Geldrop-Mierlo



Omgevingsvisie op hoofdlijnen

Geldrop-Mierlo

los · stad om land

2040 Geldrop-Mierlo

Laatst gewijzigd: 16/12/2021

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

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

Gemeente Geldrop-Mierlo
De Meenst 2, 5665 GC Geldrop

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

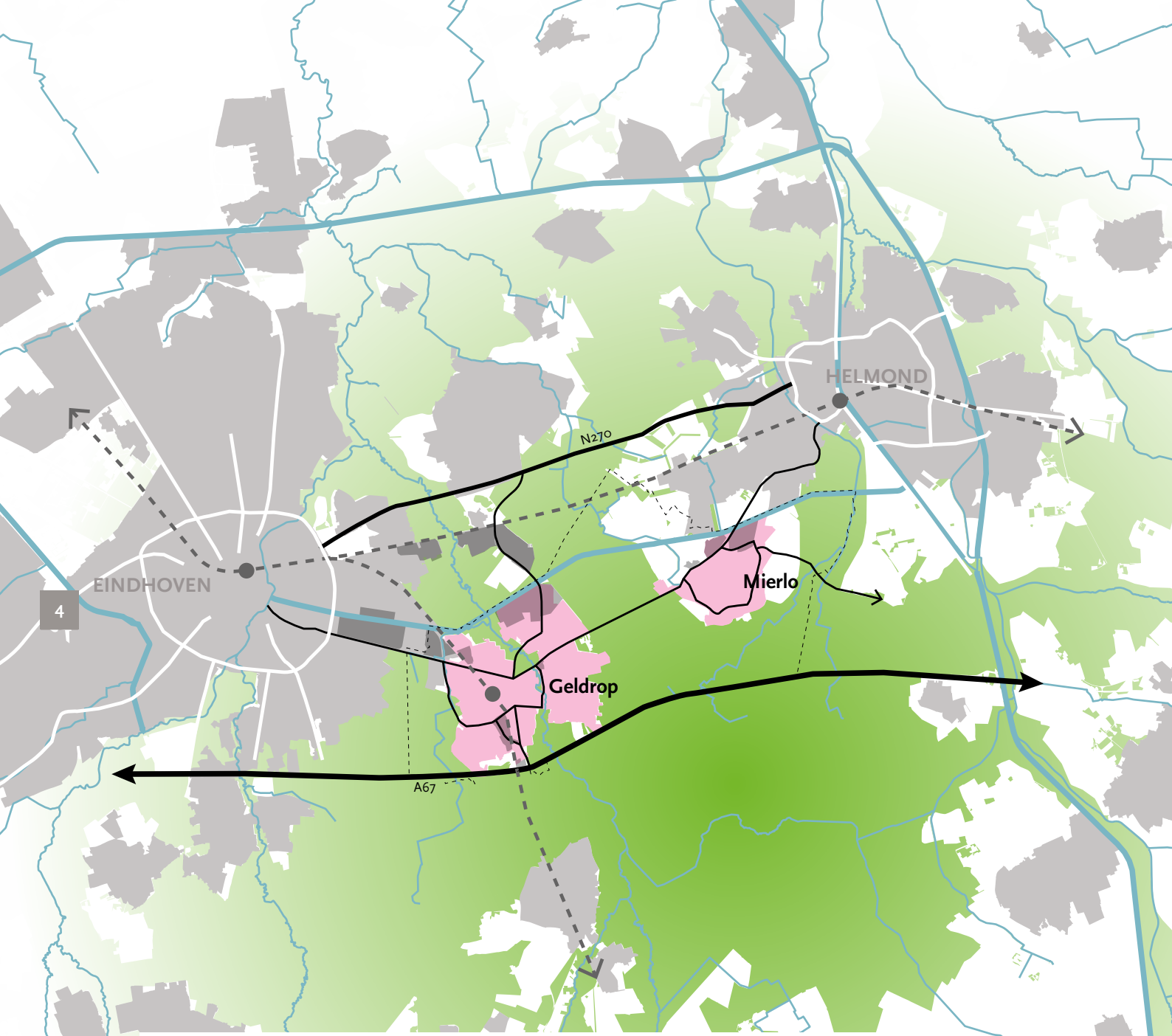
Inhoudsopgave

1 Onze ambities 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Wat is ons vertrekpunt? 5
1.3 Waar gaan we naartoe? Profileren en doorontwikkelen in het regionale netwerk. 7

2 Algemene toelichting omgevingsvisies 11
2.1 Waarom een omgevingsvisie? 11
2.2 Nieuwe integrale thema's 12
2.3 De aanpak om te komen tot een omgevingsvisie 15
2.4 Het doorlopen proces 15
2.5 Opbouw van het document 15

3 Onze opgaven 17
3.1 Trends en ontwikkelingen 18
3.2 Maatschappelijke opgaven 19
3.3 Kwaliteiten van onze gemeente 20

4 Onze visie op hoofdlijnen 23
4.1 Duurzaam verbonden in het netwerk 23
4.2 Doorlopend groen 29
4.3 Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo) 35
4.4 Naar groene sociale wijken 43
4.5 Naar een multifunctioneel buitengebied 48
4.6 Versterken economische kracht 55



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

1 Onze ambities

1.1 Algemeen

Voor u ligt het eerste deel van de omgevingsvisie Geldrop-Mierlo. Dit eerste deel is een visie op hoofdlijnen. Hierin staan de hoofddoelen en ambities die we als gemeente tot 2042 in de fysieke leefomgeving nastreven. Met deze visie op hoofdlijnen zetten we dus de koers uit voor de lange(re) termijn. Een koers waarmee we antwoord geven op de dynamiek in onze samenleving en de trends die op ons afkomen. Maar ook een koers die de kwaliteiten en kenmerken binnen onze gemeente beschermen. Waar gaan we in de toekomst het wonen ontwikkelen? Welke werkgelegenheid willen we binnen onze grenzen hebben? Waar en hoe recreëren we? En hoe creëren we woongebieden, waar onze inwoners gezond, gelukkig en welvarend kunnen leven?

1.2 Wat is ons vertrekpunt?

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















Afb. 2. Kwaliteiten Geldrop-Mierlo





1.3 Waar gaan we naartoe?

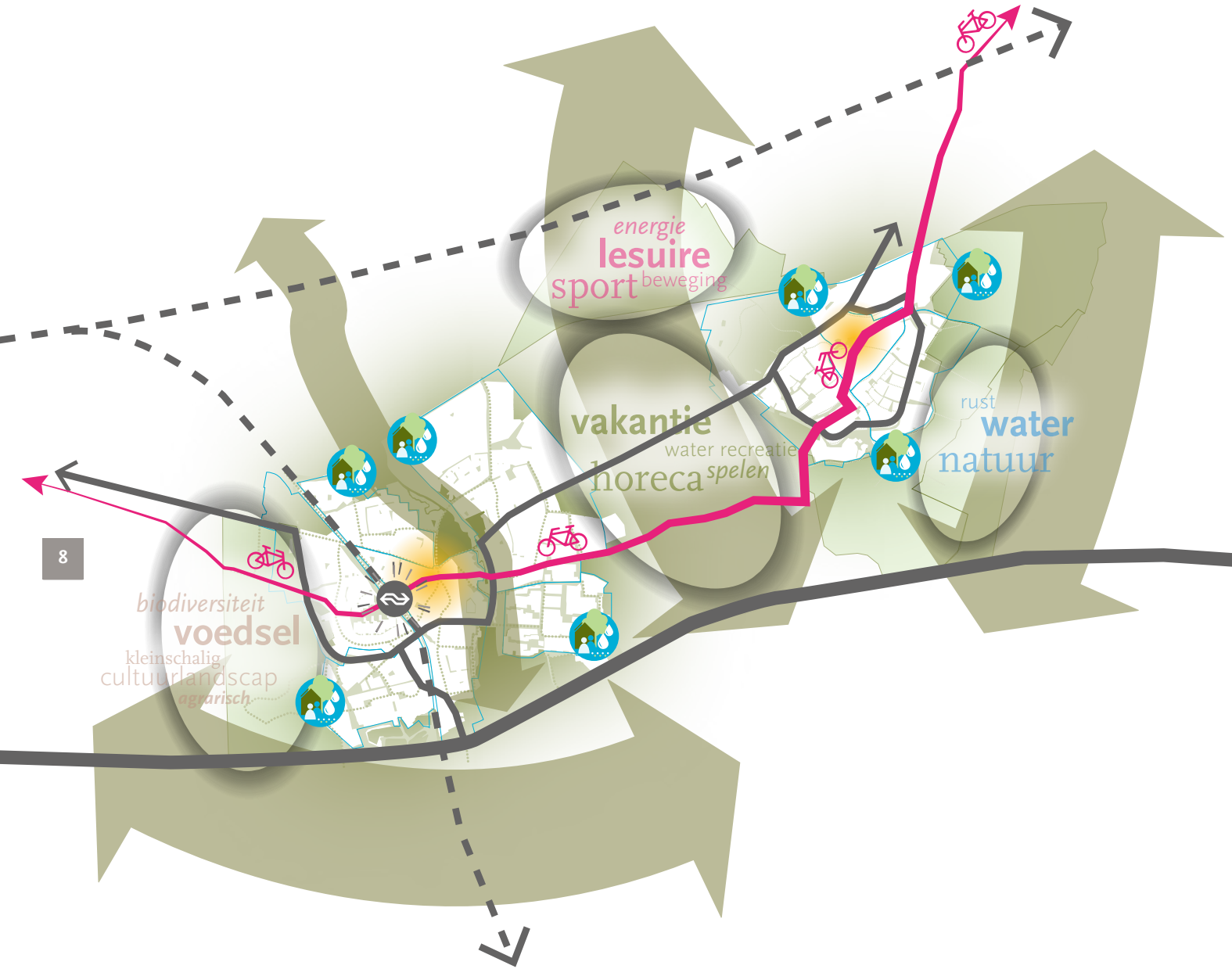
Profileren en doorontwikkelen in het regionale netwerk.

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

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

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

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



Afb. 3. Speerpunten Geldrop-Mierlo

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

Speerpunt 1: Verbonden in de regio
De inrichting van onderwijsmogelijkheden, voorzieningen, bedrijvigheid en mobiliteit in Geldrop-Mierlo is afgestemd op het aanbod binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. We hebben goede wandel- en fietsverbindingen tussen de wijken en het centrum en goede fiets- en OV-verbindingen met Eindhoven en Helmond. Onze autobereikbaarheid is goed, zonder dat Geldrop en Mierlo een functie hebben in het regionaal doorgaand verkeer.

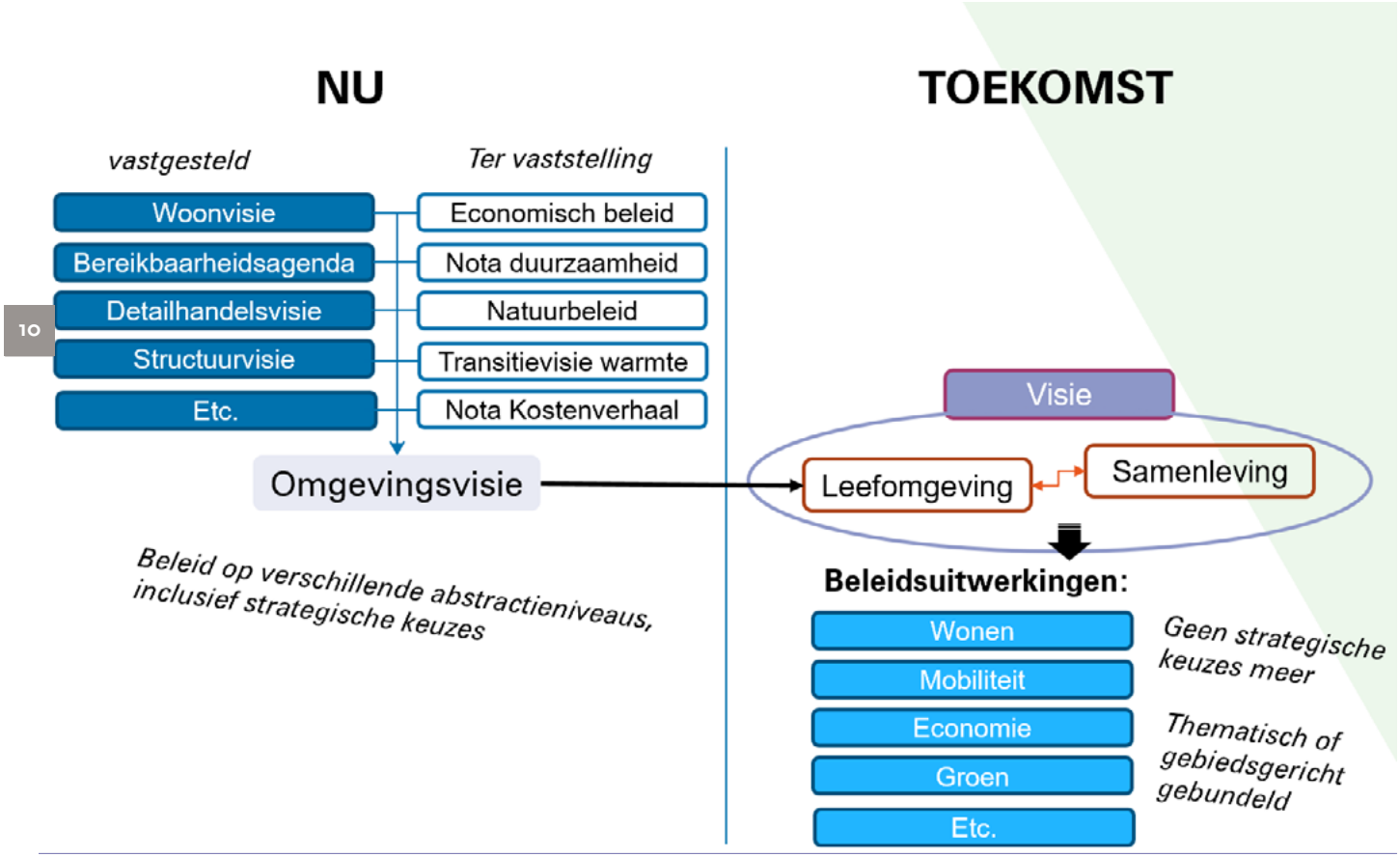
Speerpunt 2: Doorlopend groen
Geldrop-Mierlo draagt met haar natuurgebieden bij aan robuuste regionale, doorlopende groenstructuren en daarmee aan bovenregionale ecologische verbindingen voor het versterken van de biodiversiteit. Ook biedt dit recreatiemogelijkheden voor inwoners van Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Speerpunt 3: Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo)
Zowel Geldrop als Mierlo heeft een multifunctioneel centrum waar winkelen, recreëren, wonen, verblijven, cultuur en vermaak samen komen. Ze vormen beide het middelpunt van het dorpse leven en het vertrekpunt voor een recreatief bezoek of bezoek aan een evenement. Het woningaanbod in de centra is afgestemd op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren.

