

STRUCTUURVISIE MIERLO OOST

ontwerp

13 oktober 2021

RHO ADVISEURS

DATUM 13 oktober 2021

OPDRACHTGEVER Gemeente Geldrop-Mierlo
STATUS Ontwerp



INHOUD

1. Inleiding **4**

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

2. Visie **8**

2.1 Inleiding 8
2.2 Algemene doelen en uitgangspunten 8
2.3 Visie op deelgebieden 11
2.4 Vastgestelde visie op natuurgebied Sang en Goorkens (buiten plangebied) 12

3. Uitvoering **14**

3.1 Sturing 14
3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen en kostenverhaal 14
3.3 Relatie met bestemmingsplan/omgevingsplan 15

Bijlage 1 Verslag consultatie scenario's **16**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

1.2 Achtergronden

Op 11 maart 2019 heeft de gemeenteraad besloten een voorkeursrecht te vestigen op een gebied ten oosten van Mierlo. In het raadsvoorstel is aangegeven dat voor het gebied aan de oostzijde van Mierlo ontwikkelingsmogelijkheden worden gezien, waarbij sport, leisure en recreatieve functies voor een aantrekkelijk gebied voor zowel inwoners van de kern Mierlo als voor recreanten en toeristen kunnen zorgen. Voor het gebied ten zuiden van de Bekelaar zal meer aandacht worden besteed aan een goede aansluiting op het natuurgebied Sang & Goorkens. Het is wenselijk om daar voor de lange termijn met toeristisch recreatieve functies op in te spelen. Bestaande (veelal agrarische) bedrijven worden uitgedaagd om mee te denken in de langetermíjnvisie voor dit gebied. Woningen zijn mogelijk als kostendrager voor ontwikkelingen.

Na de vestiging van het voorkeursrecht is een visie gemaakt (Visie Landschapspark Mehr en Lo (2019). Hierin is voorgesteld om het buitengebied te transformeren naar een landschapspark met ruimte voor ontmoeten, proeven, natuur beleven en bewegen. Het Landschapspark is de recreatieve uitloop van het dorp Mierlo en grenst aan de andere kant aan het natuurgebied Sang en Goorkens. In de visie uit 2019 is het landschap direct ten oosten van Mierlo, tussen het dorp en de Goorloop benoemd als “Heerlyckheit met ontmoeten en proeven in het boerenbuiten”.

In de periode na 2019 is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen zijn een knelpunt. De gemeente kiest daarom voor versnelling van het groeitempo van de woningvoorraad. Er is sprake van een grote behoefte, die niet geheel binnen de kernen opgelost kan worden. Het mogelijk maken van woningen in het zoekgebied heeft daarom nu extra prioriteit. Deze woningen kunnen een toevoeging zijn op de bestaande woonmilieus in het dorp. Belangrijke voorwaarde is wel dat het landschapspark de woningen kan opnemen op een manier dat de woningen een logische toevoeging zijn aan het park en duidelijk ondergeschikt zijn in dit bijzondere buitengebied.

De aangewezen gronden líggen binnen de contouren waar woningbouw en andere stedelíjke functies onder voorwaarden mogelijk zijn op basis van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.
In de Ontwerp omgevingsverordening komt het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening, te vervallen. De gemeente krijgt meer ruimte om een eigen locatieafweging te maken mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast. Woningbouw buiten de kernen is mogelijk, mits sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan door met woningbouw te investeren in natuur, natuurinclusieve landbouw, recreatie en landschap.

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

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

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

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

1.3 Scenarioverkenning en abstractieniveau structuurvisie

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

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

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



Legenda

Plangrens

Wvg-gebied

Geldrop-Mierlo

1.4 Vervolgproces

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

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

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

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

2. VISIE

2.1 Inleiding

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

2.2 Algemene doelen en uitgangspunten

WAAR STAAN WE NU

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

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

WAT WILLEN WE BEREIKEN, EN HOE

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



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

Uitwerking hoofdambitie:
Transformatie naar een multifunctioneel gebied (van agrarisch, naar verbreed agrarisch, natuurinclusieve landbouw, wonen, recreatie, natuur en water).

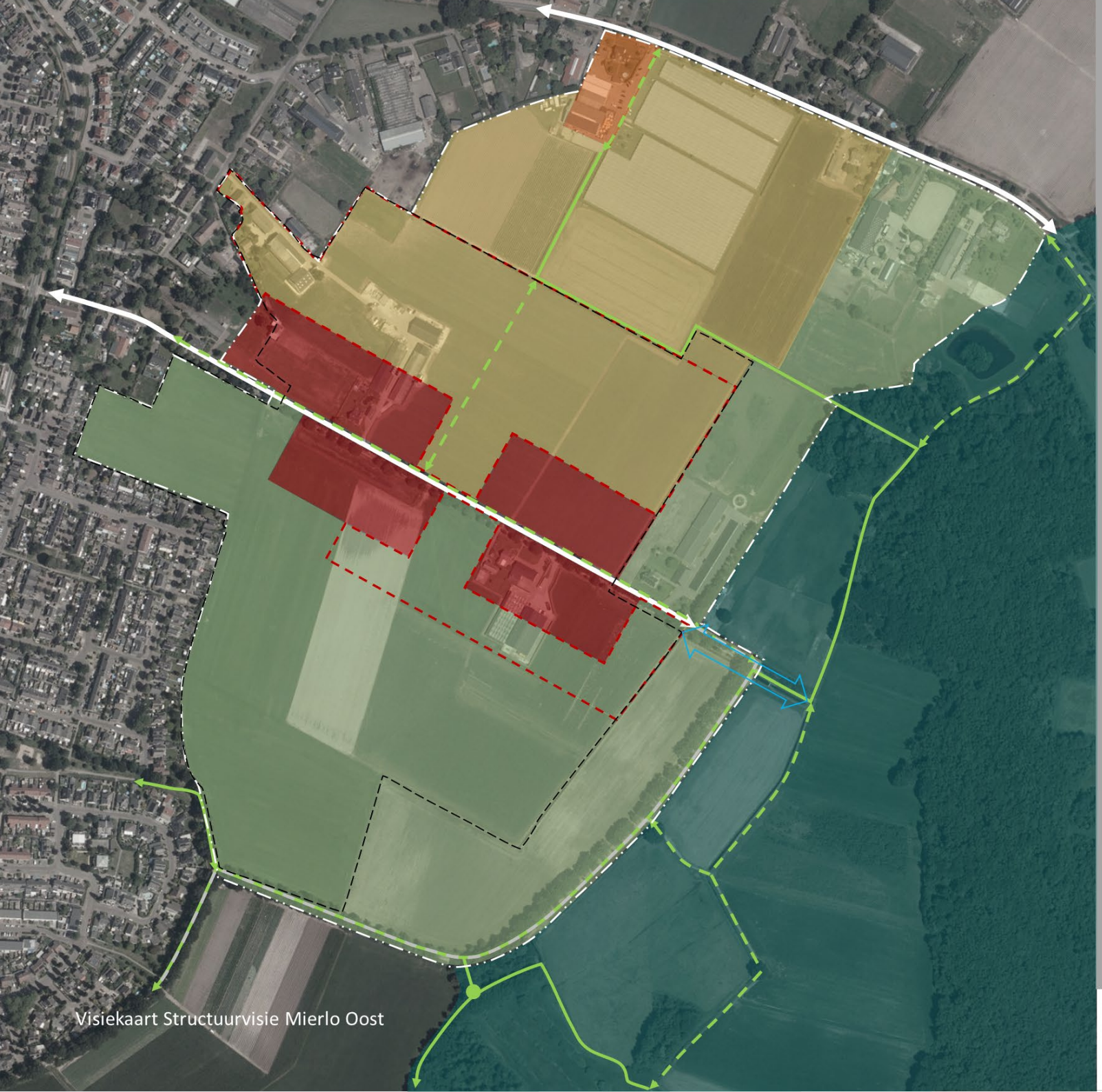
- Recreatieve uitloop van het dorp.
- Voorzien in de woningbehoefte.
- Ruimte voor gezond leven: ontmoeten, proeven, natuur beleven en bewegen.
- Ruimte voor biodiversiteit in een krachtig cultuur- en natuurlandschap.

Dit willen wij bereiken door :

- Een globale zonering, gericht op een overgangszone tussen de bebouwde kom en het natuurgebied Sang en Goorkens. Het centrale deel van het plangebied is het zoekgebied voor bijzondere woonmilieus. Het gebied ten noorden van de Sanghorst is gericht op recreatie en landbouw. De oostzijde van het plangebied en het gebied ten zuiden van Sanghorst zijn gericht op een ontwikkeling naar natuurinclusieve extensieve landbouw en natuur.
- Ontwikkelingen te voorkomen die een nieuw landschapspark in de weg staan en initiatieven stimuleren die dat doel dichterbij brengen. Initiatieven die bijdragen aan de doelen voor het gebied kunnen rekenen op een positieve grondhouding. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan het stimuleren van initiatieven rondom kleinschalige voedselproductie met recreatief medegebruik in het kader van “ontmoeten, plukken en proeven”, maar ook aan de transitie van de grotere agrarische bedrijven naar meer extensieve plattelandsbedrijvigheid. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het verbouwen en verkoop van streekproducten, onderscheidende

horecavoorzieningen en overnachtingsmogelijkheden, stadsboerderij, bierbrouwerij, boerderijwinkel, zorgboerderij, streekkwekerij of nieuwe functies zoals nieuwe buitens.

- Versterken en ontwikkelen natuur en ecologie, kansen voor beekherstel Goorloop en natuurontwikkeling Sang en Goorkens in combinatie met vasthouden van water en extensieve recreatie.
- Versterken van de recreatieve (verzorgings)functies en recreatieve toegankelijkheid vanuit de kern naar het buitengebied (maken van diverse ommetjes).
- Ook natuurinclusieve landbouw is mogelijk. Natuurinclusieve landbouw is een vorm van duurzame landbouw en onderdeel van een veerkrachtig eco- en voedselsysteem. Deze maakt optimaal gebruik van de natuurlijke omgeving en integreert die in de bedrijfsvoering. Daarnaast draagt natuurinclusieve landbouw actief bij aan de kwaliteit van diezelfde natuurlijke omgeving. Natuurinclusieve landbouw produceert voedsel binnen de grenzen van natuur, milieu en leefomgeving, met een positief effect op de biodiversiteit. Natuurinclusieve landbouw versterkt de biodiversiteit op en rond het boerenland en belast de natuur zo min mogelijk.
- Stimuleren van natuurinclusieve landbouw, verbreding activiteiten van agrariërs en eventueel faciliteren stoppende agrariërs.
- Aansluiten en versterken van landschappelijke / stedenbouwkundige structuren van het gebied.
- Versterken van de cultuurhistorische waarden.
- Versterken van de identiteit van Mierlo.
- Een basis voor bijdragen en fondsvorming vast te leggen, zodat een financiële of fysieke bijdrage kan worden gevraagd.
- Het voorkeursrecht te bestendigen zodat er voldoende tijd is om de plannen goed uit te werken. De gemeenteraad stelt op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening deze structuurvisie vast voor het plangebied zoals opgenomen op de visiekaart. Wij zijn voornemens de structuurvisie in ieder geval vast te stellen voor 12 maart 2022, zodat de bescherming van het voorkeursrecht niet wordt onderbroken. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.
- Het mogelijk maken van 25-100 woningen binnen het zoekgebied. Dit is afhankelijk van het woontype en de doelgroep. We kiezen voor bijzondere woonvormen. Woningen komen binnen het Wvg gebied (hiervoor nemen wij een separaat besluit). Woningbouw moet bijdragen aan het hoofddoel en de ontwikkeling moet ook passen binnen de maat, schaal en korrel van het gebied.
  De wooncclusters zijn klein van opzet, waar de bestaande (agrarische) bebouwing een onderdeel kan zijn. De ruimte tussen de clusters vormt een natuurlijke overloop naar het omliggend gebied. Het huidige karakter waarbij woningen en schuren elkaar afwisselen en clustergewijs bij elkaar horen is ook de opzet van de nieuwe buurtschapjes. De landschapselementen (heggen, houtwallen, bomen (rijen), poelen en sloten) die nu al horen bij het agrarische gebied worden ingezet om de clusters robuust in te passen en om zo de identiteit te behouden. Deze landschapselementen zorgen voor een aantrekkelijk landschap, maar hebben ook een betekenis voor vogels en kleine fauna.
- Mocht het nodig blijken te zijn dan kan er een extra (auto) verkeersontsluiting komen via de Bekelaar of Loeswijk.
- De beoogde woningen en eventuele andere economisch rendabele ontwikkelingen zijn kostendragers voor de realisatie van het landschapspark. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3. In een later stadium onderzoeken we welke investeringen in het gebied noodzakelijk zijn en hoe die worden gefinancierd.



Visiekaart Structuurvisie Mierlo Oost

Legenda

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

Geldrop-Mierlo

2.3 Visie op deelgebieden

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



ZOEKGEBIED BIJZONDERE WOONVORMEN

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



ZOEKGEBIED NATUUR/BIJZONDERE WOONVORMEN

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



ZOEKGEBIED NATUUR

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



ZOEKGEBIED RECREATIE/NATUURINCLUSIEVE EXTENSIEVE LANDBOUW/BIJZONDERE WOONVORMEN

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



ZOEKGEBIED RECREATIE/ NATUURINCLUSIEVE EXTENSIEVE LANDBOUW

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



VERSTERKEN RECREATIE/LANDBOUW HOF VAN HUIJBERS

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



BEHOUD BESTAANDE AUTO-ONTSLUITING

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



BEHOUD BESTAAND WANDEL- EN FIETSPADENNETWERK

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



ONDERZOEKEN WANDEL- EN FIETSPAD, AUTO TE GAST

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

VERSTERKEN WANDEL- EN FIETSPADENNETWERK

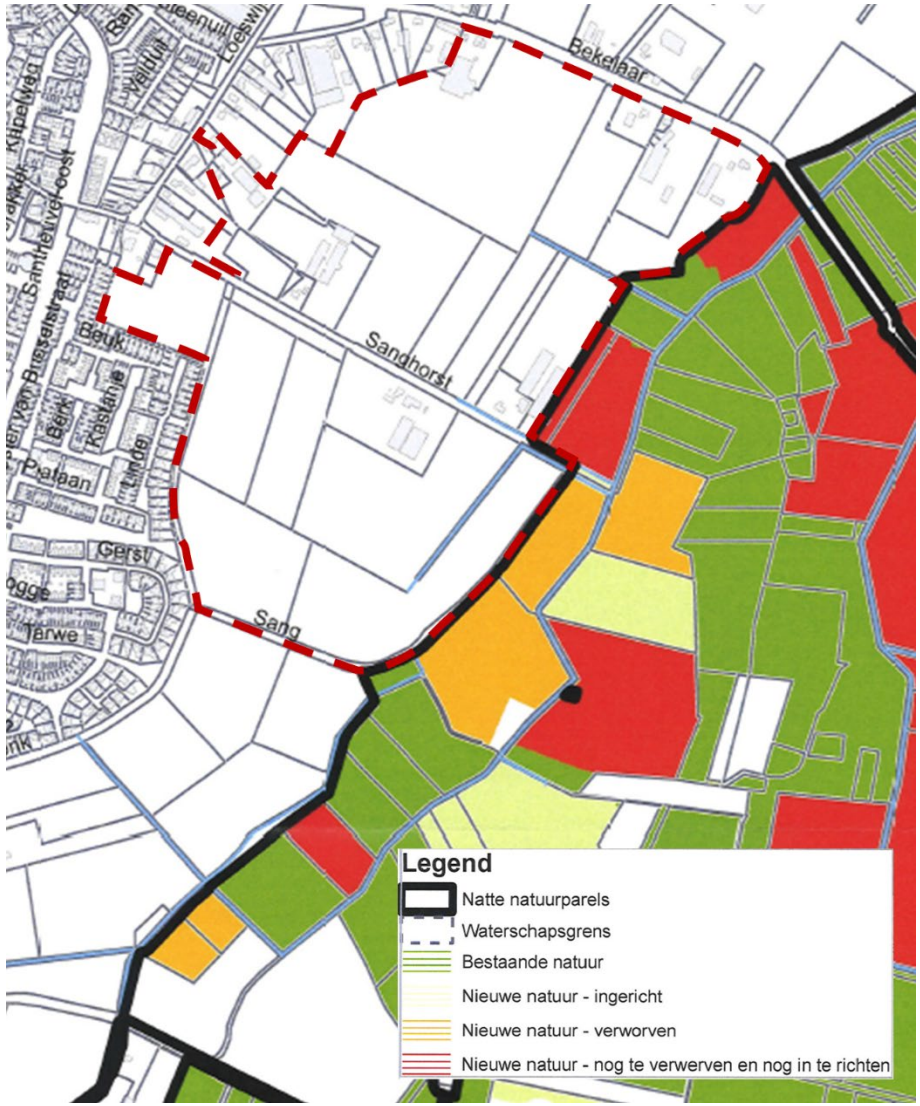
Wij willen het gebied versterken als recreatief uitloopgebied van Mierlo en als recreatieve verbinding tussen de kern en het natuurgebied Sang en Goorkens en de verbinding tussen de twee bestaande routes door Sang en Goorkens. Ook de aftakking langs de Goorloop en de Bekelaar willen we daarin meenemen.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

VERSTERKEN RECREATIEVE BEREIKBAARHEID BESTAAND STARTPUNT WANDELINGEN SANG EN GOORKENS

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

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

Het plangebied van deze structuurvisie grenst aan natuurgebied Sang en Goorkens. Het is onderdeel van het NatuurNetwerkBrabant en aangemerkt als ‘natte natuurparel’. Dit zijn de belangrijkste, meest waardevolle, natte natuurgebieden in Noord-Brabant, waarvan sommige delen zijn verdroogd en waar de kwaliteit van het water onvoldoende is. De Goorloop kent vanuit het Waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas een opgave als te herstellen beek. Dit houdt in dat de huidige, primair op afvoeren gerichte inrichting van het beeksysteem wordt heringericht naar een meer natuurlijke situatie. De ambitie van het waterschap en de gemeente is om een natuurlijke zone langs de waterloop aan te leggen waarlangs soorten zich kunnen verspreiden, zoals de ‘ambassadeur’ kleine ijsvogelvlinder. Ook is er een recreatieve doelstelling. Rondom de her in te richten beek wordt gekeken hoe extensieve recreatie een plek kan krijgen in het ontwerp, bijvoorbeeld wandelpaden langs de beek.



Figuur Plangebied structuurvisie grenzend aan Natte natuurparel Sang en Goorkens

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

3. UITVOERING

3.1 Sturing

Om de realisatie van een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Mierlo en natuurgebied Sang en Goorkens dichterbij te brengen, is sturing noodzakelijk.
De gemeente heeft binnen het gebied verschillende rollen:

- Uitwerken van de kaders om duidelijkheid te kunnen verschaffen aan grondeigenaren met ambities.
- Uitwerken van een realisatiestrategie, die eigenaren stimuleert om te transformeren en ervoor zorg draagt dat eigenaren, die kunnen bijdragen aan de financiering van de integrale ontwikkeling van het gebied dat ook (moeten) doen. Daarnaast de mogelijkheden creëren om eigenaren, die te weinig verdienend vermogen hebben om te transformeren, op basis van een fondsbijdrage toch gestimuleerd worden om te transformeren.
- Stimuleren van initiatieven die bijdragen aan de doelen van het gebied.
- Voorkomen van initiatieven die niet passen binnen de doelen.
- Nader vaststellen op basis van welke criteria de gemeente gronden bij aanbieding op basis van de Wvg daadwerkelijk koopt om de beoogde gebiedstransformatie actief te faciliteren.
- Gesprekken voeren met de grootste grondeigenaren, die een vliegwieleffect kunnen hebben op de ontwikkeling van het gebied.
- Zoeken naar laaghangend fruit en die initiatieven verder brengen.

ZONERING

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

RELATIE MET WVG

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

De Wvg op grond van het bepaalde in artikel 5 geldt voor een periode van 3 jaar en vervalt tenzij binnen deze termijn een structuurvisie wordt vastgesteld. Dan kan het voorkeursrecht op grond van Artikel 4 worden bestendigd voor een periode van 3 jaar nadat de structuurvisie is vastgesteld. In die periode kan een bestemmingsplan worden vastgesteld, op basis waarvan het voorkeursrecht opnieuw kan worden bestendigd (voor een periode van 10 jaar).

De zoekgebieden voor wonen vallen binnen de Wvg-grenzen. Hiervoor nemen wij een separaat besluit.

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

3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen en kostenverhaal

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

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

Met deze structuurvisie treffen wij voorbereidingen voor het creëren van een systeem om bij de realisatie kostenverhaal te kunnen toepassen. Hierbij kunnen vrijwillige anterieure afspraken gemaakt worden om tot fondsvorming te komen dan wel kunnen verplichte afdrachten plaats gaan vinden op basis van een exploitatieplan (straks

regels kostenverhaal in omgevingsplan) of een verplichte afdracht ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de afdrachten financiële bijdragen ruimtelijke ontwikkeling hebben wij in overweging om anticiperend op de mogelijkheden vanuit de Omgevingswet fondsen in te stellen op het gebied van de bekostiging van sociale woningbouw, stedelijke herstructurering, landschapsversterking, mobiliteit, duurzaamheid en eventueel maatschappelijk en/of zorg-gerelateerde doelen. Voor de landschapsversterking geldt dan niet alleen deze structuurvisie als basis, maar ook de in voorbereiding zijnde gemeentelijke natuurvisie. Daaruit blijkt een behoorlijke opgave in het buitengebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van de landschappelijke waarden, het verwijderen van agrarische bebouwing en het oplossen van de stikstofproblematiek. Er kan gedacht worden aan beekherstel, vistrappen, maatregelen om het waterpeil te veranderen, milieuvriendelijke oevers, verwijderen van verontreinigde bodem/waterbodem, aanleg van groenstroken, herinrichting van bermen, herstel van houtwallen, aanleg van faunapassages, het weer open maken van gedempte grachten, het creëren van overloopgebieden bij hoogwater. Bouwplannen in het buitengebied zullen naar rato financieel bijdragen voor de landschapsversterking in het buitengebied.

Voor de eventuele afdrachten als gevolg van de compensatieverplichting in het bestemmingsplan/omgevingsplan zouden met name een watercompensatiefonds en natuurcompensatiefonds relevant kunnen zijn. Bij de toekomstige vertaling van deze in voorbereiding zijnde structuurvisie naar een bestemmingsplan/omgevingsplan zal dit nader worden uitgewerkt.

3.3 Relatie met bestemmingsplan/omgevingsplan

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

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

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

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

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

Bijlage 1 Verslag consultatie scenario’s

separaat