Geldrop-Mierlo **Raadsvoorstel**

Onderwerp
Vaststellen Structuurvisie Mierlo-Oost

Beslispunten
1. In te stemmen met de Nota zienswijze.
2. De bijgevoegde Structuurvisie Mierlo-Oost inclusief bijlagen (NL.IMRO,1771.SVMierloOost-VA01) vast te stellen, waarmee het voorkeursrecht in stand blijft;
3. De vervolgfase op te starten waarbij:
    a. De toekomstige inrichting van het gebied in overleg met de betrokken gebruikers, belanghebbenden en belangenorganisaties nader geconcretiseerd en uitgewerkt wordt;
    b. De uitkomst van deze gesprekken/consultatie, beeldvormend te bespreken met de gemeenteraad;
    c. Op basis van de uitkomsten uit 3a en 3b een besluit te nemen om al dan niet te komen tot vervolg voor het opstellen van een ontwerp bestemmings- /omgevingsplan voor Mierlo-Oost.

Inleiding
In maart 2019 heeft de gemeenteraad besloten een voorkeursrecht te vestigen op een gebied ten oosten van Mierlo. In het raadsvoorstel is aangegeven dat voor het gebied aan de oostzijde van Mierlo ontwikkelingsmogelijkheden worden gezien, waarbij sport, leisure en recreatieve functies voor een aantrekkelijk gebied voor zowel inwoners van de kern Mierlo als voor recreanten en toeristen kunnen zorgen.

Na nadere analyse in de afgelopen jaren en gevoerde gesprekken met o.a. ondernemers en sportverenigingen is geconcludeerd dat het gebied ten noorden van de Bekelaar te groot wordt geacht voor sport en leisure. Dit deel kan zich beperken tot het gebied nabij voetbalvereniging Mifano en sportcentrum-sporthotel HUP. De gronden ten noorden van de Bekelaar blijven daardoor beschikbaar voor agrarisch gebruik.

Voor het gebied ten zuiden van de Bekelaar zal meer aandacht worden besteed aan een goede aansluiting op het natuurgebied Sang & Goorkens. Het is wenselijk om daar voor de lange termijn met toeristisch recreatieve functies op in te spelen. Bestaande bedrijven (waaronder agrarische bedrijven) zijn uitgedaagd om mee te denken in de langetermíjnvisie voor dit gebied.

Op 11 maart 2019 heeft de raad besloten Wet voorkeursrecht gemeente (hierna Wvg) te vestigen op gronden ten zuiden van de Bekelaar. Om het voorkeursrecht te bestendigen is het noodzakelijk dat vóór 11 maart 2022 een structuurvisie voor dit gebied is vastgesteld.

In het raadsvoorstel van 2019 is aangegeven dat de realisatie van dergelijke ontwikkelingen investeringen van de gemeente verlangt. Om deze investeringen te bekostigen, is het van belang om tevens naar andere functies zoals 'wonen' te kijken. Inmiddels is de behoefte aan woningbouw alleen maar toegenomen. De toevoeging van woningen is niet alleen van financieel belang maar ook noodzakelijk om in de woningbehoefte op middellange termijn te kunnen voorzien.

In de tweede helft van 2021 heeft er een consultatieronde in het gebied plaatsgevonden. Op 6 september 2021 heeft de commissie ruimte de uitgangspunten voor de structuurvisie besproken. De belangrijkste uitgangspunten die uit de beraadslaging zijn gekomen zijn:
- Aandacht voor behoud Sang en Goorkens, de rust en ruimte in het gebied bewaren;

- Woningbouw mag de natuur niet negatief beïnvloeden.

Naar aanleiding van de consultatie en de commissievergadering is een ontwerpstructuurvisie opgesteld en ter visie gelegd. Gedurende de ter visielegging zijn er zes zienswijzen binnengekomen. Als bijlage bij de structuurvisie treft u het zienswijzenverslag aan. Daarnaast heeft vooroverleg plaatsgevonden met onder andere Provincie en Waterschap. Op 24 januari is de ontwerpstructuurvisie beeldvormend besproken in de commissie Ruimte. De reacties, het vooroverleg en de beeldvormende behandeling hebben er toe geleid dat de ontwerpstructuurvisie op enkele punten is aangepast. De structuurvisie is nu gereed voor besluitvorming.