Speerpunt 4: Naar groene sociale wijken
Onze insteek op gezondheid en sociale cohesie (binnen het zijn van een plek met hart) wordt qua leefomgeving ondersteund door groene wijken en ruimte voor ontmoeting. In 2042 zijn onze wijken bovendien al in belangrijke mate duurzaam ingericht qua energieverbruik en -opwekking. In alle wijken is er een goed gevarieerd woningaanbod, waarmee we anticiperen op de veranderende samenstelling van de bevolking.

Speerpunt 5: Naar een multifunctioneel buitengebied
In het buitengebied zijn functies en opgaven met elkaar verweven. Landbouw, natuur, recreatie en bedrijvigheid versterken elkaar. Ook is er ruimte ingebed voor waterberging en duurzame opwek van energie.

Speerpunt 6: Versterken economische kracht
De ambitie is niet zozeer om de bedrijvigheid in Geldrop en Mierlo uit te breiden, maar onze bedrijfsterreinen zijn wel vitaal. Dat betekent inzet op revitaliseren en verduurzamen. We leggen qua bedrijvigheid via zonering focus op het midden- en kleinbedrijf, de recreatieve sector en eventuele segmenten binnen Brainport.



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

2 Algemene toelichting omgevingsvisies

2.1 Waarom een omgevingsvisie?

Regelgeving eenvoudiger maken
De omgevingsvisie is een nieuw (beleids-)instrument, die is geïntroduceerd in de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking zal treden. In de afgelopen decennia zijn er, met de beste bedoelingen, veel regels bijgekomen die moesten zorgen voor een betere veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de leefomgeving, maar deze maken samen de ruimtelijke ordening niet overzichtelijk. Procedures zijn vaak ingewikkeld, traag en de uitkomsten onzeker. De omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving en het omgevingsrecht. Er is sprake van een grote verandering. Tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water worden geïntegreerd in één wet. Voor de gemeente geeft dit de kans om veel meer dan nu documenten te bundelen. Ook het strategische beleid voor de fysieke leefomgeving komt daarom in 1 document bij elkaar te staan. Dat instrument is de omgevingsvisie.

Een visie op hoofdlijnen
De visie die voor u ligt is een visie op hoofdlijnen. Het vormt het eerste deel van de omgevingsvisie. U leest hierin wat onze speerpunten zijn in de fysieke leefomgeving en welke ambities en doelen we stellen voor de komende circa 20 jaar. In 2022 zal de gemeente deze visie op hoofdlijnen verder uitwerken met sturende beleidskeuzes voor de komende jaren.

Welke strategische visies hebben we als gemeente?
De omgevingsvisie is een visie voor de lange termijn die alle doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving bevat. Naast deze omgevingsvisie kennen we als gemeente een visie op het sociaal domein. Samen bevatten deze twee documenten de strategische doelen voor de gemeente. Deze twee visies worden verbonden door een koepelvisie. De koepelvisie zorgt voor een overall beeld wat voor de gemeente we willen zijn, welke positie we in grotere verbanden willen innemen en de strategie die we daarvoor inzetten.

Sectoraal of thematisch beleid zal in de toekomst dus geen strategische doelen meer bevatten, maar op tactisch en uitvoerend niveau een uitwerking vormen van de omgevingsvisie of de visie sociaal domein.



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

2.2 Nieuwe integrale thema's

Ten slotte spelen er meerdere transities en wil het Rijk meer aandacht voor nieuwe integrale thema's. Klimaatadaptatie en de energietransitie dienen een prominente plek in te nemen. En het thema gezondheid is geïntroduceerd om integraler naar de kwaliteit van onze leefomgeving te kijken en nadrukkelijk het sociaal domein te betrekken.

Relatie met het sociaal domein
De omgevingswet vraagt om een nauwe relatie te leggen met het sociale domein. Veel aspecten, die te maken hebben met het welzijn en de gezondheid van inwoners hebben te maken met de fysieke leefomgeving.

In de visie sociaal domein (2019) zet de gemeente inclusiviteit en eigen verantwoordelijkheid centraal. In de visie van de gemeente voelen inwoners zich onderdeel van onze gemeenschap en hebben deel aan die gemeenschap. Daarbij ligt de regie en verantwoordelijkheid voor het welzijn van inwoners bij mensen zelf. Gemeenschappelijke opgaven worden door mensen in hun eigen wijk of buurt aangepakt. Mensen zijn autonoom, nemen zelf besluiten, bepalen hun eigen strategie, stellen die bij als de situatie daarom vraagt en ontwikkelen zich hun leven lang. Zij kunnen hulp vragen als het (even) niet zelf lukt. Om deze visie te realiseren heeft de gemeente 2 pijlers[1] in haar beleid benoemd. Pijler 1 legt een sterk verband met de fysieke leefomgeving: sterke, vitale en gezonde wijken. Binnen deze pijler staan drie programmadoelen, die worden uitgewerkt in de omgevingsvisie:

1 Pijler 1: Sterke, vitale en gezonde wijken
Pijler 2: Betrokken mensen en betrouwbare steun met perspectief

- Wij stimuleren een inclusieve gemeenschap waarin iedereen zich thuis voelt en deel kan hebben in de gemeenschap.
- Wij stimuleren mensen te kiezen voor een gezonde leefstijl en helpen een gezonde woonomgeving te creëren.
- Wij helpen sterke wijken en netwerken te creëren zodat het fijn en veilig wonen is.

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

Gezondheid
Waar vroeger gezondheid werd gezien als een thema ter voorkoming of genezing van ziektes, wordt gezondheid nu veel breder gezien. Het gaat in de breedte om je welbevinden, zowel psychisch, lichamelijk als sociaal. Maar ook om je aanpassingsvermogen als je wel een ziekte hebt of een gebrek kent. Het Louis Bolk instituut heeft het in dit opzicht over positieve gezondheid (zie afbeelding hiernaast).

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.

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

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



2.3 De aanpak om te komen tot een omgevingsvisie

Als we (als gemeente) initiatieven in de samenleving willen vergemakkelijken en faciliteren kunnen we onze doelen en beleid het beste tevoren afstemmen op de behoefte en de vraagstukken die er leven. Daarom kiezen we voor een aanpak waarin vraagstukken van de gemeente en de samenleving met de verantwoordelijkheden van de overheid het begin van de visie vormen. Tegelijk zijn de kwaliteiten in onze leefomgeving natuurlijk ook nog steeds heel belangrijk. De visie is het resultaat van een combinatie van drie uitgangspunten:

Uitgangspunt 1: vraagstukken. Dit zijn vraagstukken die zijn opgehaald en waar we allemaal mee geconfronteerd worden. Vraagstukken die het gevolg zijn van de snelle maatschappelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunt 2: omgevingskwaliteiten. De kenmerken van ons gebied zijn het 'materiaal' waarmee we werken. Denk dan bijvoorbeeld aan ruimtelijke kwaliteiten van groen, cultuurhistorie en milieu, maar ook functionele kwaliteiten zoals de bereikbaarheid en de voorzieningen.

Uitgangspunt 3: ambities en rol van de overheid. Als gemeentelijke overheid hebben we bepaalde verantwoordelijkheden. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan wettelijke taken, speerpunten van ons beleid of zaken die spelen vanuit algemeen belang.

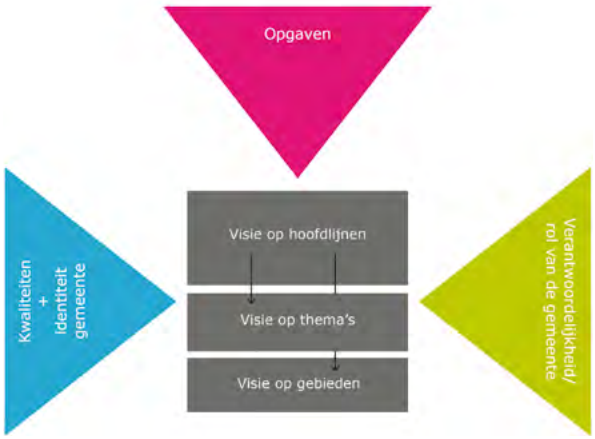
2.4 Het doorlopen proces

Het proces om tot deze visie te komen bestond uit drie hoofdstappen:

- De opgavenfase: wat willen we oplossen? Waar zitten inwoners, ondernemers en organisaties mee en welke trends komen op ons af?
- Ideeënfase: bedenken van oplossingen en richtingen om vraagstukken op te pakken.
- Visiefase: opstellen van de visie en vastleggen van de doelen van de gemeente.

2.5 Opbouw van het document

In hoofdstuk 1 staan de speerpunten van de visie op hoofdlijnen benoemd. Hoofdstuk 3 gaat over de uitgangspunten voor deze visie, de vraagstukken uit de samenleving (inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties), de kwaliteiten van onze fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die op ons afkomen. In hoofdstuk 4 staat onze visie uitgewerkt.



Afb. 6. De opbouw van de omgevingsvisie.

Mierlo

- o Meer woningen voor starters en ouderen
- o Een (nog) groener dorp!

Braakhuizen-Noord

- o De openbare ruimte van de wijk verbeteren
- o Meer differentiatie om woningtypes

Coevering

- o Groene wandelroutes maken
- o De sociale samenhang verbeteren

Zesgehuchten

- o Doorstroom op gang brengen, meer bouwen voor starters en ouderen
- o Doorgaand verkeer weren uit de woonstraten

Braakhuizen-Zuid

- o Het gebied rond de kerk en de Aldi opwaarderen
- o De uitstraling van de wijk zou verbeteren

Akert

- o Een visie op de verouderde woningen
- o Toegankelijkheid voetpaden voor mindervalide verbeteren
- o Meer plekken/activiteiten voor kinderen

Skandia-Hulst

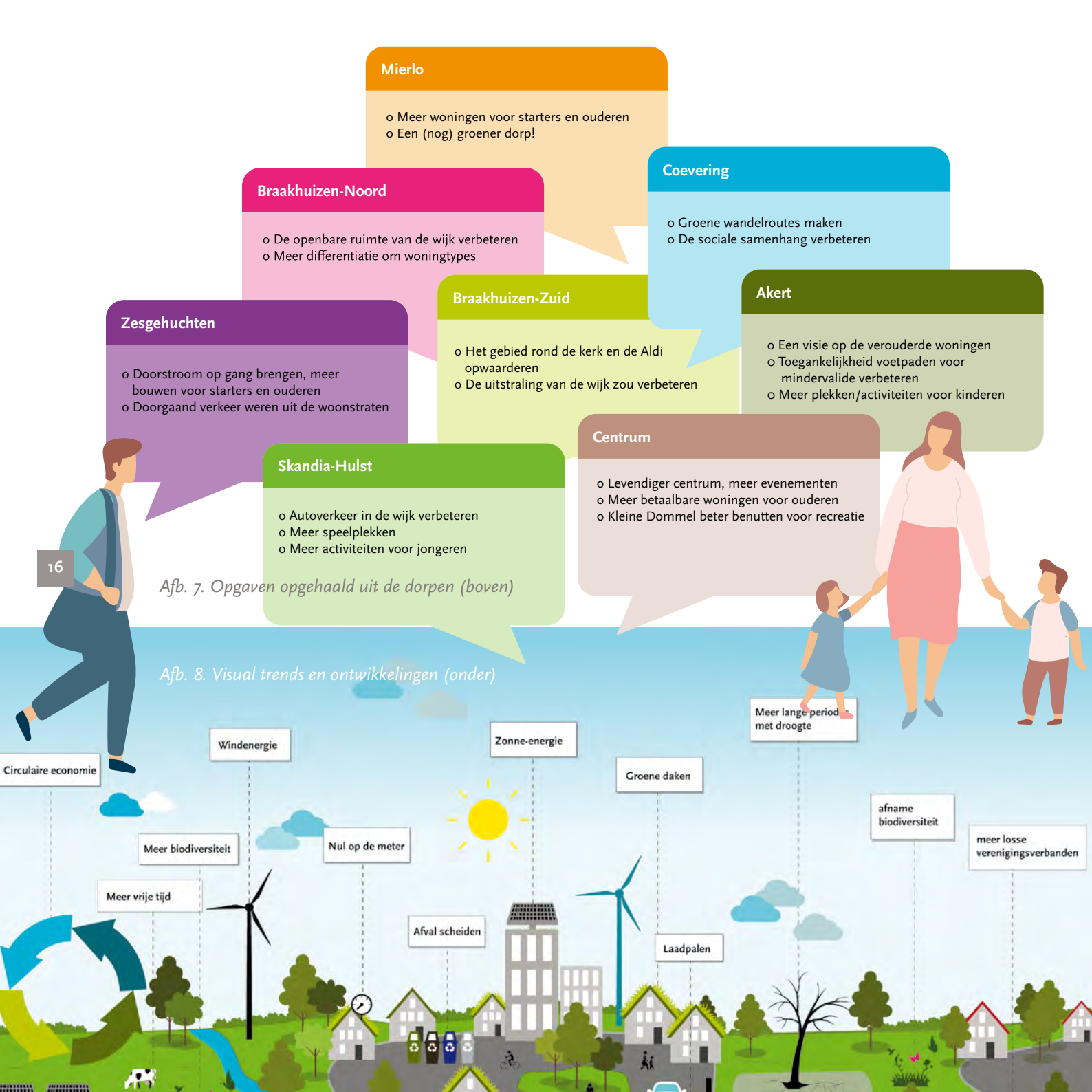
- o Autoverkeer in de wijk verbeteren
- o Meer speelplekken
- o Meer activiteiten voor jongeren

Centrum

- o Levendiger centrum, meer evenementen
- o Meer betaalbare woningen voor ouderen
- o Kleine Dommel beter benutten voor recreatie

Afb. 7. Opgaven opgehaald uit de dorpen (boven)

Afb. 8. Visual trends en ontwikkelingen (onder)



3 Onze opgaven

Er is een groot aantal trends en ontwikkelingen dat zorgt voor verandering in de fysieke leefomgeving. Trends en ontwikkelingen zijn een van de drijvende krachten achter verandering en zijn daarom zeer relevant.



