nemen de regierol in het gehele proces richting aardgasvrij in. Een eerste stap is het opstellen van een ‘warmtevisie’. Er zijn momenteel nog vrij veel onzekerheden over de financierbaarheid van de warmtetransitie. Zeker bij oudere wijken kan het verduurzamen van woningen een grote stap zijn, waarbij een collectieve aanpak nodig is. Op dit moment zijn binnen de gemeente vier buurtteams actief om met woningisolatie aan de slag te gaan. Voor nieuwe woningen dient de gemeente goede eisen te stellen aan de isolatie van woningen.

### **Opgave voor de omgevingsvisie is om de warmtetransitie aan te laten sluiten bij andere strategische projecten in wijken om zo een versnelling te krijgen en een grotere verbetering voor de wijk te.**

Vraagstukken daarbij zijn:

- Wat is de ambitie van de gemeente?
- Waarop baseren we de volgorde van de wijken? Welke andere koppelingen met thema's zijn denkbaar en wanneer heeft ene koppeling aan de warmtetransitie een meerwaarde?





Kasteel

prettig 'woon'centrum

Kleine Dommel

Horecaplein

Ziekenhuis

Station

40

compact 'belevings' centrum

beleeftbare Dommel

goede bereikbaarheid

P

# 3 Gebiedsgerichte opgaven

In dit hoofdstuk gaan we in op de gebiedsgerichte vertalen van de opgaven in hoofdstuk 2. De sectorale opgaven spelen in de ene woonwijk of natuurgebied meer dan in andere en bovendien komt verschillende opgaven soms nadrukkelijk bij elkaar.

In de komende periode wordt op basis van de sectorale opgaven een gebiedsanalyse uitgevoerd en wordt inwoners gevraagd hun vraagstukken met ons te delen. Dan wordt de gebiedsgerichte paragraaf verder ingevuld. In deze eerste verkenning volgt een eerste aanzet van opgaven die gebiedsgericht bij elkaar komen en om een samenhangende aanpak vragen.

## 3.1 Het centrum van Geldrop

Uit de paragraaf over werkgelegenheid kwam naar voren dat het centrum van Geldrop volop in ontwikkeling is. Er is een ontwikkelingsvisie voor het centrum ontwikkeld, die ervoor moet zorgen dat het centrum sterker wordt voor 'winkelen', een bredere functie krijgt en bijdraagt aan de woningvraag in Geldrop (en de regio). In nevenstaand tekstblok staat de hoofdlijn van deze ontwikkelingsvisie benoemd. In het centrum komen dus meerdere opgaven bij elkaar. Hieronder gaan we op een aantal van deze integrale opgaven in.

### Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop (2019)

In 2019 heeft de gemeente, als vervolg op de centrumvisie uit 2013 een ontwikkelingsvisie voor het centrum opgesteld. Het doel van deze visie is om Ivan het centrum van Geldrop een toekomstbestendig kloppend hart van Geldrop te maken. De visie is verwoord in drie kernbegrippen; een compact, vitaal en gastvrij centrum. De gemeente streeft naar een compact centrum om zo een aantrekkelijk winkel- en horecagebied te creëren, die een belangrijker functie voor inwoners kan vervullen. Daartoe is het zgn. Carreblok samen met het horecaplein aangewezen als compact centrum. Het Carreblok bestaat uit de Langstraat, Heuvel en Korte Kerkstraat.

Een tweede doel is om het centrum vitaal te houden. Daartoe zoekt de gemeente een balans tussen sociale, economische en ruimtelijke betekenis van het centrum. De visie gaat daarbij uit van een mix van winkels en andere (maatschappelijke) voorzieningen, wonen en een aantrekkelijk ingericht verblijfsgebied. De visie legt ook een relatie met iconen of gebieden buiten het compacte centrum om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten.



Relaties leggen naar buiten

Er zijn allerlei trends en ontwikkelingen die inspelen op het winkelaanbod in middelgrote centra als dat van Geldrop. In de eerste plaats neemt het internetwinkelen een grote vlucht. Ook het thuisbezorgen door supermarkten is afgelopen jaren sterk in ontwikkeling. Winkelen wordt steeds meer als uitje gezien en daar neemt beleving een belangrijke plek in. Om het winkelen in een ‘boodschappen-plus’ centrum, zoals we dat van Geldrop kunnen karakteriseren, te bevorderen is het nodig om wat extra’s te bieden. De ontwikkelingsvisie zet daartoe al een sterke richting uit. In de visie wordt beschreven om:

- De supermarkten directer aan het winkelgebied te leggen.
- Het winkelgebied compact te houden.
- De relatie tussen winkels en horeca te versterken.
- De openbare ruimte aantrekkelijk(er) in te richten.

Opgave voor de omgevingsvisie is om duidelijke relaties tussen het winkelgebied naar buiten te leggen. Een aantrekkelijke toegang tot het centrum (niet alleen met de auto, maar ook wandelend of met de fiets) kan bezoek laagdrempeliger maken of combinatiebezoek stimuleren.

Vraagstukken daarbij zijn, hoe we de kwaliteiten van Kasteel Geldrop beter zichtbaar en bereikbaar kunnen maken? Hoe we de groene kwaliteit van het Dommeldal beter kunnen benutten of naar binnen kunnen halen? En of de ligging van het station kwaliteit aan de centrumontwikkeling kan toevoegen.



### **Borgen van samenhang en kwaliteit in het centrum Geldrop**

Het centrum is groter dan het compacte winkelhart en herbergt meerdere functies. Bovendien kent het centrum een aantal iconen (deze staan benoemd in de ontwikkelingsvisie voor het centrum), die zowel qua functie als qua uitstraling tot hun recht zouden moeten komen. Een deel van deze functies legt echter ook een druk op de bereikbaarheid van het gebied. Mochten er woningen en andere (werk)functies bij komen in het centrum is het wel de vraag hoe omgegaan kan worden met de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid.

Opgave voor de omgevingsvisie is om te zoeken naar de potentie, kwaliteit en het functioneren van omliggende iconen en functies en hiervoor een samenhangende richting te geven.

Vraagstukken daarbij zijn; hoe willen we dat het hele oude centrumgebied van Geldrop zich op lange termijn ontwikkelt? Welke andere functies kunnen een bijdrage leveren aan het behouden van kwaliteiten en het versterken van de bezoekersfunctie van het centrum? Hoe gaan we op lange (of korte) termijn om met locaties als het Oude Postkantoor, het ziekenhuis etc? Is er ruimte voor andere functies, zoals werken (er is behoefte aan kleinere kantoorlocaties of flexibele locaties voor zelfstandigen en kleine bedrijfjes) of maatschappelijke voorzieningen?

### **Invullen verduurzaming en vergroening van het centrum Geldrop**

Een verdere transformatie en verdichting van het centrum heeft effect op de manier waarop we kunnen inspelen op klimaatverandering en de energietransitie. Klimaatverandering zorgt voor meer piekbuien, maar ook langere periodes van droogte en hittestress. Voorkomen moet worden dat een verdere verdichting van het centrum leidt tot (periodieke) wateroverlast of een onaangenaam verblijfsklimaat bij hogere temperaturen. Daarom speelt ruimte voor water en groen, maar ook duurzame oplossingen voor woningbouw en mobiliteit ook een belangrijke rol bij een aantrekkelijk centrum op lange termijn.

Opgave voor de omgevingsvisie is om de opgaven en doelstellingen voor klimaatadaptatie en de energietransitie goed te verankeren in de toekomstige ontwikkelingen van het centrum Geldrop.





## 3.2 Wijken

Geldrop-Mierlo kent een verscheidenheid aan wijken. Een wijkgerichte aanpak is een belangrijk onderdeel van het beleid. Zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als vanuit het sociaal domein wordt gewerkt aan integrale wijkontwikkelingsplannen. Uit de sectorale opgaven in hoofdstuk 2 komen veel opgaven, die samenkomen in de wijken. Deze opgaven worden nog verder gespecificeerd voor de wijken. In algemene zin komen de volgende opgaven in de wijken samen:

- Ontmoetingsplekken en versterken van gemeenschappen in de wijken.
- Versterken en verbinden van groenstructuren in het kader van inspelen op klimaatverandering en om gezond gedrag te stimuleren.
- Invullen van de wateropgave. Het verder ontkoppelen van regenwater van de riolering, zorgen voor voldoende waterbuffers om piekbuien beter op te vangen en het beter vasthouden van water voor periodes van droogte.
- Versterken verkeersveiligheid en stimuleren alternatieve vormen van vervoer.
- Het bieden van de juiste mix aan woningen in de wijken (ten behoeve van de sociale cohesie en t.b.v. doelgroepen (o.a. ouderen, starters en kwetsbare groepen).
- Het verduurzamen van de woningvoorraad.

### 3.3 Het landelijke gebied

Het landelijke gebied van de gemeente Geldrop-Mierlo is niet enorm groot, maar kent een grote variatie aan landschappen en functies. Bovendien liggen er allerlei ruimteclaims voor de toekomst. Dat maakt de opgave in het landelijke gebied een integrale opgave. Welke opgaven komen in het landelijke gebied samen?

- Het landelijke gebied kent een dertigtal agrarische bedrijven, waarvan de meeste melkveehouderijbedrijven. De landbouw staat voor een grote opgave om meer natuurinclusief en circulair te gaan boeren (landbouwvisie van het ministerie). Naast duidelijke verdienmodellen is daar grond voor nodig.
- Er wordt steeds meer gerecreëerd, zowel verder weg als dichtbij huis. De druk op toegankelijke natuurgebieden is vaak groot. Er ligt daarom een opgave om meer ruimte voor recreatie te maken.
- Om wateroverlast te voorkomen en tegelijk de schade als gevolg van de langere periodes van droogte die er zomers steeds vaker voorkomen ligt een opgave om water langer vast te houden.
- De gemeente dient in 2050 energieneutraal te zijn en dat vraagt naast energiebesparing en opwekking in de bebouwde komen, ook een extra opwekking van energie in het buitengebied. Voor de korte en middellange termijn kan dat alleen via grootschalige opwek door zonnepanelen en windmolens. Ook dat kan extra druk op de (schaarse) grond opleveren, maar het is ook een inpassingsvraagstuk.
- Er ligt een grote druk op de woningmarkt. Niet alle woningbouw in binnen de (bestaande) bebouwde komen worden gerealiseerd, daarom zal er vanuit woningbouw ook een druk op de grond ontstaan.
- Het aantal agrarische bedrijven neemt gestaag af. Afgelopen 10 jaar stopten gemiddeld enkele bedrijven per jaar. Om verloedering en overlast te voorkomen en nieuwe typen bedrijven een kans te geven, veranderen vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen van functie. Maar hoe verhouden deze of mogelijk nieuwe gewenste functies zich met de kwaliteiten en andere functies in het buitengebied.







Nu de inwoners aan het woord...



**LOS stadomland B.V.**

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

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)  
[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)