Wat willen we bereiken
Er is sprake van een snelle transitie van het landelijk gebied in Zuidoost-Brabant, waarbij de agrarische sector steeds meer onder druk komt te staan, waarbij veel agrarische bedrijven stoppen, terwijl de achterblijvende agrarische bedrijven steeds groter worden. In het stedelijk gebied rondom Eindhoven en Helmond zien we deze trend nog sterker. Tegelijkertijd spelen tal van maatschappelijke opgaven, zoals de energietransitie, de opwarming van het klimaat, de stikstofproblematiek, de teruggang in biodiversiteit en het toenemende belang van recreatie en toerisme en zorgen voor steeds meer druk op het grondgebruik in het buitengebied. Wij willen hierop anticiperen door voor dit gebied te werken aan een Brabants mozaïek landschap, waarbij naast ruimte voor natuur inclusief / extensief agrarisch gebruik ook andere functies, zoals natuur, water, extensieve recreatie en bijzondere woonvormen een plek kunnen vinden.

Met de vaststelling van de structuurvisie ontstaat er duidelijkheid over de toekomstige invulling van het gebied, een aantrekkelijk overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Mierlo en het natuurgebied Sang en Goorkens waarin bijzondere woonvormen in combinatie met het vergroten van de recreatieve uitloopmogelijkheden, landschaps- en natuurontwikkeling, het vasthouden van water en het vergroten van de biodiversiteit van essentieel belang zijn. Na vaststelling van de structuurvisie kunnen de vervolgstappen worden gezet om dit mogelijk te maken.

Door de structuurvisie vóór 11 maart 2022 vast te stellen is de Wvg op het gebied weer maximaal drie jaar van toepassing. Indien er in die periode een bestemmings- /omgevingsplan wordt vastgesteld, is het voorkeursrecht vervolgens nog maximaal tien jaar van toepassing. Daarmee vervalt het risico dat de gronden in handen komen van derden zonder vooraf afspraken te maken over kostenverhaal.

Argumenten
2.1 Een aantrekkelijk overgangsgebied draagt bij aan het woongenot van Mierlo
De bebouwingsrand van Mierlo is op dit moment een stevige en duidelijke rand van achterkanten die tegen het agrarisch gebied gelegen zijn. Verderop ligt het natuurgebied Sang en Goorkens, wat alleen bereikbaar is via de verharde Sanghorst, waarbij een relatief eentonig agrarisch productielandschap wordt doorkruist. Dit agrarische productielandschap nodigt op dit moment onvoldoende uit om vanuit de kern direct naar of langs het natuurgebied van Sang en Goorkens te lopen. De huidige verbindingen worden op dit moment gebruikt door zowel autoverkeer als langzaam verkeer.

Het agrarisch productielandschap biedt volop kansen om te voorzien in een natuurinclusief landschap waarbij een natuurlijke overgang gemaakt wordt tussen de kern en het buitengebied. Met dit natuur-inclusieve landschap kan het gebied versterkt worden en draagt dit bij aan het woongenot van de inwoners van Mierlo. In dit natuurinclusieve landschap wordt ruimte geboden aan nieuwe woonvormen in een landschappelijke setting. Ook recreatief medegebruik, in de vorm van een zorgboerderij, een streekwinkel en bijvoorbeeld overnachtingsmogelijkheden, is hierin mogelijk.