3.1 Trends en ontwikkelingen

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Maatschappelijke opgaven

Voor het opstellen van deze visie op hoofdlijnen hebben we een uitgebreid participatietraject doorlopen (zie hoofdstuk 2). Uit deze gesprekken en bijeenkomsten zijn vraagstukken naar voren gekomen, die inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties belangrijk vinden of waar men mee zit. Hieronder staat een samenvatting van deze vraagstukken.

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

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

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

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

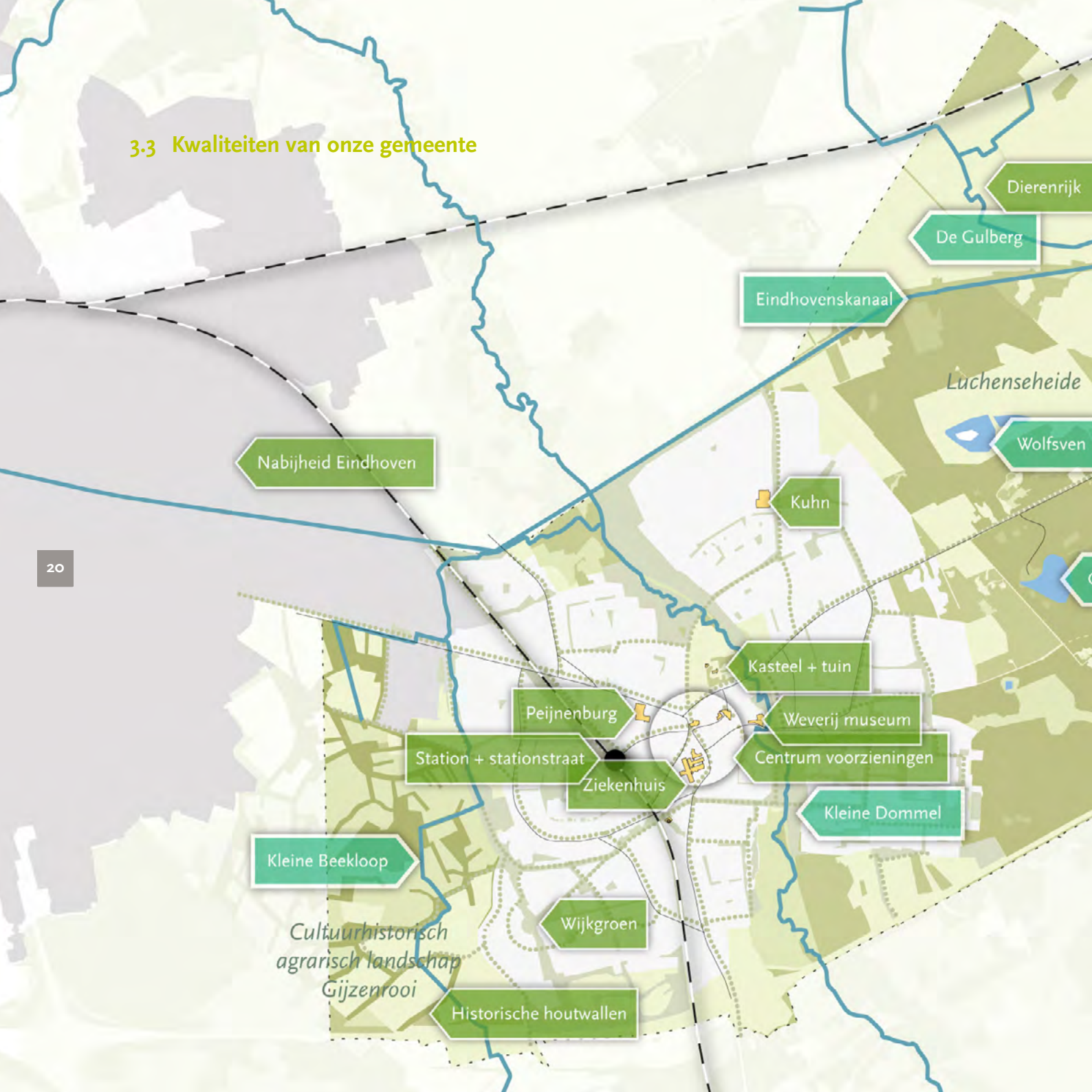
Het buitengebied beschermen tegen bebouwing
Het relatief kleine buitengebied van de gemeente wordt als heel waardevol beschouwd, en moet zo veel mogelijk behouden blijven. De vrees van inwoners is dat er delen van het buitengebied opgeofferd worden voor nieuwbouwprojecten. Het is een uitdaging om een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

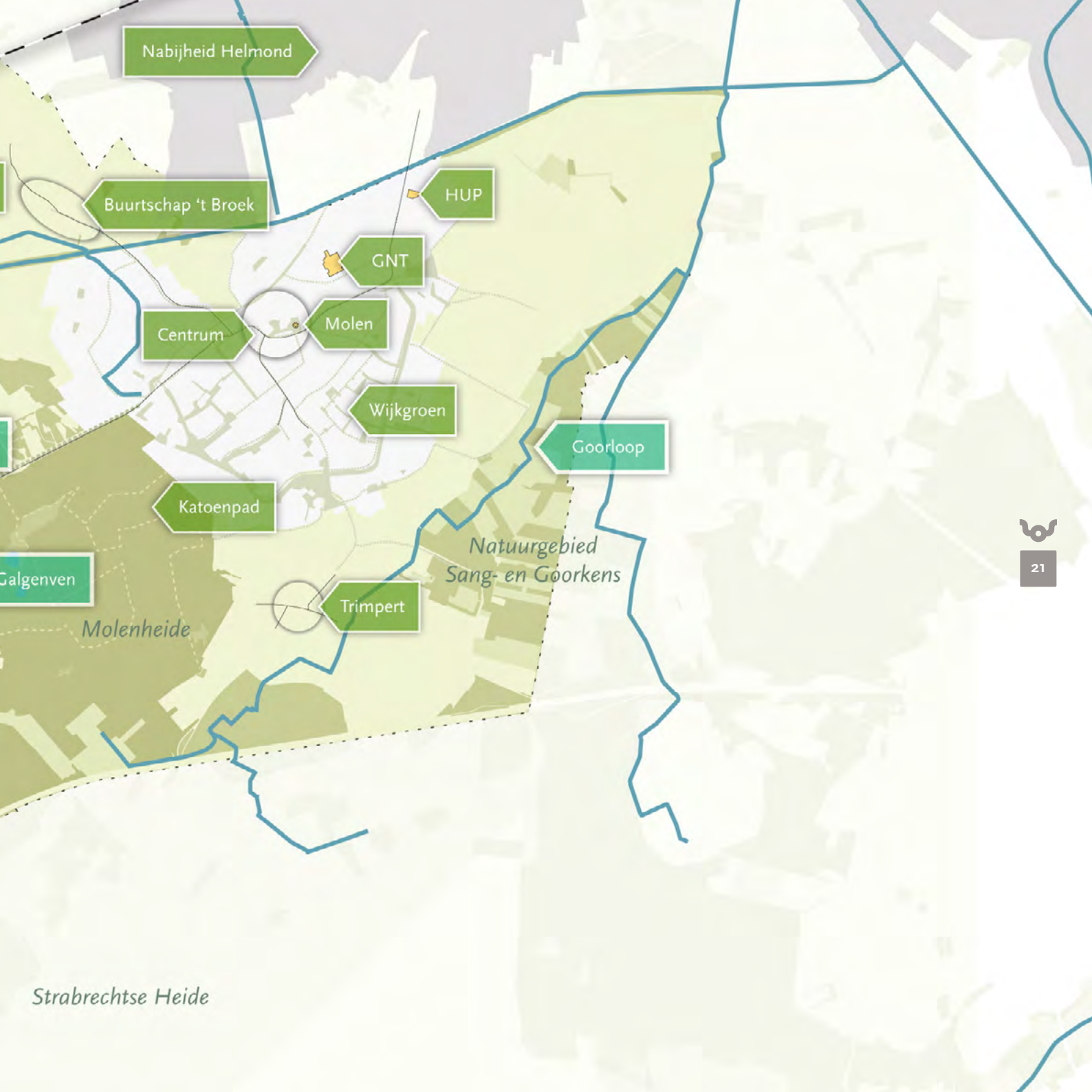
Natuurwaarden beschermen
Door veel bewoners is aangegeven dat nog meer recreatie in het buitengebied schadelijk kan zijn voor de natuurwaarde van natuurgebieden. Inwoners vragen zich af hoe de natuurwaarde en rust behouden kan blijven in natuurgebieden als er meer wordt ingezet op recreatie.

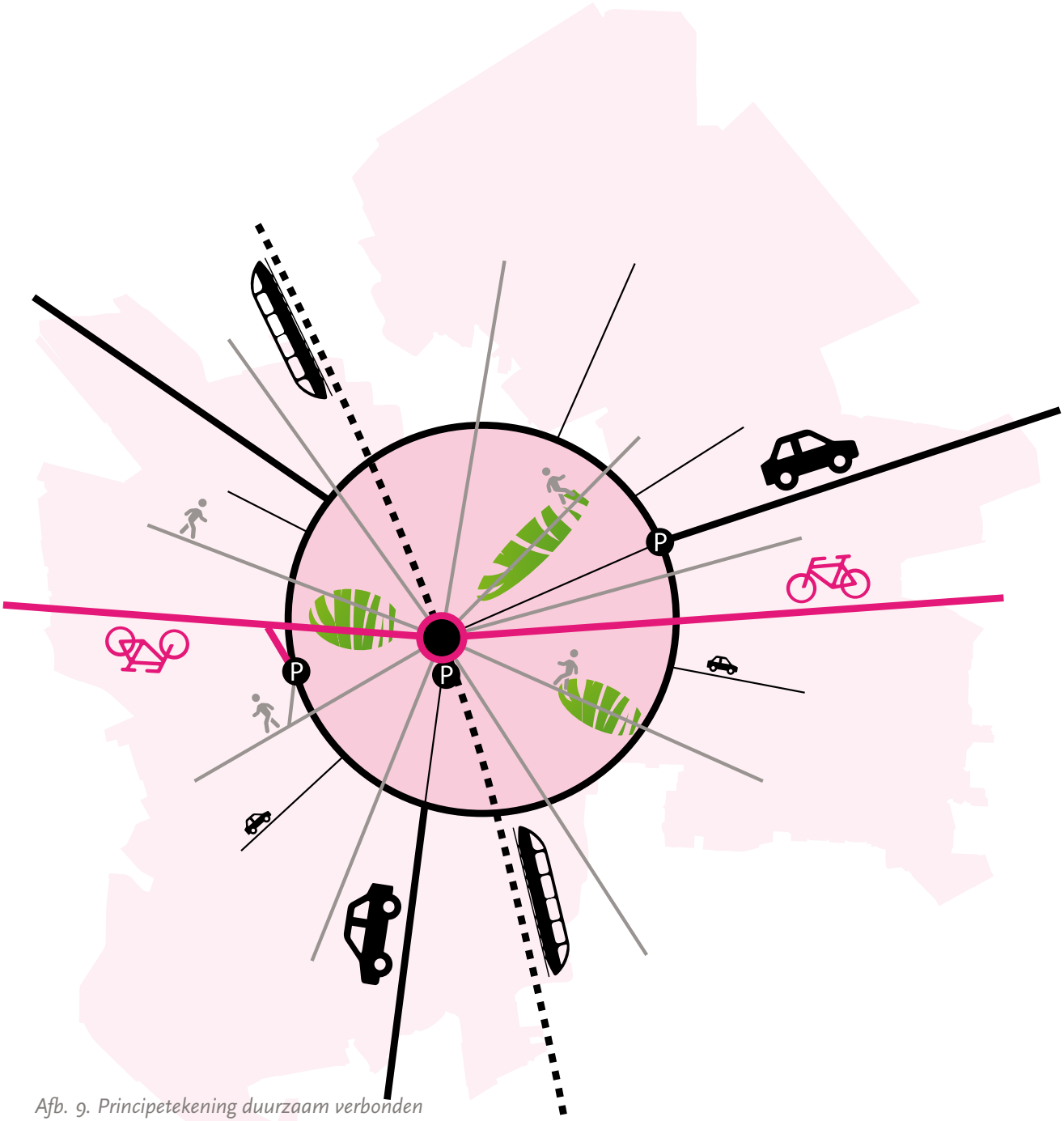
Het centrum
Een centrum met voldoende voorzieningen is erg waardevol voor inwoners van zowel Geldrop als Mierlo. Alleen zien inwoners ook dat het voor winkels steeds lastiger wordt om te blijven bestaan door een afname van winkelen, waardoor de centra minder aantrekkelijke plekken worden met leegstaande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

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

3.3 Kwaliteiten van onze gemeente




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



Afb. 9. Principetekening duurzaam verbonden

4 Onze visie op hoofdlijnen

In dit hoofdstuk vindt u per speerpunt onze visie op hoofdlijnen. Per speerpunt beschrijven we:

- Onze ambities
- De opgaven om die ambities te halen
- De achtergronden bij deze ambities

4.1 Duurzaam verbonden in het netwerk

4.1.1 Onze ambitie

In onze visie zijn we duurzaam verbonden met het stedelijk netwerk om ons heen. De inrichting van onderwijsmogelijkheden, voorzieningen, bedrijvigheid en mobiliteit in Geldrop-Mierlo is afgestemd op het aanbod binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Duurzaam verbonden betekent daarnaast dat we ook op lange termijn, dus ook bij een toenemende mobiliteit en congestie, goed bereikbaar zijn. Zowel automobiliteit, fietsgebruik als openbaar vervoer zijn onmisbare schakels in dit netwerk. Ten slotte betekent het dat de verbindingen voor een groot deel uit duurzame vormen van vervoer bestaan. In de ideale wereld gebruiken onze inwoners overwegend de fiets en het openbare vervoer (voor grotere afstanden of naar het stadscentrum van Eindhoven). De auto is belangrijk, maar gebruiken we vooral voor bestemmingen daarbuiten. Doorgaand verkeer leiden we om ons heen. Door onze nabijheid ten opzichte van Eindhoven en Helmond hebben we een unieke kans. We willen inwoners zowel een ‘dorps groen woonklimaat’ bieden als een stedelijk vervoersnetwerk.

4.1.2 Onze opgaven

Om deze ambities te bereiken zien we voor onszelf een aantal grote opgaven:

- We kijken bij voorzieningen wat belangrijk is voor inwoners en hoe we aanvullend kunnen zijn op het stedelijk gebied Eindhoven.
- We zetten in op een netwerk van snelle en comfortabele fietsverbindingen.
- We heffen barrières voor langzaam verkeer binnen Geldrop en Mierlo zoveel mogelijk op.
- We zetten ons treinstation veel centraler en stimuleren de uitbouw van ander openbaar vervoer.
- We stimuleren het gebruik van elektrische auto’s en deelvervoer.
- We leiden doorgaand verkeer om onze gemeente heen.

Hieronder volgt een toelichting op onze opgaven:

We kijken bij voorzieningen wat belangrijk is voor inwoners en hoe we aanvullend kunnen zijn op het stedelijk gebied Eindhoven.

Veel voorzieningen zijn belangrijk voor het woon- en leefklimaat van onze gemeente. Als het gaat om onderwijs (basisscholen en een middelbare school) of sport- en verenigingsaccommodaties, dan willen we die zelf in huis hebben. Voor andere voorzieningen of werklocaties kiezen we voor aansluiting op het stedelijk gebied Eindhoven. We willen kiezen voor specifieke voorzieningen, die aanvullend zijn in de regio. Welke voorzieningen dat zijn, willen we later uitwerken in ons accommodatiebeleid en het economisch beleid.

Netwerk van snelle en comfortabele fietsroutes.
Om duurzaam verbonden te zijn met meer accent op de fiets hebben we comfortabele snelfietsroutes nodig, die met zo weinig mogelijk barrières en zo rechtstreeks mogelijk aansluiten op stedelijke functies in de centra en bedrijventerreinen van Eindhoven en Helmond. Onze inzet is om routes te creëren tussen Geldrop en bedrijventerrein de Run, de brainportcampus en het centrum van Eindhoven enerzijds en het centrum van Helmond anderzijds.

We heffen barrières voor langzaam verkeer binnen Geldrop en Mierlo zoveel mogelijk op.
Binnen onze dorpen lopen veel fietsroutes langs drukke wegen. Ook rond het centrum van Geldrop lopen drukke wegen, waardoor het centrum als het ware losligt van de wijken. We willen de ontwikkeling van snelfietsroutes aangrijpen om het fietsen ook binnen de kom aantrekkelijk te maken. Het doortrekken van fietsroutes en meer veilige rechtstreekse verbindingen tussen de wijken en het centrum is onze inzet. De ontwikkeling van het Dommeldal en de woningbouwimpuls in en rond het centrum zien we daarbij als vliegwiel. Daarnaast is ons streven om snelfietsroutes ook binnen de gemeente door te laten lopen en zo de centra, de werkgebieden en woonwijken te verbinden.

We zetten ons treinstation veel centraler en stimuleren de uitbouw van ander openbaar vervoer.
In onze visie vormt het treinstation een verbinding tussen het centrum en de wijk Zesgehuchten en het gebied Gijzenrooij daarachter. We willen het station opnemen in de stedelijke ontwikkeling van Geldrop en meer verbinden met het centrum. Door meer (vervoers)massa te creëren, willen we het draagvlak van het station verhogen en op termijn de frequentie van treinen verhogen. Ook daarmee raken we verweven met het stedelijk netwerk van Eindhoven zonder eraan vast te groeien. Aanvullend op het station willen we het openbaar busvervoer versterken, bijvoorbeeld door een busstop bij het station op te nemen. Door het realiseren van hoogwaardig openbaar vervoerassen kan het daily urban system beter functioneren en wordt de aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer vergroot.

We stimuleren het gebruik van elektrische auto's en deelvervoer.
Om te komen tot een gezondere leefomgeving willen we ook het autogebruik zelf verduurzamen. Onze opgave is om het gebruik van elektrische auto's te stimuleren. Daarvoor zullen we meer laadpalen moeten faciliteren. Aanvullend zetten we in op het versterken van deelvervoer (met name in Geldrop kan dit een oplossing zijn). Door het verkleinen van de afhankelijkheid van de auto, creëren we de mogelijkheid om alternatieve vormen van bezit en gebruik te introduceren. Bovendien willen we dat de verdichting van het stedelijk gebied niet ten koste gaat van de hoeveelheid openbare ruimte en groen. Gecombineerd met de woningbouwimpuls zetten we in op deelauto's en elektrisch vervoer.

We leiden doorgaand verkeer om onze gemeente heen.
We willen de verkeersdruk op onze wegen verkleinen. Niet alleen het aanbieden van alternatieve vormen van vervoer moet ons daarbij helpen, ook het doorgaand verkeer willen we beperken. Met het adagium 'soepel de gemeente in en uit, maar langzaam als je binnen bent' richten we onze wegen in op verblijf en langzaam verkeer. Waar mogelijk scheiden we de verkeersstromen en op andere plekken streven we naar voorrang voor de fiets. Daarmee willen we de snelle

autoroutes naar Eindhoven, Nuenen en Helmond zoveel mogelijk buitenom leiden. Regionaal zijn daarom als gemeente voorstander om het regionale wegennetwerk te verbeteren, waaronder de verbreding van de A67.

4.1.3 Wat is de achtergrond achter deze opgaven?

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

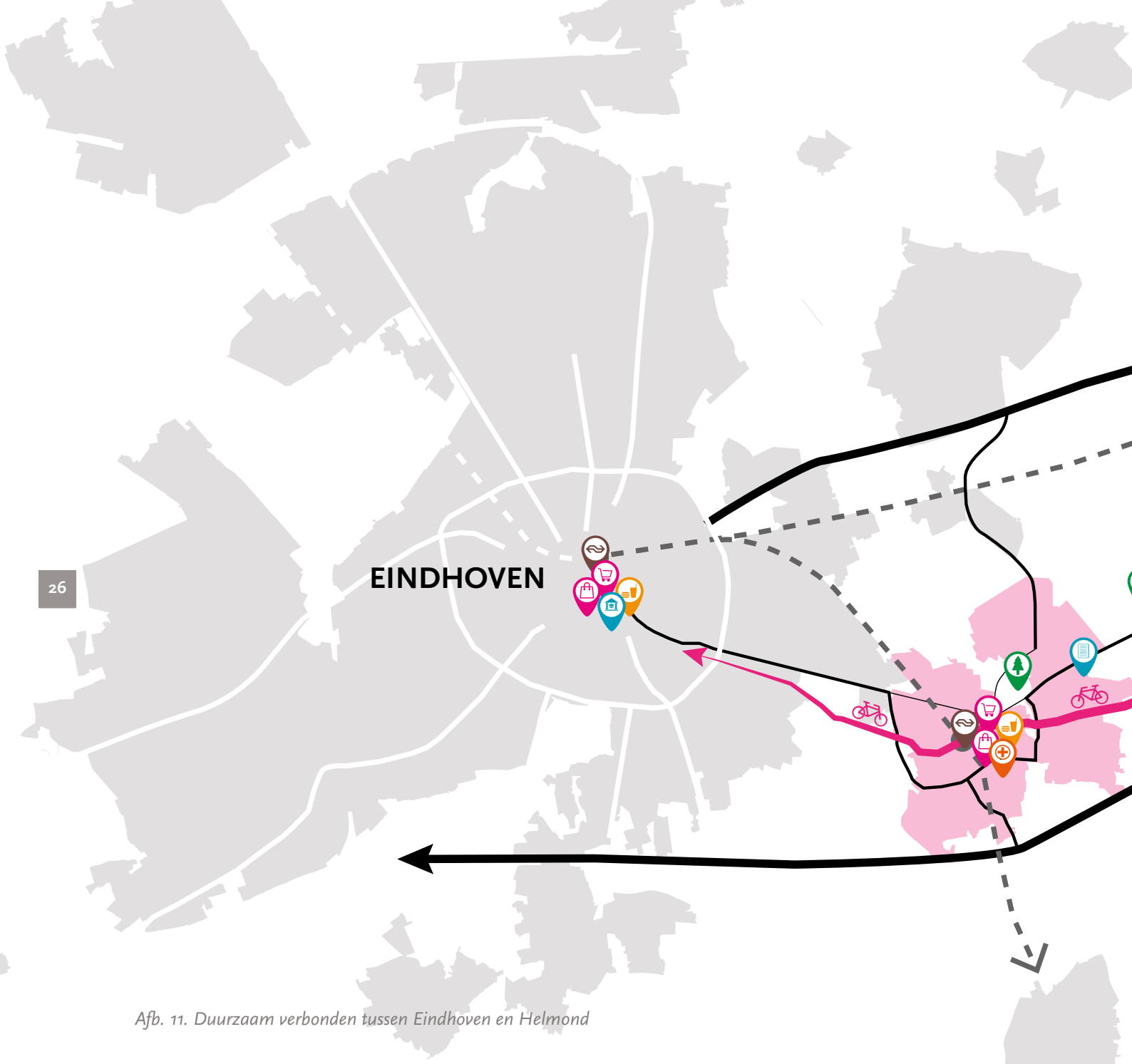
Vraagstukken in onze gemeente
Veel inwoners hebben aangegeven dat ze zich zorgen maken over de verkeersveiligheid als gevolg van hardrijden en de drukte op de wegen. Veel wijkontsluitingswegen worden als barrière gezien tussen de wijken en de voorzieningen in de dorpen. Ook zien inwoners als vraagstuk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

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

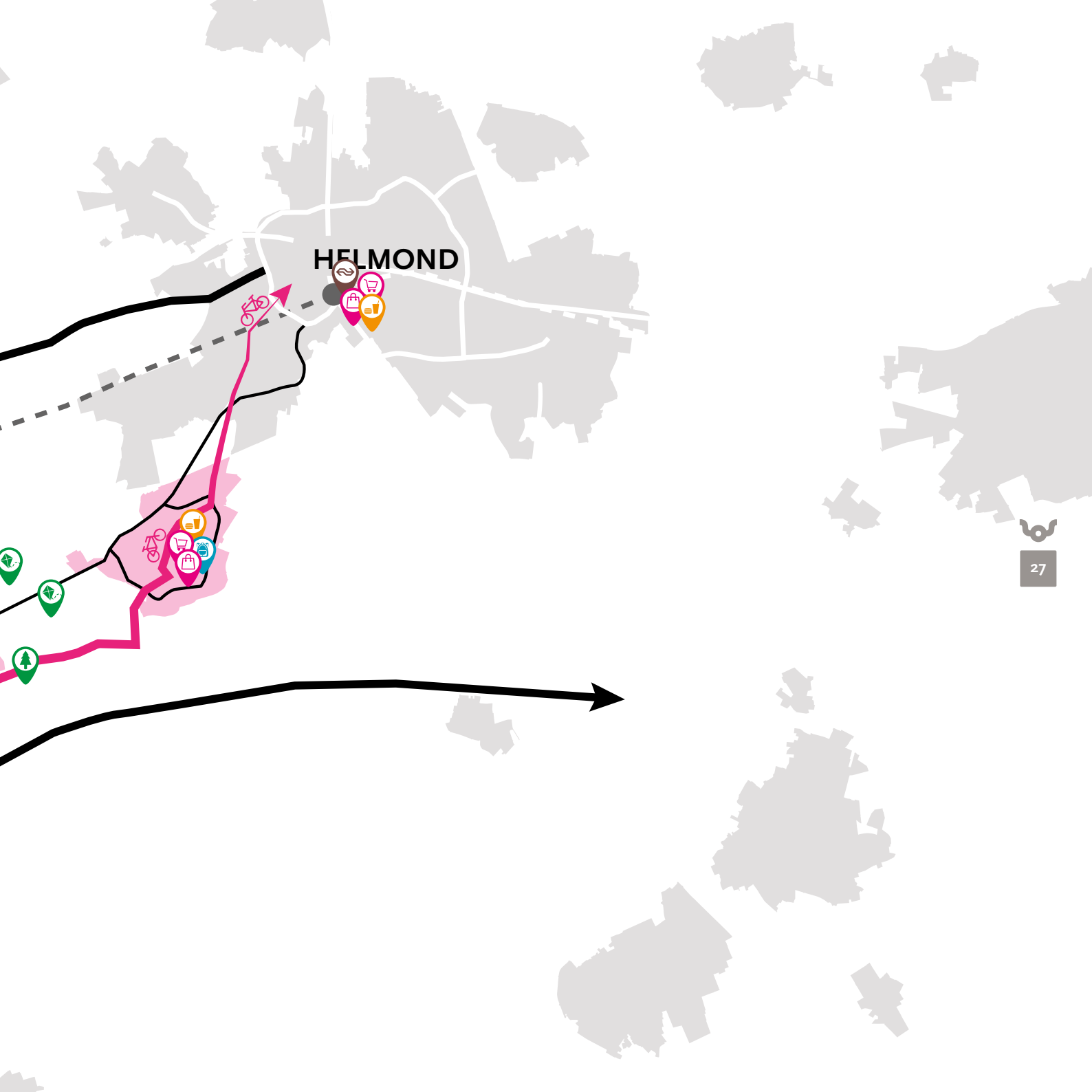
Tegelijk verandert technologie de mogelijkheden voor het gebruik van de fiets. De afgelopen jaren zien we in Nederland wel een toename van fietsgebruik door forenzen, en door de groei aan elektrische fietsen gebruiken mensen ook voor langere routes de (elektrische) fiets. Door een toename aan fietsen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

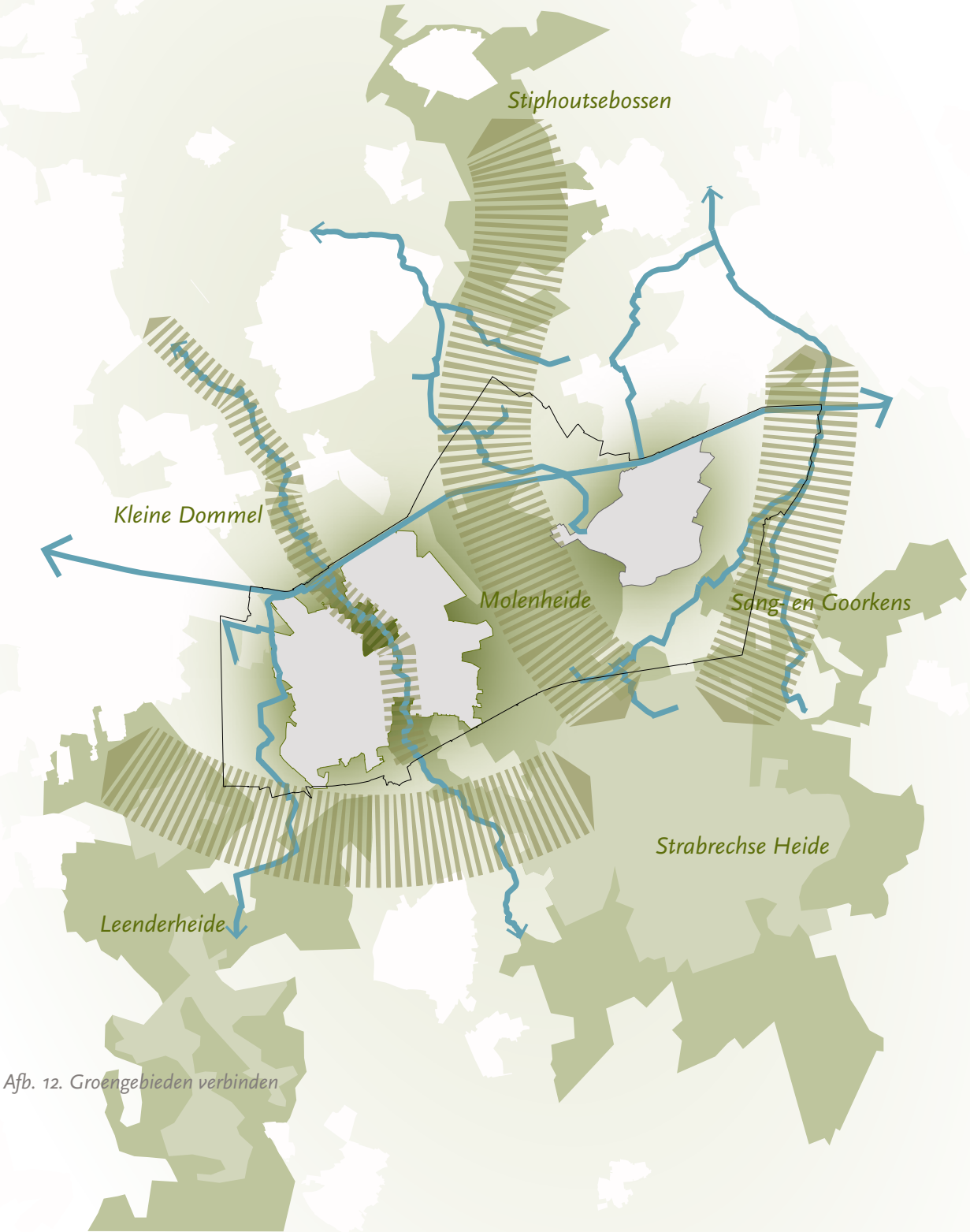
Naast een toename in het gebruik van de elektrische fiets is er ook een toename in elektrische auto's in Nederland. Daarnaast lijkt het erop dat binnen enkele decennia er alleen nog auto's verkocht mogen worden die geen fossiele brandstoffen gebruiken in Nederland.

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



Afb. 11. Duurzaam verbonden tussen Eindhoven en Helmond


HELMOND



Afb. 12. Groengebieden verbinden

4.2 Doorlopend groen

4.2.1 Onze ambitie

We kiezen voor robuuste doorlopende groenstructuren. Meer dan nu willen we onze natuurgebieden inzetten om (boven)regionale verbindingen tot stand te brengen. Om ecologische verbindingen en de biodiversiteit te versterken en om tot een robuuste groene geleding in het stedelijk netwerk van Eindhoven en Helmond te komen. Bovendien willen we met doorlopende groenstructuren inspelen op veranderingen in het klimaat en zo periodes van droogte en van hevige regenval op te kunnen vangen. Het groen als kwaliteit, als buffer en als recreatieve kracht.

Daarom zetten we in op sterke noord-zuid lopende groenstructuren: De natuur en het cultuurhistorische landschap van Gijzenrooi, het beekdal van de Kleine Dommel en de bossen van de Molenheide in relatie tot de Strabrechtse Heide en de Stiphoutse Bossen.

4.2.2 Onze opgaven

Om deze ambities te bereiken zien we voor onszelf een aantal grote opgaven:

- Het opheffen van barrières in het natuurnetwerk
- Natuurlijke netwerken aanvullen
- Versterken van de biodiversiteit
- Beter vasthouden van gebiedseigen water

Hieronder volgt een toelichting op onze opgaven:

Het opheffen barrières in het natuurnetwerk.

Een belangrijke ambitie is het opheffen van barrières, in onze visie loopt het groen door, binnen en buiten onze gemeente. We willen met onze natuurgebieden aanhaken op regionale initiatieven om natuurgebieden beter op elkaar aan te laten sluiten en de kwaliteiten te beschermen en verbeteren. Het Van Gogh nationaal park en het Dommelpark zijn twee regionale initiatieven waar we als gemeente bij aanhaken.

Het bos als verbinding

De Molenheide maakt deel uit van een uitgestrekte band van bos en heidegebieden. Van de Strabrechtseheide in het zuiden tot de Stiphoutse Bossen aan de noordzijde. We willen de verbindingen tussen deze bosgebieden versterken door het bos beter te zoneren, bos toe te voegen en door faunapassages in te zetten op plekken die nu lastig te passeren zijn (zoals de A67 en het Eindhovens Kanaal). Concrete kans voor het maken van een faunapassage is de toekomstige verbreding van de A67. Aanvullend streven we naar bosontwikkeling in de flank van de Gulbergen (west-noordzijde) om verder bij te dragen aan deze bosrijke verbindingszone.

Natuurlijke netwerken aanvullen

Ook willen we de gaten in het netwerk gaan vullen, onze robuuste groenstructuren zijn ‘doorlopend groen’. Deze opgave zien we in het beekdal van de Kleine Dommel en in het gebied Gijzenrooi, ter versterking van de Gijzenrooise Zegge. We hebben als gemeente een opgave om voor 2028 nog 40 hectare natuur te realiseren. Met het vergroten van natuurge-bieden hebben we ook de ambitie om meer CO_2 op te slaan.



Afb. 13. Visual Dommelpark

Het Dommeldal, het natuurpark van Geldrop
Met het Dommeldal heeft Geldrop goud in handen. In onze visie wordt het Dommeldal een langgerekt natuurpark, dat onze opgaven ten aanzien van klimaatadaptatie, recreatieve verbindingen, (fiets)veiligheid en de versterking van het centrum als stralend middelpunt helpt realiseren. Juist ter hoogte van het centrum van Geldrop is het Dommeldal smal, onnatuurlijk en vol barrières. In onze visie maken we een doorlopende brede natuurzone, waaraan het centrum zich kan presenteren en waarmee de wijken aan de zuidoostkant met het centrum worden verbonden. We zetten in op natuurvriendelijke oevers en een zichtbare relatie met het kasteel. Aan de zuidzijde en noordzijde van het centrum willen we het Dommeldal eveneens uitbreiden en robuuster maken met gerichte natuurontwikkeling.

Kwaliteitsverbetering Gijzenrooi
De Gijzenrooi is op dit moment al een waardevol agrarisch cultuurlandschap, maar ook een belangrijk natuurgebied met de Gijzenrooise Zegge. We willen dat de Gijzenrooi een aantrekkelijk gebied blijft en waar mogelijk versterken. We zien mogelijkheden om het Natuurnetwerk Noord-Brabant in het gebied met natuurontwikkeling verder uit te breiden. Daarnaast willen we ook onderzoeken wat voor uitdagingen de Gijzenrooi heeft op het gebied van water.

Versterken van de biodiversiteit
Om de biodiversiteit te versterken willen we ruimte voor specifieke natuurwaarden en rustige plekken creëren. We zetten in op een betere zonering van de natuur om zowel de kwaliteit van de natuur als de recreatieve kwaliteit te versterken. We wijzen gebieden aan waar de natuur voorop staat, waar we rust creëren voor een hogere biodiversiteit. Daarnaast zetten we natuurgebieden in voor recreatie: om te wandelen, te fietsen, te sporten en te verblijven.

Sang en Goorkens is hierin een belangrijk gebied. De ontwikkeling om Sang en Goorkens als moerasbos steeds verder te versterken ondersteunen we. Het draagt bij aan het vasthouden van water, waarmee we waterproblemen benedenstrooms helpen voorkomen.

Beter vasthouden van gebiedseigen water
We willen meer water vasthouden in ons gebied. Daarmee voorkomen we droogte en natuurbranden in periodes van weinig regen en zorgen we dat hevige buien beter kunnen worden opgevangen. Op deze manier werken we aan een klimaatbestendig buitengebied, waarmee we bovendien de kwaliteit van de natuur versterken. Om dit te bereiken zetten we in op een viertrapsstrategie (concept natuurbeleid gemeente Geldrop-Mierlo):

- Versterken van de sponswerking van de bodem. Door meer gebruik van organische stof houdt een bodem water beter vast.
- Meer loofbomen in plaats van naaldbomen. Loofbomen ‘verdampen’ minder water en zorgen dus dat meer water in de bodem wordt opgeslagen.
- Creëren van robuuste beekdalen, waar je water beter kunt vasthouden.
- Creëren van kwelzones, in de flanken van de beekdalen en langs het kanaal.

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



Afb. 14 Molenheide

4.2.3 Wat is de achtergrond achter deze opgaven?

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

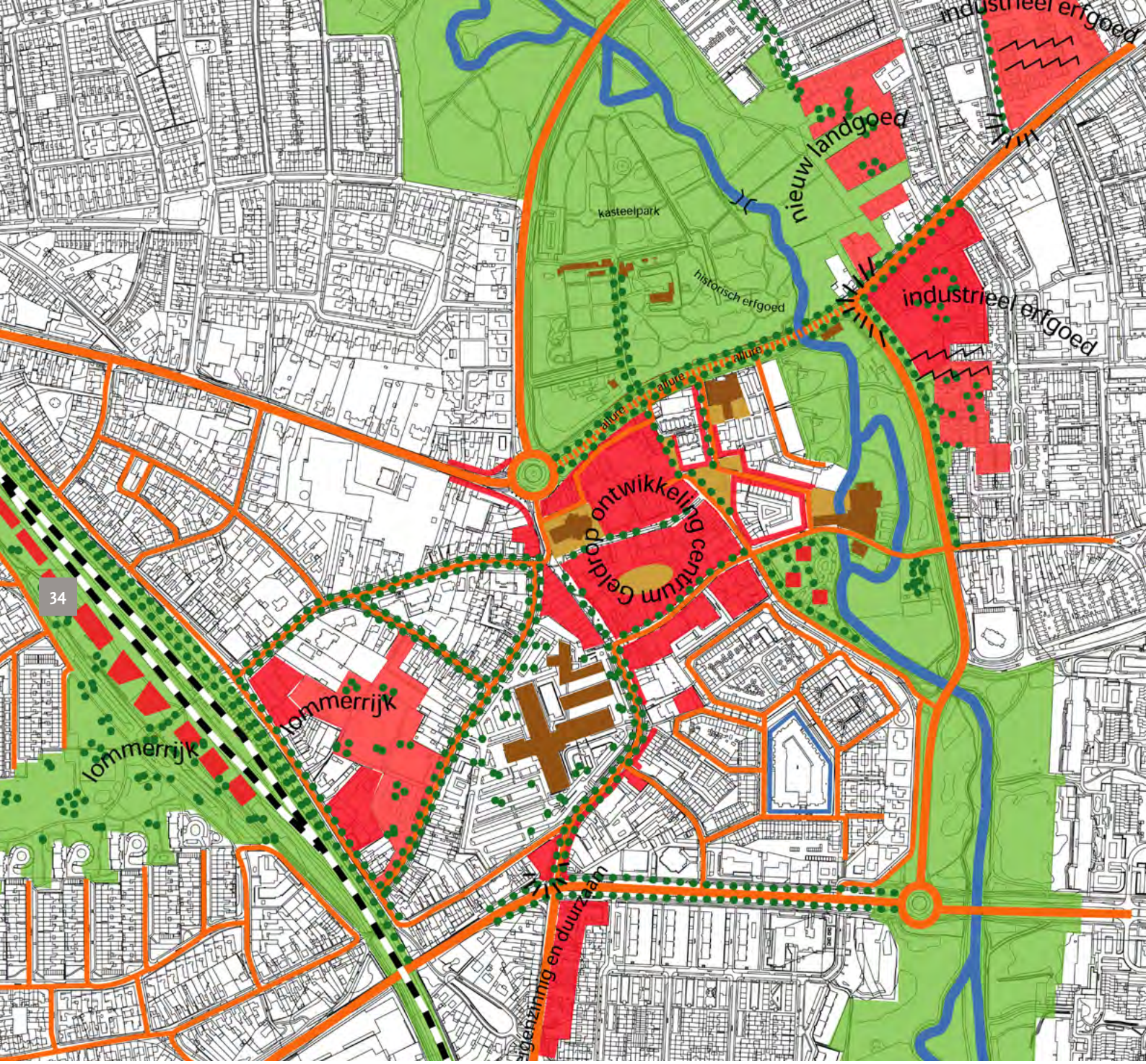
De droge bossen zijn aangemerkt als natuurbrandgevoelige gebieden. De natuur in deze gebieden is grotendeels afhankelijk van regenwater. Bovendien heeft de podzolbodem hier een beperkte capaciteit om water vast te houden, omdat water makkelijk in de bodem kan infiltreren, en als grondwaterstanden zakken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

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

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

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

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



Afb. 15. Kaart woningbouwimpuls uit subsidieaanvraag centrum Geldrop

4.3 Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo)

4.3.1 Onze ambitie

We kiezen voor multifunctionele dorpscentra, waar winkelen, recreëren, wonen, verblijven, cultuur en vermaak samen komen. Onze dorpscentra zijn in de toekomst niet alleen gericht op winkelen, maar vormen een middelpunt in het dorpse leven. En dat middelpunt, in zowel Geldrop en Mierlo, willen we een impuls geven. Zodat het ook een startpunt kan zijn voor een recreatief bezoek of een bezoek aan evenementen.

Met deze hoofdkeuze passen we ons aan, aan veranderingen in de samenleving. Een nieuw woningaanbod in en rond de centra, geeft de kans om de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren te vervullen. Dichtbij de voorzieningen, het vermaak en multimodaal bereikbaar (Geldrop) ten opzichte van Eindhoven. Nieuwe activiteiten en voorzieningen zorgen voor nieuwe bezoekers. De mooie pleinen en het verbinden van de parels aan de centra geeft een impuls aan onze recreatieve ambities ('Geldrop-Mierlo vermaakt en verweeft').

Om onze dorpscentra door te ontwikkelen als middelpunt van het leven in de dorpen, zetten we in op multifunctionele dorpscentra, een stevige woningbouwimpuls en betere verbindingen met de wijken. Onze ambitie is ook om het winkelgebied in zowel Geldrop als Mierlo compact te houden, als in de toekomst het aantal winkels afneemt. Door winkelgebieden compact te houden ontstaat er minder leegstand, waardoor er minder mogelijkheden zijn om ondermijnende activiteiten op te richten. Voor Geldrop zetten we in op een groot centrumgebied waar allerlei functies zich samenhangend kunnen ontwikkelen. We hebben de ambitie om het Dommeldal als natuurpark in te richten. Ook willen we allerlei gebieden rondom het (compacte) centrum bij de woningbouwimpuls betrekken om een 'centrum woonmilieu' te creëren. Ook verbinden we het station nadrukkelijk bij het centrumgebied.

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

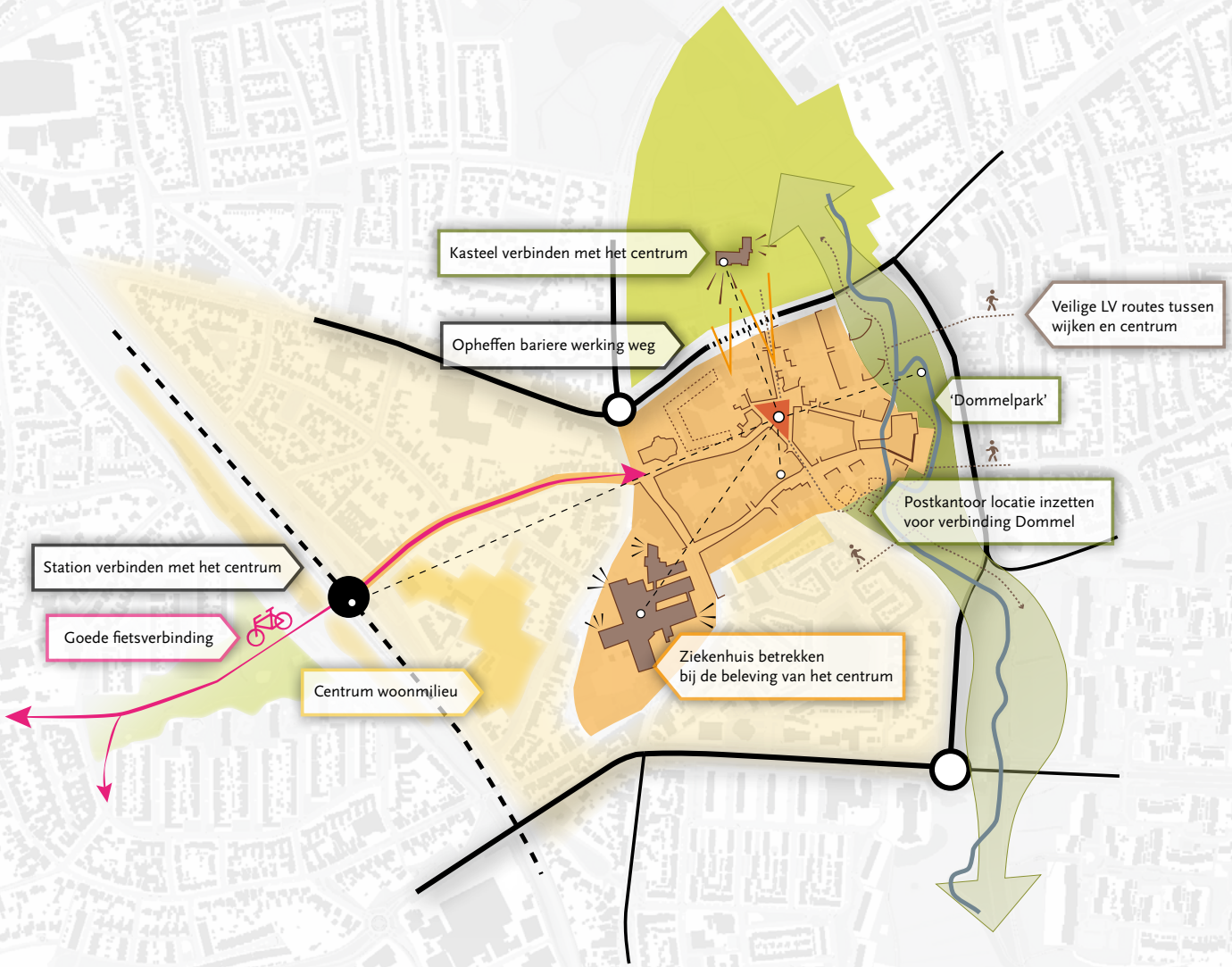
4.3.2 Onze opgaven

Om deze ambities te bereiken zien we voor onszelf een aantal grote opgaven voor het centrumgebied van Geldrop:

- Via de woningbouwimpuls zorgen voor een centrum-woonmilieu.
- Ruimte voor nieuwe functies in het centrum.
- Een herinrichting van het Dommeldal langs het centrum en enkele gebouwen in de rand.
- Versterken van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het kasteel vanuit het centrum
- We zetten in op het betrekken van het gebied van het ziekenhuis als onderdeel van de centrumbeleving
- Het verbinden van het station met het centrum
- In het centrum klimaatbestendige maatregelen nemen tegen wateroverlast en hitte.

En de volgende grote opgaven voor het centrumgebied van Mierlo:

- Ruimte maken voor woningbouw rond het centrumgebied.
- Ruimte voor groen in en rond het centrumgebied.
- In het centrum klimaatbestendige maatregelen nemen tegen wateroverlast en hitte.



Afb. 16. Stralend middelpunt van Geldrop

Hieronder volgt een toelichting op onze opgaven in het centrum van Geldrop:

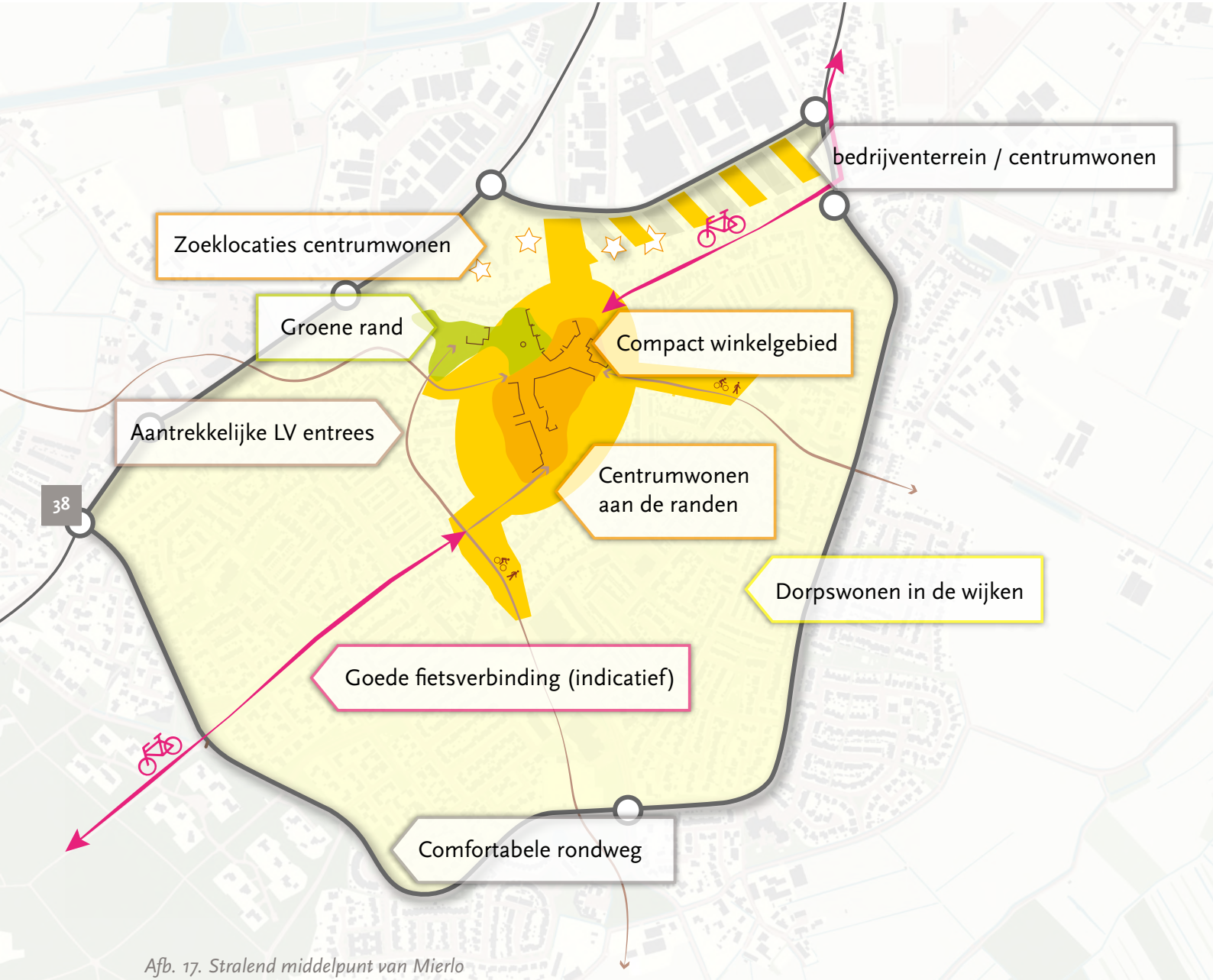
Via de woningbouwimpuls zorgen voor een centrum-woonmilieu.
De gemeente wil met 800 woningen in en rond het centrum een impuls geven aan de woningbouw in Geldrop. Hiertoe zijn allerlei locaties geïnventariseerd waar door middel van herstructurering en nieuwbouw een grotere woningdichtheid kan worden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

Ruimte voor nieuwe functies in het centrum.
We willen ruimte maken voor functies die de bezoekmotieven van het centrum vergroten. We hebben al een grote stap gezet met het horecaplein en een aanbod aan culturele voorzieningen (zoals het Weverijmuseum). Dit willen we versterken door maatschappelijke functies, nieuwe horeca of andere bezoekfuncties toe te laten. Ook hebben we de ambitie om meer evenementen in het centrumgebied te organiseren passend bij wat het centrum kan dragen.

Een herinrichting van het Dommeldal langs het centrum en enkele gebouwen in de rand.
We willen een brede natuurparkzone creëren waaraan gebouwen aan de oostzijde van het centrum zich presenteren. Het weverijmuseum en Hofdael staan met de voeten in het park. Het gebied tussen de Dommeldalseweg en de Dommel, waaronder de postkantoorlocatie, willen we als park met gebouwen herontwikkelen. Zo vergroten we niet alleen het Dommeldal, we verbinden haar ook met het centrumgebied.

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

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



Afb. 17. Stralend middelpunt van Mierlo

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

Hieronder volgt een toelichting op onze opgaven in het centrum van Mierlo:

Ruimte maken voor woningbouw rond het centrumgebied
We zien rond het centrum van Mierlo meer ruimte voor woningen voor ouderen, starters of andere kleine huishoudens. Daartoe willen we een aantal verouderde of leegstaande panden benutten om te herstructureren. Deze woningen mogen de dichtheid van het centrum vergroten, zodat er meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor kleinere huishoudens rondom het centrum. Daarnaast kan de woningbouw ook voor een kwaliteitsimpuls zorgen bij de herontwikkelde plekken met meer openbaar groen.

Tegelijk willen we het winkelgebied in Mierlo compact houden. Zodra er ruimte komt willen we in de aanloopstraten stimuleren dat detailhandel omgezet wordt naar wonen. Een voorbeeld hiervan is de Marktstraat waar nu nog enkele winkels zitten die ook in het centrum kunnen zitten. Deze kunnen het centrum zelf op termijn versterken.

Ruimte voor groen in en rond het centrumgebied
We willen dat de randen van het meer verstedelijkte centrum groener worden door meer kwalitatief openbaar groen toe te voegen. Hierdoor creëren we aan alle kanten van het centrum aantrekkelijke entrees in het groen, wat ook kan bijdragen aan klimaatadaptieve doelstellingen, zoals hittestress. Naast meer groen aan de rand van het centrum willen we ook het groen doortrekken naar de randen van het dorp, zodat er groene routes van het centrum naar het buitengebied lopen. Dit zal ervoor zorgen dat het groene buitengebied meer naar binnen wordt getrokken en het stedelijke gebied aantrekkelijker is. Deze groene routes gaan gepaard met langzaamverkeerroutes.

In het centrum klimaatbestendige maatregelen nemen tegen wateroverlast en hitte (zowel voor Geldrop als Mierlo)
We willen in het centrum ook op lange termijn een aangenaam verblijfsklimaat houden en voorkomen dat wateroverlast ontstaat bij hevige buien. Met een verdichting van de ruimte vraagt dat extra aandacht. We zetten in de openbare ruimte dan ook volop in op het toevoegen van groen. In het centrumplan werken we dat verder uit. Elementen die een vergroening en verkoeling mogelijk maken zijn groene gevels, groene daken en het toevoegen van bomen in de openbare ruimte.

Naast groen willen we ook zorgen voor een goede hemelwateropvang in het centrum, om te voorkomen dat rioleringen overbelast raken en er wateroverlast ontstaat. Deels kan dit in ondergrondse opvang plaatsvinden. Daarnaast zoeken we de relatie met de ontwikkeling van het Dommeldal om water te bergen.



Afb. 18. Principetekening hoogbouw in het centrum en aan de randen, dorpswonen in de wijken.

4.3.3 Wat is de achtergrond achter deze opgaven?

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

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

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

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

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

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

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



Afb. 19. Fotocollage wijken

4.4 Naar groene sociale wijken

4.4.1 Onze ambitie

In onze visie hebben we aantrekkelijke groene wijken, waar inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woning. In onze visie kennen we een woningvoorraad die divers is en zowel de mogelijkheid geeft aan ouderen om door te stromen als aantrekkelijk is voor nieuwe inwoners van buiten. Daarom kiezen we nadrukkelijk voor accenten op betaalbare woningen, doorstroming en bijzondere woonvormen, die zorgen voor diversiteit. Bovendien willen we met het nieuwe woningaanbod direct werken aan de kwaliteit van de woonomgeving. Onze wijken faciliteren sociale ontmoetingen en actief blijven. We willen de wijken ook veiliger maken door de het gebruik van de fiets en het wandelen meer centraal te zetten. We willen het accent bij de inrichting meer gaan leggen bij verblijfskwaliteit. Ook willen we in bestaande wijken vaart maken van de energietransitie. We hebben weinig ruimte in het buitengebied voor het opwekken van energie en we hebben relatief weinig ruimte voor (grootschalige) nieuwbouw. Daarom zetten we vol in op het verduurzamen van de bestaande wijken. Het wordt dus mooier, gezonder, duurzamer en passend bij de toekomstige inwoners.

4.4.2 Onze opgaven

Om deze ambities te bereiken zien we voor onszelf een aantal grote opgaven:

- Een groene dooradering van de wijken en andere klimaatbestendige maatregelen nemen tegen wateroverlast en hitte.
- Vernieuwen en verduurzamen van het woningaanbod
- De fiets vooropzetten bij de inrichting van de wijk
- Ruimte maken voor kansrijke ontmoetingsplekken
- Behoud van basisvoorzieningen op bereikbare afstand
- Een integrale wijkaanpak

Hieronder volgt een toelichting op onze opgaven:

Een groene dooradering van de wijken en andere klimaatbestendige maatregelen nemen tegen wateroverlast en hitte.

Met een groene dooradering willen we inzetten op een verbinding van groenstructuren. Door bestaande groenstructuren met elkaar te verbinden wordt het groen niet alleen uitgebreid, maar zorgt het ook voor groene routes, die geschikt zijn voor wandelen, sport en bewegen. Verbonden groenstructuren hebben allerlei functies voor de kernen: een verbindende werking voor wandelaars (en mogelijk fietsers), ruimte voor sport en bewegen in de openbare ruimte, een grotere woonkwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit als het groen ecologischer wordt ingericht. Bovendien kunnen groene verbindingen in de kernen gebruikt worden voor klimaat adaptatie. Routes met bomen vormen schaduwrijke routes, die in hete periodes voorzieningen bereikbaarder maken. Het extra openbaar groen kan ook gebruikt worden om hemelwater op te vangen, waardoor het stedelijke watersysteem minder wordt belast.

Naast meer ruimte voor waterberging willen we ook de gemengde riolering vervangen voor een gescheiden stelstel in wijken waar dat nog niet zo is.

Vernieuwen en verduurzamen van het woningaanbod

We willen het woningaanbod aanpassen in woonwijken waar veel verouderde woningen staan. Zo willen we waar mogelijk woonwijken verdichten met meerlaagse bebouwing. Voornamelijk rond plekken waar meerdere voorzieningen geconcentreerd zijn zien wij mogelijkheden om meer te verdichten, zodat meer mensen dicht bij bestaande voorzieningen kunnen wonen. We zullen waar het kan inzetten op sloop van verouderde gebouwen en hier nieuwbouw voor terug zetten. Dit zal telkens per situatie verschillend zijn, omdat het afhankelijk is van de staat van een gebouw en de omgeving.



Afb. 20. Principe toekomstbestendige wijken Geldrop (boven) en Mierlo (onder)

Nieuwbouwwoningen willen we zo veel mogelijk duurzaam ontwikkelen. Daarnaast willen we onderzoeken hoe we de bestaande woningvoorraad in woonwijken kunnen verduurzamen en aardgasvrij kunnen maken. De uitwerking hiervan komt terug in de programma's van de Transitie Visie Warmte.

We willen inwoners ook de mogelijkheid geven om zelf een woning aan te passen, als de woningbehoefte veranderd. Daarom willen we onder voorwaarden mogelijk maken om aanpassingen te doen aan een woning in de vorm van op- en aanbouwen of kleinschalige herstructureringen. We verwachten dat deze wens steeds vaker zal voorkomen om zo bijvoorbeeld 'werkfuncties' aan huis te starten, woningen levensloopbestendig te maken, woningen te splitsen of zelfs nieuwbouw te realiseren. Om het woningaanbod blijvend te kunnen vernieuwen en aan te kunnen sluiten op de vraag willen we meer modulaire bouw mogelijk maken dat zorgt voor betaalbare tijdelijke huisvesting. Op deze manier willen we met ons woningaanbod kunnen inspelen op een veranderende woningmarkt of een doorontwikkeling van de demografische samenstelling.

De fiets vooropzetten bij de inrichting van de wijk.
Om de veiligheid te verbeteren en het gebruik van de fiets te bevorderen willen we de fiets ook bij de inrichting meer voorop gaan zetten. Door een steviger fietsnetwerk binnen de wijken, tussen de wijken en naar het centrum te realiseren willen we het fietsgebruik stimuleren. We willen onderzoeken hoe dit het beste gedaan kan worden, zonder de bereikbaarheid van wijken teveel aan te tasten. Mogelijke oplossingen zijn fietsroutes in doorlopende groenstroken, de aanleg van fietsstraten (waar de auto te gast is) of door van meerdere wegen eenrichtingswegen te maken. Met eenrichtingswegen ontstaat een rustiger verkeersbeeld en meer openbare ruimte.

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

Behoud van basisvoorzieningen op bereikbare afstand.
Om op lange termijn de centra van Geldrop en Mierlo sterk te houden, zien we graag dat bestaande niet-dagelijkse winkelvoorzieningen geconcentreerd worden in de centra. Tegelijk willen we voor de toenemende groep ouderen of andere minder mobiele groepen voorzieningen dichtbij huis houden, zodat men zelfredzaam kan zijn en zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Daarom zetten we in op het behoud van basisvoorzieningen op een bereikbare afstand in de wijken, zoals een supermarkt. Andere dagelijkse voorzieningen zijn alleen mogelijk als daar volgens marktpartijen behoefte en vraag naar is die niet concurreert met bestaande dagelijkse voorzieningen in de wijk of de centra.

Ook maatschappelijke voorzieningen willen we dichtbij huis aan kunnen bieden. Om de voorzieningen in een wijk toekomstbestendig te houden willen we verschillende maatschappelijke voorzieningen met elkaar bundelen in een gebouw. Op deze manier kunnen de

voorzieningen samen de lasten delen en zorgen voor meer ontmoetingen tussen verschillende groepen inwoners van de gemeente.

Integrale wijkaanpak
Bij vernieuwing van de woningvoorraad, herstructurering, wegtrekkende voorzieningen, vernieuwing van de openbare ruimte en/of vernieuwing van ondergrondse infrastructuur zetten we in op een integrale wijkaanpak. In deze integrale wijkaanpak willen we ook sociale aspecten integreren (zie visie sociaal domein en de koepelvisie). We willen ook bij vernieuwing de sociale cohesie versterken en de aanwezige sociale problematiek aanpakken. Tegelijk willen we voorkomen dat op rommelige plekken ondermijnende activiteiten plaatsvinden. Door een verandering integraal aan te pakken kunnen nieuwe kansen en verbindingen ontstaan. We kijken vanuit verschillende disciplines naar de plek waarbij we tegelijktijdig opgaven in de wijken kunnen aanpakken. Denk hierbij aan energievraagstukken, sociale veiligheid, verkeersveiligheid, sociale cohesie, klimaatadaptatie, woningaanbod etc.

4.4.3 Wat is de achtergrond achter deze opgaven?

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

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

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

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

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

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

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

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

Steeds meer mensen binden zich minder (lang) aan een bepaalde vereniging. Ook een sporten en bewegen vindt steeds vaker individueel of in kleine minder georganiseerde groepen plaats. Mede door de coronacrisis is de behoefte om ommetjes te maken groter geworden.

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

4.5 Naar een multifunctioneel buitengebied

4.5.1 Onze ambitie

In onze visie hebben we in de toekomst een multifunctioneel buitengebied, waarin functies naast elkaar voorkomen en die zich ontwikkelen in samenhang met de kwaliteiten van natuur en landschap. Het is onze ambitie om functies en kwaliteiten in de toekomst sterker te verweven dan nu. We gebruiken daarbij de economische dynamiek in het buitengebied om kwaliteiten toe te voegen.

Door een betere integratie tussen functies en kwaliteiten willen we het landelijke gebied ook klimaatbestendiger maken. Het vasthouden van water is in ons buitengebied van groot belang om wateroverlast te voorkomen, maar op de droge zandgronden ook bosbranden te voorkomen. Bovendien willen we daarmee de biodiversiteit en de aantrekkelijkheid van ons landschap verbeteren.

Een sterke economische basis van ons platteland is nodig voor de leefbaarheid, de werkgelegenheid en als verdienmodel achter het in standhouden van de kwaliteit in ons landelijk gebied. Voldoende economische kansen zorgen voor meer financiële draagkracht voor het landschap en voorkomt verloedering en ongewenste (illegale) activiteiten in vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing. Ons landelijk gebied is echter heel divers en ook de opgaven verschillen per gebied. We stimuleren en faciliteren daarom in verschillende gebieden andere mogelijke functiecombinaties.

4.5.2 Onze opgaven

Om deze ambities te bereiken zien we voor onszelf een aantal grote opgaven:

- Ruimte geven aan nieuwe functies (vrijkomende bebouwing) in het landelijke gebied.
- Inzetten op een natuurinclusieve landbouw en bedrijven ondersteunen bij die overgang.
- Ruimte maken voor goed ingepaste opwekking van energie.
- We kiezen voor verschillende perspectieven in de deelgebieden van het buitengebied.



Afb. 21. Visual multifunctioneel boerenerf

Hieronder volgt een toelichting op onze opgave:.

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

We zetten in op een natuurinclusieve landbouw of andere vormen van meer extensieve landbouw en willen bedrijven ondersteunen bij de overgang.
Om de impact op de natuur te verminderen, maar wel het cultuurlandschap in de gemeente te behouden willen we dat de landbouw natuurinclusief wordt. We zullen samen met agrarische ondernemers bekijken hoe een bedrijfsvoering natuurinclusief kan worden zonder dat dit nadelige financiële gevolgen zal hebben voor het agrarische bedrijf. Met een natuurinclusief agrarisch landschap willen we landbouw, natuur en water met elkaar verweven in plaats van elkaar te scheiden en het landschap aantrekkelijker maken. Een natuurinclusieve landbouw draagt door een beter bodemleven bij aan de biodiversiteit en het vasthouden van water (zie paragraaf 4.2.).

We maken ruimte voor goed ingepaste opwekking van energie
We hebben weinig ruimte voor de opwek van duurzame energie in het buitengebied. Deelgebieden met bijzonder hoge landschappelijke kwaliteiten willen we uitsluiten van de plaatsing van zonneweides. In de overige gebieden zoeken we ruimte voor goed in het landschap ingepaste zonneweides. Belangrijkste zoeklocaties zijn de noordoostzijde van Mierlo en De Gulbergen.

Perspectieven per deelgebied
We willen in de toekomst de kwaliteiten en diversiteit in ons buitengebied herkenbaar en goed houden. Daarom hebben we voor elk deelgebied met eigen perspectief opgesteld.

Een duurzaam recreatiegebied
Dit perspectief is gericht op het gebied rond Gulbergen. De Gulbergen is in ontwikkeling en heeft veel potentie om samen met het hier gelegen golf-

Natuurinclusieve landbouw maakt optimaal gebruik van de natuurlijke omgeving, integreert die in de bedrijfsvoering en draagt 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 (Louis Bolk instituut, 2017, Maatregelen natuurinclusieve landbouw). Elementen uit de natuurinclusieve landbouw zijn:

- Natuurlijke ziekte- en plaagwering,
- bestuiving,
- watervoorziening en -zuivering,
- natuurlijke bodem- vruchtbaarheid
- een goede bodemstructuur.



Afb. 22. Multifunctioneel buitengebied

terrein en de dierentuin uit te groeien tot een stevig sport- en recreatiegebied. Dit perspectief gaat uit van een integrale ontwikkeling van landschap, recreatie en de opwek van duurzame energie. De Gulbergen is niet een op zichzelf staand gebied, maar een onderdeel van andere recreatieve gebieden. Dankzij een nieuwe brug met faunapassage over het Eindhovense kanaal is er een relatie met de Molenheide en worden natuurgebieden ten noorden en zuiden van het kanaal en Gulbergen met elkaar verbonden.

Een authentiek agrarisch landschap
De gemeente kent twee authentiek agrarische landschappen, het gehucht 't Broek en Gijzenrooi. In dit perspectief richten we beide gebieden op behoud van de belevingswaarde en het recreatief medegebruik, door ruimte te geven aan natuur inclusieve landbouw en recreatieve functies op de erven. Gijzenrooi is niet alleen een waardevol agrarisch cultuurlandschap, maar ook een belangrijk natuurgebied (Gijzenrooise Zegge). Onze ambitie is om hier de natuurwaarden te versterken en het water beter vast te houden om de kwaliteit van de natuur te verbeteren. Tegelijk willen we de beleefbaarheid van dit gebied versterken. In Gijzenrooi ziet de gemeente kansen voor een stadsboerderij of herenboerderij.

't Broek is een beschermd dorpsgezicht, waar we de beschermde kwaliteiten in stand willen houden en beleefbaar willen maken. Functies die de kwaliteiten ondersteunen en de beleefbaarheid vergroten zijn hier welkom. De ambitie is om de verkeersdruk hier te beperken.

Een toekomstbestendig landbouw- en energielandschap
De noordoostzijde van Mierlo leent zich het meest voor een voortzetting van diverse vormen van landbouw. In dit perspectief zoeken we naar het samengaan van de agrarische productie met het vasthouden van water in het gebied om verdroging tegen te gaan. Daarnaast zien we ook mogelijkheden om agrarische activiteiten te combineren met zonnevelden.

Een natuurinclusief agrarisch landschap
Het landbouwgebied ten zuidoosten van Mierlo watert niet rechtstreeks af op het natuurgebied Sang en Goorkens, om zo de natuurkwaliteit in de kern van het natuurgebied Sang en Goorkens te beschermen tegen het voedselrijke water uit het landbouwgebied. De afwatering is daarom afgebogen en stroomt pas verderop weer in de Goorloop. Dit zorgt echter wel voor (enige) wateroverlast in de randzone. In dit perspectief streven we naar een natuurinclusief en extensiever landgebruik met als doel het watersysteem van dit deel van Mierlo weer rechtstreeks aan te sluiten op Sang en Goorkens.

Dit perspectief kan gecombineerd worden met (kleinschalige) woningbouw in de vorm van boerenerven (of andere passende woonvormen, zoals tiny houses) met ruimte voor natuurinclusieve agrarische- en recreatieve bedrijvigheid in de randzone van Mierlo. Dit heeft als neveneffect dat hierdoor de bebouwde kom van Mierlo landschappelijk beter wordt verbonden met de natuur van Sang en Goorkens.

4.5.3 Wat is de achtergrond achter deze opgaven?

Wat speelt er?
Het buitengebied van de gemeente wordt voor verschillende functies gebruikt, zowel voor landbouw, natuur en recreatie. Deze functies kunnen soms voor frictie zorgen, omdat de manier waarop ze gebruikt worden niet altijd goed samengaan. Door gebieden primair in te richten voor een optimale landbouwfunctie kan het minder bijdragen aan de biodiversiteit. Ook wordt omwille van een optimaal agrarisch

gebruik het waterpeil beïnvloed, waardoor het water in het voorjaar eerder op een lager peil zit. Daardoor ontstaan in drogere periodes echter steeds vaker tekorten aan water.

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

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

Vraagstukken in onze gemeente

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



Afb. 23. Gebiedsperspectief van links naar rechts: Gulbergen - Gijzenrooi - buitengebied aan de noordoostzijde van Mierlo - buitengebied tussen de kern van Mierlo en Sang en Goorkens - Molenheide

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

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

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

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





4.6 Versterken economische kracht

4.6.1 Onze ambitie

Ons doel is een brede duurzame economische ontwikkeling in Geldrop-Mierlo. We hebben in onze visie een stabiele gevarieerde economie, bestaande uit enkele hoogwaardige bedrijventerreinen, bedrijvigheid in onze centrumgebieden en verspreid voorkomende recreatiebedrijven. We koesteren onze lokale (en hier gewortelde) bedrijven, maar sluiten ook regionaal aan op de kenniseconomie van Brainport Eindhoven. We vinden economie en werkgelegenheid belangrijk voor onze woonkwaliteit, maar gaan daarbij zuinig om met de beperkte ruimte.

Daarnaast hebben we een sterke economische potentie in het buitengebied. Zoals beschreven in paragraaf 4.5. werken we toe naar een multifunctioneel platteland. De vrijkomende agrarische erven in het buitengebied bieden ruimte aan (kleinschalige) bedrijvigheid en recreatie. Daarnaast zien we in enkele delen van het buitengebied extra potentie voor recreatie ontwikkelingen.

4.6.2 Onze opgaven

Om deze ambities te bereiken zien we voor onszelf een aantal grote opgaven:

- Toekomstbestendig maken van kansrijke bestaande bedrijventerreinen
- Sterker neerzetten van een economisch profiel met een combinatie van lokale bedrijvigheid en (technologische) bedrijvigheid, aansluitend bij Brainport Eindhoven.
- Beter positioneren van de recreatieve identiteit en kwaliteit van de gemeente als geheel met ruimte voor recreatieve bedrijvigheid.
- Ruimte voor kleinschalige (lokale) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing
- Ruimte voor het ‘nieuwe werken’ in wijken en centra.

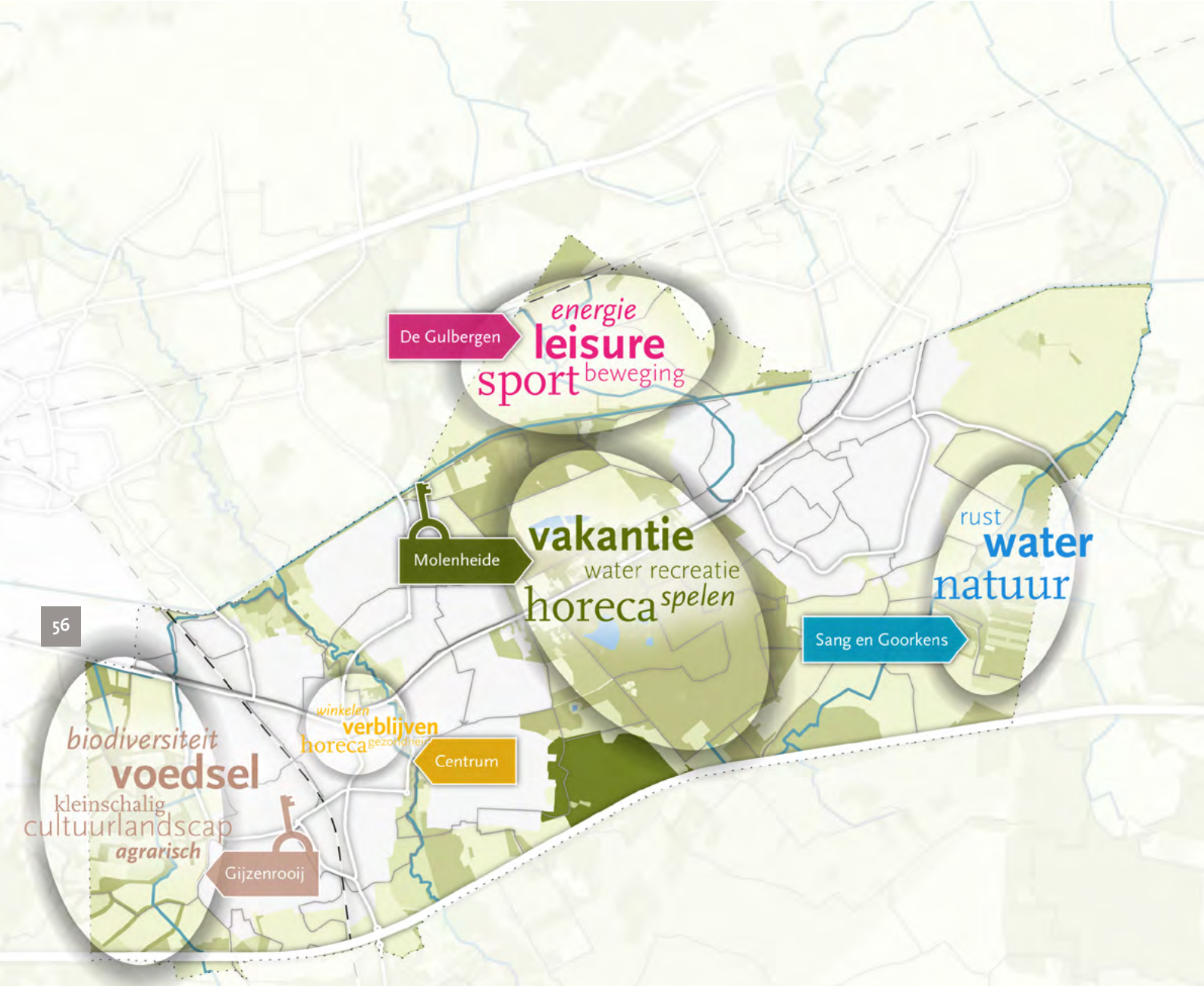
Hieronder volgt een toelichting op onze opgaven:

Toekomstbestendig maken van kansrijke bestaande bedrijventerreinen

Onze ambitie is om bedrijventerreinen van hoge kwaliteit te behouden. We hebben echter weinig ruimte en willen die gericht inzetten. Tegelijk willen we voorkomen dat er verouderde plekken op terreinen ontstaan, die potentieel ondermijnende activiteiten aantrekken. Daarom zetten we in op het verbeteren van de uitstraling van bedrijventerreinen, het clusteren van bedrijven en het bewust maken van maatschappelijke opgaven. De uitstraling kan verbeterd worden door de openbare ruimte op te knappen of door het herstructureren of mooier maken van bedrijfspanden. In Geldrop-Mierlo hebben (bijna) alle bedrijventerreinen een gemengd profiel en liggen nieuwe concepten niet voor de hand. Daarom zetten we in op kleinschalige en gerichte herstructureringen op kavelniveau, waardoor we bestaande (lokale) bedrijven of groeiende bedrijven kansen geven zich te vestigen of uit te breiden. De openbare ruimte en wegstructuur moet daarbij aantrekkelijker worden gemaakt.

Sterker neerzetten van een economisch profiel met een combinatie van lokale bedrijvigheid en (technologische) bedrijvigheid, aansluitend bij Brainport Eindhoven.

In onze visie hebben we een sterk economisch profiel, waardoor we in de beperkte ruimte die we hebben, hoogwaardige werkgelegenheid hebben met een (relatief) hoge arbeidsinzet. We streven dus niet naar bedrijvigheid die veel ruimte inneemt en weinig werkgelegenheid met zich meebrengt. We hebben als gemeente behoefte aan een gevarieerde werkgelegenheid, voor verschillende typen opleidingsniveaus en vakgebieden. Op die manier komen we het beste tegemoet aan de lokale behoefte. Maar ook sociale aspecten spelen hierin een rol. Door een goede mix



Afb. 24. Recreatieve plekken

aan werkgelegenheid kunnen we ook mensen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt beter helpen, maar ook bijbanen en stages voor jeugd uit Geldrop en Mierlo zijn belangrijk. Onze ambitie om duurzaam verbonden te zijn met de Stedelijke Regio Eindhoven (SGE) komt terug in onze ambities voor mobiliteit en wonen, maar vertaalt zich ook naar werkgelegenheid. We zetten in op een sterke samenwerking binnen de SGE. Daarom bestaat ons toekomstige profiel uit een mix van (groeiende) lokale bedrijven en technologische bedrijven, die hun netwerk hebben in de regio, maar de regio biedt ook ruimte aan bedrijven die bij ons klem komen te zitten.

We streven daarbij naar een scherpere profilering van onze bedrijventerreinen. Enerzijds willen we bedrijventerreinen die gericht zijn op (industriële) bedrijven, anderzijds bedrijventerreinen met stedelijke werklocaties, waarbij bedrijven gemengd voorkomen met dienstverlening en consumentgerichte activiteiten.

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

We willen ook de recreatieve sector in de gemeente versterken. Daar ligt door onze ligging in het SGE en door ons aantrekkelijke buitengebied, een kans. Daarom kiezen wij ervoor om zowel het buitengebied als de centra aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor recreatie. De toegankelijkheid moet wel in balans zijn met de natuurlijke kwaliteiten. We gaan gebieden aanwijzen waar rust en natuur voorop staat. Tegelijk zijn er gebieden waar de recreatieve potentie heel goed kan samengaan met natuurontwikkeling (b.v. het gebied Gijzenrooi of Mierlo Zuidoost) of waar een transformatie denkbaar is (Gulbergen).

We zien de volgende perspectieven en werken die de komende tijd verder uit:

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

Ruimte voor kleinschalige (lokale) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing

In onze visie kent het buitengebied veel potentie om in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ruimte te geven aan kleinschalige bedrijvigheid. Deze locaties kunnen qua maat en schaal aanvullend zijn op de mogelijkheden op bedrijventerreinen. Vooral bij vrijkomende erven, die dichtbij de dorpen liggen en goed bereikbaar zijn, zien we mogelijkheden voor bedrijvigheid (zie ook paragraaf 4.5.).

Ruimte voor het ‘nieuwe vormen van werken’ in wijken en centra.

In onze visie raken wonen en werken in onze dorpen steeds meer gemengd. Mede door de coronacrisis hebben nieuwe vormen van thuiswerken en hybride werken een vlucht genomen. Bovendien neemt het

aantal zelfstandigen toe, waarvan een deel in netwerken actief is en samenwerkt. De grens tussen wonen en werken vervaagt daardoor. Tegelijk hebben mensen behoefte om elkaar te ontmoeten en netwerken uit te bouwen. En daar ligt een enorme kans voor de gemeente. De verbondenheid aan het SGE, gecombineerd met een rustig en groen woonmilieu, maakt onze gemeente bijzonder geschikt voor deze vormen van werken. Met ruimte voor werken en ontmoeten in de centra en in de wijken willen we onze gemeente hiervoor nog aantrekkelijker maken.

4.6.3 Wat is de achtergrond achter deze opgaven?

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

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

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

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

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

having vragen op de naleving van wettelijke energiebesparingsplichtigheid van bedrijven.

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

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

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



LOS stadomland B.V.

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

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl