Geldrop-Mierlo

Consultatieronde

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

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

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

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

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

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

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

Recreatie/toerisme

Conclusie:

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

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

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

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

Ontvangen reacties:
- Liefst geen toevoeging van woningbouw. Sommige hebben zelfs uitdrukkelijk bezwaar tegen woningbouw.
- Een lage bebouwingsdichtheid met laagbouw en niet aaneengesloten passend in het buitengebied wordt door velen aangehaald.

- Het idee van een zorgboerderij spreekt erg aan.
- Het idee van woningen voor senioren wordt wisselend ontvangen. Waardering is er voor de mooie rustige omgeving (zouden er in de toekomst zelf wel willen wonen en brengt doorstroom teweeg). Anderen vinden het te ver weg van voorzieningen.
- Tiny houses worden wisselend ontvangen.
- Kan er een combinatie worden gezocht met tiny houses op aangrenzende percelen?
- Is er in het plan ruimte voor zeer grote privé kavels (5 ha)?
- Bebouwing van buurtschappen aan bestaande wegen zijn compact en geconcentreerd op een locatie waardoor het overige gebied vrij blijft van bebouwing.
- Zorgen over de financiële haalbaarheid van het plan met als gevolg toevoeging van meer woningen.
- Beperkt aantal woningen is positief aan het plan.
- Een enkele persoon vindt de locatie van woningbouw in bosvariant mooi door de verspreiding over het gebied.
- Woningbouw grenzend aan de bestaande rand wordt over het geheel slecht ontvangen door de mensen die daar wonen.
- Bewoners in het gebied zijn bezorgd over de vrijheid die gaat verdwijnen.
- Luxere woningen passen beter in het gebied dan starterswoningen.
- Woningbouw toevoegen aan de hoge delen van het plangebied.
- Geconcentreerde woningbouw of lintbebouwing langs bestaande straten heeft voorkeur.
- Geen appartementen.
- Over de locatie van de woningen wordt verschillend gedacht. Woningbouw zou niet achter de bestaande woningen mogen komen ivm het weidse uitzicht terwijl anderen juist pleiten voor aansluiten op bestaande woningbouw om het gebied zo veel mogelijk vrij te houden.
- Een persoon haalt aan dat modern minder past dan traditionele bouw.
- Behoefte aan woningbouw moet onderbouwd worden.
- Woningen toevoegen is belangrijk voor Mierlo.
- Niet te veel woningen toevoegen dicht bij het gebied Sang en Goorkens.
- Lintbebouwing geeft het meest vrije uitzicht voor bewoners in en grenzend aan het plangebied.
- Bouwen voor Mierlonaren en niet voor de regio. Dus onderzoeken waar in Mierlo behoefte aan is.
- Gebruik van bestaande bebouwing omzetten naar wonen (geen/zo min mogelijk bebouwing toevoegen).
- In kleine erven kunnen mensen naar elkaar omkijken.
- Het collectieve karakter van het plan spreekt erg aan.
- Denk bij het programma ook aan mensen met een kleine/gemiddelde portemonnee.
- De ruimtelijke en afwijkende invulling (geen lint bebouwing) geeft een extra allure aan het dorp Mierlo.
- Verstening beperken binnen (of direct aansluitend op) de bestaande bouwvlakken.
- Huizenbouw, het plan schetst een fantasie beeld zonder auto’s en verkeerstoename en geeft geen reële verhoudingen in de tekeningen.
- Concentreer bebouwing op gronden gelegen tussen Sanghorst en Bekelaar (noordzijde van de Sanghorst). Daar is geen sprake van gronden met beschermingswaardige landschappelijke kwaliteiten.
- Uitgangspunt moet zijn: inpassing van bebouwing met behoud van landschapskwaliteit en oppervlakte.
- Eigenlijk raakt Mierlo steeds meer opgesloten en ook in deze plannen komt dat weer terug. En bebouwing op een bolle akker lijkt mij uit den boze.
- Het gebied krijgt 3 x zoveel huizen als momenteel aan de Linde. Kortom de natuur wordt niet minder belast, maar juist meer. Denk aan die drie straten in het huidige vrije gebied en het gebied verandert dan in een nieuwe maar ruim opgezette wijk. Geen versterking dus van de natuur.

- Teveel woningen. Weidsheid en natuurherstel vertalen naar toeristische recreatie is een tegenstelling die in de praktijk moeilijk te realiseren valt. Zeker als er bebouwing in de uitgangspunten is, of wordt opgenomen. Bij teveel woningen krijg je het gevoel dat men de dorpsbebouwing wil opschuiven naar het natuurgebied i.p.v. het natuurgebied naar de dorpsbebouwing.
- Het is niet wenselijk bebouwing, pad of weg tegen de bestaande percelen te maken. Het open karakter, licht en lucht moeten blijven.
- Aan wat voor soort woongroepen wordt gedacht?

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

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

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

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

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

Spreekt meeste aan:
- Bosachtig/parkachtig is mooi om doorheen te wandelen, akkers zijn minder aantrekkelijk.
- Akkers en Ale spreekt het meeste aan vanwege het weidse karakter.
- Akkers en Ale sluit mooi aan op de aangrenzende (agrarische) gebieden.
- Akkers en Ale komt het meeste overeen met huidige invulling.
- Toevoegen van bos heeft meerwaarde voor Sang en Goorkens.
- Tuinen zijn aantrekkelijk om door te wandelen en fietsen.
- Akkers en Ale en Plantages spreken het meeste aan vanwege het weidse uitzicht.
- Plantages omdat dit kleinschalige ondernemingen prikkelt.
- Plantages door kleine erven die agrarisch (biologisch) ingevuld kunnen worden.
- Plantage Mierlo lijkt een mooi en zeker toepasbaar scenario.

- De mogelijkheid om twee scenario's met elkaar te combineren. Kan me voorstellen dat je de Tuinen van Mierlo combineert met Plantage Mierlo.
- Een scenario waarbij de grond echt gebruikt wordt voor versterking van de natuur in samenhang met versterking van recreatie ontbreekt in de huidige scenario's. Dus een uitwerking waarbij de landbouwgronden aan de natuur worden teruggegeven. Bijvoorbeeld door die aan natuurmonumenten over te laten gaan.

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

Aandachtspunten inhoud
Voor de verdere uitwerking van de plannen zijn de volgende aandachtspunten mee gegeven ten aanzien van de inhoud:
- Er zit een groot hoogteverschil in het gebied.
- Veel wateroverlast in aangrenzende wijk.
- Aandacht voor toekomstig beheer en toezicht in het gebied (hangplek voor jongeren of aantrekken ongewenste personen).
- Er zijn veel muggen in het gebied doordat er veel water is.
- Rekening houden met slogan van Mierlo: Mierlo rust en ruimte
- In de presentatie ontbreekt een beschrijving van de door de gemeente in het verleden gemaakte planologische keuze voor zover die betrekking heeft op het gebied 'Mierlo Oost'. Zo is in de toelichting van het op 4 juli 1983 vastgestelde bestemmingsplan Neerakkers II vastgelegd dat: 'Het plangebied grenst aan een landschappelijk zeer waardevol gebied en beoogt een definitieve afronding van Mierlo aan de zuid-oostzijde te zijn'…....'aan de oostzijde vormt de plangrens de definitieve afronding van het dorp'. Hoe verhoudt zich deze bestuurlijk planologische keuze met de thans voorgestelde ontwikkelingen?
- Is er wel sprake van stoppende agrariërs? Er is juist sprake van opvolgers. En wat zijn de gevolgen voor de agrarische bedrijven.
- Passen de plannen wel in de ambities van grondeigenaren?
- Plannen overschrijden de grenzen van het Wvg besluit. Wat is daar de reden voor?

- Hoe ziet de gemeente de huidige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot deze ontwikkelvisie, dit ivm het behoud van het toekomstperspectief.
- Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met de jaarlijkse exploitatiekosten van het gebied.
- Waar zit de versterking van de cultuurhistorische waarden?
- De fruit-/noten en bessenteelt en het natte gedeelte verder uit te breiden richting de dorpsrand vraagt om nader onderzoek.

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

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