2.2 Een aantrekkelijk overgangsgebied kan de recreatieve druk op Sang en Goorkens verlichten
Sinds acht jaar is het mogelijk om een rondje Sang te lopen door Sang en Goorkens, hierdoor is de beleefbaarheid van het natuurgebied Sang en Goorkens sterk verbeterd en wordt het natuurgebied ook gekoesterd door de inwoners van Mierlo. Dit zorgt echter wel voor steeds meer recreatieve druk op het natuurgebied, waardoor de natuurwaarden soms in het geding komen. Via het inrichten van een aantrekkelijker overgangsgebied met natuurinclusieve landbouw, nieuwe wandelpaden, aantrekkelijke nieuwe woonbebouwing, nieuwe landschapselementen, zoals hagen, poelen, houtsingels, kleine broekbosjes en landschapsbomen wordt het tussengebied recreatief aantrekkelijker. Hierdoor wordt het recreatief gebruik meer over het gebied verspreid, waardoor de recreatieve druk op de kern van Sang en Goorkens vermindert. Ook biedt dit de beheerder van het natuurgebied, Staatsbosbeheer, meer mogelijkheden om hierop te sturen.

2.3 Biodivers overgangsgebied maakt kwetsbare natte natuurparel Sang en Goorkens robuuster
De omvorming van het huidige relatief eentonige agrarische productielandschap naar een natuur-inclusief agrarisch gebruik biedt ruimte om aan de randen van de agrarische percelen en de nieuwe woonpercelen allerlei landschapselementen (zie opsomming bij 2.2) toe te voegen, zodat het gebied een gevarieerder en meer biodiverse uitstraling krijgt. Dit versterkt de ecologische waarde van het overgangsgebied en maakt tegelijkertijd ook de kwetsbare natte natuurparel robuuster.

2.4 Toevoegen van 25 tot 100 bijzondere woningen biedt de mogelijkheid om in de toekomst bij te dragen aan de woningbehoefte
Momenteel wordt in Luchen volop gebouwd voor de woningbehoefte in Mierlo. Binnen Luchen is er de komende 5 jaar nog ruimte voor een paar honderd woningen. Daarnaast zijn enkele inbreidingslocaties in voorbereiding waarin voor de komende 5 jaar circa 100 woningen zijn voorzien.

De 25-100 woningen in Mierlo-Oost zijn een aanvulling op deze plannen waarin ruimte wordt geboden voor een ander type woningbouw die niet mogelijk is in de kern. Woningtypes waar aan gedacht wordt zijn bijvoorbeeld seniorenhofjes (Knarrenhofjes), woonzorgvormen, tiny houses maar ook starterswoningen met bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin. Anders dan planmatige ontwikkelingen leent dit gebied zich voor nieuwe concepten waar het buiten wonen centraal staat. Compacte wooncluster waar de natuur om de hoek aanwezig is. De realisatietermijn zal tussen de 5 en 10 jaar bedragen.

2.5 De inbreng van belanghebbenden en belangstellenden zijn waardevol en hebben geleid tot voorliggende visie
De eerdere reacties van belanghebbenden en belangstellenden op de scenario's en de reacties op de ontwerpstructuurvisie geven inzicht in de beleving van het gebied en vormen een belangrijke toevoeging. Dit heeft geleid tot de voorliggende structuurvisie. De belanghebbenden en belangenorganisaties zullen dan ook weer intensief bij de verdere uitwerking van de structuurvisie worden betrokken.

2.6 Professionele partners staan in eerste instantie positief tegenover de plannen en zien verdere uitwerking graag tegemoet
De ontwerpstructuurvisie is besproken met Provincie, Staatbosbeheer en het Waterschap. De plannen zijn over het algemeen goed ontvangen. Er zijn nog wel enkele aandachtspunten voor de verdere uitwerking. In de als bijlage bij de structuurvisie gevoegde nota zienswijzen blijkt dat de partijen positief tegenover de structuurvisie staan en wordt duidelijk wat voor de verschillende partijen nog

aandachtspunten zijn. De professionele partners worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

2.7 Om de Wvg te kunnen continueren dient vóór 11 maart 2022 een structuurvisie voor de gronden in Mierlo-Oost door de gemeenteraad te zijn vastgesteld.
Op 11 maart 2019 heeft de gemeenteraad percelen in het plangebied Mierlo-Oost aangewezen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld (zie ook kanttekeningen en risico's). Met de vaststelling van de voorliggende structuurvisie wordt het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. De grondeigenaren worden hiervan op de hoogte gebracht.

2.8 De voorliggende structuurvisie is de visie die in het raadsvoorstel van maart 2019 is aangekondigd.
Deze structuurvisie biedt voldoende ruimte om de gestarte gesprekken met grondeigenaren, belangenpartijen en de omgeving voort te zetten en samen tot de verdere uitwerking / inrichting van het gebied te komen. Deze uitwerking vormt vervolgens de basis voor het bestemmings-/omgevingsplan dat een vervolg is op deze structuurvisie.

2.9 Het voorkeursrecht wordt gecontinueerd als er binnen drie jaar na vaststelling van de structuurvisie een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld
Als binnen drie jaar na vaststelling van de structuurvisie een bestemmings- dan wel omgevingsplan wordt vastgesteld, blijft het voorkeursrecht nog maximaal 10 jaar van kracht.

3.1 De inbreng van belanghebbenden is ook voor de verdere uitwerking waardevol
Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt opnieuw gesproken met grondeigenaren, belanghebbenden, belangengroepen en partners. Op die manier proberen we tot een breed gedragen en haalbaar plan te komen.

3.2 Aan de hand van verder uitgewerkte plannen kan de raad beslissen of zij verder willen met het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan
De raad heeft nog ruimte om vooraf kaders vast te stellen of alsnog geen verdere procedure te doorlopen en het gebied te laten zoals het is.

Kanttekeningen
1.1. Met de structuurvisie wordt niet tegemoet gekomen aan alle ingediende zienswijzen
In de nota van zienswijzen leest u of de zienswijzen aanleiding zijn geweest om de structuurvisie aan te passen en wat daarin de afweging is geweest.

2.1. Woningbouw heeft een rol in de ontwikkeling
Ondanks de doelstelling van het plan om een aantrekkelijk overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Mierlo en het natuurgebied Sang en Goorkens te creëren waarin landschaps- en natuurontwikkeling een grote rol heeft is ook het toevoegen van woningbouw van belang (zie argumenten). Uit de consultatiegesprekken is gebleken dat er bezwaren zijn tegen het toevoegen van woningbouw in het gebied. Anderen zien juist kansen in het toevoegen van woningbouw.

Door niet weer een bebouwingschil toe te voegen aan de kern maar juist bij de stedenbouwkundige invulling rekening te houden met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied kan de bebouwing ook een

waardevolle toevoeging zijn. Een bebouwingschil zorgt voor het verkleinen van het groene gebied, maar door juist langs de linten (daar waar al bebouwing aanwezig is) of in kleine clusters te bouwen kunnen de bestaande kwaliteiten bewaard en versterkt worden. Zichtlijnen blijven aanwezig door in een compacte vorm woningen toe te voegen.

De structuurvisie biedt de ruimte om nader te onderzoeken waar de bouwblokken het beste passen in het gebied. Het woningbouwprogramma moet verder geconcretiseerd worden zodat dit vertaald kan worden in een verkaveling. De beoogde landschappelijke inpassing van de bebouwingsclusters zal ook verder vormgegeven worden.

2.2. Er zal een verkeerstoename zijn door de toevoeging van woningen en recreatieve paden
Aanwonenden hebben zorgen over de verkeersveiligheid en leefbaarheid ten gevolge van de toename van gemotoriseerd verkeer. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet daar aandacht voor zijn. Een meerwaarde ontstaat in het overgangsgebied door ook verkeersgebruikers te spreiden. Door vrijliggende voet- en fietspaden aan te leggen komt dit ten goede aan de verkeersveiligheid. Door de bestaande linten voor woningbouw in te zetten en te bouwen in compacte clusters wordt voorkomen dat er een nieuwe ontsluitingsstructuur nodig is. Op de weg Sang die grenst aan het natuurgebied moet de rust worden bewaard door autoverkeer zo veel mogelijk te weren.

2.3 Enkele agrarische grondeigenaren hebben opvolgers en willen de bedrijfsvoering voortzetten
Tijdens de presentatie aan de commissie Ruimte van juni 2021 is gemeld dat er in het gebied stoppende agrariërs aanwezig waren. Tijdens de gesprekken met de agrarische grondeigenaren is gebleken dat enkele van hen opvolgers hebben die de bedrijfsvoering willen voortzetten. Tijdens de commissie Ruimte van september 2021 bent u hiervan op de hoogte gesteld. Met de eigenaren en opvolgers van de agrarische bedrijven worden al gesprekken gevoerd over de toekomstige mogelijkheden in het gebied. Deze gesprekken worden voortgezet zodat in samenwerking invulling kan worden gegeven aan Natuurinclusieve landbouw.

2.4 Financiële haalbaarheid is afhankelijk van vele factoren
Voor de vaststelling van het bestemmingsplan of omgevingsplan moet worden aangetoond of een plan financieel haalbaar is. Dit is van vele factoren afhankelijk en moet bij de verdere uitwerking blijken. Factoren die daar een rol in spelen zijn:
- opbrengsten uit verkoop van (bouw)grond (afhankelijk van aantal en type woningen);
- verwervingskosten (o.a. voor beëindiging intensieve varkenshouderij);
- eventuele afwaardering van gronden door gewijzigd gebruik;
- diverse planontwikkelingskosten en overige kosten.

Uitgangspunt is dat de kosten en ambities kunnen worden terugverdiend uit de verkoop van bouwgrond (van zo min mogelijk woningen). Zoals bij alle planvorming worden ook hier gedurende het proces de kosten en opbrengsten continu gemonitord.

2.5 Vervallen van het voorkeursrecht kan in de toekomst tot moeizame en planmatige ontwikkeling leiden
Indien de structuurvisie niet wordt vastgesteld en daardoor het voorkeursrecht komt te vervallen dan kan de gemeente aan de voorkant onvoldoende sturen op de integrale ontwikkeling. Met het vestigen van het voorkeursrecht in 2019 en het opstellen van een visie heeft de gemeente te kennen gegeven ontwikkelmogelijkheden te zien voor het gebied. Als agrarische grondeigenaren in het gebied geen toekomst meer zien in hun bedrijfsvoering dan worden vaak ontwikkelaars ingeschakeld om een zo rendabel mogelijk plan te realiseren voor een gebied dat bepaald wordt door kavelgrenzen en niet

door naar een integraal samenhangend ruimtelijk gebied te kijken waarin ook geïnvesteerd moet worden.

Wat gaan we daarvoor doen
Na het vaststellen van de structuurvisie Mierlo-Oost wordt in samenspraak met de belanghebbenden, eigenaren, bewoners, belangengroepen en professionele partners gestart met de verdere uitwerking van het gebied. Deze uitwerking zal vervolgens worden vervat in een bestemmings- /omgevingsplan waarna de plannen kunnen worden uitgevoerd.

Wat mag het kosten
Uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen is dat de investeringen en kosten in en nabij het gebied van de structuurvisie kunnen worden opgebracht uit de opbrengstmogelijkheden binnen het gebied. Hoewel woningbouw de belangrijkste kostendrager is, zullen ook commerciële recreatieve mogelijkheden die geboden worden hier aan bij moeten dragen. De mogelijkheden voor een bijdrage van provinciale- en rijkssubsidie worden hier in meegenomen.

Duurzaamheid
Bij de verdere uitwerking van de visie richting bestemmings- /omgevingsplan en planontwikkeling wordt rekening gehouden met het vastgestelde duurzaamheidsbeleid. Dit plan leent zich bij uitstek voor een hogere duurzaamheidsambitie. De mogelijkheden daartoe moeten bij de nadere uitwerking verder onderzocht worden.

Burgerparticipatie
Belanghebbenden en belangstellenden hebben tijdens de consultatiefase een eerste reactie kunnen geven op de plannen. Daarnaast hebben belangstellenden kunnen reageren op de ontwerpstructuurvisie die ter visie heeft gelegen. Door bij de verdere uitwerking richting bestemmings- /omgevingsplan belanghebbenden en belangstellenden opnieuw te betrekken proberen we tot een breed gedragen en haalbaar plan te komen.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen:
1. Vast te stellen Structuurvisie Mierlo-Oost
2. Vast te stellen Nota van zienswijzen
3. Raadsvoorstel met bijlage en -besluit dd. 11 maart 2019

Geldrop, 26 januari 2022

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester