Geldrop-Mierlo

STRUCTUURVISIE GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Gemeente Geldrop-Mierlo

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Oktober 2014

STRUCTUURVISIE
GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Gemeente Geldrop-Mierlo
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Oktober 2014

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel van de structuurvisie Geldrop-Mierlo 5
1.3 Aanpak en opbouw 5
1.4 Relatie met de Strategische Visie 6
1.5 Inspraak en interactieve beleidsvorming 6
1.6 Leeswijzer 6

2 GELDROP-MIERLO

2.1 Historische schets 9
2.1.1 Middengebied 9
2.1.2 Geldrop 10
2.1.3 Mierlo 10
2.2 Huidige karakteristiek 12
2.3 Positie in de regio 12

3 ANALYSE

3.1 Lagenbenadering 15
3.2 De onderste laag: het natuurlijk systeem 15
3.2.1 Bodem 15
3.2.2 Water 16
3.2.3 Natuur en Landschap 18
3.2.4 Archeologie 23
3.2.5 Monumenten en Cultuurhistorie 26
3.3 De middelste laag: de netwerken 26
3.3.1 Verkeersinfrastructuur 26
3.3.2 Spoorwegen 31
3.3.3 Kabels en leidingen 31
3.4 De bovenste laag: de occupatie 32
3.4.1 Wonen 32
3.4.2 Werken 34
3.4.3 Voorzieningen 38
3.4.4 Leefbaarheid 39
3.4.5 Welzijn 41
3.4.6 Recreatie en toerisme 42
3.4.7 Veiligheid en milieu 45
3.4.8 Beleid brandweer 47

4 ZELFBEELD EN VISIE OP HOOFDLIJNEN

4.1 Zelfbeeld 49
4.2 Visie op hoofdlijnen 49
4.3 Programmalijnen 50

5. BOVENLOKAAL RUIMTELIJK BELEID

5.1 Nationaal ruimtelijk beleid, de Nota Ruimte 53
5.2 Provinciaal ruimtelijk beleid, de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 54
5.3 Provinciaal ruimtelijk beleid, de provinciale verordening fase 1 56
5.4 Regionaal ruimtelijk beleid, het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant 58
5.5 Regionaal ruimtelijk beleid, de reconstructieplannen De Peel en Boven Dommel 61
5.6 Regionaal ruimtelijk beleid, de MIRT- verkenning Zuidoostvleugel BrabantStad 66
5.7 Regionaal ruimtelijk beleid, Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad 67
5.8 Regionaal ruimtelijk beleid, MER Oostelijk deel van de Stedelijke Regio (MEROS) 68
5.9 Regionaal ruimtelijk beleid, Rijk van Dommel en Aa 69
5.10 Regionaal ruimtelijk beleid, Rijksbufferzone 70

6 DUURZAAM RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 Inleiding 73
6.2 Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) 73
6.2.1 Stedelijk gebied 73
6.2.2 Bedrijventerreinen 77
6.2.3. Buitengebied 78
6.2.4 Recreatie 81
6.2.5 Cultuur 83
6.2.6. Infrastructuur 84

7 AANDACHTSPUNTEN FASE II EN REEDS LOPENDE PROJECTEN

7.1 Aandachtspunten fase II 87
7.2 Reeds lopende projecten 87
7.2.1 Woningbouwprojecten 87
7.2.2 Gemende projecten 89
7.2.3 Economische zaken 89
7.2.4 Groen 89
7.2.5 Recreatie en Toerisme 89
7.2.6 Verkeer 89
7.2.7 Onderwijs en Welzijn 90

8 UITVOERING EN FINANCIERING STRUCTUURVISIE

8.1 Algemeen 91
8.1.1 Exploitatieplannen 91
8.1.2 Bovenwijkse voorzieningen 91
8.1.3 Bovenplanse verevening 92
8.1.4 Bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling 92
8.1.5 Investeringsprogramma 93
8.2 Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo 93

BIJLAGE 1 lijst van gebruikte afkortingen 95
BIJLAGE 2 legenda bij de kaart van het drs 97
BIJLAGE 3 kostendragers en kostenvragers 99
BIJLAGE 4 kaart duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenten Geldrop en Mierlo zijn op 1 januari 2004 samengevoegd tot de gemeente Geldrop-Mierlo. Voor deze gemeente bestaat nog geen gezamenlijke structuurvisie.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden in 2008, verplicht de gemeente om voor het hele grondgebied een structuurvisie vast te stellen, waarin zij het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weergeeft. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken.

1.2 Doel van de structuurvisie Geldrop-Mierlo

Het doel van de structuurvisie is om een integrale en interactief tot stand gekomen visie op ruimtelijke ontwikkelingen te vormen.
Door een structuurvisie wordt de eenheid in het ruimtelijk beleid van de gemeente bevorderd. Het verschaft andere overheden, organisaties, instellingen, bedrijven en burgers inzicht in de gedragslijnen die van deze overheid kunnen worden verwacht. In individuele gevallen kan een structuurvisie ook dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het volgen van een planologische procedure.

Het hoofddoel is te onderscheiden in een aantal subdoelen:
- het opstellen van een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, op basis van inventarisatie van alle bestaande waarden en al het geldende beleid;
- het bepalen van een integraal beleid en een strategische koers (richtlijn) voor de lange termijn op de verschillende algemene beleidsterreinen (zoals water, verkeer, etc.);
- het opstellen van een ontwikkelingsgerichte visie voor de beide kernen;
- het bepalen van een koers voor concrete projecten en plannen;
- het bieden van een wettelijke basis voor de gemeente om in een overeenkomst een bijdrage te kunnen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en een basis te bieden voor verevening;
- het bieden van een wettelijke basis voor de gemeente om een voorkeursrecht te kunnen vestigen.

1.3 Aanpak en opbouw

Procedureel is bij de aanpak ervoor gekozen om de structuurvisie in twee fases te ontwikkelen.

Fase 1 van de structuurvisie zal bestaan uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en een omschrijving van de lopende en op korte termijn op stapel staande projecten. Het DRS is een integrale analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente, waarbij alle relevante beleidsaspecten op gelijkwaardige wijze zijn betrokken. Er zal in fase 1 aandacht geschonken worden aan het verhaal van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze eerste fase zal ook een basis bieden voor het vestigen van een voorkeursrecht.

Na vaststelling van de structuurvisie fase 2 worden, in combinatie met fase 1, alle gestelde doelen bereikt. Na vaststelling van fase 2 zal de gemeente beschikken over de gewenste visie op ruimtelijke ontwikkelingen en het beleid op hoofdlijnen.
In fase 2 zal beleid opgesteld worden voor de algemene beleidsterreinen, zoals water, verkeer, etc.. Projecten en ontwikkelingen zullen voor de lange termijn beschreven worden. Parallel aan deze trajecten zal (interactief) een visie voor de beide kernen ontwikkeld worden.

1.4 Relatie met de strategische visie

Op basis van de toekomstvisies van de toenmalige gemeenten Geldrop en Mierlo en het coalitieprogramma 2006-2010 "Niet alleen halen, maar ook brengen" is door de gemeenteraad één visie voor de hele gemeente Geldrop-Mierlo opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2007 deze visie en in 2008 de nota "Met visie naar daadkracht, uitwerking strategische visie" vastgesteld.
Bij de totstandkoming en de uitwerking van de strategische visie zijn veel maatschappelijke groeperingen betrokken. Voor de uitwerking zijn per thema immers werkgroepen geformeerd, die behalve maatgevende spelers bestonden uit raadsleden, ambtenaren en een externe deskundige.

In de strategische visie is het beeld geschetst van hoe de gemeente Geldrop-Mierlo er over vijftien jaar in grote lijnen uit moet zien. De visie is opgebouwd aan de hand van de volgende thema's: de positie in de regio, wonen, onderwijs en economie, zorg, welzijn, sport en overige voorzieningen. Deze thema's komen terug in deel 1 van de structuurvisie.

De strategische visie vormt daarmee het belangrijkste toetsingskader voor het gemeentelijk beleid. Bij het opstellen van het coalitieprogramma 2010-2014 is consequent uitgegaan van de richtingen, die in deze visie zijn vastgelegd. De visie en de uitwerking daarvan hebben gediend als kader voor de koers die in hoofdstuk 6 wordt voorgesteld voor de verschillende waarden.

1.5 Inspraak en interactieve beleidsvorming.

Burgers en maatschappelijke organisaties zijn in het voortraject door middel van een inspraakprocedure bij de voorbereiding van fase 1 van de structuurvisie betrokken. Omdat het doel van dit eerste deel een inventarisatie en analyse is van de bestaande waarden, en een strategie bepaalt die voortborduurt op bestaande beleids- en visiedocumenten, is hier nauwelijks sprake van nieuw beleid. Het middel van de inspraak biedt dan een passende vorm van participatie.

Het tweede deel is meer programmatisch van aard en heeft de potentie om beleidsvormend te zijn. Er worden bovendien keuzes gemaakt voor de korte en middellange termijn.
Vooral in de kernen heeft de gemeente een ruime beleidsvrijheid als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. In het buitengebied is deze vrijheid sterk ingeperkt door beleid van hogere overheden en wetgeving. In de kernen is bovendien veel minder snel sprake van een Rijks- of provinciaal belang. De betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties zal bovendien groter zijn bij ontwikkelingen in de directe nabijheid van woningen en voorzieningen. De totstandkoming van een ontwikkelingsgerichte visie voor de beide kernen vergt dan ook een andere, veel interactievere aanpak dan de rest van het gemeentelijk grondgebied. De burgers en maatschappelijke organisaties zullen nauw betrokken worden bij het opstellen van deze visie.
Apart zal een plan van aanpak worden opgesteld voor het betrekken van de burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van fase 2.

1.6 Leeswijzer

Met het opstellen van een structuurvisie heeft de gemeente in eerste instantie als opgave om een integrale analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente uit te voeren, waarbij alle relevante beleidsaspecten op gelijkwaardige wijze zijn betrokken.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de historie van de gemeente binnen de regio en van de beide kernen. Ook wordt de huidige karakteristiek beschreven en de positie in de regio.

In hoofdstuk 3 wordt het plangebied beschreven aan de hand van de lagenbenadering. De lagenbenadering is een methode van het afwegen van ruimtelijke beslissingen waarbij de meest kwetsbare waarden in een gebied sturend zijn. Ontwikkelingen in de zogenaamde bovenste laag (de occupatie: wonen, werken, recreëren, etc.) richten zich daarbij op de waarden en kwaliteiten

vanuit de onderste laag (het natuurlijke systeem: water, cultuurhistorie, natuur, etc.) en van de middelste laag (de infrastructuur). Het grote belang van de onderste lagen komt voort uit de onvervangbaarheid van deze waarden.
Omdat uitgegaan is van de lagenbenadering worden van verschillende onderwerpen zowel de fysieke omstandigheden als de occupatie besproken. Dit leidt in sommige gevallen tot niet te voorkomen doublures.

In hoofdstuk 4 wordt het zelfbeeld en de visie op hoofdlijnen van de gemeente beschreven aan de hand van de door de raad opgestelde strategische visie.

Het nationale, provinciale en regionale beleid is neergelegd in hoofdstuk 5.

De lagenbenadering resulteert in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS), dat zijn weerslag vindt in hoofdstuk 6.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de opgaven waar de gemeente voor staat en de keuzes daarbij voor fase twee van deze structuurvisie, alsmede de projecten die al in uitvoering zijn of waartoe al besloten is.

Hoofdstuk 8 tenslotte gaat in op het algemene financiële beleid waarmee sturing wordt gegeven aan de realisatie van plannen en projecten.

2 GELDROP-MIERLO

2.1 Historische schets

In deze paragraaf wordt kort het ontstaan van de regio en de gemeente beschreven. Hierbij wordt allereerst ingegaan op het ontstaan van het middengebied, waarna verder in wordt ingezoomd op de gemeente en beide kernen. Uit deze historische schets blijkt welke waarden belangrijk zijn en voor de structuurvisie uitgangspunten kunnen vormen.

2.1.1 Middengebied

De hele gemeente maakt deel uit van het zogenoemde Middengebied, het gebied dat grofweg wordt begrensd door de bebouwing van Eindhoven en Helmond, het Wilhelminakanaal en de A67. Het middengebied maakt grotendeels deel uit van Peelland. Dit gebied wordt geomorfologisch in twee delen verdeeld door de Peelrandbreuk. Het middengebied ligt ten westen van deze breuk, de Centrale Slenk (inmiddels de Roer Valley Graben genaamd). Dit gebied is lager gelegen dan het oostelijk deel van Peelland. In de laatste ijstijd werd door de wind in het hele gebied dekzand afgezet. Het dekzand vormde ruggen en dekzandvlakten met een wisselende dikte. Een van de grootste is de Midden-Brabantse dekzandrug, die in het gebied de natuurlijke afwatering van de beken en rivieren blokkeerde.

De waterlopen hebben een onderscheidbare rol gespeeld in de bewoningsgeschiedenis. Langs de oevers heeft met name bewoning plaatsgevonden in de Steentijd, de Bronstijd, de IJzertijd en Romeinse tijd. Daarna werd het waarschijnlijk te nat onder de voeten. De meeste nederzettingen zijn in de Middeleeuwen ontstaan langs de kleinere aftakkingen.
Het regionale net van landwegen wordt grotendeels gevormd door de doorgaande wegen met een hoge ouderdom. Enkele ervan gaan mogelijk terug tot de late prehistorie. De ontwikkeling van het middengebied hangt sterk samen met de ontwikkeling van de omliggende steden. Eindhoven kreeg al in 1232 stadsrechten en op de plaats van Helmond zou al omstreeks 1100 sprake zijn geweest van een nederzetting. Het betrof kleine nederzettingen, van een Middengebied was derhalve geen sprake.

Het Eindhovens Kanaal is een kanaal in Noord-Brabant dat het centrum van Eindhoven verbindt met de Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal werd gegraven van 1843-1846 in opdracht van en bekostigd door de stad Eindhoven. Dit kanaal heeft gezorgd voor een industriële groei in Eindhoven en Helmond. Sinds 1971 is het kanaal niet meer in gebruik bij de scheepvaart, maar vervult het een recreatieve functie: er loopt een fietspad langs en er oefenen roeiverenigingen in. Ook de hengelsport wordt aan het kanaal beoefend.

De oudste spoorverbinding in Peelland loopt van Tilburg via Eindhoven, Helmond en Deurne naar het oosten. Dit tracé was onder andere van belang voor de ontsluiting van het vervenings- en turfwinningslandschap. Station Helenaveen was ooit een van de drukste overslagstations voor goederen van Nederland.

De beide gemeenten Geldrop en Mierlo zijn op 1 januari 2004 samengegaan in de gemeente Geldrop-Mierlo, een middelgrote gemeente van een kleine 40.000 inwoners in het stedelijk gebied van Zuidoost Brabant. De gemeente bestaat uit de kernen Geldrop en Mierlo.

2.1.2 Geldrop

Geldrop was een kleine nederzetting rond het kasteel van de heren van Geldrop. Begin twintigste eeuw is Geldrop samengegaan met de toenmalige gemeente Zesgehuchten, aan de westzijde van de spoorlijn Eindhoven-Weert. Na de oorlog is in gestaag tempo de woningproductie gegroeid en heeft Geldrop zijn huidige omvang gekregen.

De textielnijverheid is eeuwenlang de hoofdbron van inkomsten geweest voor Geldrop. Ook nu nog getuigen fabrieksgebouwen van de grote bloei in de 19e eeuw. Ten behoeve van de energievoorziening voor een textielfabriek is in het hart van het dorp in een aftakking van de Kleine Dommel gegraven en een waterrad gebouwd. Het aldus ontstane eiland is nog steeds herkenbaar. In de vorige eeuw ontwikkelde Geldrop zich van industriegemeente (textiel en wol) tot woongemeente met eigen werkgelegenheid. De gemeente heeft daarbij altijd relatief veel arbeidsplaatsen gehad. Binnen de agrarische sector is de werkgelegenheid echter nagenoeg tot nul gereduceerd.

Het beekdal van de Kleine Dommel doorsnijdt de kern van zuid naar noord, en is, zeker na de hermeandering in de jaren 90 van de vorige eeuw, een ecologisch en landschappelijk hoogwaardig gebied geworden met een recreatieve nevenfunctie. Het kasteelpark maakt onderdeel uit van deze zone.

In het zuidoosten van de kern is een klein bosgebied, dat deel uitmaakt van de groene zone tussen de beide kernen. Dit gebied maakt deel uit van het grote bosgebied Molenheide.

In het zuidwesten ligt het landelijk gebied Gijzenrooi. Dit gebied heeft een kwalitatief hoogwaardig kleinschalig cultuurlandschap met (potentieel) waardevolle natuurelementen. De betekenis voor agrarisch gebruik is hier de laatste jaren afgenomen en het gebied wordt omsloten door stedelijk gebied.

2.1.3 Mierlo

Mierlo was bewoond in de buurt van de kerk tussen 900 en 1250. . Mierlo was een heerlijkheid van de Heren van Mierlo, die vanuit hun kasteel bij de Kasteelseweg vanaf de volle Middeleeuwen een groot gebeid bestuurden, waaronder Mierlo-Hout, Brandevoort en een groot deel van de Strabrechtse heide.
Door zijn ligging tussen de twee voornaamste industriesteden van Zuidoost Brabant heeft de kern Mierlo zich in de laatste tientallen jaren ontwikkeld tot een woonforensengemeente. De meeste Mierlonaren pendelen dagelijks naar Eindhoven of Helmond. Het agrarische karakter dat Mierlo vroeger had, komt alleen in het buitengebied nog een beetje tot uitdrukking. Er zijn nog een paar intensieve veehouderijen in Mierlo, waar vooral varkens en kippen worden gemest.

De oude akkercomplexen rondom Mierlo hebben de afgelopen anderhalve eeuw wijzigingen van de verkavelingstructuur ondergaan, maar ze hebben hun agrarische functie grotendeels behouden. Het noordelijke deel van de bebouwde kom kent twee historische molenbiotopen. Ten

noordwesten van Mierlo ligt een waardevolle nederzettingsstructuur: Broekstraat. Broekstraat bestaat uit lineaire, gebogen bebouwing met overwegend langgevelboerderijen uit de periode tussen 1870 en 1910. Het staat vast dat het gehucht al waarschijnlijk voor 1500 is ontstaan. Broekstraat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gehucht is gelegen op de waterscheiding van de Kleine Dommel en de Aa en wijkt daarom af van de typisch Brabantse gehuchten zoals bijvoorbeeld Luchen, waarvan de akkers aan de hoge zijde liggen en de weilanden aan de lage zijde, nabij de beek.

Cultuurhistorisch mogelijk nog belangrijker is het gebied tussen Stepekolk en Hazenwinkel. De aanwezigheid van water (het broek, de Luchenseloop en Schuilenseloop) en dekzandkoppen (donken) heeft ervoor gezorgd, dat mensen in de Bronstijd en IJzertijd hier hun woonplaats kozen. Recente archeologische opgravingen in de nabijheid op Helmonds grondgebied hebben dit beeld bevestigd. Waarschijnlijk is dit in de IJzertijd het woongebied geweest, dat hoorde bij de grote begraafplaats Sneppenscheut (Mierlo-Hout).

De Molenheide en het daaraan grenzende deel van de Luchenseheide werd in historische tijd extensief gebruikt. Ze zijn gesitueerd op de waterscheiding van de Aa en de Kleine Dommel. Deze zone is in feite een voortzetting van de Strabrechtse Heide. Het gebied wordt in aardkundige zin gekenmerkt door het voorkomen van dekzanden en stuifzandcomplexen, gefixeerd met bos, en uitwaaiingen met vennen. Het terrein bevat historische wegtracés en archeologische vindplaatsen. Tot de laatste categorie behoren steentijdcomplexen, waarvan enkel dateren uit het Laat-Paleolithicum. Deze liggen met name rondom de vennen en langs de beeklopen. Daarnaast ligt hier een urnenveld uit de ijzertijd. Uit de Middeleeuwen dateren enkele overstoven bouwlanden. Veldnamen als 'Den verloren kost' herinneren nog aan hun oorspronkelijk functie als akkerland. Op het hoogste duin, midden in het urnenveld, werd in de 17e eeuw een standaardmolen geplaatst, die in de 19e eeuw werd verhuisd naar de huidige locatie in het centrum van Mierlo. De Molenberg is echter nog aanwezig. De wegen zijn nog voorzien van historische laanbeplanting. Een bijzondere functie had het 'katoenpad'. Dit pad werd gebruikt door fabrieksarbeiders uit Mierlo die te voet naar de fabrieken in Geldrop gingen. Het lag op de Molenheide en staat afgebeeld op de kadasterkaart (Molenheide) van 1832. In Mierlo startte dit pad in het verlengde van de Damenstraat en liep (gedeeltelijk parallel aan de Aardborstweg) via Groot Braakhuizen naar het centrum van Geldrop.

Ten zuidoosten van Mierlo ligt het kleinschalige verkavelde beekdallandschap van de Kasteelloop, Overakkerse Loop en Goorloop. In deze zone treffen we een complex aan van beemden, oude akkerlanden, broekbossen (met eiken) en populierenaanplant. Verder vinden we mooie voorbeelden van elzen- en essenhakhout. De kleine percelen in de dalbodem worden van elkaar gescheiden door ontwateringsloten. Opvallende elementen zijn hier tenslotte de veenputten, waarvan de meest recente dateren uit de jaren '40 van de 20ste eeuw. Langs de benedenloop werd in de Volle

Middeleeuwen het Kasteel van Mierlo gebouwd, waaromheen later in de late Middeleeuwen boerderijen verschenen die in eigendom waren van de Heren van Mierlo, kloosters en particulieren. In de nabijheid van het kasteel lagen voorts leemkuilen en steenovens, een duiventoren, een schans voor de verdediging van de kasteeltoegang, een pastorie en veemarkt. Na de Middeleeuwen groeiden de hoeven uit tot de gehuchten de Loo, Overakker en Trimpert. In de 19e eeuw werden de restanten van het kasteel afgebroken. Nu is het terrein een archeologisch monument.

De akkers tussen Voortje en Kekelaar zijn een voorbeeld van jonge heideontginningen in Mierlo. Tot op heden is het gebied een open landschap gebleven, dat nauwelijks is verkaveld. De hoeve Kekelaar is een voorbeeld van een ontginningshoeve uit de Late Middeleeuwen.

(Bron: De biografie van Peelland, Jan Kolen e.a, heemkundekring Myerle.)

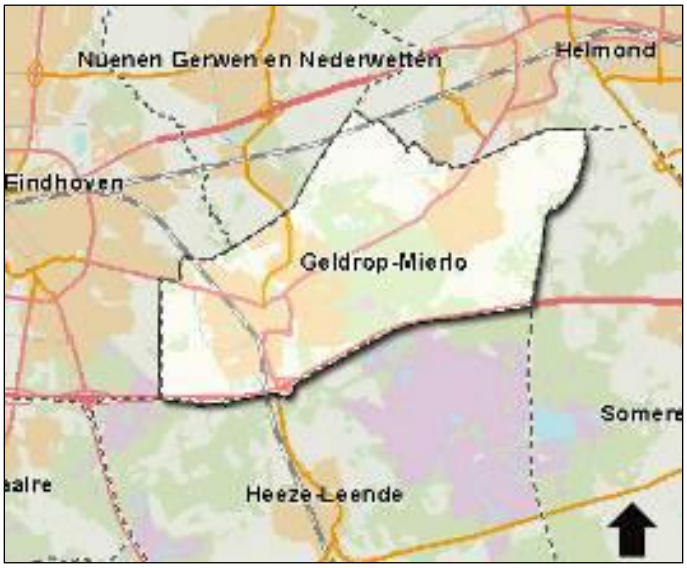
2.2 Huidige karakteristiek

De gemeente Geldrop-Mierlo is uitgegroeid tot een woongemeente, waar de laatste jaren vooral in de kern Geldrop grote aantallen woningen zijn gerealiseerd. In deze kern is recent een aantal inbreidings- en stadsvernieuwingsplannen opgeleverd (OverBurght, Twijnstraat, Volmolenplein, Kastanjehof en Baron van Tuyll van Serooskerkenstraat). In Mierlo is het uitbreidingsplan Loeswijk onlangs opgeleverd en het plan Luchen in uitvoering genomen. In de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 moeten 750 nieuwe woningen worden gebouwd.
Geldrop-Mierlo telt per 1 januari 2010 38.118 inwoners, waarvan er 28.190 wonen in Geldrop en 9.928 in Mierlo. De gemeente beslaat bijna 3.200 hectare.
Beide kernen beschikken over een centrum, waar alle (winkel)voorzieningen aanwezig zijn. De gemeente heeft ambitieuze plannen ontwikkeld om de beide centra ingrijpend te herstructureren.

Binnen de gemeente is een aantal bedrijventerreinen, waarop een uiteenlopend scala aan bedrijven werkgelegenheid biedt aan de plaatselijke en de regionale bevolking. Geldrop kent een aantal grote werkgevers, zoals het Sint Annaziekenhuis, Peijnenburg Koekfabriek en Kuhn.
Mierlo is in mindere mate dan Geldrop werkgemeente, terwijl hier nog wel een deel van de bevolking de kost verdient in de agrarische sector.
De gemeente beschikt over goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg en recreatie.

2.3 Positie in de regio

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Deze hele regio heeft in de rijksnota Nota Ruimte de status gekregen van 'Brainport': wat betreft onderzoek en ontwikkeling (research en development) is de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant vooraanstaand. Het locatiebeleid en het beleid voor centrumvorming in de nationale stedelijke netwerken ondersteunt de ontwikkeling van zowel deze brainport als van andere kennis- en innovatieclusters. De regio is één van de motoren van de Nederlandse economie en heeft de ambitie om daarin te groeien. Om dit voor elkaar te krijgen, dienen ruimtelijke



ontwikkelingen in de regio de economische ontwikkelingen te ondersteunen. Fysieke bereikbaarheid is daarbij een belangrijke voorwaarde.

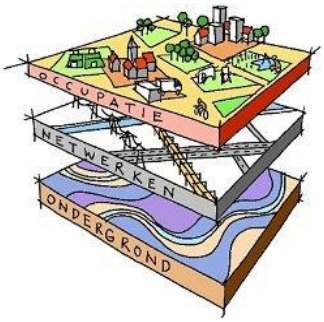
Geldrop-Mierlo is gelegen in het Middengebied van de stedelijke regio Eindhoven en Helmond. Dit is één van de strategische gebieden die deel uitmaken van de stedelijke regio Eindhoven. In het Regionaal structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (RSP/UP, 's-Hertogenbosch, 2005) is het 'Middengebied' vanwege haar strategische ligging en functie voor de stedelijke regio aangewezen als een belangrijke gebiedsontwikkeling. Het Middengebied als 'Centraal Park' wordt gezien als een essentieel onderdeel in het ruimtelijk model voor de stedelijke regio. Als één van de doelstellingen voor het Middengebied is benoemd: *"Het Middengebied toeristisch-recreatief ontwikkelen met behoud van de functie als ecologisch transportgebied'*.
De stuurgroep Middengebied heeft er voor gekozen een intergemeentelijke structuurvisie (ISV) voor het Middengebied op te stellen om de ontwikkeling van het gebied te realiseren. Inmiddels is de naam Middengebied vervangen door Rijk van Dommel en Aa. Als basis voor de intergemeentelijke structuurvisie is het wensbeeld opgesteld. Dit wensbeeld bevat een analyse van het gebied, een conceptueel kader en een uitwerking in ambities en ontwikkelrichtingen. De concept-ISV is in november 2010 ter inzage gelegd. Naar verwachting zal deze ISV medio 2011 door de onderscheiden gemeenteraden worden vastgesteld.

Het ministerie van VROM kent het instrument Rijksbufferzone (RBZ) en wil deze zone vestigen tussen Eindhoven en Helmond. Het doel van de RBZ is letterlijk het aanbrengen van een buffer in een stedelijke agglomeratie, door het gebied te vrijwaren van nieuwe verstedelijking. Door de deelnemende gemeenten is een voorstel voor de begrenzing van de Rijksbufferzone opgesteld, dat in het voorjaar van 2011 zal worden aangeboden aan de minister.

Binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is een regionaal woningbouwprogramma vastgesteld voor de periode 2010- 2020. Hiernaast zijn er afspraken gemaakt binnen de stedelijke regio van 21 gemeenten, waarin is bepaald dat de gemeente Geldrop-Mierlo naast woningen voor haar eigen inwoners ook woningen bouwt voor de overloop uit Eindhoven. Deze afspraken gelden tot 2030.

3 ANALYSE

3.1 Lagenbenadering



De beschrijving van het plangebied is opgezet conform de lagenbenadering, resulterend in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering is een methode van het afwegen van ruimtelijke beslissingen waarbij de meest kwetsbare waarden in een gebied sturend zijn. Ontwikkelingen in de zogenaamde bovenste laag (de occupatie: wonen, werken, recreëren, etc.) richten zich daarbij op de waarden en kwaliteiten vanuit de onderste laag (het natuurlijke systeem: water, cultuurhistorie, natuur, etc.) en van de middelste laag (de infrastructuur). Het grote belang van de onderste lagen komt voort uit de onvervangbaarheid van deze waarden.

Traditioneel ging de ruimtelijke planning vooral over de occupatie van een plangebied. In het huidige overheidsbeleid voor ruimtelijke ordening wordt meer aandacht gegeven aan de eerste en tweede laag. Met de lagenbenadering wordt de occupatie meer dan voorheen afgestemd op de onderste twee lagen en brengt hiermee meer evenwicht in de praktijk van de ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft meer aandacht aan het natuurlijke systeem (bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie) en de infrastructuur (netwerk en knooppunten). Deze twee onderste lagen zullen meer sturend zijn in het ruimtelijke ontwerp. De onderste laag vertegenwoordigt een hoge waarde waarvoor bescherming nodig is. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd en de daarmee samenhangende onvervangbaarheid. De infrastructuurlaag laat zien, waar de grootste potenties liggen om locaties te ontwikkelen, met het oog op mobiliteit. Met andere woorden: de bestaande infrastructuur gebruiken om nieuwe locaties te ontsluiten. De derde laag (occupatie) wordt toegepast voor de concentratie van verstedelijking: wonen, werken, recreëren etc..

In de volgende paragrafen worden de drie lagen met elk hun verschillende onderdelen beschreven. Hierbij is elk onderdeel als volgt opgebouwd: beschrijving huidige fysieke situatie, beleid op hoofdlijnen en vaststaande ontwikkelingen.

3.2 De onderste laag: het natuurlijk systeem

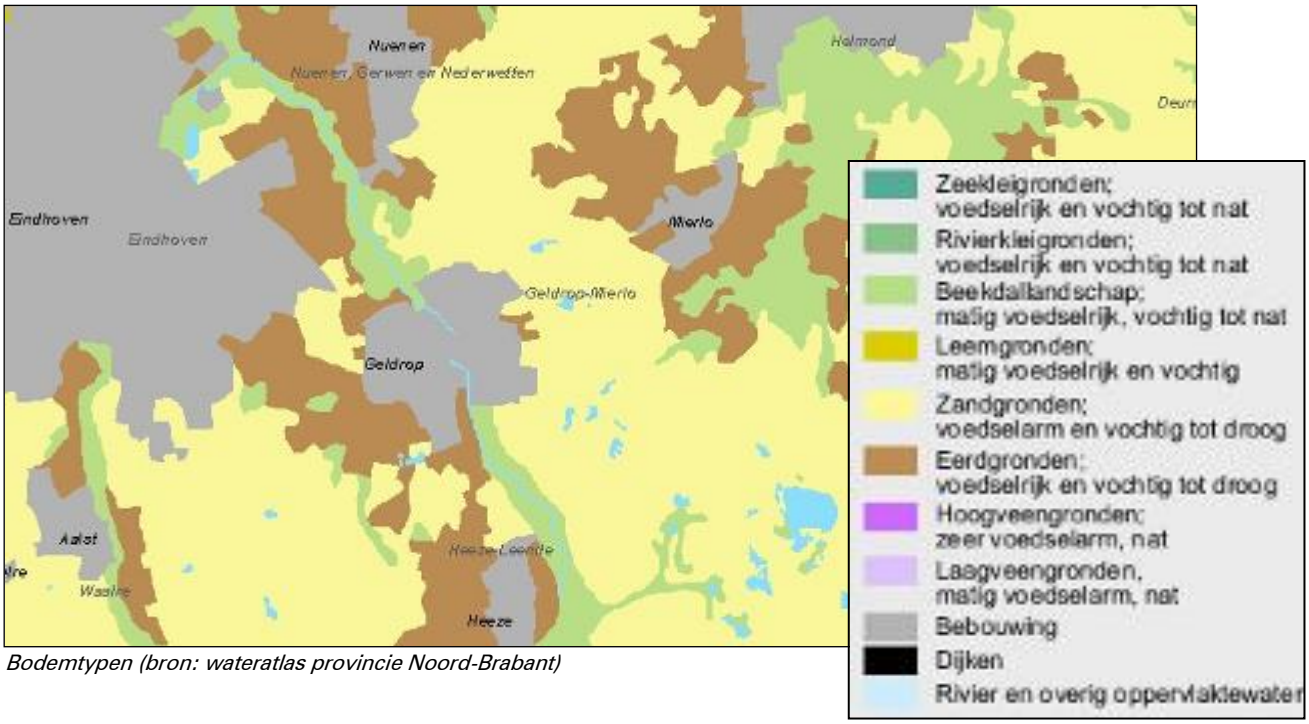
Deze laag bestaat de onderdelen: bodem, water, natuur, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

3.2.1 Bodem

De geologische ondergrond binnen de gemeente Geldrop-Mierlo bestaat uit voornamelijk zand- en heidegronden. Alleen in de beekdalen treft men een minder goed doorlatende kleilaag aan. De zandgronden vormen geen belemmering voor de bovenste laag qua bodemstructuur. Anders is dit op de kleigronden. Doordat deze slecht regenwater doorlaten, moeten er maatregelen genomen worden zodat het gebied niet blank komt te staan na een regenbui wanneer er gebouwd is.

Het gebied is gelegen op de Centrale Slenk, die tegenwoordig de Roer Valley Graben heet. De Dommel dient als voornaamste rivier voor de natuurlijke drainage van dit zandgebied. Het zandgebied rondom Geldrop-Mierlo bestaat uit Enkeerdgronden, Duinvaag-gronden en plaatselijk Veldpodzolgronden.

De bodemopbouw wordt globaal getypeerd door:
- een slecht doorlatende deklaag van kleihoudend fijn zand met een dikte van circa 30 meter (Nuenen groep en Veldhoven member);
- het eerste watervoerende pakket van doorgaans grof grindhoudend zand met een dikte van 55 meter (Formatie van Sterksel, Veghel);
- de eerste scheidende laag die is opgebouwd uit kleilagen en fijne zanden; de dikte hiervan bedraagt circa 40-60 meter (formatie van Kedichem en Tegelen, klei);
- na de eerste scheidende laag komen nog een viertal watervoerende pakketten en scheidende lagen tot een diepte van circa 260 m-NAP waar de slecht doorlatende basis is gelegen (formatie van Breda, Oosterhout).



Bodemtypen (bron: wateratlas provincie Noord-Brabant)

3.2.2 Water

Bij het thema water werd tot voor kort vooral gedacht aan de riolering. De laatste jaren is water steeds nadrukkelijker op de (politieke) agenda komen te staan. Zowel op lokaal, provinciaal, nationaal als op Europees niveau. Niet alleen de kwantiteit van het water staat op de agenda, maar ook de kwaliteit van het water is een belangrijk aspect binnen het waterbeleid. Met name het beheer van het water is een belangrijk thema: hoe wordt er voor gezorgd dat regenwater behouden kan blijven binnen het gebied waar het neerkomt door infiltratie of andere bergingsvoorzieningen en overlast als gevolg van excessieve buien wordt voorkomen.

Water bepaalt in sterke mate hoe de omgeving eruit ziet en komt te zien. In de gemeente Geldrop-Mierlo drukken de Kleine Dommel, de Beneden Beekloop en de Goorloop een grote stempel op landschap van de gemeente. Daarnaast is het Eindhovens Kanaal een belangrijke recreatieve en ecologische watergang.

De Kleine Dommel is de meest beeldbepalende waterstroom in de gemeente. Deze beek stroomt van zuid naar noord door Geldrop en behalve door het stedelijke gebied ook door een aantal natuurgebieden. De Kleine Dommel maakt deel uit van de landschapsecologische zone die zorgt voor de groene verbindingen tussen de verschillende natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van Geldrop. Het deel van de Kleine Dommel nabij het Eindhovens Kanaal is onderdeel van de ecologische Hoofdstructuur.

De Goorloop is gelegen in Mierlo en stroomt van zuid naar noord en vormt deels de gemeentegrens met Someren. Daarnaast is deze beek onderdeel van de natte natuurparel Sang en Goorkens en van de natte ecologische zone (EVZ).

Doordat de Kleine Dommel, Goorloop en andere beken een cruciaal onderdeel uitmaken van de verschillende verbindingen van natuurgebieden, is het ook van groot belang dat de kwaliteit van het water op peil blijft.

De Kleine Dommel en de Goorloop zullen de komende jaren vanuit verschillende kanten versterkt worden. De waterschappen zijn de experts op het gebied van waterkwaliteit en -kwantiteit en spelen de voornaamste rol in het versterken van de waterlopen en hun stroomgebieden. Daarnaast zijn er initiatieven vanuit de gemeente en particulieren in het kader van de Reconstructie. Deze initiatieven hebben echter nog geen concrete vorm aangenomen.

De gemeente ziet als beheerder van het rioolsysteem toe op de afvoer van het vuilwater van de huishoudens en bedrijven. Ook zorgt zij voor de verwerking van regenwater zodat wateroverlast bij zware regenval voorkomen kan worden en er niet teveel water wordt afgevoerd zodat het omliggende gebied verdroogt. Het grondwater in het stedelijk gebied is eveneens een zorgtaak van de gemeente. De waterschappen “de Dommel” en “Aa en Maas” beheren de beken in de gemeente. Zij zijn verantwoordelijk voor de hoeveelheid en de kwaliteit van het beekwater. Tevens zijn zij verantwoordelijk voor het grondwaterpeil in het onbebouwde gebied.

<u>Beleid en regelgeving</u>
De kwaliteit en kwantiteit van het water is verankerd in een aantal wettelijke maatregelen en afspraken. Op 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Hierin wordt de zorgplicht voor afvalwater, grondwater en regenwater geregeld. De waterwet, een wet waarin een achttal wetten op het gebied van water, inclusief de wet gemeentelijke watertaken, worden opgenomen en geactualiseerd, is in voorbereiding en zal in 2009 van kracht worden.

In 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. Deze Europese wet heeft gevolgen voor het treffen van maatregelen om de waterkwaliteit te borgen en te verbeteren. De Stedelijke Wateropgave en het waterkwaliteitsspoor zijn ook onderdeel van het KRW gebiedsprogramma. Samen met andere in de stroomgebieden gelegen actoren, waaronder de gemeente, worden daarvoor maatregelen opgenomen. Het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) regelt met name watergerichte zaken zoals waterbergingsgebieden, grondwater in bebouwd gebied e.d.

Door het van kracht worden van de Wet Gemeentelijke Watertaken leidt tot een verbreding van de zorgtaken van de gemeente, waarbij de gemeente ook de aanspreekbare partij werd voor grondwater(overlast) binnen het bebouwde gebied. De kansen en de beperkingen van water moeten nu al in het kader van de ‘watertoets’ worden meegewogen bij het inrichten van uitbreidingsplannen, inbreidingsplannen, herinrichtingen, etc.. Ook als gevolg van de in 2008 ingevoerde de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening is het vroegtijdig afwegen van waterbelangen nog belangrijker is geworden. Dit kan ingrijpende gevolgen hebben de mogelijkheden voor woningbouw, etc. Water dient dus vanaf het eerste begin meegenomen te worden in planologie.

Er zal ook een andere benadering komen ten aanzien van water. Geen gemeentebrede aanpak, maar een stroomgebiedbrede aanpak. Dit vraagt het aanpakken van problemen daar waar het effect optimaal is, ook al is dat niet binnen de gemeentegrenzen. Ook moeten maatregelen breed verankerd worden. Dit heeft gevolgen voor juridische inpassing in bestemmingsplannen, waterparagraaf, in de bouwverordening, uitgangspunten voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen, etc.. Water is een item dat een plaats moet krijgen.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2006 het gemeentelijk rioleringsplan 2006-2010 vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd. Tevens is in 2006 het waterplan vastgesteld waarin aanvullende niet wettelijk verplichte maatregelen zijn opgenomen. In 2008 zijn de zorgplichten van gemeenten uitgebreid met zorg voor het grondwater. Een nieuw verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) zal 2011 worden opgesteld waarin beleid ten aanzien van afval-, regen- en grondwater zal worden samengevoegd. Tevens zal het waterplan daarin worden opgenomen. Nieuwe wetgeving op het gebied water moet, voor zover nog niet van toepassing, goed geïntegreerd worden in het gemeentelijke beleid.

3.2.3 Natuur en landschap

Geldrop-Mierlo is een 'groene' gemeente, waarvan een groot deel onbebouwd is. Het groen is divers: de kern Geldrop wordt gescheiden door het Dommeldal, ten westen van Geldrop ligt het vrij open landschap van Gijzenrooi, in het noorden ligt het Eindhovens Kanaal met de functie van ecologische verbindingszone. Tussen Geldrop en Mierlo ligt een bosgebied, dat de verbinding vormt tussen de Strabrechtse Heide ten zuiden en de Papenvoortse Heide ten noorden van de gemeente, en rond de noord- oost en zuidkant van Mierlo vinden we voornamelijk akkers. Dit groen wordt het buitengebied van Geldrop-Mierlo genoemd.

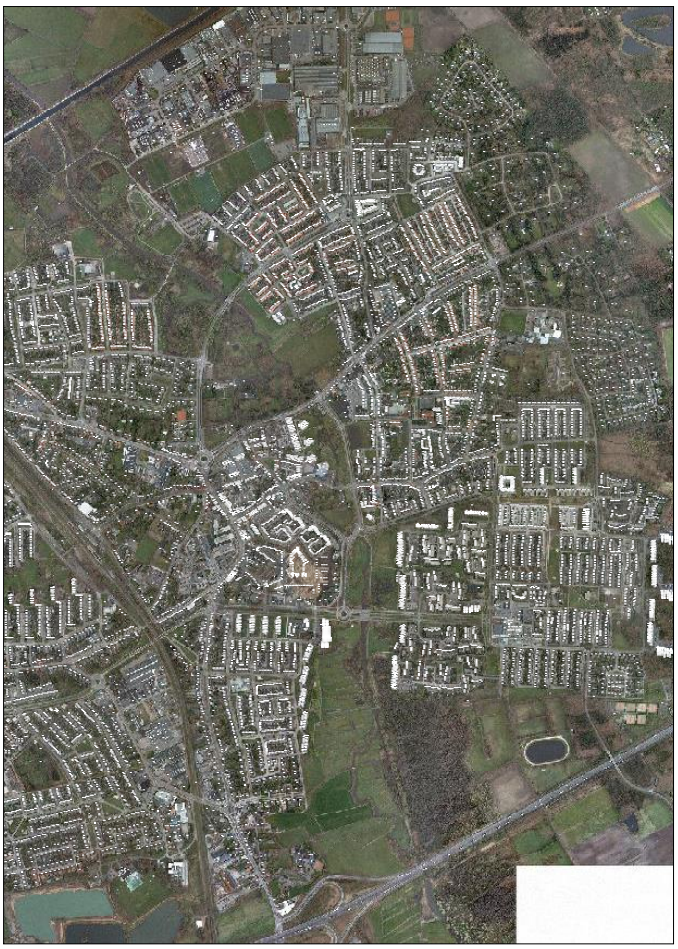
Door de gemeente is een groenstructuurplan vastgesteld. Hieruit blijkt dat er een groot verschil is tussen de hoeveelheid en de uitstraling van het groen per wijk. Zo is de wijk Skandia een zeer groene wijk, terwijl de wijk Braakhuizen-Zuid weinig openbaar groen kent. Op de schaal van deze structuurvisie wordt hier niet verder op ingegaan. In de vervolgfase, als gewerkt wordt met wijk- en buurtvisies, komt dit wel aan de orde.

Hieronder worden de verschillende landschappen en groenelementen in het buitengebied beschreven.

Het beekdal van de Kleine Dommel

De Kleine Dommel vormt een belangrijke groene verbinding tussen natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van Geldrop. Door de aanwezigheid van het water heeft het gebied een grote verscheidenheid aan flora en fauna, zowel boven als onder water.

De afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan de kwaliteit van het water en die van het stroomgebied van de Kleine Dommel. In de jaren negentig is deze beek in het gebied ten zuiden van de Laan der vier Heemskinderen in zijn oorspronkelijke bedding teruggebracht. Het noordelijke deel is op een groot aantal plaatsen aangepast, waardoor ook hier de gekanaliseerde beek weer meer is gaan meanderen. Het gedeelte langs de kasteeltuin ligt nog helemaal in zijn oorspronkelijke bedding.
Door de aanleg van een groot aantal wandel- en fietspaden heeft het beekdal een grote recreatieve functie.



Het beekdal van de Kleine Dommel inundeert van oudsher en kan dus gezien worden als een natuurlijke vorm van waterberging. Om de veiligheid in stedelijk gebied tegen 2015 te garanderen is Waterschap de Dommel, na het opstellen van de reconstructieplannen, in de waterbergingsvisie (2005) op zoek gegaan naar extra ruimte voor gestuurde waterberging. Voor de gemeente Geldrop - Mierlo betreft het 2 voorkeurslocaties in het Kleine Dommeldal nabij de gemeentegrens: namelijk in het noorden de Urkhovensche Zegge, ten zuiden van de Laan der Vierheemskinderen en rondom de A67. Deze gebieden zullen op korte termijn nader worden uitgewerkt.

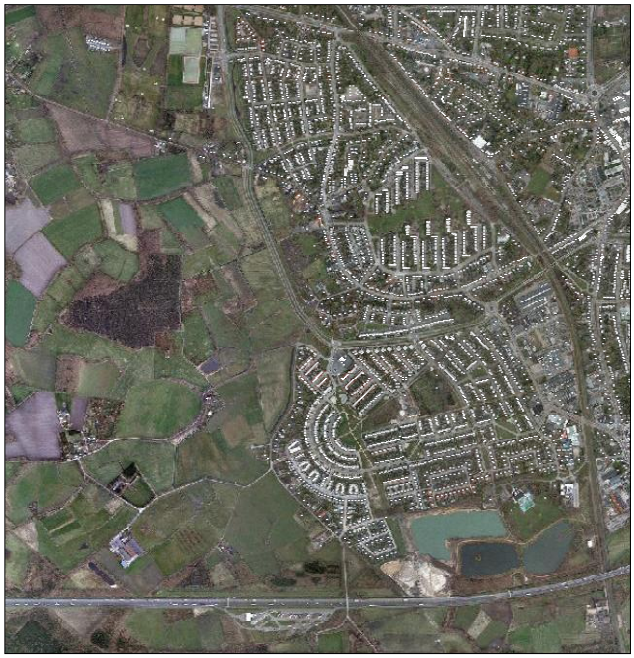
Direct grenzend aan het beekdal ligt in de oksel van de beek en de snelweg het gebied Het Goor. Deels is dit een nat en nauwelijks toegankelijk broekbos, deels een Kempisch landschap, geaccentueerd met restanten van oude laanstructuren die grotendeels bestaan uit eiken en beuken. Dit gebied vormt de verbinding tussen het beekdal, de recreatieve voorzieningen in de wijk Coevering en de Strabrechtse Heide aan de overkant van de rijksweg.

Kasteelpark Geldrop

Het park rond het kasteel van Geldrop is een klein landgoed, gelegen aan de kruising van een oude landroute en de Kleine Dommel of Rul. Kern van het landgoed is een middeleeuws kasteelcomplex, dat voor het eerst wordt genoemd in 1377. Omstreeks 1870 werd het hoofdgebouw uitgebreid en werd het landgoed omgevormd in de landschapsstijl. Het kasteelterrein wordt omgeven door een gracht. Op het landgoed staan diverse oude bomen, waaronder (treur)beuken, platanen en een mammoetboom.
Rond 1990 is het noordelijk deel van het park heringericht. Het park heeft een belangrijke culturele en recreatieve functie in de dorpskern.

Gijzenrooi en Kleine Beekloop

Ten zuidwesten van Geldrop ligt het landelijk gebied Gijzenrooi. Dit gebied ligt in de bufferzone tussen Geldrop en Eindhoven, dat beheerd wordt door het Brabants Landschap. Het gebied heeft een kwalitatief hoogwaardig kleinschalig cultuurlandschap met (potentieel) waardevolle natuurelementen. De betekenis voor agrarisch gebruik is de laatste jaren afgenomen en het gebied wordt omsloten door stedelijk gebied. Door het ontbreken van een integraal ontwikkelingsplan dreigen incidentele autonome ontwikkelingen de bestaande kwaliteiten in de vorm van landschaps- en natuurwaarden aan te tasten. Zo is het gebied gevoelig voor verloedering door een toenemend aantal gebiedsvreemde elementen en functies. Daarnaast neemt de recreatieve druk ongereguleerd toe.



Om een ongewenste ontwikkelingsrichting van het gebied te voorkomen hebben de stichting het Noord-Brabants Landschap, het ministerie van LNV, de gemeente Geldrop en de provincie Noord-Brabant in 1996 besloten tot onderzoek naar de mogelijkheden voor een duurzame inrichting en beheer van het gebied. Daarbij is overeengekomen dat vestiging van een biologisch landbouwbedrijf, in combinatie met maatregelen voor natuur- en landschapsherstel mogelijkheden biedt voor passende oplossingen. In een later stadium hebben Gemeente Eindhoven en Waterschap De Dommel zich aangesloten bij de samenwerkende partijen om gezamenlijk te komen tot uitvoering van integrale maatregelen. Voorts zijn acties uitgevoerd om tot

een integraal inrichtings- en beheersplan te komen waarin de aspecten natuur, landschap, waterhuishouding en extensieve recreatie een hoofdrol spelen.

Inmiddels is voor het Geldropse deel van Gijzenrooi een landschapsontwikkelingsplan opgesteld, met als doel verrommeling van dit gebied te voorkomen en een recreatief uitloopgebied te creeren voor de bewoners van Geldrop en Eindhoven. Essentie van dit plan is het herstel van de oorspronkelijke laanbeplanting en waar mogelijk het zichtbaar maken van voormalige kavelgrenzen door de aanplant van boomwallen en singels. Ook is het voornemen om een aantal kleine landschapselementen aan te leggen. Hierdoor kunnen planten zich beter ontwikkelen en krijgen kleine dieren meer toevluchtsoorden. In het plantseizoen 2010-2011 zullen deze plannen worden uitgevoerd. Een ecologisch landbouwbedrijf wordt daarbij nog steeds beschouwd als essentieel middel om te komen tot een duurzaam ingericht en beheerd gebied.

Centraal in het gebied Gijzenrooi ligt de Gijzenrooise Zegge. In het reconstructiegebied Boven-Dommel is dit gebied aangewezen als Regionale Natuur en Landschapseenheid. Door dit natuurgebied stroomt de Kleine Beekloop. Eind van de vorige eeuw is langs de benedenstroom van de Kleine Beekloop een ecologische verbindingszone aangelegd. Het betreft het gedeelte van de Beekloop tussen de Gijzenrooise Zegge en de Kleine Dommel. In samenhang met het landschapsontwikkelingsplan Gijzenrooi zijn plannen ontwikkeld om ook de bovenstroom, tussen de rijksweg en de Gijzenrooise Zegge, om te vormen tot een ecologische verbindingszone. Dit is nu nog een strak getrokken sloot, maar in het herinrichtingsplan zullen plas-draszones en beplantingselementen zorgen voor een veel aantrekkelijker stroomgebied, met een toegevoegde waarde voor flora en fauna. De aanleg van deze verbindingszone staat gepland voor het najaar van 2011.

De Smelen

Het recreatiegebied De Smelen functioneert al jaren als uitloopgebied voor de kern Geldrop, en de laatste jaren vooral voor de wijk Genoenhuis. Binnen het gebied zijn verschillende recreatievoorzieningen ondergebracht, zoals een zwembad, een sauna, een restaurant, de scouting en de atletiekbaan, maar het heeft toch voornamelijk het karakter van een wandelpark.
De meest noordelijke vijver is vrij recent uitgebreid en aansluitend hierop is het gebied in 2010 (her)ingericht en afgerond, op basis van een integraal inrichtingsplan. In het kader van de natuurcompensatie dienen de gevelde beplantingen binnen het gebied te worden gecompenseerd. Een van de plassen biedt de mogelijkheid voor stille waterrecreatie, twee plassen zijn al jaren hoofdzakelijk in gebruik als visvijver.

Eindhovens Kanaal

Het Eindhovens Kanaal is in 1843 door het stadsbestuur van Eindhoven aangelegd en nog altijd eigendom van deze gemeente. Het kanaal is met de hand gegraven en aangelegd om de stad te verbinden met de Zuid-Willemsvaart, en op die manier een verbinding te creëren met Maastricht en 's-Hertogenbosch. De kanalen zijn zeer belangrijk geweest voor de industriële ontwikkeling van deze regio. Door de komst van vervoermiddelen als de trein en de auto verloor met name het Eindhovens Kanaal zijn functie en eind jaren zestig is het aan zijn bestemming onttrokken. Sindsdien hebben het kanaal en zijn oevers zich ontwikkeld tot een waardevol natuurgebied, dat zich uitstekend leent voor

fiets- wandel en vaartochten. Inmiddels heeft het kanaal de status van ecologische verbindingszone.

Teneinde de recreatieve natuurinrichting van het kanaal te verbeteren is een plan ontwikkeld, dat onder meer voorziet in natuurvriendelijke oevers, die een aansluiting krijgen op het natuurgebied. Ook komen er uittreedplaatsen voor fauna, zodat wild dat te water is geraakt, er weer gemakkelijk uit kan. Langs het hele kanaal komt een nieuw fietspad en komen plekken voor vissers.

Molenheide
Geldrop en Mierlo worden van een elkaar gescheiden door het bosgebied 'Molenheide'. Dit bos is in de jaren '30 is opnieuw aangeplant doordat de overheid bos liet planten als werkverschaffing en werd gebruikt als productiebos. Toen er in de jaren 60 van de 20e eeuw geen behoefte meer was aan mijnhout heeft er een kentering plaatsgevonden. Het bos werd minder 'onderhouden' en werd er ruimte gegeven aan de natuurlijke ontwikkeling van het bos (bron: Rapport De Molenheide van de heer H. Simons, mei 2003). Nu vormt dit bos een belangrijke verbinding tussen het natuurgebied Strabrechtse Heide ten zuiden van de gemeente Geldrop-Mierlo en de Papenvoortse Heide en het Landgoed Gulbergen aan de noordzijde van de gemeente. Ook staat het bos bekend als een belangrijke broedplaats voor verschillende soorten uilen. Doordat deze soorten beschermd zijn, is het van groot belang dat dit broedgebied voor ze behouden blijft.

Het beleid voor de Molenheide is erop gericht dat de bestaande natuurlijke waarden in het gebied in ieder geval behouden blijven en daar waar mogelijk, versterkt worden.

Goorloop
In het Mierlose deel van de gemeente loopt de Goorloop vanuit het zuiden naar het noorden tot gemeentegrens met Helmond. In dit gebied zal beekherstel plaatsvinden met een breedte van deels 35 meter (ca. 2,7 km deels in Someren) en het natte deel van een EVZ met een breedte van 50 meter (ca. 2,7 km deels in Someren) moeten plaatsvinden. De Goorloop loopt ook door het gebied gelegen in de reconstructie van Sang en Goorkens.

Sang en Goorkens
Het natuurgebied Sang en Goorkens ligt ten oosten van de kern Mierlo. Het gebied is grotendeels eigendom van Staatsbosbeheer en bestaat uit de deelgebieden (van noord naar zuid) Goorkens, 't Sang, Broekkamp en omgeving 't Voortje.
Sang en Goorkens is een beekdalreservaat met broekbossen en graslanden aan de noordkant van de Strabrechtse Heide. Door het gebied lopen twee beken, namelijk aan de westzijde de Kasteelsche of Overakkerse loop en aan de oostzijde de Vleutloop, die samen komen in de beek de Goorloop.

Het landschap kan worden omschreven als een kleinschalig cultuurlandschap, met verschillende soorten elzen-, eiken-, populieren- en naaldhoutbossen, afgewisseld met graslanden en akkers. Moerassige broekbossen liggen in mozaïek met laag gelegen wei- en hooilanden. Deels liggen deze broekbossen op rabatten. Vanouds komen er ook verschillende veenputten voor waarin zich elzenbroek heeft gevestigd en de oude verlandingsvegetaties zijn verdwenen.

Wolfsven
Midden in Molenheide ligt het recreatiepark Bospark 't Wolfsven. Aan de oostzijde grenst dit park aan het open agrarisch gebied. Het bos bestaat hoofdzakelijk uit grove dennen en Amerikaanse eiken en is aangeplant in grote regelmatige percelen. Deze regelmaat vindt zijn oorsprong in de ontginning van het landschap na 1850, als gevolg waarvan een landschapsstructuur is ontstaan van rechte, lange wegen en rechthoekige of vierkante percelen.

Het recreatiepark kan in de huidige situatie als recreatief landschap worden aangemerkt. De gebouwen, huisjes en kampeerplaatsen liggen ingebed in de bos- en groenstructuur, waarbij deze als het ware kleine uitsparingen vormen in het bosgebied. De groenstructuur is van buiten naar binnen opgebouwd uit bosranden, vrij open bosgebied van grove den en Amerikaanse eik met daarbinnen de verhuureenheden, en de verschillende vennen met omliggende weiden. De overige groenstructuur bestaat uit afscheidingen van standplaatsen, huisjes en parkeerplaatsen en afscheidingen langs wegen. Hoewel het hele terrein omheind is, is het publiekelijk toegankelijk. Het zwembad heeft een bovenlokale functie.
Om de bedrijfsmatige continuïteit te verbeteren is een herinrichtingsplan voor het complex opgesteld door onder meer een meer logische indeling van de velden (op basis van marktsegmentatie). Daarnaast wordt een kwaliteitsverbetering bereikt door het plaatsen van eigentijdse, comfortabele onderkomens met de nodige differentiatie. Tevens zullen de centrale voorzieningen op het complex worden afgestemd op het gebruikelijke programma voor een dergelijk vakantiepark (hogere attractiewaarde).
Totaal worden er 1.067 eenheden gerealiseerd, wat een afname is ten opzichte van het oorspronkelijke aantal van 1.231 eenheden.

Gulbergen
Het Landgoed Gulbergen is een regionaal toeristisch-recreatief gebied met een sterke groene geleding in het gebied tussen Eindhoven en Helmond.
Gulbergen is een kwelwatergebied met veel water. Het is bovendien een gebeid waar archeologische vondsten uit de steentijd verwacht worden. In het gebied zijn de oorspronkelijke landschapspatronen, ondanks de schaalvergroting, nog in het huidige landschap herkenbaar. Agrarisch gebruik vormt een belangrijke functie in het gebied. De bewoners van de omliggende kernen gebruiken het plangebied als recreatief uitloopgebied. Daarnaast is Gulbergen als buitengebied van recreatieve betekenis voor de nabij gelegen grote stedelijke gebieden van Eindhoven en Helmond.
Voor dit landgoed zijn plannen opgesteld voor een verdere uitbouw. Daarin wordt onder meer gedacht aan de vestiging van recreatiewoningen, uitbreiding van de dierentuin, bouw van een restaurant en aanleg van een evenemententerrein en fiets- en wandelroutes.

Brandevoort
In relatie tot de grondoverdracht aan de gemeente Helmond voor de realisatie van het plan Brandevoort heeft de gemeente een inrichtingsverplichting voor de randen van Brandevoort die op ons gemeentelijk grondgebied liggen. Direct ten zuiden van de spoorlijn naar Venlo, aan de Vaarlesedijk, nabij de Stepekolk en nabij het Eindhovens Kanaal zullen percelen worden ingericht, deels als natuurcompensatie voor Brandevoort. Over deze invulling wordt momenteel overleg gevoerd met de gemeente Helmond.
De cultuurhistorische waarde van het gebied Het Broek-Stepekolk kan vergroot worden door de aanleg van een broekbos nabij het gehucht Het Broek tegen de rand aan van Brandevoort.

Grondwater en oppervlaktewater
Het Geldrop-Mierlo landschap wordt mede bepaald door de aanwezigheid van de verschillende beken, vennen en plassen en het Eindhovens Kanaal. De stromingsrichting van het grondwater is wisselend door de aanwezigheid van de Dommel en het Eindhovens Kanaal. Volgens opgave van de provincie Noord-Brabant is binnen de gemeentegrenzen geen waterwingebied aanwezig.

<u>Beleid en regelgeving</u>
Natura 2000
Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebie-

den (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn geen Natura 2000-gebieden.
Binnen het netwerk zijn alle gebieden opgenomen die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Genoemde richtlijnen zijn landelijk doorvertaald in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Natuurbeschermingswet
De gebieden die in de Natuurbeschermingswet worden genoemd, kennen een streng beschermingsregime. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn dit soort gebieden niet aanwezig, maar direct ten zuiden van de Rijksweg ligt in de gemeente Heeze-Leende de Strabrechtse Heide. Omdat dit gebied als Natuurbeschermingswetgebied ook een extern beschermingsregime kent, strekt de invloed hiervan zich uit over het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de zone noordelijk van de Rijksweg zal getoetst moeten worden of deze geen negatieve effecten hebben voor de Strabrechtse Heide.

Flora- en Faunawet
De Flora- en Faunawet stelt dat een ieder een zorgplicht heeft. Daarnaast bevat de wet een aantal verboden, zoals het verbod op het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde diersoorten. Hieruit vloeit indirect een onderzoeksplicht voort, de bewijslast ligt bij de initiatiefnemer. Indien een ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met de verboden, kan ontheffing worden aangevraagd. Er wordt alleen ontheffing verleend indien er voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden genomen.
De Molenheide valt onder de Flora en Faunawet als eekhoorntjeshabitat.

De structuurvisie dient als ruimtelijke onderbouwing voor ruimtelijke ontwikkelingen en is de basis voor overleg naar andere overheden over lokale belangen. Gezien het bovenlokale belang dat voortvloeit uit wetgeving, is het niet meer dan logisch dat de structuurvisie in gaat op de belangen van natuurgebieden en soortenbescherming. Tot nu toe voldoet de gemeente aan de onderzoeksplicht door bij elke concrete ruimtelijke ontwikkeling onderzoek te laten doen. In het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Buitengebied zullen regels vanuit de genoemde wetten en vanuit het Reconstructieplan in concrete beleidsuitgangspunten of voorschriften worden vertaald.

De gemeente Geldrop heeft ongeveer 200 ha bos, natuur- en heideterreinen in beheer. Voor deze bossen is een beleids- en beheervisie opgesteld. Deze visie wordt verplicht gesteld door de provincie om bij het realiseren van beleidsuitgangspunten in aanmerking te kunnen komen voor bijdragen in de beheerkosten in de vorm van subsidies. Verder liggen er verspreid binnen de gemeentegrenzen separate bospercelen die kleiner zijn dan 1.000 m². Vanwege de beperkte omvang vallen ze buiten de beheer- en beleidskaders van de bossen. Voor deze percelen zijn geen beheer- en visierichtlijnen opgesteld.

Op gemeentelijk niveau zijn het Bomenbeheerplan en het Groenstructuurplan vastgesteld.
Het Bomenbeheerplan geeft richtlijnen voor het behoud en het beheer van bomen en verder worden er technische richtlijnen gegeven voor de aanplant van bomen. Een breed gedocumenteerde lijst van waardevolle bomen maakt inzichtelijk welke bomen kapvergunningsplichtig zijn.
Het groenstructuurplan is een visie op hoofdlijnen met structuurkwaliteiten en aanbevelingen voor verbetering van bestaande structuren.

3.2.4 Archeologie
Geldrop-Mierlo heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. De hoge akkers van Geldrop en Zesgehuchten ten westen van de Kleine Dommel evenals de akkers rond Mierlo langs de Luchense en Overakkerse Loop hebben al vele archeologische vondsten opgeleverd. De meeste vindplaatsen dateren uit de Steentijd, Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen. Ondanks de

omvangrijke erosie als gevolg van de woningbouw en ontgrondingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Geldrop-Mierlo kent naast terreinen met een vastgestelde archeologische waarde, vele archeologische vindplaatsen. De vondstwaarnemingen en de opgravingen hebben veel resultaten opgeleverd, waarmee het verleden van Geldrop en Mierlo en omgeving gereconstrueerd kan worden.

Archeologische monumenten
Het betreft terreinen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn twee archeologische monumenten aangewezen.

Mierlo Overakker
Zwanenweijer, terrein van zeer hoge archeologische waarde, te beschermen door middel van planologie en/of monumentenverordening. Het betreft het terrein met de resten van het kasteel van Mierlo uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Mierlo Kerkhof
Een terrein van hoge archeologische waarde, te beschermen door middel van planologie en/of monumentenverordening.
Het betreft een terrein met sporen van bewoning uit de vroege en late middeleeuwen, in de vorm van nederzettingssporen, gelegen onder een esdek.

Beleid en regelgeving
In 2010 is door de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van Geldrop-Mierlo het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Uitgangspunt voor dit beleidsplan is het Voorbeeldbeleidsplan van het Convent van Gemeentelijk Archeologen (CGA) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Handreiking Archeologische Monumentenzorg van de VNG. Het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg vormt de inhoudelijke onderbouwing voor en de handleiding bij de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Deze kaart verschaft niet alleen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden binnen het grondgebied van Geldrop-Mierlo, maar ook waar al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden of waar de grootste kans bestaat dat nieuwe archeologische vindplaatsen kunnen worden aangetroffen. De archeologische verwachtingen- en waardenkaart heeft dus een belangrijke signalerende functie. De archeologische beleidsadvieskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Het betreft de omgang door de gemeente met de geïnventariseerde archeologische waarden en verwachtingen in relatie tot bestemmingsplannen, bouw- en sloopvergunningprocedures, aanlegvergunningen, ontgrondingen, MER-procedures, enz.

3.2.5 Monumenten en Cultuurhistorie

Rijksmonumenten
Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn 42 rijksmonumenten aangewezen. Rijksmonumenten zijn de parels van de Nederlandse bouw en architectuur. In de kern Mierlo zijn dat er tien en in de kern Geldrop 32. Het is een verzameling van bijzondere, religieuze of bedrijfsgebouwen, woonhuizen, boerderijen en artefacten.

Alle wijzigingen in, aan, op en bij het monument mogen alleen worden uitgevoerd nadat er op basis van de Monumentenwet een vergunning is aangevraagd en verkregen. Via dit vergunningstelsel wordt het cultureel erfgoed voor de toekomst bewaard.

Gemeentelijke monumenten
Binnen de kern Geldrop zijn 32 gemeentelijke monumenten aangewezen. Gemeentelijke monumenten laten heel duidelijk de geschiedenis van een dorp of streek zien. Ze zijn niet allemaal ar-

chitectonisch volmaakt maar vertellen het verhaal van een streek. Het is een verzameling van bijzondere, religieuze of bedrijfsgebouwen, woonhuizen, boerderijen en artefacten. In dezelfde categorieën zijn recent binnen de kern Mierlo rond de 40 gemeentelijke monumenten aangewezen.
Voor gemeentelijke monumenten geldt op basis van de gemeentelijke monumentenverordening een verplichting om bij wijzigingen een monumentenvergunning aan te vragen. Ook via dit vergunningstelsel wordt het cultureel erfgoed voor de toekomst bewaard.

Cultuurhistorie
De in Geldrop-Mierlo aanwezige cultuurhistorische waarden zijn door de provincie Noord-Brabant samengebracht in de CultuurHistorische Waardenkaart (CHW). Voor de provincie is de CHW een hulpmiddel om het cultuurhistorisch erfgoed van bovenlokaal belang te behouden. Zo staan er onder meer monumenten, oude bomen, archeologisch erfgoed en vestingwerken en op de kaart. De kaart is ook een hulpmiddel om te toetsen of om te inspireren. Bijvoorbeeld bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, plannen en projecten.

De provincie heeft de kaart in 2010 herzien. De nieuwe CHW moet nog officieel worden vastgesteld, na behandeling en vaststelling door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten. Naar verwachting zal de nieuwe CHW per januari 2011 inwerking treden.

De Cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende thema's. De thema's die betrekking hebben op het niveau van deze structuurvisie, zijn hier weergegeven.

Historische stedenbouw
Historische stedenbouw is de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. In de gemeente Geldrop-Mierlo gaat het om de volgende objecten:

Buurtschap Het Broek
Buurtschap met driehoekige pleinen en lintbebouwing. Deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De Stationsstraat in Geldrop
Kleine woonwijk langs een verbindingsweg tussen oude kern en station, dat in 1913 werd gebouwd.

De oude dorpskern van Geldrop
Oude dorpskern met driehoekig plein, Heuvel geheten. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen.

De buurtschap Riel
De buurtschap Riel is voor een deel gelegen binnen de gemeente, maar grotendeels Eindhovens. Het betreft een buurtschap met een rechthoekig onverhard plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Het bebouwingsbeeld bestaat uit overwegend langgevelboerderijen en dateert met name uit de periode 1850-1950.

Historische geografie (vlak)
Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Voorbeelden zijn oude akkercomplexen ("bolle akkers" met esdekken), heidevelden, landgoederen, dijken en kaden, turfvaarten en de patro-

nen van wegen en waterlopen. In de gemeente Geldrop-Mierlo gaat het om de volgende objecten:

Landgoed kasteel Geldrop
Klein landgoed met park/tuin, gelegen aan de kruising van een oude landroute en de Kleine Dommel of Rul. Kern van het landgoed is een middeleeuws kasteelcomplex, dat voor het eerst wordt genoemd in 1377.

Kleinschalige oude ontginningen in Zesgehuchten
Kleinschalig gebied met een aaneenschakeling van kleinere oude akkers met een esdek, beemdgronden (oude hooi- en weilanden), kampjes en enkele kleine loofbosjes. Door de uitvoering van het landschapontwikkelingsplan Gijzenrooi worden deze kenmerken beschermd, dan wel teruggebracht.

Jonge ontginning De Weijer
Jonge ontginning, overwegend bestaande uit productiebossen met loof- en naaldhout, in een nat gebied. De percelering is fijnmazig en de percelen zijn omgeven door sloten. In de natste delen, met name in de noordoostelijke hoek, zijn de bossen aangelegd op rabatten.

Beekdal Goorloop bij Mierlo
Beekdal met beemdgronden (oude hooi- en weilanden) en restanten van een kleinschalige percelering, met lange, smalle percelen, haaks op de beek. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (de resten van) houtwallen. Plaatselijk nog zandpaden.

Historische geografie (lijn)
Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. In de gemeente Geldrop-Mierlo gaat het om de volgende objecten:

Het Eindhovens Kanaal
Kanaal met deels nog als zandpaden uitgevoerde jaagpaden. Het kanaal werd in de periode 1843-1846 aangelegd als verbinding tussen de Zuid-Willemsvaart en Eindhoven.

De klinkerwegen Burgermeester Termeerstraat, Heer de Heuschweg en Ellenaar
Dit zijn Klinkerwegen tussen een oude dorpskern en een bijbehorend buurtschap. De bestrating met gebakken klinkers dateert (deels) uit de periode 1890-1940.

<u>Beleid en regelgeving</u>
De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant en streeft naar behoud, maar vooral naar het gebruik van waarden als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij het devies. De gemeente Geldrop-Mierlo sluit zich aan bij het provinciale beleid.

3.3 De middelste laag: de netwerken

Wanneer gesproken wordt over netwerken kunnen drie soorten onderscheiden worden: de verkeersinfrastructuur, de spoorwegen en de kabels en leidingen.

3.3.1 Verkeersinfrastructuur

De gemeente Geldrop-Mierlo ligt in de stedelijke regio tussen Helmond en Eindhoven in. Gezien deze situering en de ligging aan het rijkswegennet betekent dit dat er door de beide kernen veel verkeer gaat. Met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en woongebieden in en direct

buiten de gemeente zal het verkeersaanbod de komende jaren alleen maar toenemen. De leefbaarheid en de verkeersveiligheid in beide kernen komt hiermee onder druk te staan.

Beleid en regelgeving

Regionaal Verkeers- en VervoerPlan (RVVP):

Het RVVP beschrijft het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode 2006-2015 voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. In het RVVP staat wat de regio wil doen om de huidige problemen op het gebied van verkeer en vervoer aan te pakken, kansen te creëren voor de ontwikkeling van Zuidoost-Brabant en de toekomstige problemen in de kiem te smoren. Het RVVP verbetert de bereikbaarheid door het aanbieden van een aantal volwaardige netwerken voor de verschillende verplaatsingswijzen. Het openbaar vervoer en de fiets krijgen ruime aandacht, maar zeker ook het autoverkeer. Verbetering, voltooiing en benutting van deze netwerken is nodig om de bereikbaarheid van de regio te garanderen, maar ook om leefbaarheidsknelpunten op te lossen. Doelen zijn niet alleen het verbeteren van de doorstroming van het autoverkeer, maar ook het verbeteren van de leefbaarheid, het milieu en de verkeersveiligheid.

Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad:

Op 17 april 2007 is er een bestuurlijk akkoord bereikt over een samenhangend totaalpakket van voorstellen voor de slepende bereikbaarheidsproblemen in het zuidoostelijk deel van de provincie. Deze zijn verwoord in het rapport “Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad”. De volgende items uit het maatregelenpakket zijn voor Geldrop-Mierlo van belang:

Parallelbanen A67

De regio wil inzetten op de verdere ontwikkeling van Brainport. Een goede bereikbaarheid is een belangrijk aspect bij de aantrekkelijkheid als vestigingsoord voor het internationale bedrijfsleven. Rijkswaterstaat investeert mede daarom de komende jaren fors in de A2. De regio scheidt regionaal en doorgaand verkeer op de A67. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid de parallelbanen langs de A67 door te trekken vanaf Leenderheide tot tenminste de afslag Geldrop-Heeze, dan wel de A67 uit te bouwen tot twee maal drie rijstroken.

Autoluwer middengebied

Door nieuwe bedrijventerreinen aan de buitenzijde van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond te situeren, wordt het middengebied minder belast met voertuigkilometers. Het verkeer wordt dan meer via de randen van het gebied afgewikkeld. De N279 gaat daarbij op termijn als een volwaardige noord-zuidverbinding fungeren (’s-Hertogenbosch-Veghel-A67) ter ontlasting van de A2 en A67.

Een nieuwe verbinding (geen snelweg) tussen het knooppunt A50/A58, langs het Wilhelminakanaal, naar de N279 bij Laarbeek completeert de bovenregionale wegenstructuur. Voor dit tracé is in 2010 een milieueffectrapport opgesteld. De uiteindelijke vaststelling van het tracé zal in 2011 plaatsvinden.

Door de aanleg van deze weg, en daarmee de completering van de ruit rond Eindhoven-Helmond kunnen bestaande oost-west verbindingen in het middengebied zoals de A270 en de voormalige N614 (de Geldropseweg in Mierlo) worden afgewaardeerd. In dat kader is een begin gemaakt met de aanpassing van de oost-west verbinding Geldropseweg-Mierloseweg. De leefbaarheid in de kernen Mierlo en Geldrop wordt hierdoor verbeterd.

Verbetering regionale bereikbaarheid

Uit de Trajectnota MER/BOSE is onder meer gebleken dat er forse bereikbaarheidsproblemen zijn te verwachten op het regionale wegennet in het oostelijk deel van de regio. Er wordt daarom ingezet op een betere benutting van bestaande infrastructuur alsmede de verdere ontwikkeling van milieuvriendelijke vervoerswijzen als openbaar vervoer (OV) en fiets. De realisatie van de doorstroomas Eindhoven-Geldrop ten behoeve van het OV is vooruitlopend op HOV vóór 2011 voorzien (via Eindhovenseweg en Gijzenrooiseweg).

De (regionale) projecten die betrekking hebben op 'betere benutting van bestaande infrastructuur' zijn samengevat in het project BBZOB (Beter Bereikbaar Zuidoost Brabant). In dat kader is in 2009 het zuidelijk deel van het Bogardeind gereconstrueerd.
De regio gaat op termijn over tot reconstructie van de Eindhovenseweg/Geldropseweg (in respectievelijk Geldrop en Eindhoven) en de aansluiting Geldropseweg-Hugo van der Goeslaan (ring).
Goed vestigingsklimaat en groene kwaliteitsimpuls
De beleving van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de ecologische kwaliteit zijn bepalende factoren voor het vestigingsklimaat van de regio, zowel voor bedrijven als (hooggeschoolde) werknemers. Werknemers en bewoners moeten prettig kunnen vertoeven in de regio. Het middengebied dient volgens het nu voorliggende akkoord juist groen te blijven, met de nadruk op wonen en leefbaarheid. Strategische investeringen worden gedaan in de belangrijkste groene en blauwe structuren om versnippering van groengebieden tegen te gaan. Er wordt ingezet op een koppeling tussen de Strabrechtse Heide en Molenheide, door middel van een natuurbrug.

Gemeentelijke Wegcategorisering en Verkeersveiligheidsplan
In Nederland hebben alle wegbeheerders een wegcategorisering vastgesteld als onderdeel van het landelijke beleid inzake Duurzaam Veilig. Voor de kernen Geldrop en Mierlo is in het kader van het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan de wegcategorisering vastgesteld. Hiermee is voor alle wegen binnen de gemeente een eenduidige functie vastgelegd. Daarbij is de volgende, landelijk toegepaste indeling gehanteerd:

Stroomwegen
Deze wegen zijn bedoeld om grote hoeveelheden verkeer een vlotte doorstroming te bieden met een maximum snelheid van 100 of 120 km/uur en hebben volledig gescheiden rijbanen. In Geldrop-Mierlo is dat alleen de A67.

Gebiedsontsluitingswegen
Deze wegen hebben een ontsluitende functie met als belangrijkste kenmerken een maximum snelheid van 50 km/uur (binnen de bebouwde kom) of 80 km/uur (buiten de bebouwde kom), de voorrang en de aanwezigheid van een asmarkering, ventwegen en/of fietsvoorzieningen zijn geregeld.
In Geldrop-Mierlo zijn dat de Nuenenseweg, Wielewaal, Helze, Bogardeind, Emopad, Gijzenrooiseweg, Laan der vier Heemskinderen, Dommeldalseweg, Johan Peijnenburgweg, Goorstraat, Eindhovenseweg, Nieuwendijk, Mierloseweg, Geldropseweg, Santheuvel, Brugstraat(gedeeltelijk), Bekelaar (gedeeltelijk) en Industrieweg.

Erftoegangswegen
Deze wegen hebben een verblijfsfunctie met als belangrijkste kenmerken een maximum snelheid van 30 km/uur (binnen de bebouwde kom) of 60 km/uur (buiten de bebouwde kom) en gelijkwaardige kruisingen.
Alle wegen die niet genoemd zijn onder stroom- en gebiedsontsluitingswegen zijn erftoegangswegen.

De wegen binnen een categorie worden op een eenduidige wijze ingericht volgens de CROW-richtlijn "Essentiële Herkenbaarheidkenmerken van weginfrastructuur". Hierdoor ontstaat een eenduidige weginrichting waardoor het gewenste rijgedrag als vanzelfsprekend volgt uit de weginrichting. Het doel daarbij is dat er maatregelen vooraf worden genomen, in tegenstelling tot het achteraf oplossen van gesignaleerde verkeersveiligheidsproblemen. Vanuit het actuele verkeersveiligheidsbeleid wordt, conform het landelijke beleid Duurzaam Veilig, ingezet op preventieve maatregelen zodat (nieuwe) black-spots zoveel mogelijk worden voorkomen.

Fietspadenplan
Het aantal verplaatsingen in de regio zal de komende jaren nog fors toenemen. Het is daarom des te meer noodzakelijk een goed en milieuvriendelijk alternatief te bieden voor de vermijdbare autokilometers. Om dit te kunnen bereiken dient sprake te zijn van een daadwerkelijke kwaliteitssprong in de fietsvoorzieningen. In het RVVP is daarom een (hoogwaardig) regionaal fietsnetwerk opgenomen.
Een belangrijk onderdeel van het regionale fietsnetwerk is het Sternet Fiets. Het Sternet Fiets heeft een bovengemiddeld belang binnen het regionale fietsnetwerk. Dit belang ontstaat enerzijds uit een nu al hoog absoluut gebruik, anderzijds uit de noodzaak om op die relaties juist alternatieven te bieden voor de auto.

In het gemeentelijk Fietspadenplan 2003 voor de kern Geldrop is het gehele regionale fietsnetwerk opgenomen, aangevuld met belangrijke lokale fietsverbindingen. Deze zijn doorvertaald in concrete projecten die zijn opgenomen in het gemeentelijke Activiteitenplan. Dit heeft inmiddels geresulteerd in de aanleg en/of verbetering van diverse fietsverbindingen.
Gerealiseerd zijn o.a. de fietsroutes:
- Gijzenrooiseweg-Emopad;
- Helze-Wielewaal-Nuenenseweg;
- Elsbroekpad-Hulsterbroekpad-Winde;
- Johan Peijnenburgweg-Dommeldalseweg;
- Geldropseweg;
- Sluisstraat-Grote Bos-St.Cyr-Goorstraat-Queensvenpad;
- Bogardeind-Zuid.

In de komende jaren wordt gewerkt aan het Fietspadenplan Mierlo. De uitvoering hiervan is gestart in 2010 en de uitvoering van de concreet benoemde maatregelen loopt tot in 2015. Ook daarna is nog een aantal maatregelen nodig, maar deze zijn nog niet concreet benoemd.

Ook is in beide kernen een aantal routes voor rolstoelen in gebruik genomen.

Ontsluitingsvisie Geldrop-Mierlo
In het coalitieprogramma 2006-2010 is opgenomen dat er een ontsluitingsvisie voor de gemeente zal worden opgesteld.
In het coalitieprogramma 2010-2014 wordt geconstateerd dat de gemeente Geldrop-Mierlo in toenemende mate een bereikbaarheidsprobleem kent.
Om dit bereikbaarheidsprobleem het hoofd te bieden dient er beleid te worden geformuleerd.
Uitgangspunten voor dit beleidskader zijn:
- een betere ontsluiting tussen de kernen van Geldrop-Mierlo;
- een betere bereikbaarheid (geen afsluitingen meer) van buitenaf;
- aandacht voor de leefbaarheid van bewoners aan doorgaande wegen.

Binnen het beleidskader dienen de bereikbaarheidsknelpunten benoemd te worden, vervolgens moet er gezocht worden naar oplossingsrichtingen. Dit alles mondt in 2011 uit in een bereikbaarheidsvisie en -actieprogramma dat vervolgens, zelfstandig en in overleg met de regionale partners en buurgemeenten, ter hand genomen gaat worden

Als aanzet hiertoe is in 2010 een knelpuntennota aan de orde geweest in de raad. Deze wordt nader uitgewerkt tot de gevraagde een integrale visie. Het doel van deze visie is om specifiek voor Geldrop-Mierlo te bepalen wat het oplossend vermogen van de maatregelen uit het Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad is en welke aanvullende maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid van de gemeente op middellange en lange termijn te garanderen en zo mogelijk te verbeteren.
De belangrijkste aanleiding hiertoe was onder meer de concrete afsluiting van de Goorsedijk én een aantal bij buurgemeenten voorgenomen wegafsluitingen als Stepekolk, Broekstraat en Vaar-

leseweg bij Mierlo evenals de Doolstraat in Eindhoven. De gemeenten Eindhoven en Helmond hebben inmiddels de afsluitingen van respectievelijk de Doolstraat en Stepekolk geëffectueerd.
In 2010 komt een einde aan het (regionale) project Beter Bereikbaar Zuidoost Brabant (BBZOB) waarin een betere benutting van het bestaande geprioriteerde wegennet centraal staat. In dit kader heeft er in Geldrop-Mierlo een aanpassing van de verkeersregelinstallatie op het kruispunt Mierloseweg/Dwarsstraat plaatsgevonden en is een capaciteitsvergroting gerealiseerd op het zuidelijk deel van het Bogardeind. Beide projecten zorgen voor een betere autobereikbaarheid voor de korte en middellange termijn.
De oorspronkelijk voorziene capaciteitsvergroting van de Eindhovenseweg, die eveneens was opgenomen in het maatregelenpakket BBZOB, wordt voorlopig niet uitgevoerd. Op deze corridor is een meer integrale benadering gewenst, zoals is gehanteerd in het Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad. Op 17 april 2007 is er een bestuurlijk akkoord bereikt met betrekking tot dit maatregelenpakket. Hierin is eveneens een reconstructie van de verbinding tussen Eindhoven en Geldrop opgenomen. De inhoud van deze reconstructie is echter nog onbekend en is onder meer afhankelijk van het oplossend vermogen van de overige maatregelen. In de visie van de Zuidoostvleugel Brabantstad wordt immers gewerkt via de Zevensprong van Verdaas. Dit betekent dat reconstructie van wegen pas aan de orde komt als alternatieven als DVM, verbetering van (H)OV en fietsvoorzieningen onvoldoende blijken bij te dragen aan een adequate bereikbaarheid van de regio.
Het maatregelenpakket Zuidoostvleugel Brabantstad heeft als doel de bereikbaarheid van de regio op de lange termijn te garanderen. Een fors aantal van deze projecten dient nader te worden onderzocht en uitgewerkt. Ook bij een volledig uitgevoerd maatregelenpakket zullen er knelpunten blijven bestaan. Het zuidelijk deel van het Bogardeind is er daar één van. In de praktijk zal echter blijken dat niet alle opgenomen projecten ook daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.
Met het oog op genoemde wegafsluitingen en een maatregelenpakket Zuidoostvleugel Brabantstad, dat zeker niet alle knelpunten zal oplossen, groeit de behoefte om meer inzicht te krijgen in de omvang van de te verwachten (resterende) knelpunten in de bereikbaarheid van de gemeente op middellange en lange termijn én de mogelijke oplossingsrichtingen. Dit inzicht is de basis voor een ontsluitingsvisie die tevens gezien kan worden als één van de bouwstenen van de gemeentelijke structuurvisie. Voorts kan de op te stellen ontsluitingsvisie gezien worden als aanzet tot een positiebepaling van de gemeente bij grootschalige aanpassingen in de regionale en bovenregionale infrastructuur zoals deze zijn opgenomen in het maatregelenpakket Zuidoostvleugel Brabantstad met betrekking tot bijvoorbeeld de reconstructie van de corridor Eindhoven-Geldrop, de aanleg van HOV en de voorgenomen verbreding van de A67, door de uitbouw naar twee maal drie rijstroken of door de aanleg van parallelbanen..

Uitgangspunten
Bij het opstellen van een ontsluitingsvisie wordt rekening gehouden met eerder vastgesteld lokaal en regionaal beleid. De belangrijkste beleidsstukken met uitgangspunten voor de ontsluitingsvisie zijn hierboven al beschreven:
- het RVVP (Regionaal Verkeers- en VervoersPlan);
- bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad;
- de wegcategorisering.

Daarnaast is in het coalitieprogramma 2006-2010 opgenomen dat de raad tegen het aanleggen van een Oosttangent is in een gebied tussen de kernen van Geldrop en Mierlo.
In het coalitieprogramma is tevens uitgesproken dat gekomen moet worden tot een verbetering van de verbinding tussen de kern Geldrop en Eindhoven en een tweede ontsluiting voor alle wijken.

Openbaar vervoer.
In het coalitieprogramma 2010-2014 heeft de raad aangegeven dat zij goed openbaar vervoer wil voor de gehele gemeente. Om dit te bereiken wordt in 2012, in aanvulling op het door de SRE georganiseerde openbaar vervoer en rekeninghoudend met de mogelijkheden, binnen Geldrop-

Mierlo een fijnmazig gemeentelijk openbaar vervoer gerealiseerd. Dit gemeentelijk openbaar vervoer verbindt strategische plaatsen binnen beide kernen met elkaar in een dienstregeling die aansluit op het bestaande openbaar vervoer georganiseerd door de SRE en de NS. Daarnaast wordt binnen SRE-verband gestreefd naar hoogwaardig openbaar vervoer voor de gemeente Geldrop-Mierlo op een zo kort mogelijke termijn.
Binnen het fijnmazige gemeentelijke openbaar vervoer dient aandacht besteed te worden aan de relatie tussen de gebruikers van de fiets en het openbaar vervoer. Hierbij kan gedacht worden aan voldoende veilige fietsenstallingen bij de haltes en bij een aantal grotere haltes aan een bewaakte fietsenstalling met reparatie-mogelijkheden.

3.3.2 Spoorwegen.

Binnen de gemeente lopen twee spoorlijnen: de lijn Eindhoven-Weert en de lijn Eindhoven-Venlo. Eerstgenoemde lijn doorsnijdt de kern Geldrop en vormt door zijn verhoogde ligging een fysieke barrière tussen Geldrop en Zesgehuchten. Met de plannen voor de spoorzone wordt gepoogd deze barrière te verkleinen.
De lijn Eindhoven-Venlo deelt het Landgoed Gulbergen in tweeën. Er zijn ideeën om deze scheiding voor het langzaam verkeer op te heffen door de aanleg van een tunnel.

Over het spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dit levert een bepaald veiligheidsrisico op voor nabijgelegen functies. Een substantiële wijziging in de hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen via het spoor is op korte termijn niet te verwachten. Naar verwachting zal de Betuwelijn vooral een afname van deze transporten veroorzaken op het spoor tussen Eindhoven en Venlo.

In het kader van de ontwikkeling van woningbouwplannen in de spoorzone van Geldrop is studie verricht naar de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het spoorwegverkeer. Daarbij is rekening gehouden met de prognoses tot 2020 van het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op de lijn Eindhoven-Weert. Gebleken is dat de spoorlijn geen veiligheidsrisico's oplevert, die ontwikkelingen in de directe nabijheid onmogelijk maken. Daarbij is rekening gehouden met het gegeven dat de twee buitenste (rangeer)sporen buiten gebruik zijn gesteld.

Vanuit het regionale verkeers- en vervoersbeleid neemt het NS-station een belangrijke rol in. De huidige 30-minutenbediening met Eindhoven is echter te laag om van een HOV-lijn te kunnen spreken. Daarvoor zou minimaal een 15-minutendienst wenselijk zijn. Bij de verdere ontwikkeling van de stationsomgeving dient de functie P+R verder invulling te krijgen. Met name aan de centrumzijde zijn de stallingsmogelijkheden voor auto en fiets in de huidige situatie ontoereikend.

3.3.3 Kabels en leidingen

Binnen de gemeente loopt een aantal belangrijke ondergrondse nutsleidingen en lopen twee bovengrondse hoogspanningsleidingen in het gebied Gulbergen. De meeste ondergrondse leidingen vormen door hun ligging in het buitengebied geen belemmeringen. De belangrijkste voorziening binnen de bebouwde kom is een hogedrukgasleiding parallel aan de spoorlijn Eindhoven-Weert. In het kader van de planontwikkeling voor de spoorzone levert deze nauwelijks fysieke beperkingen op: er dient een beperkte afstand tot deze leiding in acht genomen te worden bij nieuwe bouwplannen. Ten aanzien van de externe veiligheid zijn er geen problemen.
De bovengrondse hoogspanningstracés kennen een zone waarbinnen niet gebouwd mag worden. Voor een verdere recreatieve ontwikkeling van het Landgoed Gulbergen dient bezien te worden of deze leidingen beperkingen opleveren.

3.4 De bovenste laag: de occupatie

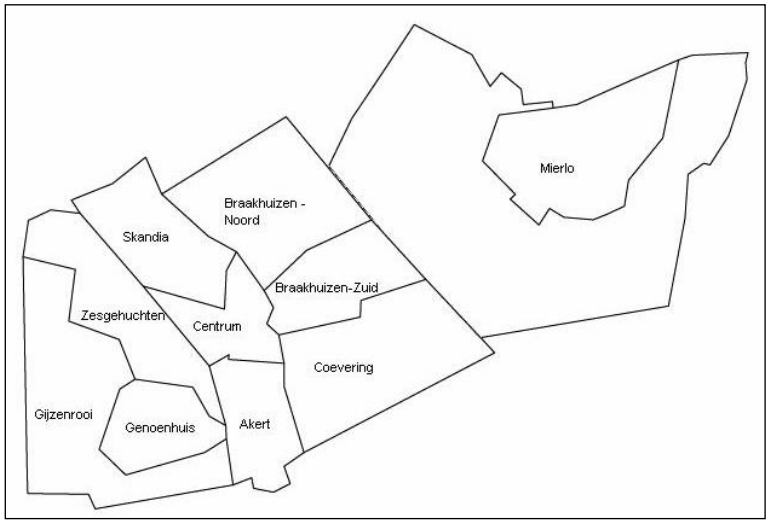
De bovenste laag heeft betrekking op de occupatie van het gemeentelijke grondgebied. Met andere woorden, welke activiteiten vinden hier plaats. Thema's die hierbij van belang zijn betreffen: wonen, werken, voorzieningen, leefbaarheid, welzijn, recreatie en toerisme en veiligheid en milieu.

3.4.1 Wonen

Sinds 1 januari 2004 bestaat de gemeente uit twee kernen, elk met een eigen karakter. De kern Geldrop heeft een stedelijk karakter met veel rijenwoningen en meergezinswoningen, Mierlo heeft een dorps karakter met veel vrijstaande woningen met relatief grote tuinen.

Dit verschil in karakter komt voort uit de ontstaansgeschiedenis van de beide kernen: Geldrop een gemeenschap met veel industrie, Mierlo een veel meer agrarische gemeenschap.
De grote hoeveelheid arbeidskrachten in de Geldropse industrie veroorzaakte een grote behoefte aan (goedkope) woningen. In Geldrop is daarom al vrij vroeg planmatig massawoningbouw ontwikkeld, met grote wijken met rijen- en gestapelde woningen. Wijkgerichte ontwikkeling in Mierlo is pas later op gang gekomen, en heeft veel meer geleid tot buurten met (half-)vrijstaande woningen. Dit verschil in stedelijk en meer landelijk bouwen is ook tegenwoordig nog terug te zien in de wijkopzet van Genoenhuis tegenover die van Luchen.

Het merendeel van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning. Daarbinnen komt de rijwoning het vaakst voor. Van de flats/appartementen is een klein deel niet met een lift te bereiken. De woningen hebben over het algemeen 4 of meer kamers (woonkamer, slaap- en/of hobbykamers). Het merendeel beschikt over buitenruimte (een balkon waar men met minimaal 4 personen kan zitten of een tuin van minimaal 5m diep.



Tussen de wijken/kernen zijn wel verschillen in de opbouw van de voorraad zichtbaar. In Coevering staan relatief veel flats. Dit geldt ook, maar wel in mindere mate, voor Akert. In deze laatste wijk staan relatief veel woningen bestemd voor ouderen. Ook, zoals verwacht kan worden, staan in het Centrum relatief veel appartementen en flats. Eengezinswoningen komen hier minder voor. In Mierlo-kern staan relatief veel luxe eengezinswoningen. In Braakhuizen-Noord en Skandia staan relatief veel rijwoningen.

De verschillen in opbouw van de woningvoorraad zijn ook terug te zien in de grootte van de percelen. Centrum en Coevering kennen de kleinste gemiddelde perceeloppervlakte. Hier staan ook relatief weinig luxe eengezinswoningen en veel gestapelde bouw zoals flats en appartementen.

Het aanwezige voorzieningenpakket, de nabijheid van twee grote steden en vooral het vele groen binnen en rond de beide kernen maken de gemeente een aantrekkelijk woongemeente

Belangrijkste recente ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn de oplevering van het inbreidingsplan OverBurght in Geldrop en het uitbreidingsplan Loeswijk in Mierlo. Met het uitbrei-

dingsplan Luchen in Mierlo is gestart, hier moeten uiteindelijk 750 woningen worden gerealiseerd.

Op 1 januari 2010 woonden in de kern Geldrop 28.190 en in de kern Mierlo 9.928 inwoners. Deze ruim 38.000 inwoners vormen samen circa 16.000 huishoudens. Ongeveer 7% van deze huishoudens is onder de dertig jaar, bijna 70% is tussen de 30 en de 64 jaar, circa 25% is een 65-plushuishouden. Voor een volledig overzicht van de bevolkingsopbouw en de huishoudensamenstelling en -ontwikkeling wordt verwezen naar de Lokale Woonvisie 2005-2015 van de gemeente Geldrop-Mierlo en het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek (KWO) van de SRE.

Per 1 januari 2010 bedroeg het aantal woningen in de gemeente circa 16.650. Hiervan is 80% eengezins- en 20% meergezinswoningen. Het aandeel huurwoningen bedraagt 34%, het aandeel koopwoningen 66%. Van de huurwoningen zijn 55% eengezins- en 45% meergezinswoningen. Bij de koopwoningen is deze onderverdeling 93% eengezins- en 7% meergezinswoningen. De meeste huurwoningen zijn in het bezit van drie corporaties: Woonbedrijf, Wooninc. en Compaen.

De gemiddelde woningbezetting in Geldrop-Mierlo is de afgelopen 10 jaar gedaald van 2.52 naar 2.36. Dit is een gevolg van de individualisering en de vergrijzing. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal tussen 2005 en 2015 stijgen met 31%. Hiernaast zal het aantal gezinnen met kinderen dalen. De daling van de woningbezetting leidt samen met de bevolkingsgroei tot meer vraag naar woningen.
Volgens de provinciale bevolking- en woningbehoefteprognose uit 2008 zal het aantal inwoners van de gemeente Geldrop-Mierlo nog stijgen tot 2017, het aantal huishoudens zal echter blijven toenemen tot 2027.

<u>Beleid en regelgeving</u>
Het woningbouwbeleid is afhankelijk van vigerend beleid op verschillende terreinen en niveaus. Naast volkshuisvestingsbeleid op nationaal en provinciaal niveau is ook het beleid op regionaal niveau van grote invloed op het woningbouwprogramma van Geldrop-Mierlo. Hieronder wordt even kort ingegaan op de invloed van het regionale beleid waarna wordt gekeken naar de lokale uitgangspunten.

Regionaal
In het 'convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven' (SRE) is overeengekomen dat op regionaal niveau, in het tijdsbestek van vijf jaar 15.723 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. In hetzelfde convenant is opgenomen dat het SRE zelf streeft naar een toevoeging van 23.820 woningen in deze periode.
Deze afspraken tussen het SRE en het Rijk en de Provincie zijn nader uitgewerkt in woningbouwafspraken per deelregio.
In het kader van de BSGE afspraken zal de gemeente Geldrop-Mierlo in de periode 2010-2030 zal de gemeente Geldrop-Mierlo 510 woningen bouwen ten behoeve van de woningbehoefte van de gemeente Eindhoven, waarvan 80 in de sociale en 430 in de vrije sector.

Op regionaal niveau wordt eens per twee jaar onderzoek gedaan woningbehoefte en verhuisgeneigdheid (KWO). Dit heeft geresulteerd in een woonvisie (vastgesteld voor 2005-2015) en een woningbouwprogramma (vastgesteld voor 2005-2010, met een doorkijk naar 2014).

Lokaal
De Woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2010 is op 22 december 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document staan de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma vermeld. Zo staat er in de Woonvisie een verdeling tussen te bouwen woningen in de sociale sector en woningen in de vrije sector. Ook wordt er in de visie benadrukt dat het van belang is om woningen

te bouwen voor senioren en starters. Voor deze twee groepen is het momenteel moeilijk om een geschikte woning te vinden. In 2011 zal de Woonvisie worden geactualiseerd.

3.4.2 Werken

Bedrijvigheid

In de gemeente Geldrop-Mierlo zijn ongeveer 2450 bedrijven gevestigd, waarvan de helft een eenmanszaak is en dus meestal niet gevestigd op een bedrijventerrein of een winkelcentrum.

Bedrijventerreinen in Geldrop-Mierlo		
Bedrijventerrein	*netto ha*	*aantal bedrijven*
De Hooge Akker	13,4	27
Emopad	13,5	83
Spaarpot	46,1	107
Hulst/Vlier	6,1	29
Bleekvelden	2,2	10
Oudven	8	49
De Smaale	26,5	61
Tweka	Ca. 15	53

Bedrijventerreinen

Binnen de gemeente zijn zeven bedrijventerreinen gelegen. In de kern Mierlo zijn dat de bedrijventerreinen Oudven en De Smaale. Samen vormen zij de noordgrens van de kern en de gemeente. In Geldrop liggen de bedrijventerreinen verspreid over de hele kern. Aan de noordgrens is dat de Spaarpot, aan de westkant De Hooge Akker. Tussen de woonwijken liggen de bedrijventerreinen Emopad in het zuidwesten, Bleekvelden aan de oostkant van het centrum en Hulst/Vlier in het noordwesten, langs de spoorlijn.

Het merendeel van de terreinen is een gemengd terrein. De Spaarpot en De Hooge Akker in Geldrop en De Smaale in Mierlo zijn typische bedrijventerreinen. Ze zijn vooral geschikt voor productiebedrijven en bedrijven die zich kenmerken door een grotere ruimtevraag. Op de Spaarpot zijn twee bedrijfsverzamelgebouwen gesitueerd. Het Emopad is een gemengd terrein waar ook perifere detailhandel is toegestaan.

De Hooge Akker en het Oudven zijn relatief nieuwe terreinen. De bedrijfsbebouwing oogt nieuw en redelijk modern. De Spaarpot is recent gerevitaliseerd en kent een mengeling van nieuwe, oude en verouderde bedrijven. Deze terreinen kennen weinig leegstand.

Het Emopad is vooral vanwege de verkeersaanpassingen en -maatregelen de afgelopen paar jaren flink opgeknapt. De bedrijven hier zijn zowel nieuw als enigszins gedateerd. Die laatste categorie vinden we met name in de strook tussen spoorlijn en Emopad. Er is weinig sprake van leegstand.

Voor De Smaale is een revitalisering voorzien in de periode 2010-2012. Het terrein herbergt enkele grote en een aantal kleinere bedrijven. Eveneens is hier wat grotere (perifere) detailhandel gesitueerd. Een deel van de bedrijven is gedateerd. Bovendien wordt niet alle grond effectief gebruikt. Er is sprake van beperkte (frictie-)leegstand.

Het Tweka-terrein is sterk gedateerd en functioneert vooral als een bedrijfsverzamelgebouw en -terrein. In de woningbouwplanning is dit terrein aangewezen als woningbouwlocatie voor de periode 2010-2020. Deze locatie komt daarom als bedrijfsterrein te vervallen. De gemeente heeft het voornemen uitgesproken om het oude hoofdgebouw van de Tweka (het witte, meerlaagse

gebouw op hoek Nuenenseweg en Mierloseweg) aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit pand blijft herinneren aan het oude gebruik van de locatie en zal in een nieuw bouwplan worden opgenomen.

Bedrijventerrein Bleekvelden is een gemengd terrein met een beperkte detailhandel in de perifere sfeer. Een deel van de bebouwing (vooral de oude gemeentewerf) is sterk verouderd, een aantal bedrijven is hier begin jaren 90 van de vorige eeuw nieuw gevestigd. Aan de zijde Mierloseweg zijn enkele kantoorachtigen gehuisvest. Met name door de vestiging van een tweetal bedrijven met een samenvallende avondspits is er sprake van een (te) grote parkeerdruk. Er wordt momenteel gewerkt aan een visie op de potentie van dit gebied.

In Geldrop zal nabij de A67 het bedrijventerrein De Barrier worden ontwikkeld, met een oppervlakte van 3,5 ha. Voor de omgeving van dit gebied wordt een visie ontwikkeld, om te bezien of hier een groter potentieel te realiseren valt. Het aantal bedrijven dat zich hier zal vestigen, is nog niet bekend. Ingezet wordt op vestiging van hoogwaardige bedrijvigheid met een architectonisch hoge uitstraling aan de entree van het dorp. Daartoe is bij het bestemmingsplan voor dit terrein een beeldkwaliteitplan toegevoegd.

In Mierlo wordt een klein bedrijventerrein ontwikkeld van ongeveer 1,6 ha., aan de rand van het woningbouwplan Luchen. Hier kunnen zich ongeveer negen bedrijven vestigen.

In beide kernen bestaat geen mogelijkheid meer voor nieuwe bedrijfsterreinen, behalve mogelijk aan het Bogardeind, aansluitend aan en/of tegenover De Barrier.

In de toekomst zal het accent veel meer moeten komen te liggen op hergebruik en herpositionering van de bestaande bedrijventerreinen en bedrijfskavels.

Detailhandel
Ongeveer 400 bedrijven vallen onder de categorie detailhandel. Hiervan is het merendeel gevestigd in de beide dorpscentra en in het winkelcentrum De Coevering.

Winkelcentrum De Coevering is recent opgeknapt en functioneert als wijkwinkelcentrum voor de gelijknamige wijk. Het voorziet vooral in de behoeftesfeer dagelijkse boodschappen. Tevens is hier een sociaal-cultureel wijkcentrum en sporthal gesitueerd.

De beide dorpskernen hebben zich vooral ontwikkeld door natuurlijke uitbreiding langs de verkeersradialen van toen. Vaak werden de oorspronkelijke woonhuizen omgezet in detailhandel. Ze functioneren vooral als winkelgebied voor de dagelijkse boodschappen. Geldrop kent wat meer winkels voor niet-dagelijkse boodschappen, terwijl Mierlo enkele bovenlokaal gerichte kwaliteitszaken herbergt. Enkele grootschalige toevoegingen zijn van de 60-er en 70-er jaren en inmiddels sterk gedateerd. Bovendien ontbreken herkenbare structuren en logische looproutes. Het verblijfskarakter dient versterkt te worden.

Voor de beide dorpskernen zijn herstructureringsplannen opgesteld. In dat kader zal het winkelcentrumgebied in Geldrop de komende jaren met ongeveer 5.000 m² worden uitgebreid. Inzet is concentratie van detailhandel in het centrumgebied waardoor de verblijfswaarde van het centrum zal toenemen.
Het winkelcentrum in Mierlo zal de komende jaren met ongeveer 3.000 m² winkelvloeroppervlak worden uitgebreid. Ook hier is de insteek concentratie van detailhandel in het centrumgebied. Uitgangspunt hier is het in zichzelf gekeerde winkelcentrum Den Binnen te vervangen door aan de staat gesitueerde winkels in een aangenaam verblijfsgebied. Daarnaast is in het Masterplan centrum Mierlo een aantal kleinere locaties aangewezen voor herstructurering tot winkels en voorzieningen.

Verder zijn er nog enkele kleine detailhandelsconcentraties aanwezig. Het betreft de Mierloseweg, Sluisstraat, Wielewaal, Genoenhuis en St. Josefplein.
Grootschalige detailhandel vindt plaats op enkele bedrijventerreinen. In Geldrop wordt perifere detailhandel geclusterd op het Emopad. In Mierlo is de insteek dit te concerteren in de randzone van De Smaale (zuid).

Horeca
In Mierlo en Geldrop zijn tegen de 80 horecabedrijven gevestigd. Deze zijn verspreid over de beide kernen gelegen. Het buitengebied kent een beperkt aantal van dit soort voorzieningen.

Naast enkele grotere hotels zijn enkele voorzieningen gekoppeld aan een café-restaurant. Verder zijn er diverse restaurants, cafés, disco en fast-food / cafetaria's gevestigd. In Geldrop zitten de meeste zaken in het centrumgebied Nieuwendijk-Kleine Heuvel-Langstraat-Bogardeind. De meeste zaken in Mierlo zijn te vinden aan of rond de Dorpsstraat. Het zijn veelal meer kleinschalige bedrijven.

Het beleid is er op gericht om meer clustering te creëren. Dat heeft zowel met de versterking van verblijfsrecreatie, herkenbaarheid als beheerbaarheid te maken. In Geldrop wordt het Kleine Heuvelplein volledig ingericht ten behoeve van de horeca. In het centrumplan Geldrop is verder een concentratie voorzien aan de voorzijde van de kerk (gebied Korte Kerkstraat en Nieuwendijk).
Voor Mierlo wordt vooral gekeken in het centrum aan en rond de noordzijde van de Dorpstraat (gedeelte tussen Kerkstraat en Ellenaar).

Agrarische bedrijvigheid
Het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo bestaat voor een groot gedeelte uit bos- en natuurgebieden: centraal tussen de kernen Mierlo en Geldrop ligt de Molenheide, oostelijk van Mierlo de Broekkamp en westelijk van Geldrop het gebied Gijzenrooi. Delen hiervan behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
De overige gebieden, met name in de kern Mierlo, zijn overwegend in agrarisch gebruik. Sinds begin jaren negentig vindt een sterke afname plaats van het aantal agrarische bedrijven, tot 58 bedrijven in 2007 (de meest recente cijfers). Daar tegenover staat dat de bedrijven die overblijven in omvang toenemen. Schaalvergroting is noodzakelijk om in de toekomst nog bestaansrecht te hebben. Het is een landelijke trend dat het aantal bedrijven afneemt en de te houden dierenaantallen per bedrijf fors toenemen, waarbij per saldo het totaal aantal dieren gelijk blijft.

<u>Beleid en regelgeving</u>
Economisch beleid
Bij het economische beleid is rekening te houden met het Streekplan en het RSP. De consequenties van deze plannen zijn vertaald in het economische beleidsplan dat is neergelegd in de Economische Visie.
Alles wat gerealiseerd gaat worden, krijgt het label kwaliteit. Dit geldt niet alleen voor acties van de gemeente, maar dit geldt ook voor de acties van de ondernemers.
In het economisch beleidsplan wordt ingezet op de volgende zes beleidsonderdelen, die mogelijk een ruimtelijke impact hebben:
- de focus van de gemeente ligt op de ontwikkeling van de centra van beide kernen. De ontwikkeling van deze centra gaat voor op ontwikkelingen elders in de gemeente;
- versterken van de communicatie;
- meer aandacht voor recreatie en toerisme als nieuwe economische drager. Steeds meer mensen besteden steeds meer geld in de sector recreatie en toerisme. Geldrop-Mierlo heeft een aantal grote spelers op dit vlak binnen haar gemeentegrenzen. Van het geld dat er besteed wordt in deze sector zal er meer naar de gemeente kunnen toevloeien. Om dat te realiseren zal aan deze sector meer aandacht besteed moeten worden;

- aanhaken bij de kansen, die Brainport biedt, met name Food and Agri en Health and Wellness;
- kwalitatief goede bedrijventerreinen. Het uiterlijk en de structuur van de bedrijventerreinen zijn een belangrijke trekker voor ondernemers, om die reden blijven zij gevestigd in de gemeente en komen ze vanuit andere gemeenten. Het vinden van nieuwe locaties voor bedrijventerreinen en het revitaliseren en beter benutten van de bestaande terreinen is hier een onderdeel van;
- het vervullen van arbeidsplaatsen in de gemeente. Er is langzaam een tekort op de arbeidsmarkt aan het ontstaan. Bepaalde sectoren kampen nu al met problemen om aan (geschoold) personeel te komen. De gemeente moet haar verantwoordelijkheid nemen door zoveel mogelijk mensen door te geleiden naar werk. De samenwerking met scholen en re-integratie-bureaus moet hierin gezocht worden.

Herontwikkeling Centrum Geldrop

Het centrum van Geldrop wordt herontwikkeld. Hiervoor is een Integrale Visie opgesteld, die uitgaat van het verbeteren van de structuur en (beeld)kwaliteit van het centrum. Op 27 maart 2008 heeft de gemeenteraad de hoofdlijnen van de Integrale Visie Centrumplan Geldrop als volgt vastgesteld:

- er komt een nieuw en aantrekkelijk Marktplein met winkels, horeca en woningen rond de monumentale Brigidakerk, als poort naar het centrum;
- het Heuvelplein wordt heringericht tot een op verblijven gericht plein om uit te gaan, een biertje te drinken en elkaar te ontmoeten;
- er komt verdichting van het kernwinkelgebied op de plek van het Bezorgershof. Hierdoor worden de relaties tussen de Heuvel, de Langstraat en de Korte Kerkstraat verbeterd en krijgt het centrum allure voor langer verblijf;
- op de vierde hoek ligt het ziekenhuis, dat bij iedereen in Geldrop bekend is. Hier zou een nieuw accent kunnen komen op de hoek van de Korte Kerkstraat en het Bogardeind;
- de relatie van het oorspronkelijke Kasteeldorp met het Kasteelpark kan verbeterd worden, door de oversteek over de Mierloseweg duidelijker te maken en een monumentale woonwand als nieuwe rand van het dorp langs het park op te richten. Er moet parallel aan de uitvoering van het Masterplan nagedacht worden over het doorgaande verkeer, om bijpassend de kruising Mierloseweg-Nieuwendijk-Helze aan te kunnen passen;
- tot slot kan het gat tussen de Stationsstraat en Korte Kerkstraat gedicht worden, zodat het centrum ook op deze plek ruimtelijk niet meer weg loopt.

De Integrale Visie Centrumplan Geldrop zal aan de hand van de hiervoor genoemde hoofdlijnen worden uitgewerkt, waarvoor samenwerking gezocht wordt met ontwikkelende partijen.

Herontwikkeling Centrum Mierlo

In het Masterplan voor het centrum van Mierlo zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum uitgewerkt en worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische invulling van het centrum.
Er staan verschillende ingrijpende ontwikkelingen op stapel die om één Masterplan vragen. Dit Masterplan is een uitwerking van het DPO en de centrumvisie in een concreet stedenbouwkundig plan met bijbehorende sfeerimpressies. Op basis van dit Masterplan wordt richting gegeven aan een samenhangende, hoogwaardige, ruimtelijke invulling van het centrum van Mierlo.
Belangrijkste gegeven binnen het masterplan is de herontwikkeling van het winkelcentrum Den Binnen aan de Margrietstraat. Het huidige winkelcentrum is in zichzelf gekeerd en functioneert niet goed. De inpassing in de omgeving is zeer matig te noemen. De Rabobank en de direct daarnaast gelegen panden vragen eveneens om herontwikkeling. De ligging van de bank op een van de belangrijkste hoeken van het centrum is ongelukkig. De naastgelegen panden hebben een matige architectuur en er wordt niet boven gewoond. Bij herontwikkeling van deze locaties kan de woonkwaliteit van het centrum sterk verbeteren.

Landbouwbeleid

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de geldende bestemmingsplannen buitengebied van de voormalige gemeenten Geldrop en Mierlo herzien. Deze herziening is in 2010 door de raad vastgesteld en richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied. Het gaat hierbij met name om de kwaliteit van aan het buitengebied gebonden functies (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water), mede in relatie tot de dynamiek ervan en aanwezige waarden.
Op basis van de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' kunnen gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties verruimen. In Geldrop-Mierlo zijn Het Broek, Loeswijk/Bekelaar, Trimpert en Overakker aangemerkt als bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie wordt (parallel aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan Buitengebied) een uitwerking gemaakt in analyse, visie en beschrijving van zowel kwaliteiten, knelpunten als kansen. Aandachtspunten daarbij zijn:
- ligging van de bebouwingsconcentratie;
- algemene beschrijving van de bebouwingsconcentratie;
- typering van de bebouwingsconcentratie;
- beschrijving van de karakteristiek en kwaliteit;
- integrale ruimtelijke en functionele visie op eventuele kwaliteitsverbeteringen en mogelijke nieuwe functies.

Er wordt naar gestreefd de agrarische bedrijvigheid niet alleen te behouden maar waar mogelijk ook te versterken. Daarbij wordt natuurlijk rekening gehouden met de aanwezige landbouw (agrarische bedrijfsvoering en agrarische bedrijfsontwikkeling), landbouw met een neventak, verbrede landbouw en de plannen voor de reconstructie. Kort gezegd staat centraal het werken aan een nieuw evenwicht tussen de verschillende functies op het platteland, functies die elkaar nu in de weg zitten en zich daardoor niet goed kunnen ontwikkelen.
Om de hierboven geformuleerde doelstelling / subdoelen te bereiken worden de verschillende functies in het buitengebied (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en toerisme) waar nodig gescheiden dan wel waar mogelijk verweven. Ook zullen niet-agrarische functies in het primair agrarisch gebied buiten de bebouwingsconcentraties worden beperkt / geweerd. Verder worden nog de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het behouden dan wel versterken van het landelijke karakter van het buitengebied mede in relatie tot de functie als uitloopgebied voor extensieve recreatie;
- het behouden van aanwezige landschappelijke en natuurwaarden vooral binnen de ecologische hoofdstructuur;
- het terugdringen van verdroging door o.a. het vasthouden van gebiedseigen water en het bereiken van de algemene waterkwaliteit;
- rekening houden met milieuzoneringen en meer in het algemeen het bereiken van de gewenste milieukwaliteit.

3.4.2 Voorzieningen

Onderwijs

Binnen de beide kernen is een uitgebreid areaal aan voorzieningen aanwezig. Beide kernen beschikken over een groot aantal basisscholen van verschillende achtergrond. Daarnaast beschikt Geldrop over een basisschool voor speciaal onderwijs. Ook is in Geldrop het Strabrechtcollege gevestigd, school voor vmbo-t, havo, atheneum en gymnasium. In Mierlo is de Bouw- en Infraopleiding gevestigd. Op relatief korte afstand zijn instituten voor vervolgopleidingen aanwezig in Eindhoven en Helmond.
In samenhang met voor- en naschoolse opvang en peuterspeelzaalwerk wordt op verschillende locaties binnen de gemeente gestudeerd naar de mogelijkheden van de ontwikkeling van brede scholen. De ontwikkeling van een Brede School kan een bijdrage leveren om de keten tussen gezin, schoolse en voorschoolse voorzieningen en sociaal culturele voorzieningen in stand te houden, dan wel te versterken. Deze sterke keten is noodzakelijk om uitval van leerlingen in een

zo vroeg mogelijk stadium te voorkomen. Hierbij kan de insteek gekozen worden om over te gaan tot:
- een samenvoeging van partijen in één gebouw *of*
- een inhoudelijke samenwerking tussen partijen zonder samenvoeging in één gebouw *of*
- een samenvoeging in één gebouw en inhoudelijke samenwerking tussen partijen, waarbij de keuze voor een bepaalde waarbij de keuze voor een bepaalde insteek per situatie afhankelijk zal zijn van omstandigheden en onderliggende argumenten.

Sport
Binnen de gemeente zijn er voor alle gangbare takken van sportaccommodaties aanwezig. Het streven is er vooral op gericht om de bestaande voorzieningen zoveel mogelijk te handhaven en te optimaliseren. De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd op de verschillende sportcomplexen binnen de gemeente.

Beleid en regelgeving
De wettelijke basis voor onderwijshuisvesting ligt in de verordening Huisvesting Onderwijs Gemeente Geldrop-Mierlo. Ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting zijn vastgelegd in het Integraal Huisvesting Plan dat periodiek geactualiseerd wordt.
De laatst geactualiseerde prognose laat zien dat de leerlingenaantallen vrij stabiel blijven. De komende 20 jaar zal er een lichte daling optreden van 3644 naar 3308 kinderen voor de totale gemeente. De landelijke ontwikkeling laat een sterkere daling van het leerlingenaantal zien. Binnen het peuterspeelzaalwerk is de ontwikkeling te constateren dat het aantal peuters afneemt en de overstap maakt naar kinderopvang.
Voor ontwikkelingen in het kader van de kinderopvang dient rekening gehouden te worden met de notitie Brede scholen gemeente Geldrop-Mierlo. In het kader van de brede schoolontwikkeling is het wenselijk om basisscholen, peuterspeelzaalwerk en kinderopvang samen te voegen in één gebouw, mits er ook een inhoudelijke samenwerking tot stand komt. Bij een paar basisscholen is dit al het geval.

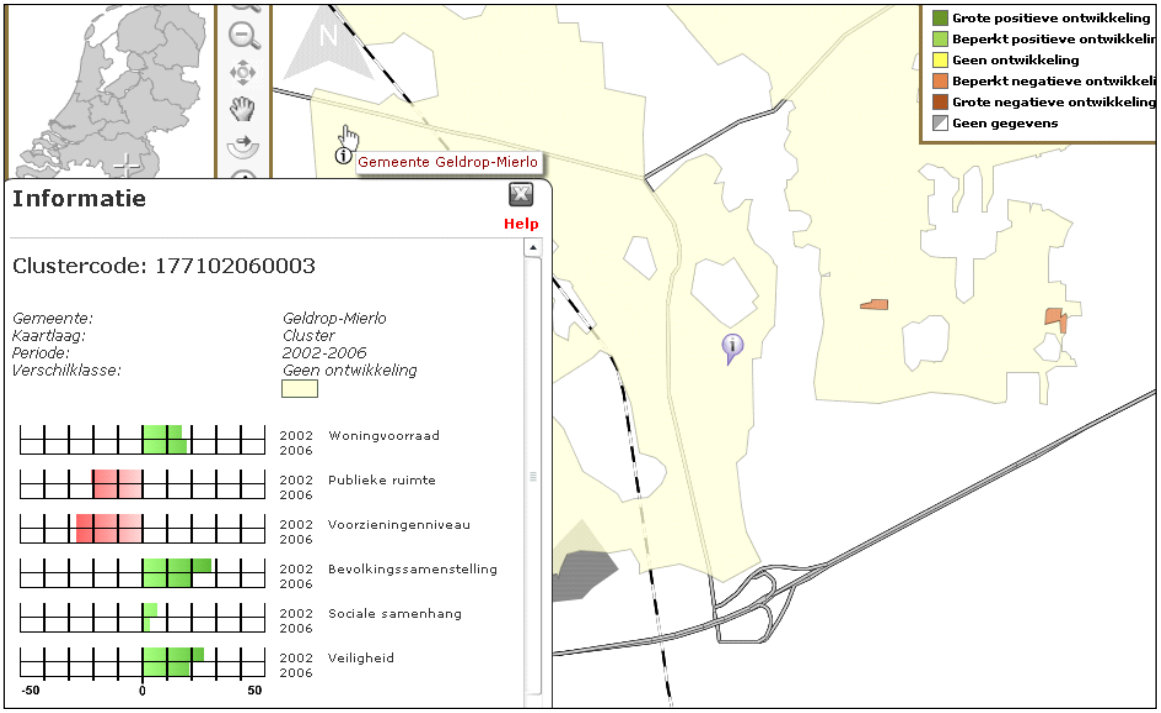
3.4.4 Leefbaarheid
Leefbaarheid is een term die moeilijk in één sluitende definitie is vast te leggen. Het beleidsterrein leefbaarheid rust op de volgende pijlers:
- de sociale pijler (maatschappelijke participatie en sociale cohesie). Hieronder vallen onder andere het verenigingsleven en het vrijwilligerswerk, maar ook interactieve burgerparticipatie en het gezamenlijke en individuele verantwoordelijkheidsgevoel voor de kwaliteit van zowel de fysieke als de sociale leefomgeving.
- de fysiek/ruimtelijke pijler: wonen en werken voor alle (leeftijds)groepen, een goede fysieke leefomgeving, sociale veiligheid, prettige buurten, bestrijding van overlast.
- de economische pijler: voldoende voorzieningen op uiteenlopende terreinen, bereikbaarheid en tevredenheid over de kwaliteit.

Het gaat in ieder geval om het aanwezig, toegankelijk en bereikbaar zijn van allerlei voorzieningen, om veiligheid(s)gevoelens, sociale samenhang en burgerparticipatie, om ontplooiingsmogelijkheden, om actieve betrokkenheid en zekerheid (inkomen en werk) voor iedereen, van jong tot oud, met oog voor ieders verschillende wensen en behoeften.

Het gaat bij leefbaarheid om een samenspel tussen drie belangrijke elementen waarop de gemeente invloed kan uitoefenen namelijk:
- de fysieke kwaliteit van de woonomgeving;
- de sociale samenhang tussen de mensen die daar leven;
- het leefklimaat in de buurt.

Leefbaarheid komt tot uitdrukking in overlappingen tussen de sociale, fysiek/ruimtelijke en economische infrastructuur. Hieruit volgt dat meerdere beleidsterreinen - vaak gelijktijdig - betrokken zijn bij leefbaarheid en dat een structurele, integrale beleidsmatige aanpak een absolute vereiste is om het niveau van leefbaarheid in stand te houden of te verbeteren.
Het Ministerie van VROM heeft de zogenaamde Leefbaarometer ontwikkeld om informatie te verstrekken over de leefbaarheid in alle buurten en wijken. Het geeft de situatie in de wijk weer, maar ook ontwikkelingen en achtergrond van de buurt. De leefbaarheidsscore wordt berekend op zes onderdelen zoals veiligheid, sociale samenhang, samenstelling bevolking, niveau voorzieningen, publieke ruimte en woningvoorraad.

Beleid en regelgeving
In het project Woon- en Leefomgeving werken buurtbewoners samen met organisaties die relaties hebben met de buurt(bewoners), waaronder de gemeente, aan een veiliger en aantrekkelijkere woonomgeving. Bekeken wordt hoe de buurt er uit ziet maar vooral ook wat er in



de buurt gemist wordt en wat anders zou moeten. Samen wordt nagedacht en gezocht naar oplossingen om de veiligheid en de leefbaarheid in de eigen woonomgeving – in de meest brede zin van het woord - te verbeteren. Met de buurten wordt een buurtcontract afgesloten waarin staat aangegeven welke onderwerpen in welke periode opgepakt gaan worden. Deze onderwerpen kunnen bepalend zijn voor de toekomstige structuur van een buurt.
In twee wijken, Coevering West en Heer van Rodestraat, is het project Woon- en Leefomgeving afgerond. In deze buurten is een doorlopende samenwerking opgestart. In de wijken Braakhuizen Zuid en Zesgehuchten loopt het project op dit moment nog. Verwacht wordt dat de vastgestelde contractpunten in de eerste helft van 2011 afgerond zullen zijn.

In de nabije toekomst gaat de nieuwe samenwerking van start, gemeentebreed. De gemeente wordt dan in vier gebieden ingericht en hiervoor komen gebiedsregisseurs die contactpersoon zijn tussen de buurt en gemeente. Dit in overeenstemming met het programma Samen….Werkt.

Het project Woon- en Leefomgeving is een vergaande vorm van burgerparticipatie. In dit kader kan ook verwezen worden naar de Wet Maatschappelijke Ondersteuning waarin de nadruk ligt op de zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid van de burgers.

3.4.5 Welzijn

Welzijn is te definiëren als 'de mate waarin mensen naar eigen wens en vermogen deelnemen en deel kunnen nemen aan de samenleving. Welzijn is ook de basis van waaruit mensen zelfredzaam worden en met anderen werken aan hun sociale omgeving.'
Welzijn is iets dat mensen individueel beleven en los van welvaart. Ook zonder welvaart kunnen mensen zich lichamelijk en geestelijk goed voelen. Omgekeerd kunnen bepaalde gevolgen van welvaart een bedreiging zijn voor het welzijn. Welzijn wordt meer bepaald door sociale stabiliteit en culturele bloei dan door economische vooruitgang.

Binnen de gemeente komt dit op de volgende gebieden tot uiting:
- cultuur: cultuurhistorie, kunst, amateurkunst, monumenten, folklore, muziekschool, creativiteitscentrum etc..
- huisvesting: welzijnsaccommodaties, huisvesting, aanpassen huisvesting, hulp bij het huishouden, volkshuisvesting, woonoverlast etc..
- zorg: gezondheidszorg, ouderenzorg, gehandicaptenzorg, jeugdgezondheidszorg, maatschappelijk werk, allochtonenbeleid etc..
- sport: jeugdsport, aanleg en onderhoud sportaccommodaties, breedtesportimpuls, kidssport, sportevenementen en projecten, sporthalbeheer etc..
- onderwijs: Volwasseneneducatie, scholenbouw (IHP), leerlingenvervoer, leerplicht, schoolzwemmen, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk, brede school.
- jeugd: jeugdzorg, opvoedingsondersteuning, jeugdbeleid etc..
- samenlevingsopbouw: leefbaarheid, sociale veiligheid, buurtpreventie, wijkverenigingen etc..
- informatie en advies: Loket AtotZ, algemene informatieverstrekking.
- vrijwilligersbeleid, mantelzorgondersteuning.

<u>Beleid en regelgeving</u>
De nota "Waardig ouder worden" en andere beleidsstukken (woonservicezones) geven aan dat ouderen zo lang mogelijk en waardig in hun eigen woning c.q. eigen woonomgeving moeten kunnen blijven wonen. Dit is ook noodgedwongen, omdat steeds meer verzorgingsplaatsen worden omgezet naar verpleegplaatsen voor met name psychogeriatrische patiënten. Een ander uitgangspunt is dat ouderen dicht in de buurt van algemene voorzieningen willen c.q. moeten wonen.

In het kader van het WMO-beleid en het Ouderenbeleid is het streven erop gericht om in iedere wijk een (zo mogelijk multifunctionele) wijkaccommodatie (MFA) te realiseren. Daar waar meer accommodaties beschikbaar zijn (zoals in Braakhuizen-Zuid) zou gestreefd moeten worden naar clustering. In wijken waar niets is (Skandia, Hulst) zou een MFA gerealiseerd moeten worden.

Als gemeentelijk beleid is geformuleerd om alle winkelvoorzieningen in de centra van de beide kernen te concentreren. Tegelijkertijd is er het streven om winkels voor de dagelijkse levensbehoeften dicht in de buurt van ouderenhuisvesting te vestigen of te handhaven. Daarom ook is besloten bestaande winkels buiten de centra de gelegenheid te geven in beperkte mate nog uit te breiden. Er is evenwel sprake van een landelijk tendens, dat kleinere winkels of winkelconcentraties buiten de centra niet meer levensvatbaar zijn en daardoor langzaam verdwijnen.

In het kader van gezondheidsbeleid is de geluidoverlast en luchtvervuiling van de doorgaande wegen door de gemeente en van de A67 een aandachtspunt. Eveneens vormt de wateroverlast in Coevering-west en Skandia-Hulst een zorg.

Vanwege de ontgroening en dubbele vergrijzing van de bevolking is het van belang dat daar waar mogelijkheden voor nieuwbouw zijn er bijzondere aandacht is voor senioren- c.q. levensloopbestendige woningen.

Met het vaststellen van de nota "Cultuur.... het DNA van de samenleving" heeft de raad aangegeven, dat cultuur een belangrijk speerpunt van beleid is. Cultuurbeleid kan een belangrijke bijdrage leveren aan de strijd tegen het gebrek aan samenhang in de samenleving. Een veelkleurig en divers cultuuraanbod, de beleving van cultuur door de inwoners en de (vrijwillige) actieve deelname daarbinnen is van wezenlijk belang voor de sociale kwaliteit van de wijken en buurten. Het bevordert het welzijn van de mensen, de leefbaarheid van een kern, de sociale samenhang en het "wij-gevoel".

Verder kan cultuur een positieve bijdrage leveren aan de identiteit/imago van de gemeenten en de economische ontwikkelingen. Het benutten van promotionele mogelijkheden van kunst- en cultuuruitingen verbetert de aantrekkelijkheid van de gemeente als verblijfplaats voor burgers, toeristen en bedrijfsleven.

3.4.6 Recreatie en toerisme

Een sterke kant van de gemeente Geldrop-Mierlo is de aanwezigheid van een aantal goede verblijfs- en overnachtingslocaties waarvan sommigen door het aanbieden van arrangementen en/of sportfaciliteiten een grote uitstraling hebben. Deze kracht zal de gemeente moeten behouden en gedeeltelijk moeten uitbreiden. Ingezet wordt op kwaliteit van de locaties en een differentiatie.
Een andere sterke kant van de gemeente Geldrop-Mierlo is het aantal evenementen. Op dit gebied ligt er voor de gemeente de uitdaging de kwaliteit ervan te vergroten. Kwalitatief betere evenementen kunnen bijdragen aan een grotere toeristische kracht van de gemeente. Het aanbod zal gevarieerd en uniek moeten zijn en kwalitatief van een hoog niveau.
In het voorjaar van 2011 zal nieuw toeristisch-recreatief beleid worden vastgesteld.

De musea binnen in de gemeente Geldrop-Mierlo (het kasteel en het weverijmuseum in Geldrop) zijn kwalitatief goed, en voor deze categorie ligt ook een kans. Zij kunnen door meer promotie en meer duidelijkheid en openheid over activiteiten, openingstijden e.d. meer bezoekers trekken. Zaak is deze vervolgens langer te binden en te boeien door gebruik te maken van het aanbod aan allerlei alternatieven. Ook hier is de samenhang en het imago van groot belang.

Er zijn binnen de gemeentegrenzen veel bezienswaardigheden en monumenten, maar deze zijn over het algemeen niet goed toegankelijk, te onbekend en er is sprake van beperkte samenhang . Door het creëren van samenhang en een thematische benadering kan dit negatieve beeld worden omgekeerd.

De groene recreatiegebieden binnen de grenzen van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn talrijk en worden ook gezien als een van de grootste krachten van de gemeente voor recreatie en toerisme. De aanwezigheid van deze gebieden past binnen de doelstelling voor het middengebied. Groene gebieden die gebruikt worden voor extensieve recreatie. Toch kunnen deze gebieden beter benut worden door ze te combineren met andere elementen in de gemeente.

Recreatiegebied Gulbergen
Ten noorden van het Eindhovens Kanaal ligt Landgoed Gulbergen. Het Landgoed is een regionaal toeristisch-recreatief gebied met een sterke groene geleding in het gebied tussen Eindhoven en Helmond. Hier zal een breed scala aan dagtoeristisch-recreatieve voorzieningen worden gesitueerd. Momenteel is hier al een golfbaancomplex en een dierentuin aanwezig. Voor het gedeelte van Gulbergen dat in de gemeente Nuenen c.a. ligt, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Door dit plan wordt de realisatie van een evenemententerrein, een restaurant, fiets- en wandelpaden en een terrein met reactiewoningen en andere recreatieve functies mogelijk gemaakt.

Bospark 't Wolfsven
De eigenaar van het recreatiepark Bospark 't Wolfsven, een park met verblijfsrecreatie in de vorm

van vakantiehuisjes, bungalows en passantenplaatsen, wil een structurele kwaliteitsverbetering doorvoeren, om het concept weer te laten voldoen aan de wensen en eisen van de hedendaagse toerist en recreant en de continuïteit van het park voor de toekomst veilig te stellen. Voor het park is daarom een ontwikkelingsscenario opgesteld met als doel een kwaliteitsverbeteringslag voor het park, die bovendien ten goede komt aan natuur en landschap. Behoud en versterking van landschappelijk en natuurlijk karakter van het park wordt namelijk zowel voor de gewenste kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het recreatiepark van belang geacht als voor de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijk waardevolle structuren en elementen.
Om deze kwaliteitsimpuls te kunnen realiseren is een herinrichting van het recreatiepark noodzakelijk, waarbij tevens het aantal en de typologie van de verblijfsrecreatieve eenheden aangepast worden. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

Recreatiegebied de Smelen
Het recreatiegebied de Smelen kenmerkt zich door de drie grote vijvers, die samen met het groen er om heen tevens een basisvoorziening vormen voor de aangrenzende woonwijk. In het park zijn het zwembad, de sauna en een restaurant gevestigd, en beschikt de lopersgroep over een hardloopparcours. Het gebied is recent herontwikkeld: een van de vijvers is uitgebreid, het park is deels heringericht en de particuliere ondernemers hebben plannen. Om deze dynamiek te kunnen sturen is een visie opgesteld voor het gebied, waarin een beschrijving van het gebied, alsmede de toekomstvisie van de verschillende exploitanten is opgenomen.
De conclusie die getrokken wordt in deze visie is dat het wenselijk is om delen van het gebied de Smelen een publieke of semi-openbare functie te geven, waarbij diensten en voorzieningen voor vrije tijd (gerelateerde) activiteiten het meest voor de hand liggen.

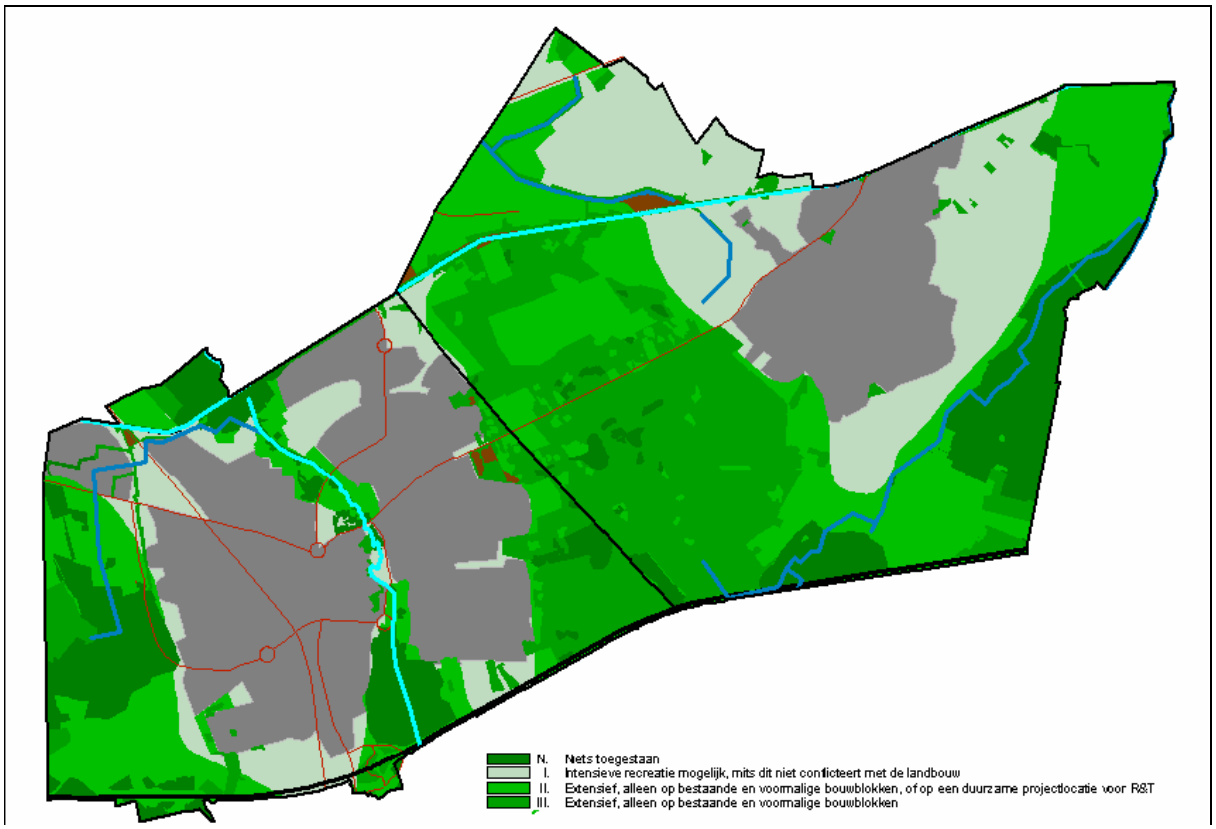
Recreatieve Poort
In het reconstructieplan De Peel zijn zogenaamde 'Recreatieve Poorten' benoemd. Deze liggen in de nabijheid van een bos- of natuurgebied en aan recreatieve routestructuren. Het doel van een Recreatieve Poort is om de recreatieve druk in de meest kwetsbare natuurgebieden te verlichten. Dit kan door de bezoekers te informeren of te 'trekken' voor andere activiteiten buiten deze gebieden. In de gemeente Geldrop-Mierlo ligt ook een Recreatieve Poort: de Aardborsthoeve.

Op dit moment wordt invulling gegeven aan deze functie door het aanbieden van informatie, het organiseren van Brabantse spelen, de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard en een eigen kruidentuin. Bovendien mag de Aardborsthoeve zich officieel 'fietscafé' noemen. Er wordt bezien of uitbreiding mogelijk is en eventueel kleinschalige verblijfsaccommodatie. Hiermee wordt aangesloten op de internationale ruiterroute, die langs dit perceel loopt.

Beleid en regelgeving
Recreatie in het buitengebied
Op basis van de mogelijkheden en onmogelijkheden aanwezig in het gebied is in de “Nota Recreatie in het Buitengebied” voor de hele gemeente een zonering gemaakt. Per zone is aangewezen welke vormen van recreatie er mogelijk zouden kunnen zijn.

Daarbij is onderscheid gemaakt in vier zones (zie de kaart op pagina 44).

In zone N is niets toegestaan, in zone I is intensieve recreatie mogelijk, mits die niet conflicteert met de landbouw. In de beide ander zones is extensieve recreatie mogelijk op bestaande en voormalige bouwblokken, of op een duurzame projectlocatie voor Recreatie en Toerisme. Op basis van deze zonering is een gebied aan de zuidkant van Mierlo (tegen de kern) aangewezen waar intensieve recreatie kan worden gevestigd. Ook het Landgoed Gulbergen valt in zone I.



Zoneringskaart recreatie en toerisme

In de door de raad vastgestelde Economische Visie is op basis van een sterkte-zwakteanalyse een aantal speerpunten van beleid met betrekking tot recreatie opgenomen om de recreatieve aantrekkelijkheid van de gemeente te vergroten.

Om een betere recreatieve en toeristische positie in de regio te krijgen zullen er gekoppeld aan de recreatieve identiteit acties moeten worden ontwikkeld. Daarnaast zal een goed evenwicht gevonden moeten worden tussen de verschillende recreatiemilieus: doen, vermaak en verblijf. In deze balans wordt vooral het vermaak gemist. Deze lacune kan worden aangevuld met goede arrangementen en een aanbod van veel en gevarieerde activiteiten in de gemeente Geldrop-Mierlo.

In opdracht van de Stuurgroep Middengebied is, als uitwerking van het Regionaal Structuurplan, een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld voor het gehele middengebied. Deze visie zal in 2011 worden vastgesteld. Het Landgoed Gulbergen maakt integraal deel uit van dit gebied. De gemeente ziet wel mogelijkheden voor een meer economische ontwikkeling aldaar en zal een visie ontwikkelen voor het eigen grondgebied binnen het landgoed.

Gezondheid gaat in onze gemeente samen met sport. De aanwezigheid van vele sportverenigingen en faciliteiten bewijst dit, maar ook de aanwezigheid van de Stichting Topsupport in het ziekenhuis die zich richt op sportieve klachten. Deze stichting is onderdeel van de Sint Anna Zorggroep in Geldrop en momenteel gevestigd in Eindhoven. Men wil zich los van het ziekenhuis ook opnieuw in de gemeente vestigen.

Omdat de gemeente het van belang acht een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark te kunnen behouden, is besloten een nieuw bestemmingsplan voor het Bospark ’t Wolfsven in procedure te brengen.

De gemeente kiest op basis van de visie voor De Smelen voor het thema Care gecombineerd met Challenge. Onder Care worden voorzieningen verstaan voor een gezond, vitaal en zelfstandig

leven, met praktische ondersteuning, services op maat en voorzieningen om actief te zijn, te leren maar ook voor verzorging.
Challenge is een op gezondheid, fitheid en verzorging gericht cluster waar passie voor sportieve prestaties, instructies, persoonlijke begeleiding en groepsactiviteiten centraal staan.

3.4.7 Veiligheid en milieu

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 'Een wereld en een wil – Werken aan duurzaamheid' (2001) is met betrekking tot de Externe Veiligheid het volgende opgenomen:
'Indien het individuele overlijdensrisico als gevolg van een ongeval (met gevaarlijke stoffen) groter is dan 1 op de miljoen (10^{-6}) per jaar, dan moet de locatie in ieder geval buiten de bebouwingsgrenzen liggen.'

Binnen de grenzen van de gemeente Geldrop-Mierlo vinden risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Dit geeft risico's voor de mensen die er werken maar ook voor de mensen in de omgeving, die niet bij deze activiteiten zijn betrokken. Dit laatste wordt bedoeld met het begrip externe veiligheid. Naast risicovolle bedrijven zijn er in Geldrop-Mierlo ook risicovolle transportroutes. Hierbij gaat het om het transport van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor en door ondergrondse buisleidingen.

In de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van externe veiligheid:
- LPG-tankstations in woonwijken;
- spoorroute voor gevaarlijke stoffen door het centrum;
- hogedruk aardgasleiding door het centrum;
- transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen;
- ammoniakopslag (koelinstallatie) in woongebied.

<u>Beleid en regelgeving</u>
De uitvoering van het externe veiligheidsbeleid is vooral een taak van gemeenten en provincies. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in oktober 2004 in werking getreden. In dit besluit en de bijbehorende regeling zijn de risiconormen voor externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is wetgeving in ontwikkeling, gebaseerd op de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (2006). Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op nota's en circulaires.

Er zijn diverse besluiten, circulaires en regelingen waar gemeenten mee geconfronteerd (zullen) worden, onder andere:
Ten aanzien van inrichtingen (bedrijven):
- register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) / provinciale risicokaarten (PRK);
- besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI);
- besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO);
- vuurwerkbesluit.

Ten aanzien van transport:
- circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- besluit Externe Veiligheid Transportroutes (in de maak).

Beleid externe veiligheid gemeente Geldrop-Mierlo
Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk. Aan de andere kant wil de gemeente de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. Het beleid

hiervoor is aangegeven in het besluit externe veiligheid en op de provinciale risicokaart met risicocontouren.

De gemeente heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie is bedoeld om duidelijkheid te geven aan burgers en bedrijven over hoe onze gemeente omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. (Beperkt) kwetsbare objecten betreffen onder andere woningen, grotere kantoorpanden en andere objecten waarin zich grotere aantallen personen bevinden.

In de beleidsvisie worden gebiedstypen onderscheiden die al dan niet geschikt zijn ofwel voor woningbouw (en gerelateerde functies) ofwel voor het vestigen van risicovolle inrichtingen. Bij de gebiedsindeling hoort een afwegingskader waarin de mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten en de zelfredzaamheid van aanwezige personen zijn meegenomen.

Klimaatbeleid
De gemeente gaat verder dan dat het Bouwbesluit eist op het gebied van duurzaamheid.
In het 'Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan Gemeente Geldrop-Mierlo', dat op 16 maart 2004 is vastgesteld, zijn ambities geformuleerd voor de volgende thema's:
- klimaat en beleid;
- gemeentelijke gebouwen en voorzieningen;
- woningbouw;
- duurzame energie.

Ook de ambities voor duurzaam ontwikkelen en bouwen zijn vastgelegd in het Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan. De doelstelling hierbij is het zoveel mogelijk beperken van de schade voor het milieu en de gezondheid in alle fasen, van de winning van de grondstoffen tot en met de sloop. Voor de periode 2009-2013 is een klimaatbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo.
Daarnaast heeft de gemeente het convenant Duurzaam bouwen voor de nieuwbouw ondertekend. De partijen verplichten zich hiermee tot het zoveel mogelijk hanteren van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. De door het SRE ontwikkelde Basislijsten Duurzaam bouwen voor de projectbouw, particuliere bouw en utiliteitsbouw worden hierbij als uitgangspunt gebruikt, als minimum eis. In deze Basislijsten zijn de te nemen vaste en variabele maatregelen opgenomen. Bouwers dienen alle vaste maatregelen en 70% van de variabele maatregelen uit de lijst uit te voeren. De vaste maatregelen hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar en hebben doorgaans geen of beperkte meerkosten ten opzichte van de gangbare maatregelen. Variabele maatregelen hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd toegepast worden. De ingevulde Basislijsten dienen bij aanvraag van de bouwvergunning te worden overlegd.
De gemeente heeft onlangs ook ingestemd met het convenant GPR, dat ziet op meer dan duurzaam bouwen alleen.

Milieubeleid
Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen, maar ook bij ingrepen in de bestaande omgeving, komt een aantal milieuaspecten aan bod, dat medebepalend is voor de uiteindelijke realisatie van de plannen. Ook moet bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen worden meegenomen of zij leiden tot maatregelen die bestaande woningen/bedrijven moeten treffen en moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met de aanleg van aanrijdroutes hulpdiensten, bluscapaciteit. Bij nieuwe ontwikkelingen dient eventueel rekening te worden gehouden met maatregelen die derden (bestaande veehouderijen, industrie) treffen wanneer in de nabijheid woningen worden gebouwd. Aandacht moet geschonken worden aan de effecten van geluid, te onderscheiden in weg-, rail-, en industrielawaai.

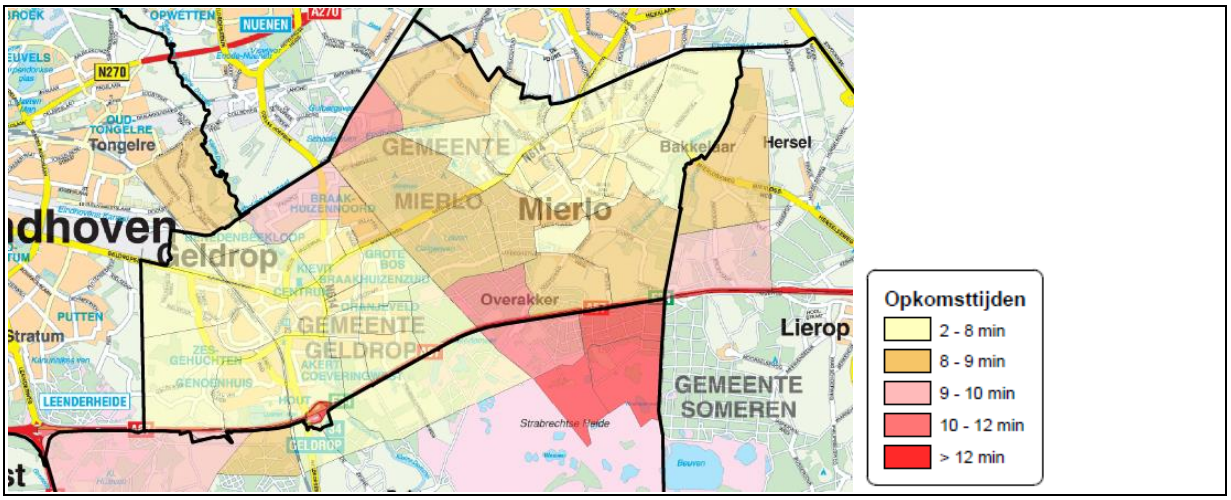
De gemeente beschikt over een door raad vastgestelde kaart omgevingslawaai, en er wordt momenteel gewerkt aan een actualisatie daarvan. Ook is een bijbehorend actieplan opgesteld
De gemeente beschikt over een rapport voor Geldrop-Mierlo aangaande de luchtkwaliteit.
De gemeente zal niet zelf op basis van de Geurwet een geurbeleid vaststellen.

3.4.8 Beleid brandweer

Opkomsttijd

Ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente worden onder meer beïnvloed door de opkomsttijd van de brandweer. De opkomst van de brandweer is per objectsoort genormeerd. Voor nieuwbouwwoningen, kantoren en industrie geldt bijvoorbeeld een norm opkomsttijd van tien minuten. Voor winkels etc. geldt een norm opkomsttijd van acht minuten. Opkomstnormen zijn vastgelegd in de Leidraad repressieve basisbrandweerzorg. Deze leidraad is regionaal en gemeentelijk vastgesteld.

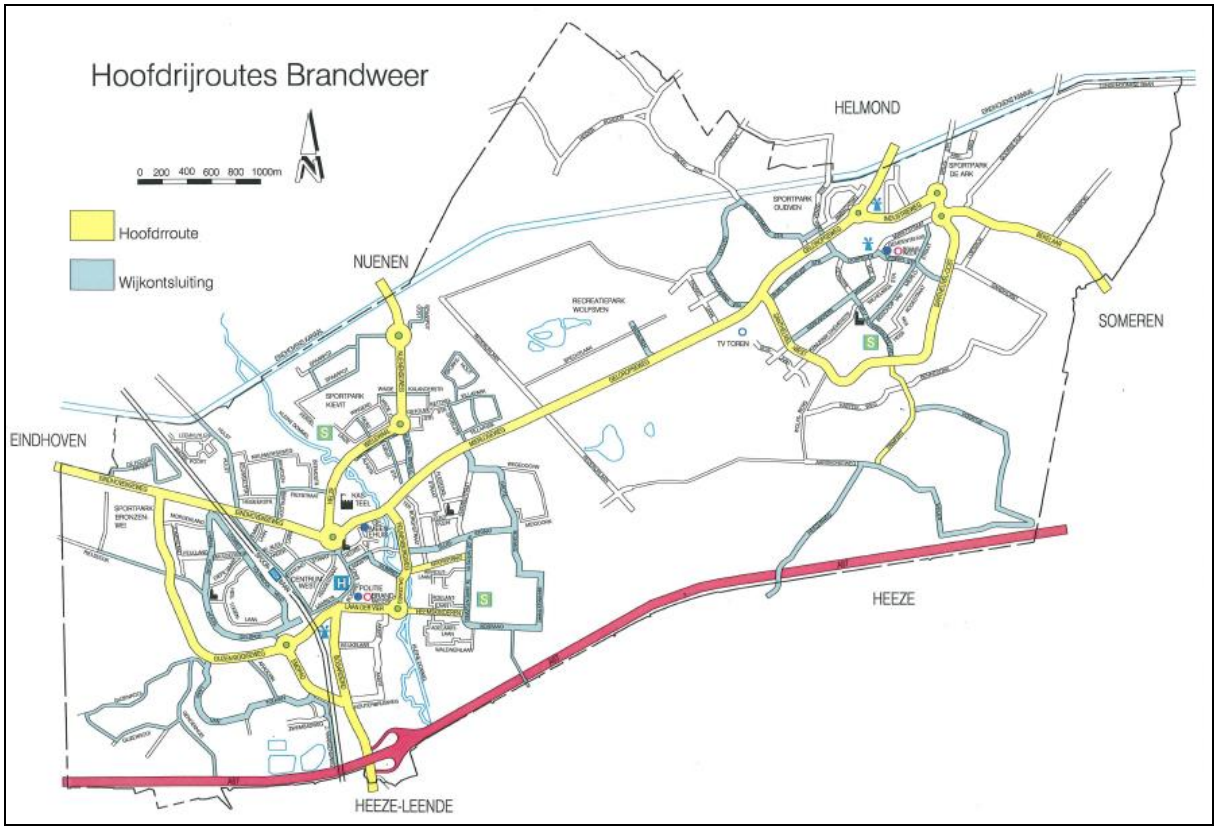
Het dekkingsplan geeft inzicht in de verwachte opkomsttijden van de brandweer in de gemeente. De rood gekleurde vakken geven bijvoorbeeld de gebieden in de gemeente aan waar de brandweer een opkomsttijd heeft die langer is dan tien minuten. Ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende vak moeten rekening houden met een opkomsttijd van de brandweer die onder de norm ligt. Dat betekent dat er bij ontwikkelingen maatregelen getroffen moeten worden die de te late opkomst van de brandweer compenseren. Hierbij kan gedacht worden aan infrastructurele en bouwkundige maatregelen maar ook aan maatregelen die de zelfredzaamheid van aanwezigen kan verbeteren. De brandweer moet in dergelijke gevallen om advies gevraagd worden.



Opkomsttijden brandweer binnen werktijd

Infrastructuur

De gemeente heeft de “beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening” vastgesteld. Als onderdeel van deze beleidsregels zijn de uitrukroutes van de brandweer vastgelegd. Deze uitrukroutes zijn de slagaders van de brandweerzorg in de gemeente.



Uitrukroutes brandweer

Verkeersremmende maatregelen op deze routes hebben rechtstreeks gevolgen voor de opkomst van de hulpdiensten in het achterliggend gebied en dus voor de brandweerzorg in de gemeente. Bij alle infrastructurele maatregelen aan deze hoofd uitrukroutes zal de gevolgen voor de brandweerzorg in de besluitvorming moeten worden meegenomen.

Bluswatercapaciteit

Per objectsoort is vastgelegd welke bluswatercapaciteit nodig is. Het college is uiteindelijk verantwoordelijk voor een adequate bluswatervoorziening. De drinkwatervoorziening wordt gebruikt voor het bluswater. Bij de situering van nieuwe objecten zal bezien moeten worden hoeveel bluswatercapaciteit aanwezig c.q. nodig is. Deze capaciteit dus bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen van alle opstallen erboven. Wanneer er weinig bluswater beschikbaar is kunnen er bijvoorbeeld wel woningen worden gebouwd, maar kunnen in de toekomst geen andere activiteiten meer worden toegestaan.

4 ZELFBEELD EN VISIE OP HOOFDLIJNEN

4.1 Zelfbeeld

De gemeente Geldrop-Mierlo is een plezierige woongemeente tussen de steden Eindhoven en Helmond en vormt een groene buffer tussen deze twee steden. Deze ligging biedt mogelijkheden voor ontwikkeling, die benut moeten worden. De ligging brengt met zich mee dat de gemeente niet alleen woningen bouwt voor de eigen behoefte, maar ook voor de gemeente Eindhoven. Als overloopgebied voor de steden liggen in Geldrop-Mierlo op recreatief gebied kansen.

Het is goed wonen in Geldrop-Mierlo. Zo zijn er op lokaal niveau zowel rust en ruimte als goede voorzieningen en aangename woonwijken. Het winkelaanbod is divers binnen de beide centra; in de periferie zijn veelal winkelvoorzieningen voor primaire levensbehoeften.

Gelet op de ligging en de beschikbare ruimte is er ruimte voor kleinschalige bedrijven, zowel handarbeid als hoogwaardige technologie,waarbij we aansluiten op de ontwikkeling van de regio tot 'Brainport'. In Mierlo is plaats voor extensieve recreatie.

Het onderwijsaanbod is uitstekend; voor basisschool en middelbare school kan men in de gemeente terecht; voor hoger onderwijs zijn de voorzieningen in Eindhoven en Helmond goed bereikbaar.
Zorgvoorzieningen zijn voor alle inwoners beschikbaar en bereikbaar. Tenslotte bevindt zich in Geldrop het St.Annaziekenhuis, dat bekend is om zijn sportmedisch centrum.

Inwoners voelen zich thuis in de gemeente. Dit komt tot uiting in een groot aantal activiteiten op het gebied van recreatie, kunst, cultuur, muziek, sport etc.. Veel instellingen en vrijwilligers zetten zich daarvoor in. Het project Woon- en Leefomgeving vergroot burgerparticipatie. Er is een uitgebreid aanbod aan sportmogelijkheden.

4.2 Visie op hoofdlijnen

In 2003 hebben de toenmalige gemeenten Geldrop en Mierlo, ieder afzonderlijk, een toekomstvisie opgesteld. In het coalitieprogramma 2006-2010 "Niet alleen halen, maar ook brengen" is aangegeven dat deze visie van 2003 moet worden vervangen door één strategische visie voor de hele gemeente. Uiteraard moet hierbij wel rekening worden gehouden met de toekomstvisies uit het verleden. De gemeenteraad heeft in 2007 de strategische visie en in 2008 de nota "Met visie naar daadkracht, uitwerking strategische visie" vastgesteld.

In de strategische visie is een beeld geschetst van hoe de gemeente Geldrop-Mierlo er over vijftien jaar in grote lijnen uit moet zien. Het is een beschrijving van de gewenste werkelijkheid en het vormt geen strak keurslijf. De visie is opgebouwd aan de hand van de volgende thema's: de positie in de regio, wonen, onderwijs en economie, zorg, welzijn, sport en overige voorzieningen.

Per thema wordt hieronder aangegeven wat de karakteristieken van de gemeente Geldrop-Mierlo in 2025 zijn.

Positie in de regio

De gemeente Geldrop-Mierlo is één van de sterke regiogemeenten. Samenwerking is gevonden op de belangrijkste thema's die onze regio tot één van de krachtigste van Nederland en zelfs Noordwest Europa heeft gemaakt.

Wonen

Geldrop-Mierlo wordt gekenmerkt door een evenwichtige woningmarkt waarbij ruimte en een hoogwaardige (technologische) infrastructuur aanwezig zijn. Door zorgvoorzieningen zijn onze burgers in staat om langer zelfstandig thuis te blijven wonen.

Economie en onderwijs
De gemeente is een broedplaats voor kleinere hoogwaardige technologiebedrijven. Deze bedrijven bieden op hun beurt weer kansen voor bedrijven in de 'maak-industrie'. In Mierlo is volop extensieve recreatie, gecombineerd met een moderne technologische agrarische sector, aanwezig.
Het onderwijsaanbod sluit aan op de samenstelling van de beroepsbevolking en waarvoor ook voldoende werkgelegenheid is.

Zorg
Ouderen blijven door de aanwezigheid van voldoende zorgvoorzieningen lang zelfstandig wonen. Voor jongeren en mensen met een beperking zijn goede, adequate voorzieningen aanwezig. De gemeente staat bekend als een zorgzame samenleving en stimuleert de verdere ontwikkeling daarvan. Daarnaast is ze landelijk bekend om haar goede sportmedische voorzieningen.

Welzijn
De gemeente staat bekend om de participatie en de maatschappelijke betrokkenheid van de burgers. Dat uit zich in een veelheid aan op maat gesneden voorzieningen voor de verschillende doelgroepen. Voorzieningen die in stand gehouden kunnen worden, dankzij de betrokkenheid van de burgers.

Sport
De gemeente beschikt over goede faciliteiten voor sportbeoefening. Op het gebied van sportmedische voorzieningen behoort de gemeente Geldrop-Mierlo tot de landelijke top.

Recreatie
Er is een groot aanbod recreatieve mogelijkheden van dagrecreatie tot langdurig verblijf.

Winkelvoorzieningen
In 2025 beschikt de gemeente Geldrop-Mierlo over twee centra, die kracht en ambitie uitstralen. Een gevarieerd aanbod aan winkelvoorzieningen en horeca zorgt voor een aangenaam verblijf in de centra.

4.3 Programmalijnen

De thema's van de strategische visie zijn uitgewerkt in 19 zogenoemde programmalijnen. Binnen de thema's zijn al raakvlakken te zien en er is sprake van een sterke onderlinge verbondenheid. Dit is bij de uitwerking in programmalijnen nogmaals benadrukt. Overlappingen komen voor en scherpe scheidslijnen ontbreken. Ook is niet alles wat in de uitwerking van de strategische visie is opgenomen nieuw beleid. Het huidige beleid past op een aantal gebieden perfect binnen de uitwerking van de strategische visie, op andere gebieden is er geen perfecte match en betreft het geheel of gedeeltelijk nieuw beleid. Daar waar de uitwerking al verankerd is in het bestaande beleid heeft dit geen consequenties en kan dit beleid voortgezet en uitgevoerd worden. Voor nieuw beleid is het nodig om financiële ruimte te creëren.

Het gelijktijdig uitvoeren van alle programmalijnen is gelet op de financiële ruimte en de ambtelijke capaciteit niet mogelijk. Daarom is er bij de uitwerking van de visie ook een prioritering aangebracht. Van de 19 programmalijnen hebben er vijf de prioriteit "hoog" gekregen.
Deze programmalijnen dienen nog verder uitgewerkt te worden, maar kennen de volgende hoofdpunten:

Overlegstructuren
Geldrop-Mierlo kiest ervoor om aan te sluiten bij ontwikkelingen in de regio die zich voordoen. Participeren in overlegstructuren is hierbij van groot belang, waarbij er een voorkeur is voor kleine en snelle overlegstructuren, die veelal efficiënter zijn en meer rendement opleveren dan de huidige overlegstructuren. Als gemeente moeten we daarbij actief bedrijven, instanties en overheden gaan opzoeken.

Bereikbaarheid
Dit is een belangrijk onderdeel omdat zonder goede bereikbaarheid de kans bestaat dat andere ontwikkelingen niet van de grond komen. We moeten zoeken naar nieuwe manieren om verkeersbewegingen te reguleren. Aandacht moet er worden besteed aan het binnenstedelijke gebied. We moeten ervoor waken dat dit dichtslibt. De focus ligt op het beperken van de groei van met name autoverkeer en het treffen van maatregelen waardoor zoveel mogelijk overlast wordt tegengegaan.

Stimuleren technologische ontwikkelingen op lokaal niveau (innovate local, implement global)
De essentie is het creëren van een “eigen” brainport Geldrop-Mierlo. Op lokaal niveau stimuleren we de economie door technologische, innovatieve ontwikkelingen te ondersteunen, door te zorgen voor goede en voldoende arbeidskrachten en door goed onderwijs en goede opleidingsmogelijkheden. Het vestigen van een technasium kan bijdragen aan de ontwikkeling van innovatie vanuit de lokale onderwijsinstellingen om op die manier de kleinschalige hoogwaardige technologische en innovatieve bedrijvigheid te stimuleren. Het lokale bedrijfsleven wordt gestimuleerd door het ontwikkelen van een innovatiedesk.

Coördineren en stimuleren van werkgelegenheid in de sterke sectoren
Hiervoor zullen bedrijven en instanties/instellingen, die in hetzelfde vakgebied werkzaam zijn, worden geclusterd. Er wordt daarna een prioritering aangebracht en per cluster wordt een programma geschreven, waarin wordt aangegeven hoe de samenwerking binnen het cluster en tussen de verschillende clusters onderling wordt versterkt. Aandacht dient er hierbij te zijn voor de food-regio, zorg en wellness en kleinschalige hoogwaardige bedrijven.

Ontwikkeling van de centra
De gemeente moet de uitwerking van de vastgestelde centrumvisies nauwgezet bewaken en voortdurend actualiseren. De centra moeten aantrekkelijke verblijfsruimten worden voor met name de lokale bevolking. Door de woonfunctie in de beide centra te handhaven en te versterken wordt de levendigheid ook in stand gehouden.

5 BOVENLOKAAL RUIMTELIJK BELEID

5.1 Nationaal ruimtelijk beleid, de Nota Ruimte

De Nota ruimte bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Hierbij richt men zich op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte geeft voor deze doelen aan welke waarden tenminste gegarandeerd worden en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft. Het Rijk is hiervoor verantwoordelijk op nationaal niveau, de decentrale overheden op hun schaalniveau.

Bij benadering van de ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van drie lagen:

- ondergrond (water, bodem en het zich daarin bevindende leven);
- netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur);
- occupatie (ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk gebruik).

Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot de andere lagen. Plannen die oog hebben voor deze drie lagen en de voorwaarden die zij aan het ruimtegebruik stellen, kunnen daarmee toekomstgericht, duurzaam en bruikbaar zijn. De lagenbenadering gaat dan ook samen met de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De lagenbenadering is ook uitgangspunt voor de structuurvisie Geldrop-Mierlo.

In de Nota Ruimte wordt de nadruk gelegd op de ontwikkeling van de kenniseconomie. Regio's met diverse en gespecialiseerde diensten, met congresfaciliteiten, met een diverse en goed opgeleide beroepsbevolking en met veel hoogwaardige kennisinstituten en een innovatief bedrijfsleven, hebben potenties die voor Nederland als geheel belangrijk zijn. Dit zijn de regio's met clusters op het gebied van informatie en communicatietechnologie (ICT), kennisintensieve ('high tech') bedrijven, landbouwinstituten en kapitaalsintensieve bedrijven. Aangezien veel kennisclusters en innovatiecentra langs de autosnelweg A2 liggen, wordt ook wel gesproken van de A2 als 'kennisas'.

Het rijk vindt het van belang dat de regio's waar zich activiteiten op het gebied van kennis en kenniseconomie concentreren, hun internationale betekenis kunnen behouden en versterken.

Binnen Nederland wordt het grootste deel van de Research & Development (R&D)-activiteiten in de regio Eindhoven/ Zuidoost-Brabant gegenereerd (ca. 40% in 2001). De regio heeft een spilfunctie binnen de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland en is onderdeel van de kennisdriehoek Eindhoven-Leuven-Aken. De regio is in dit verband van bijzonder belang en wordt gekenmerkt door stuwende industriële bedrijvigheid en is sterk kennisintensief en innovatief en gericht op hoogtechnologische producten. Mede door een veelvoud aan private investeringen is hier een belangrijk netwerk van onderzoeks- en kennisinstellingen, industrie en kennisintensieve bedrijven ontstaan. Dit heeft er toe geleid dat de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant de derde plaats op de ranglijst van innovatieve Europese top-regio's inneemt. Voor Nederland is de regio dan ook van groot belang voor de innovatie en kennisontwikkeling van de industrieel gerichte economie en de uitwaaiering daarvan naar andere (kennis)regio's. In deze nota wordt de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant op grond van de internationaal vooraanstaande en toonaangevende positie op het gebied

van onderzoek en ontwikkeling aangeduid als Brainport en opgenomen in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Het is voor Nederland van belang om de kennis- en innovatiekracht van de Brainport te behouden en te versterken. Het locatiebeleid in deze nota en het beleid ten aanzien van centrumvorming in nationale stedelijke netwerken ondersteunt in ruimtelijke zin de ontwikkeling van de Brainport en andere kennis- en innovatieclusters. Het beleid ten aanzien van de Brainport Eindhoven/Zuidoost-Brabant wordt verder uitgewerkt in de nota Gebiedsgerichte Economische Perspectieven.

Op het niveau van de gemeente Geldrop-Mierlo verdienen de volgende punten aandacht:
- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- balans tussen rood en groen/blauw;
- water en verstedelijking;
- bundeling van infrastructuur;
- milieu en veiligheid.

Aan deze punten wordt op decentraal niveau (structuurvisie en bestemmingsplannen) nader invulling gegeven.

5.2 Provinciaal ruimtelijk beleid, de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (structuurvisie RO) vastgesteld door Provinciale Staten. De structuurvisie RO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk tot 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie. Het is de basis voor de manier waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

In de Interimstructuurvisie 2008 (niet meer in werking) is door de provincie een eerste stap gezet om de provinciale belangen helder te definiëren en aan te geven hoe deze te realiseren. In de structuurvisie RO wordt hieraan een vervolg gegeven. Meer dan voorheen gaat de provincie duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Redenen hiervoor zijn trends als:
- klimaatverandering;
- economische specialisatie;
- achteruitgang van biodiversiteit;
- afname van de bevolkingsgroei.

Noord Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

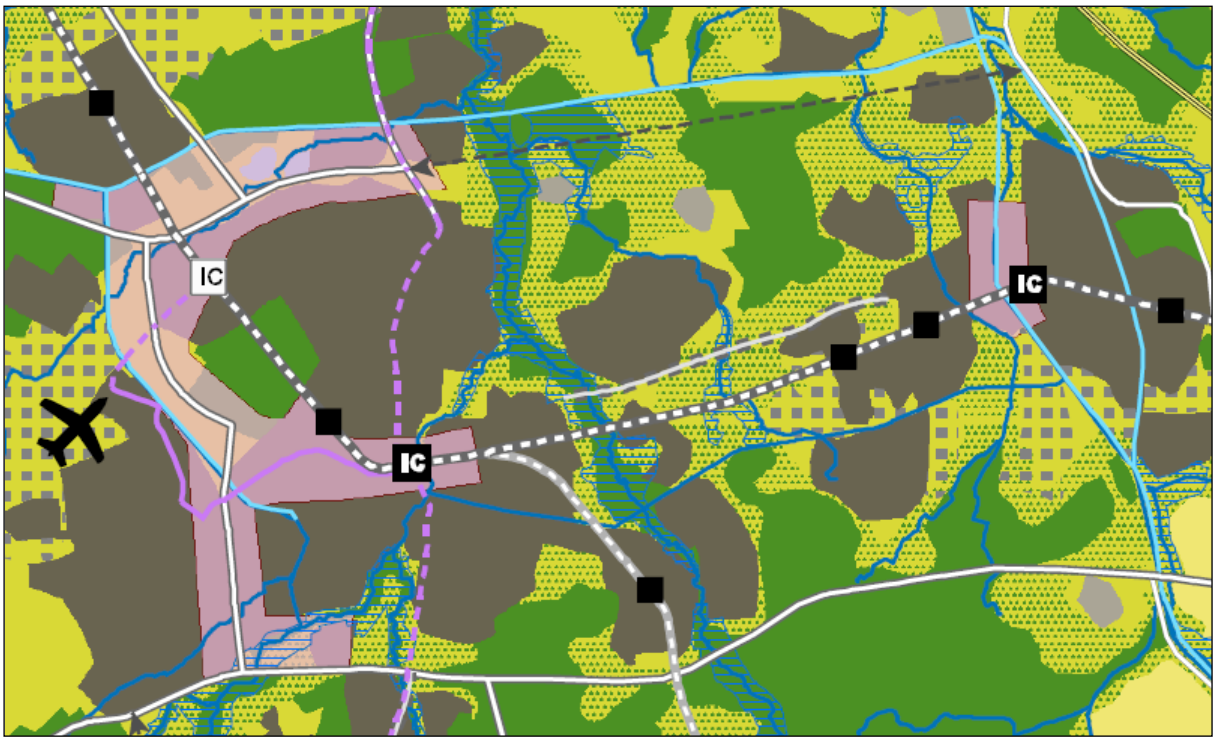
Aanduiding op de kaarten van de structuurvisie RO (zie bladzij 55)

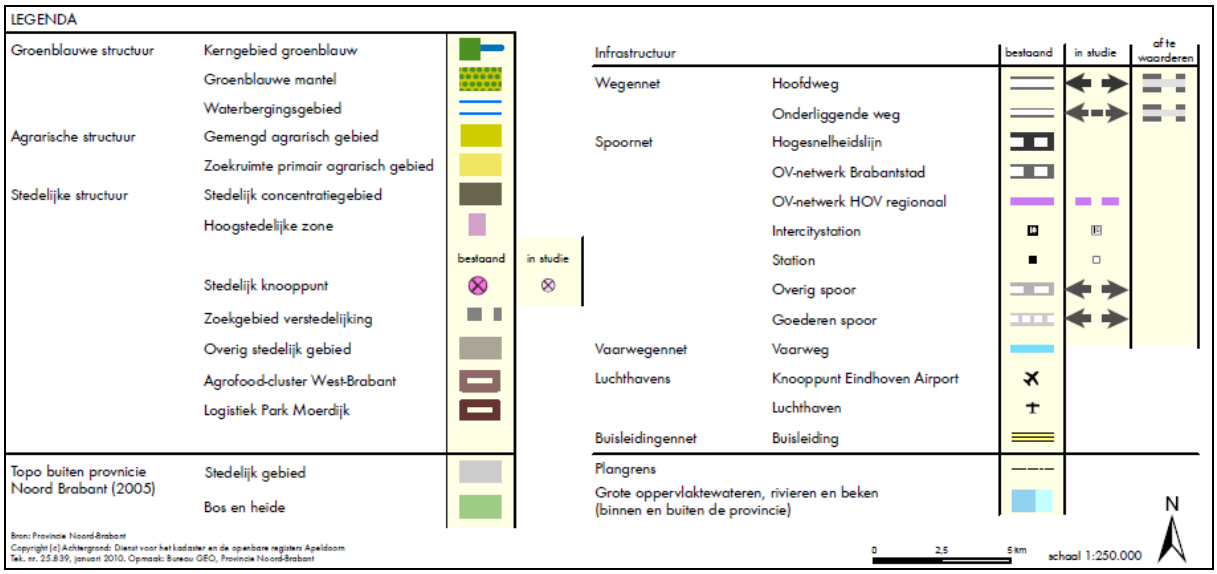
Stedelijk concentratiegebied en zoekgebied verstedelijking

Op de structurenkaart van de structuurvisie RO zijn de beide kernen Geldrop en Mierlo aangeduid als “stedelijk concentratiegebied”. Ten oosten van Mierlo is een zone aangeduid als “zoekgebied verstedelijking”.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. In regionaal verband worden met de provincie afspraken gemaakt over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van het buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.





Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, plankaart

<u>Kerngebied groenblauw en groenblauwe mantel</u>

Voor het overige is het buitengebied benoemd als “kerngebied groenblauw (met name het Dommeldal en het gebied tussen Geldrop en Mierlo)” of als “groenblauwe mantel”. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur (EHS) inclusief de ecologische verbindingszones en waterstructuren. Het ruimtelijk beleid in dit gebied is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen van de EHS. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van de natuurgebieden is goed mogelijk. De ontwikkeling moet passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de verstering van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

De toegankelijkheid van de natuur is belangrijk. De ontwikkeling van recreatieve poorten nabij de EHS draagt bij aan de beleving van de natuur en spreiding van de recreatiedruk.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. In Geldrop-Mierlo grenzen deze gebieden aan de kerngebieden groenblauw. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een belangrijke en grote grondgebruiker. Het behoud en de ontwikkeling van natuur, water en landschap is een belangrijke opgave.
Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn strijdig met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik in dit gebied.
In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar diensten die het buitengebied kan leveren aan de samenleving. Hierbij wordt gedacht aan agrarisch natuurbeheer, vormen van agrarische verbreding die gericht zijn op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van grondgebonden melkveehouderijen.
Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk als hierdoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.
De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van de stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe netwerk dicht bij de stad (middengebied).

Gemengd agrarisch gebied
Een klein gedeelte van het gemeentelijk grondgebied, met name rond Mierlo en ten zuiden van Geldrop, is gelegen in de agrarische structuur. Zoekruimte primair agrarisch gebied kennen we in Geldrop-Mierlo niet, wel gemengd agrarisch gebied.
Naast ruimte voor land en tuinbouw is in dit gebied ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op een vrijkomende agrarische locatie.

Gebiedspaspoorten
Op een aparte kaart (zie bladzijde 57) zijn de gebiedspaspoorten/ambities opgenomen. Hierop is het gebied tussen Geldrop en Mierlo aangeduid als groene buffer. Het gebied Gijzenrooi is een groene wig tussen Geldrop en Eindhoven.
Geldrop-Mierlo is daarnaast opgenomen in het gebied van de voorgenomen gebiedsontwikkeling Brainport-Oost (streefbeeld).

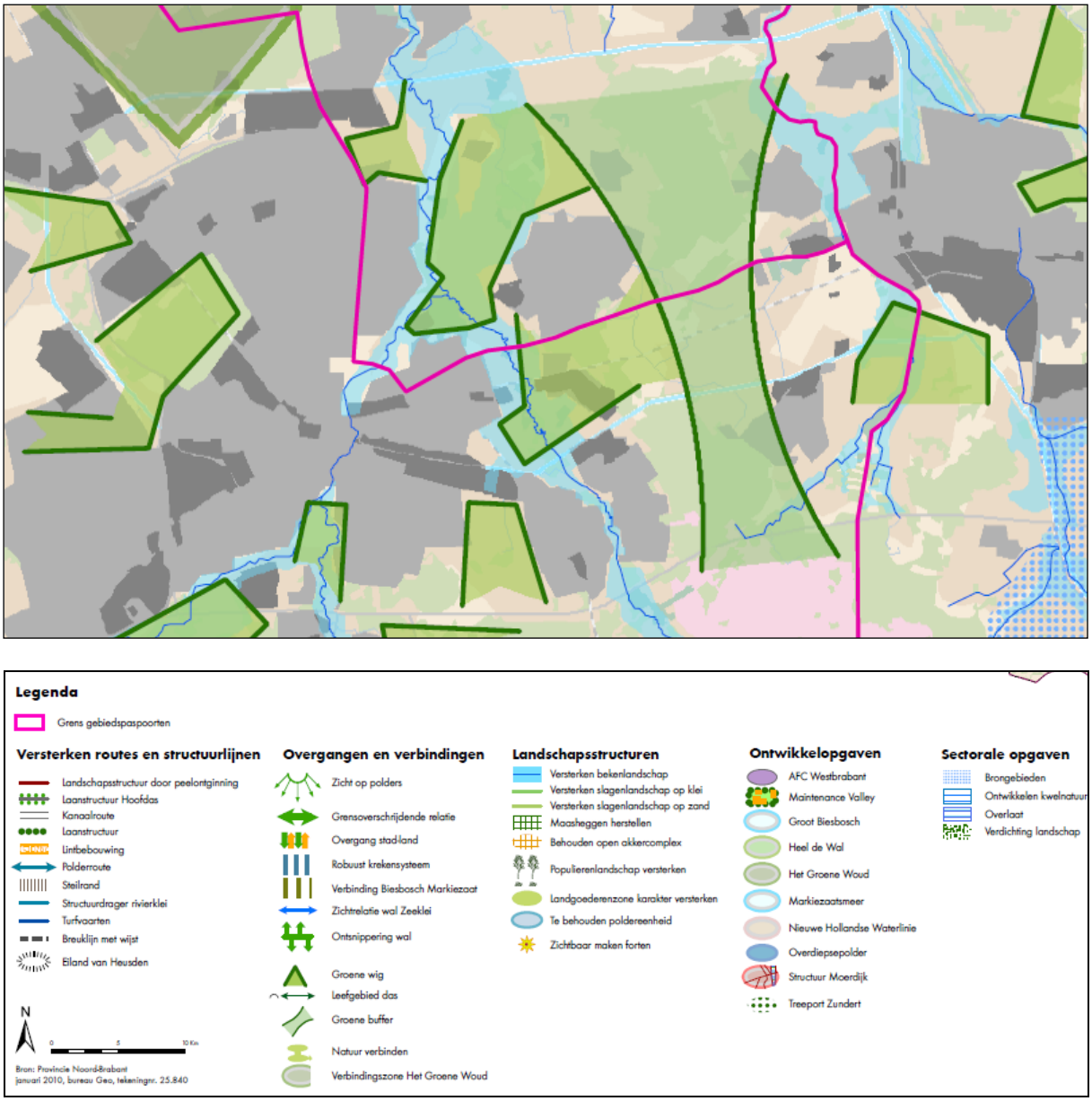
Voor de concrete uitwerking van het beleid in de structuurvisie RO heeft de provincie onder andere het instrument van de verordening tot zijn beschikking. Hierin worden regels opgenomen die gemeenten moeten volgen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op deze manier waarborgt de provincie de uitvoering van het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen en worden de provinciale belangen beschermd.

5.3 Provinciaal ruimtelijk beleid, de provinciale verordening ruimte fase 1

De verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt in twee fases opgesteld. De verordening fase 1 is inmiddels in werking getreden en bevat alleen het al geldende beleid, zoals dat opgenomen was in het streekplan en de reconstructieplannen.
Daarnaast is een aantal nieuwe regels opgenomen. Deze nieuwe regels zien op de beperking van de mogelijkheden van intensieve veehouderijen.

De verordening fase 1 ziet op de volgende onderwerpen:
- stedelijke ontwikkeling (aanwijzing gebieden en zuinig ruimtegebruik);

- planning van woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties onder provinciale regie door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur, inclusief natte natuurparels;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (op basis van het reconstructieplan);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- ruimte voor ruimte regeling.



Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, kaart ambities gebiedspatronen

<u>Stedelijke ontwikkeling</u>
Op de kaarten van de verordening fase 1 zijn de beide kernen aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In groter verband is het gemeentelijk grondgebied, met uitzondering van het gebied tussen Geldrop en Mierlo ook aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
In de verordening worden voor deze gebieden regels gesteld voor:
- stedelijke ontwikkelingen;
- nieuwbouw van woningen;

- aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties;

Buitengebied
Het gebied tussen Geldrop en Mierlo en het Dommeldal zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op de provinciale kaarten is een rechtstreekse doorvertaling van het rijksbeleid weergegeven. Het Dommeldal is ook een gebied voor waterberging. Regels worden gesteld voor:
- bescherming van de EHS;
- bescherming van het zoekgebied voor ecologische verbindingszone;
- bescherming van de attentiegebieden EHS;
- wijziging van de begrenzing van de EHS, de ecologische verbindingszone en attentiegebieden EHS.

Aanduidingen reconstructieplan
Het grootste gedeelte van het buitengebied is, overeenkomstig met het reconstructieplan, aangemerkt als extensiveringsgebied. Dit betekent dat de mogelijkheden voor intensieve veehouderijen in deze gebied zeer beperkt zijn, zeker na inwerkintreding van de verordening fase 1. De bebouwing mag niet worden uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie.
In Geldrop-Mierlo is nog een viertal intensieve veehouderijen gelegen in dit gebied, wat betekent dat de impact van de verordening beperkt is.
In een aantal kleinere gebieden is sprake van verwevingsgebied. Hier zijn de mogelijkheden voor intensieve veehouderijen wat ruimer dan in extensiveringsgebied. Uitbreiding is in deze gebieden mogelijk tot maximaal 1,5 hectare. In dit gebied zijn de meeste intensieve veehouderijen van Geldrop-Mierlo gelegen.
Naast deze hoofdregels wordt nog een aantal aanvullende regels gesteld voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied en in verwevingsgebied.

Een apart hoofdstuk van de verordening fase 1 is gewijd aan het regionaal planningsoverleg. Tenslotte is een aantal algemene bepalingen opgenomen over de bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

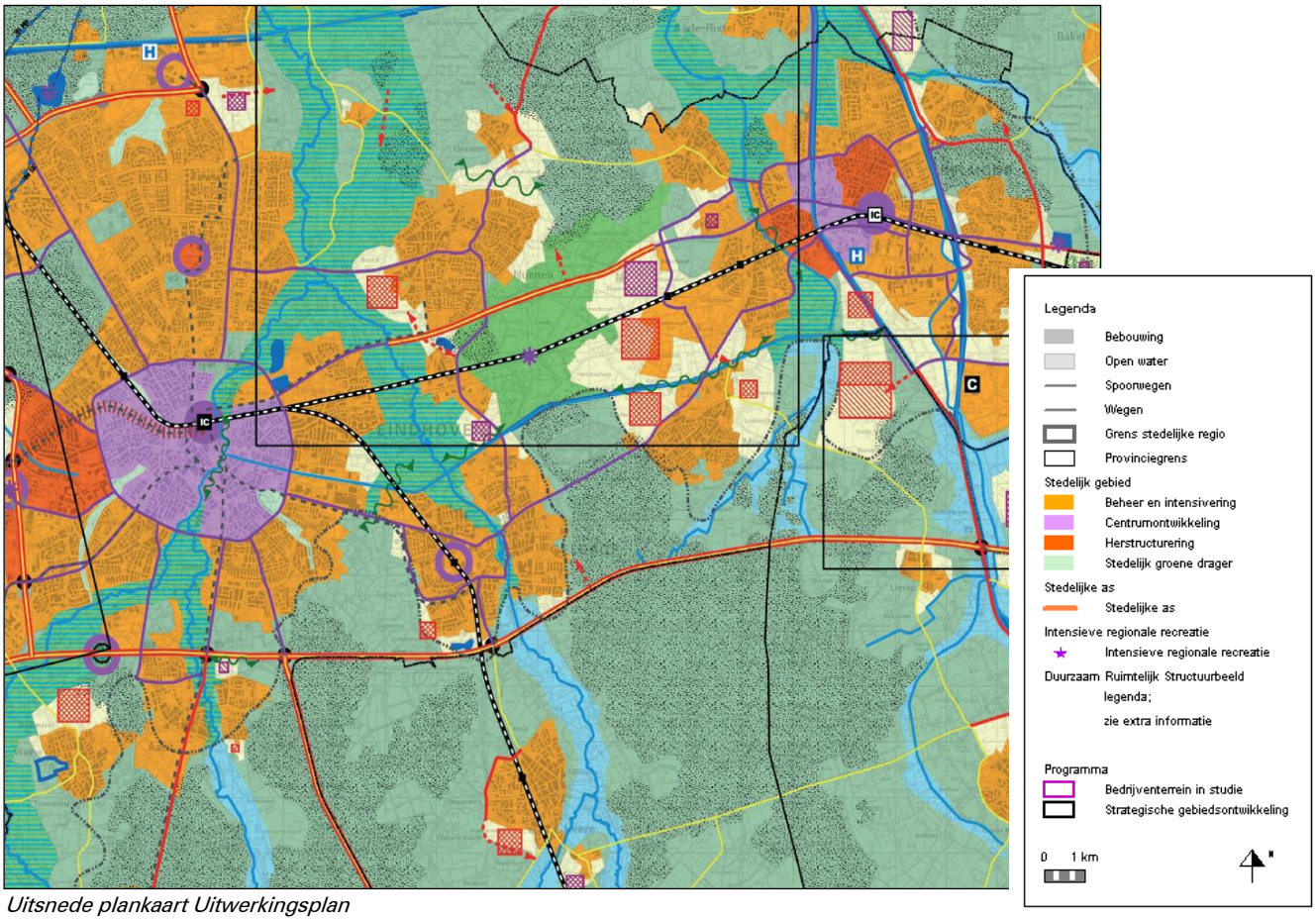
De verordening fase 2 bevat regels die gebaseerd zijn op nieuwe beleidsopvattingen. Wel wordt in fase 2 uitgegaan van dezelfde indeling op onderwerp als in fase 1.
Fase 2 is nog in voorbereiding en een beschrijving van de regels blijft daarom achterwege.

5.4 Regionaal ruimtelijk beleid, het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In december 2004 is door de Regioraad van het Samenwerkingsorgaan regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan (RSP) / Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Dit plan is vervolgens door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd in maart 2005. Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in 2008 is het RSP ingetrokken, en het Uitwerkingsplan, dat inhoudelijk gelijk is, is door de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de verordening fase 1 komen te vervallen.
Hoewel beide plannen geen rechtskracht meer hebben, is er wel beleid in opgenomen, dat zijn weerslag heeft binnen de gemeente. Daarop wordt hier nog kort ingegaan.

Het Uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld (onderdeel van de Interim-Structuurvisie). Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(plus) en de advisering en beoordeling van bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant bestaat uit een plankaart met plantekst. De plantekst verwoordt het voorgestane beleid en vormt tevens een toelichting op de plankaart. Op de plankaart zijn locaties voor wonen en werken afgebeeld tot 2015. Voor de stedelijke regio zijn ook ruimtereserveringen tot 2030 aangegeven. Deze doorkijk naar 2030 is niet juridisch bindend. De situering en omvang van de programma-elementen zijn indicatief op de plankaart aangegeven. Dit betekent dat deze niet duurzaam vastliggen, maar kunnen veranderen. Bovendien staan alleen de grootschalige locaties op de plankaart. In het binnenstedelijke gebied is het opnemen van grootschalige locaties op de plankaart facultatief. Reden voor opname van alleen de grootschalige locaties is de leesbaarheid van de plankaart in verband met het gehanteerde schaalniveau.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan

Voor binnenstedelijke locaties, als het om inbreiden of herstructureren gaat, zijn alleen locaties met een omvang van meer dan 100 woningen op de kaart opgenomen. Voor buitenstedelijke locaties worden alleen locaties opgenomen ten behoeve van te ontwikkelen bedrijventerrein of woongebied met een omvang van meer dan 5 hectare. Het feit dat kleinere locaties niet op de plankaart zijn opgenomen, betekent niet dat de status en hardheid van kleinere locaties verschilt van de wel op de plankaart opgenomen locaties. Ook kleinere locaties worden getoetst aan het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en moeten passen binnen het daarin opgenomen DRS.

Potentiële woningbouwlocaties

In dit Uitwerkingsplan is voorzien in een uitbreiding van de kern Mierlo met woningbouw op de locatie Luchen, waarvan de uitvoering inmiddels is gestart. Daarnaast is een woningbouwlocatie aangeduid nabij de Bekelaar, dit is een reservering voor de lange termijn. Bij Geldrop is een kleine woningbouwlocatie aangeduid, dit betreft de laatste fase van het plan Genoenhuis. Deze is inmiddels afgerond.

Transformatie afweegbaar

Op de plankaart van het Uitwerkingsplan zijn bij beide kernen gebieden aangegeven met de aanduiding 'transformatie afweegbaar', de gele vlekken nabij de bestaande bebouwing. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) onder voorwaarden mogelijk is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

In het kader van deze structuurvisie wordt niet verder ingegaan op de gebieden aangegeven met de aanduiding 'transformatie afweegbaar', omdat er geen actuele behoefte is aan nieuwe locaties voor stedelijk grondgebruik.
In Geldrop zijn de als zodanig aangeduide gebieden aan de west- en de zuidzijde van de kern al getransformeerd tot woon- en recreatiegebied. Het gebied aan de noordgrens, tegen het Eindhovens kanaal, is onderdeel van het bedrijventerrein De Spaarpot.
In Mierlo is het gebied Luchen en het gebied Loeswijk-Bekelaar als transformatie afweegbaar aangeduid. Voor Luchen is inmiddels een bestemmingsplan goedgekeurd, waardoor er voor de middellange termijn voldoende ruimte voor woningbouw of andere voorzieningen binnen Mierlo is.
Het eventueel te transformeren gebied Loeswijk-Bekelaar is voor een deel ontwikkeld: de woonwijk Loeswijk wordt in 2009 afgerond. Het overige gebied is te kwetsbaar en te slecht ontsloten om er bedrijven te vestigen, terwijl het in zijn huidige verschijningsvorm fungeert als landelijk groen. Mogelijk dat hier op lange termijn alsnog woningbouw wordt ontwikkeld, mocht daar binnen Mierlo behoefte aan bestaan en mocht dit ondanks de fysieke beperkingen haalbaar zijn.

Monitoring programma's

Omdat de programma's wonen en werken gebaseerd zijn op de provinciale behoefteprognoses, het RBSV en bestuurlijke afspraken, die in de tijd kunnen wijzigen, alsmede op aannames van bestaande capaciteiten, dient het UP ten aanzien van deze programma's meer flexibel te zijn. Omdat het programma op regionaal niveau en na intensief overleg is opgesteld, wordt het ook noodzakelijk geacht de regio betrokken te houden bij het monitoren en eventuele bijstellen van het programma. Dit gebeurt door middel van het regionale planningsoverleg, waarin de voortgang van de gemeentelijke planvorming en de uitvoering van het programma wordt gevolgd en gemonitoord.

Landschap

De in het streekplan aangeduide landschapsecologische zones zijn ruimtelijk vertaald in het landschappelijk raamwerk en vormen een belangrijk onderdeel van het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld. Met het landschappelijk raamwerk wordt het gebied bedoeld waar het beleid gericht is op duurzame ontwikkeling van de ruimtelijke en functionele waarden en kwaliteiten van het gebied die te maken hebben met landschap, landbouw, natuur, water, cultuurhistorie, geomorfologie en archeologie.

Bij het regionale groene programma in de groene structuur gaat het om het versterken van de noord-zuid gerichte landschappelijke hoofdstructuur en het kwalitatief inbreiden van groen in het buitengebied van de stedelijke regio. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo gaat hem om de volgende projecten:

- het versterken van de Dommelzone tot en met Gijzenrooi als natuurzone en landschapsecologische zone en de Goorloopzone als natuurzone;
- het versterken van het Middengebied als landschapsecologische zone met bossen en dagrecreatie;
- verbrede plattelandsontwikkeling en recreatie in het noordelijke Middengebied;
- recreatieve ontsluiting van groene stedenregionale en landelijke regiogebieden;
- versterken van de ecologie langs het Eindhovens Kanaal, als dwarsverband tussen de noord-zuid gerichte landschappelijke hoofdstructuur.

Voor onderdelen van het programma infrastructuur wordt de beoogde ontwikkeling genoemd maar op lokaal schaalniveau dient te worden bepaald op welke wijze deze dient vormt te krijgen.

5.5 Regionaal ruimtelijk beleid, de Reconstructieplannen De Peel en Boven Dommel

In de reconstructieplannen is de integrale zonering voor de intensieve veehouderij vastgesteld. Deze zonering blijft zijn werking op grond van de reconstructiewet behouden.

In de reconstructie- en gebiedsplannen is ook beleid opgenomen. Het integrale beleid dat is gekoppeld aan de integrale zonering is opgenomen in de verordening fase 1. Het overige beleid is geactualiseerd en vertaald in het provinciaal waterplan en in de vastgestelde Structuurvisie RO. De essentie van dit beleid in de reconstructie- en gebiedsplannen is nog steeds leidend en daarom in deze visie opgenomen.

Inleiding

Reconstructieplannen beschrijven de plannen voor de revitalisering van zogenoemde reconstructiegebieden op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie. De gemeente Geldrop-Mierlo ligt voor een deel in Reconstructiegebied de Peel (voormalige gemeente Mierlo) en voor een deel in Reconstructiegebied Boven Dommel (voormalige gemeente Geldrop). Voor de gemeente Geldrop-Mierlo is daarmee zowel het Reconstructieplan de Peel (2005) als het Reconstructieplan Boven Dommel (2005) van belang. Beide plannen zijn door Provinciale Staten van Noord-Brabant officieel vastgesteld.

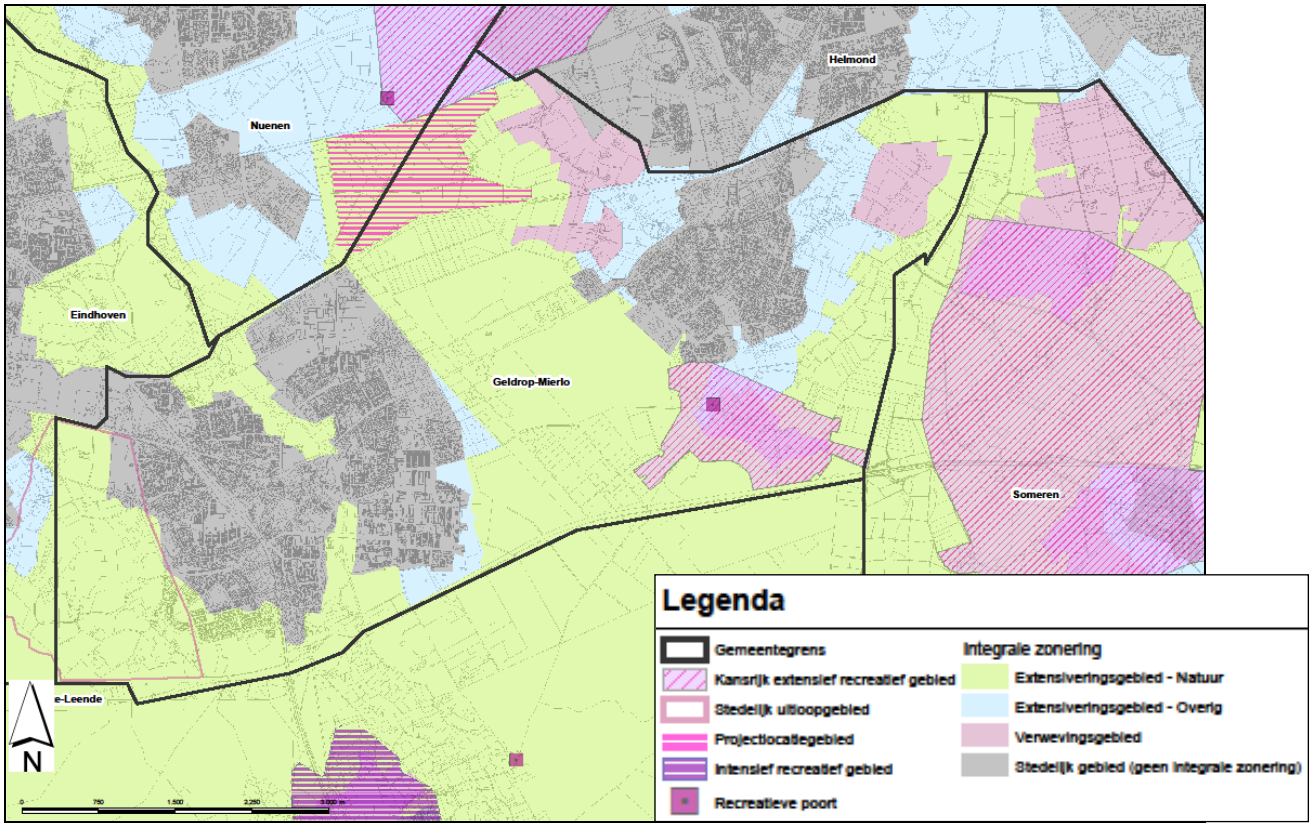
De Reconstructieplannen zijn ingegeven door de wens een functieverandering in het landelijke gebied door te voeren, om daarmee de maatschappelijke vraag naar bepaalde functies, zoals natuur, waterberging, recreatiemogelijkheden en landschap meer in balans te brengen met de economische activiteiten in het landelijke gebied. Hiermee vormen de Reconstructieplannen een visie op de gebieden de Peel en Boven Dommel voor 2016. Deze visie is geen blauwdruk maar geeft richting aan de ontwikkelingen die wenselijk wordt gevonden. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de afwisseling en de diversiteit in het gebied worden behouden en zo mogelijk versterkt. Om dat te bereiken zijn er in een voorkeursalternatief maatregelen beschreven.

Algemene ambitie voor het buitengebied

Via de integrale zonering van de reconstructiegebieden in landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden wordt de ambitie voor het buitengebied in grote lijnen uitgezet. In het voorkeursalternatief komt naar voren dat het overgrote deel van het buitengebied van Geldrop-Mierlo perspectief biedt voor hetzij natuur hetzij stedelijke functies. Dit gebied is aangewezen in de integrale zonering als extensiveringsgebied.

De integrale zonering doet ook recht aan het behoud van de aanwezige aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en architectonische waarden. Zo zijn bij de integrale zonering de meest waardevolle gebieden begrensd als extensiveringsgebied. De ammoniakemissie en –depositie op bepaalde, voor verzuring gevoelige natuurgebieden, worden, aanvullend op het generieke beleid, gereduceerd door deze gebieden en de zone daaromheen zoveel mogelijk aan te wijzen als extensiveringsgebied. De Strabrechtse Heide is een verzuringsgevoelig natuurgebied en heeft een beschermingszone van 250 meter.

Rondom de kern Mierlo bieden de gebieden het Broek, Luchen, het Voortje en Eendenpoel enige ruimte aan de landbouw, in combinatie met de functies natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken. Dit gebied is aangeduid in het reconstructieplan als verwevingsgebied. Over primaire landbouwgebieden beschikt de gemeente niet. De integrale zonering geeft, met de indeling van de reconstructiegebieden in de zones landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden, de ambitie in het buitengebied van de gemeente weer.



Reconstructieplan, recreatie en integrale zonering

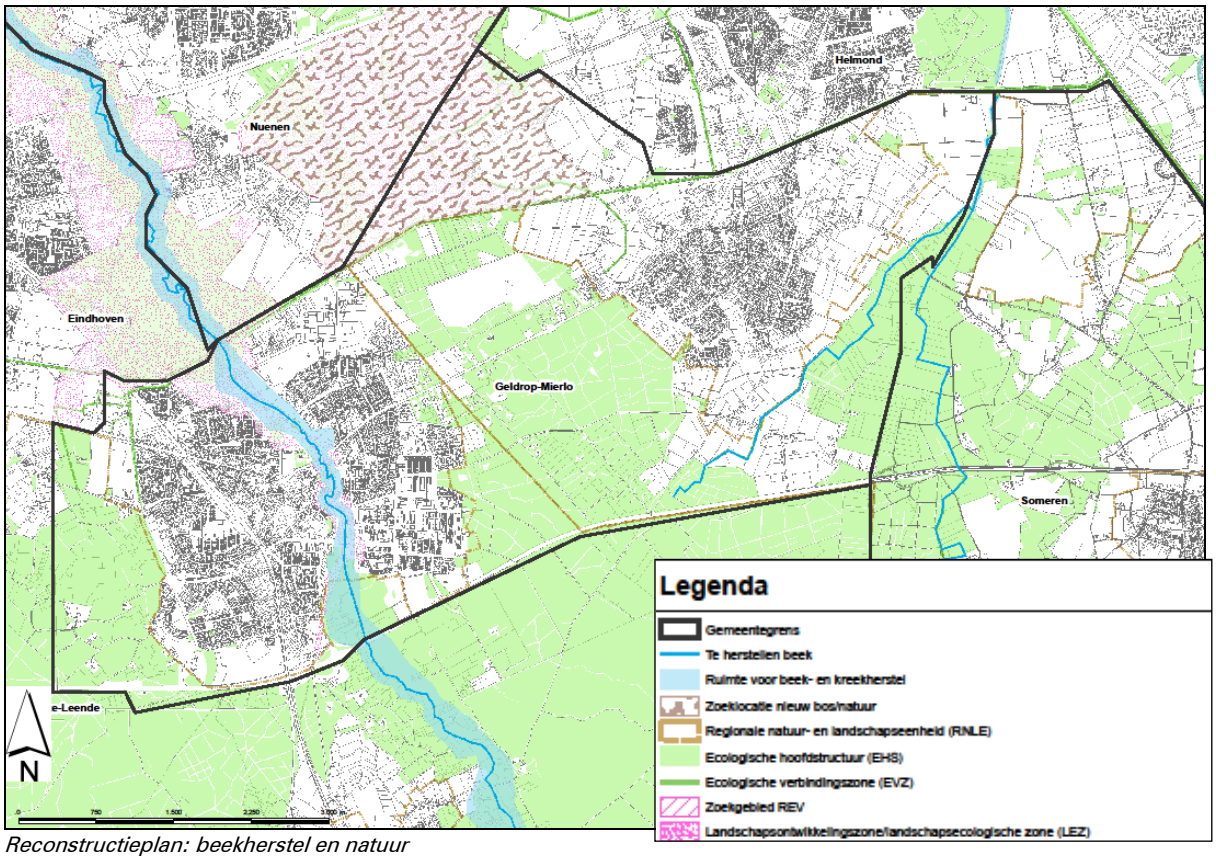
Natuur en water in het buitengebied

In de reconstructieplannen worden gebiedsgerichte maatregelen voorgesteld voor de instandhouding van de natuur en verbetering van de waterkwaliteit door behoud, herstel en ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden.

Zo staan in de regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE) bescherming en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden centraal. Deze eenheden zijn bedoeld om natuur- en landbouwgebieden te beschermen tegen verstedelijking en aanverwante grootschalige versteningen. In deze gebieden passen schone, extensieve en grondgebonden vormen van landbouw en recreatie. In de gemeente Geldrop-Mierlo is het gebied van Gijzenrooi tot en met Sang en Goorkens, uitlopend richting de Strabrechtse Heide, aangewezen als RNLE. Daarnaast is het bosgebied tussen de kernen van Geldrop en Mierlo aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS). Het streven van de reconstructie is het versneld realiseren van de EHS.

Sang en Goorkens is in het reconstructieplan De Peel aangeduid als "natte natuurparel". Er is een project opgesteld voor de inrichting van deze natte natuurparel. Dit is gericht op de drie waterthema's: bestrijding van verdroging, beekherstel en verbetering van de waterkwaliteit. Daarnaast is het een integraal project waarbij meerdere reconstructie doelen worden nagestreefd. De doelstellingen van het integrale project Sang en Goorkens zijn:

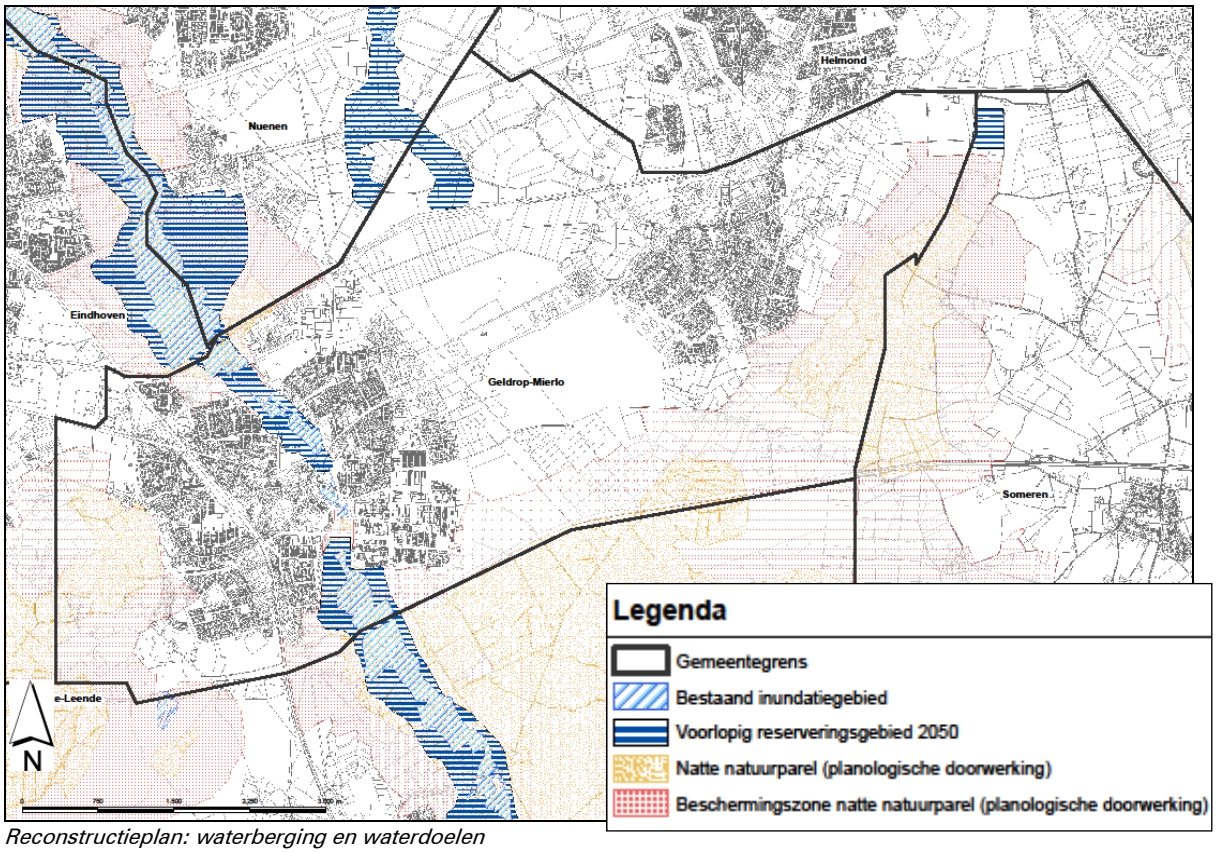
- het realiseren van nieuwe natuur binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- de verbetering van de structuur van bestaande agrarische bedrijven;
- de realisatie van de waterdoelstellingen voor de drie genoemde thema's;
- de realisatie van het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) in het onderzoeksgebied



Reconstructieplan: beekherstel en natuur

Beekherstel wordt in de reconstructie gecombineerd met vernatting van de natte natuurparels. Voor de gemeente Geldrop-Mierlo liggen er reconstructiedoelen voor beekherstel van de Kleine Dommel en de Goorloop. In de beekdalen wordt gestreefd naar extensivering van de melkveehouderij. Ook worden in verschillende beken ecologische verbindingszones aangelegd, zoals bij de Hooidonksebeek en de Goorloop. Met verbindingszones worden natuurgebieden verbonden, zodat een ecologisch netwerk gerealiseerd wordt. Naast de genoemde beken worden er ecologische verbindingszones aangelegd langs het Eindhovens kanaal en in Gijzenrooi. Verder liggen er nabij de Strabrechtse Heide een aantal ontsnipperingspunten ten behoeve van dassen en kleinwild.

De reconstructieplannen geven aan hoe een standstil wordt verwezenlijkt en ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen in de natte natuurparels Sang en Goorkens, Strabrechtse Heide, Urkhovense Zegge en Gijzenrooise Zegge. Hier geldt een beschermingsbeleid voor de natte natuurparels, inclusief een zone van gemiddeld 500 meter daaromheen. De Strabrechtse heide is tevens aangewezen als stilte- en donkergebied. Dit gebied moet zoveel mogelijk beschermd worden tegen gebiedsvreemde geluids- en lichtbronnen.



Reconstructieplan: waterberging en waterdoelen

Multifunctioneel platteland

De sociale en economische structuur van het landelijk gebied verandert sterk. Factoren hierbij zijn de autonome ontwikkeling binnen de landbouw, de ontdekking van het landelijk gebied door de stedeling voor wonen en recreëren en de omvorming van een overwegend agrarisch platteland naar een multifunctioneel platteland. Het landelijk gebied is niet alleen een mooi gebied, maar ook een economische factor. In het landelijk gebied moet ruimte geschapen worden voor nieuwe bedrijvigheid of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid, zoals verbrede landbouw, paardenhouderij, witvisproductie, hotelontwikkeling en zorg.

Wanneer in het buitengebied minder activiteiten kunnen plaatsvinden, moet er meer ruimte voor economische activiteiten in en om de kernen geschapen worden om de economische motor van het gebied op peil te houden. Een zone van 250 meter rondom de kern Mierlo is aangewezen als ontwikkelingszone. Dit betekent dat het een zoekruimte betreft voor kleinschalige bedrijvigheid (starters, eenmans- en kleinschalige bedrijven, tot ca. 5 werknemers) en kleinschalige woningbouw, afhankelijk van de specifieke lokale situatie.

Verder is het gebied ten zuiden van de kern Mierlo indicatief aangewezen als locatie met een concentratie van activiteiten met paarden. In deze omgeving is omschakeling van intensieve veehouderij naar paardenhouderij zeer goed mogelijk. Dit levert grote milieuwinst op door vermindering van de ammoniakemissie. Het gaat daarbij om paardenfokkerijen, africhtingsstallen, paardentransport- en, paardenhandelsbedrijven, paardenpensions en maneges. Van belang voor het vestigingsbeleid is dat de meeste paardenhouderijen een bepaalde grondgebondenheid hebben. Voorts dient rekening te worden gehouden met de uitstralingseffecten die de oprichting van grote rijhallen heeft op de omgeving alsmede publieks- en verkeersaantrekkende werking. De vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen (maneges e.d.) dient bij voorkeur plaats te vinden binnen kernrandgebieden.

Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied
Het gebied ten zuiden van Mierlo is een kansrijk extensief recreatief landelijk gebied met toegang tot de Strabrechtse Heide. Het wordt gezien als een aantrekkelijk landelijk gebied met recreatief medegebruik en kleinschalige recreatieve ontwikkeling met aandacht voor geleiding van recreanten richting de Strabrechtse Heide. Daarnaast ontstaat er een nieuwe economische drager voor het buitengebied. De draagkracht van de Strabrechtse Heide is mede bepalend voor de omvang van de omschakelingen.

De Aardborsthoeve geldt als één van de drie recreatieve poorten van de Strabrechtse Heide. Recreatieve poorten zijn locaties met informatievoorziening, horeca, fietsverhuur, knooppunten van routestructuren en voldoende parkeermogelijkheden. Bij zo'n poort past ook een ontwikkeling van een park- and hikevoorziening (parkeerplaats voor auto's om van daaruit te fietsen). Van belang hierbij is dat niet elke poort dezelfde voorzieningen en mate van intensiteit behoeft, maar afgestemd wordt op de natuurwaarden in de omgeving. Het doel van deze Recreatieve Poort is om de aangrenzende natuurgebieden (i.c de Strabrechtse Heide) te ontzien. Dit kan door de bezoekers te informeren of te 'trekken' voor andere activiteiten buiten deze gebieden.

Ook het behoud van het landelijke karakter, de bescherming van bolle akkers, laanbeplanting en hakhoutwallen ter versterking van oude wegenstructuren in het gebied, spelen een belangrijke rol bij de ruimtelijke kwaliteit, de recreatieve aantrekkelijkheid en de herkenbaarheid van het gebied. De uitvoering van de projectplannen Kasteelseloop en Molenheide dragen bij aan deze doelstelling.

Voor de zone bij het Eindhovens Kanaal tussen Geldrop en Mierlo wordt extensieve watersportontwikkeling voor de kleine, stille, recreatieve watersport voorzien. Het Eindhovens kanaal zal worden ingericht voor extensieve waterrecreatie. De aanleg van fiets- en ruiterpaden rondom het kanaal wordt eveneens als wenselijk gezien.

Ruimtelijke kwaliteit in stedelijke regio's
Om te voorkomen dat steden en kernen aan elkaar groeien, waarmee belangrijke groene open ruimten met een functie voor landschap, recreatie en ecologie verdwijnen, wordt in de reconstructieplannen de aandacht gelegd op het open houden van landelijke gebieden rondom Eindhoven en Helmond. Om die reden zijn in de reconstructieplannen de groene open ruimtes die niet mogen worden bebouwd voor stedelijke ontwikkeling aangewezen als landschapsecologische zones. Binnen deze zogenaamde landschapsecologische zones staan landschap en natuurontwikkeling voorop.
Gezien de aanwezige waarden is het vanuit het oogpunt van reconstructie logisch om het beschermd dorpsgezicht Broekstraat en omgeving te beschermen tegen verstedelijking en om die reden binnen de landschapsecologische zone te plaatsen. Ook het gebied Gijzenrooi is aangewezen als landschapsecologische zone. Dit gebied geldt ook als gebied waar men met voorrang maatregelen wil doorvoeren ten behoeve van het behoud en weer herkenbaar maken van het landschap.

Daarnaast is Gijzenrooi aangewezen als stedelijk uitloopgebied voor Eindhoven en Geldrop met een accent op extensieve recreatieve routestructuren. Het is hiermee een multifunctioneel gebruiksgebied in de stadsrandzone met Eindhoven.

Landgoed Gulbergen is aangewezen als projectlocatiegebied en moet het centrum worden voor de intensieve dagrecreatie voor de stedelijke agglomeratie. In dit gebied is een clustering mogelijk van grootschalige en kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven, dagattracties, intensieve watersportlocaties, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen en openluchtrecreatiegebieden.

5.6 Regionaal ruimtelijk beleid, de MIRT verkenning Zuidoostvleugel Brabantstad

Met ingang van 2008 verschijnt jaarlijks het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Het Kabinet brengt hiermee meer samenhang aan in rijksinvesteringen in ruimte, economie en bereikbaarheid.

In het bestuurlijk overleg tussen Rijk, de provincie Noord-Brabant en SRE van mei 2007 is geconstateerd dat de economische potentie van de Zuidoostvleugel van Brabantstad extra aandacht vergt. De Zuidoostvleugel van BrabantStad is de meest toonaangevende kennis- en innovatieregio van Nederland en een belangrijke kennisregio in Europa. De regio is de belangrijkste pijler van de Nederlandse innovatiecapaciteit, en daarmee cruciaal voor het genereren van welvaart in heel Nederland en vergelijkbaar met de Noordvleugel. De Zuidoostvleugel van BrabantStad huisvest internationaal opererende en zeer succesvolle ondernemingen, maar ook talloze kleinere bedrijven. Ook vooraanstaande research- en kenniscentra zijn in de regio gevestigd.

Daarom is door Rijk en provincie besloten om een integrale verkenning naar de ruimtelijk-economische ambities van de Zuidoostvleugel van BrabantStad niet te laten wachten op het in ontwikkeling zijnde MIRT spelregel kader, maar direct gebruik te maken van de kansen die in deze regio liggen voor een gezamenlijke aanpak
De MIRT Verkenning Zuidoostvleugel BrabantStad is een onderzoek naar de mogelijkheden en effecten van samenhangende investeringen in het ruimtelijke, fysieke domein. Uit diverse vergelijkende studies en SWOT analyses blijkt dat de regio zal moeten investeren om haar vooraanstaande internationale positie te behouden en te versterken.

Om grip te krijgen op de Brainport ambities in het ruimtelijk - economisch domein wordt gefocust op de vraag hoe de regio meer kenniswerkers kan aantrekken en hoe de regio daaruit maximaal profijt kan halen door allerlei uitstralingseffecten. Omdat de beschikbaarheid van kenniswerkers een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren is voor kennisintensieve bedrijvigheid, betekent meer kenniswerkers ook meer bedrijvigheid in de hoogwaardige maakindustrie, de hoogwaardige dienstverlening en in de R&D (Research and Development). Verder treden er allerlei spin-off effecten op voor de regio en ver daarbuiten. Kennisintensieve bedrijvigheid vereist immers kwalitatief goede toeleveringen door industrie, de logistieke sector, de bouw en installatie sector, dienstverleners.

De huidige vestigingsplaatsfactoren voor de Brainportwerker zijn vergeleken met de toekomstige gewenste situatie. Voor de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de volgende aspecten van belang:

Wonen
De gemiddelde woonbehoefte van de Brainport medewerker komt overeen met de gemiddelde behoefte van de woonconsument in de regio. Een grootschalig specifiek woonbeleid voor de Brainport medewerker lijkt niet nodig.
Analyses van de gemeentelijke woningbouwplannen laten zien dat de komende jaren een voldoende breed palet aan woningen zal worden gerealiseerd. Het is de kunst bij ontwikkeling en met name herontwikkeling in het stedelijke gebied na te gaan of in het bijzonder kan worden ingespeeld op de Brainportwerker.

Bedrijfslocaties
Zowel kwantitatief maar zeker ook kwalitatief dient de regio Zuidoost Brabant voldoende diversiteit in bedrijfslocaties te bieden in een breed segment. Daarnaast ligt er een belangrijke herstructureringsopgave op bestaande grootschalige en kleinschalige bedrijfsterreinen. Hoewel er dus geen specifieke ontwikkelopgave is op basis van de vestigingsplaatsfactor 'werken', is het wel van belang dat de werklocaties zoveel mogelijk afgestemd worden op de speerpuntsectoren van de Brainport. Veel van de over het stedelijke en landelijk gebied verspreide, kleinere terreinen behoeven een kwaliteitsimpuls om te voorkomen dat onnodige vraag naar nieuwe locaties ontstaat.

Ontsluiting
De kwalitatieve verbetering van de ontsluiting en de bereikbaarheid van Brainport op diverse niveaus moet een betere bereikbaarheid opleveren voor de Brainportwerker. Dat geldt zowel voor fietsverkeer, openbaarvervoer en autoverkeer als voor trein- en vliegverkeer. Een bijzonder project is het realiseren van de ruit om Eindhoven en Helmond. Deze ruit kent onder meer als voordeel dat het Middengebied wordt ontlast van doorgaand verkeer, waardoor de recreatieve- en woonkwaliteit van het Middengebied voor de Brainport werker goed tot zijn recht komt (inclusief robuuste verbindingszones over de Ruit).

Parallelbanen op rijkswegen, waaronder de A67, geven door ontvlechting een hogere garantie op doorstroming voor verplaatsingen met een hoge prioriteit. Bevordering van openbaar vervoer kan het gehele vervoersysteem minder kwetsbaar maken. Zowel de kwaliteitsverhoging van de spoorwegen door extra stations en frequentieverhoging als het aanbieden van een hoogwaardig Openbaar Busvervoersysteem bevorderen de kwaliteit van de bereikbaarheid van de Brainport werker.
Een hoogwaardig fietsnet met slow en fast lanes (recreatieve en woonwerk-routes) bevordert zowel de kwaliteit van het woon werk verkeer als het recreatieve (weekend) verkeer.

Middengebied
De doelstellingen ten aanzien van natuur en recreatie voor het Middengebied, waarin de gemeente Geldrop-Mierlo is gelegen, zijn gericht op het vrijwaren van stedelijke ontwikkeling, het versterken van de groene bufferfunctie en het versterken van het recreatief medegebruik. Dit sluit aan op de rijksdoelstellingen voor de rijksbufferzones. Het stelsel van fast en slow lanes (doorgaande fietsverbindingen voor woon-werk en recreatief gebruik) verbindt stad en land, maar loopt ook in het stedelijk gebied zelf door. Een groene zoom rondom de steden vraagt ten behoeve van de Brainport kwaliteit om een complement in de (binnen)steden.

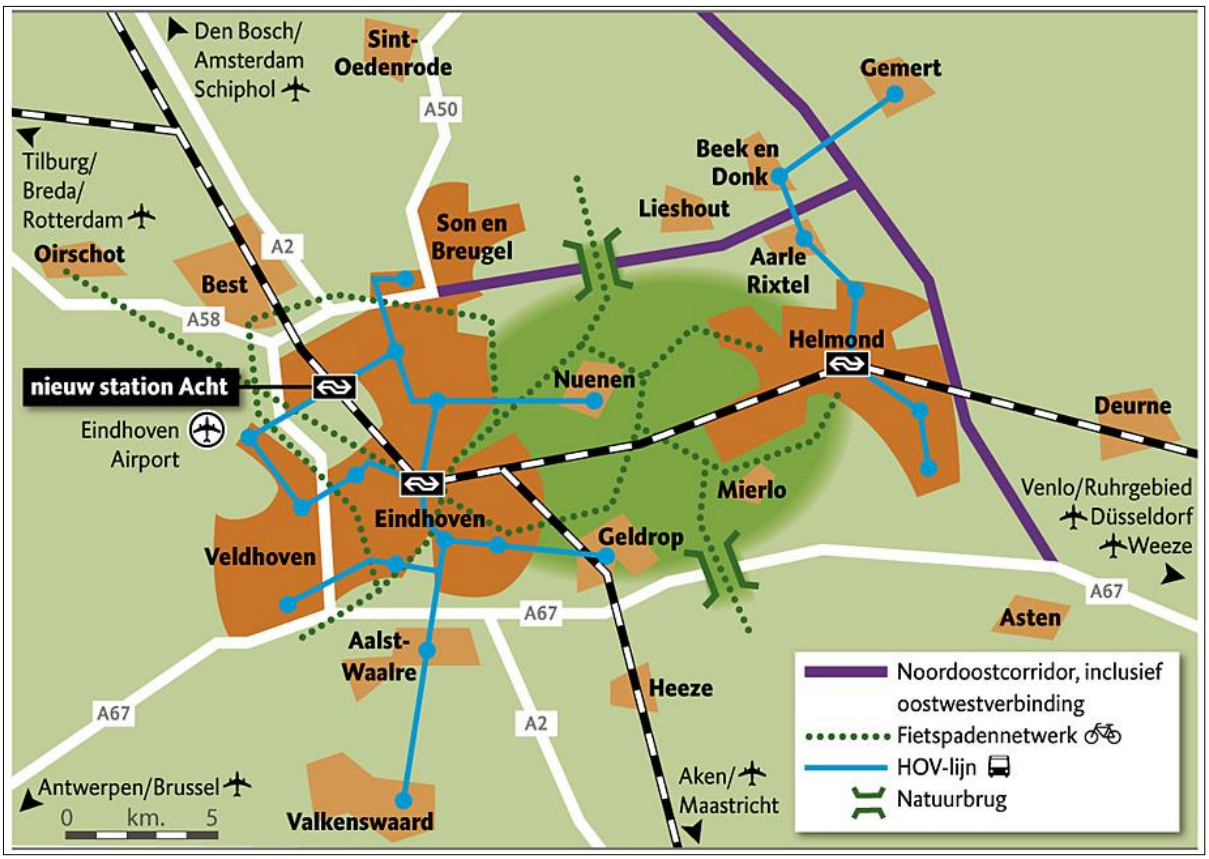
Het behoud van de groene, woon- en recreatieve kwaliteiten van het Middengebied vraagt om een andere afwikkeling van het verkeer; de aanleg van de ruit om Eindhoven / Helmond is daarbij essentieel. Voor de interne bereikbaarheid kunnen openbaar vervoer en fiets nog veel bijdragen aan het korter en comfortabel maken van verbindingen. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan vestigingseisen van kenniswerkers, maar ook wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het terugdringen van autogebruik. Hoogwaardigheid is daarbij randvoorwaarde.

Door het doortrekken van de recreatieve fietsroutes vanuit het Middengebied naar het Centrum, is de stedeling in no time in het Park van de Brainport. Hier kunnen hem diverse mogelijkheden tot sport en recreatie worden aangeboden. De herstructurering van het agrarische landschap van het Middengebied tot een recreatief gebied van hoge kwaliteit moet de kwalitatieve leefomgeving van de Brainport werker versterken. Het Middengebied zal met forse verbindingszones over de Ruit heen ecologisch robuuster worden aangesloten op de omliggende landelijke omgeving. De maatregelen in de infrastructuur zorgen voor de ontlasting van het wegennet in Eindhoven, Helmond en het Middengebied. Dat is positief voor de leefbaarheid vanwege het verbeteren van de luchtkwaliteit en beperking overlast van verkeersgeluid.

5.7 Regionaal ruimtelijk beleid, Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad:

Op 17 april 2007 is er een bestuurlijk akkoord bereikt over een samenhangend totaalpakket van voorstellen voor de slepende bereikbaarheidsproblemen in het zuidoostelijk deel van de provincie. Deze zijn verwoord in het rapport “Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad”. Inmiddels heeft ook de minister van Verkeer en Waterstaat de voltooiing van de ruit een 'nationaal speerpunt' genoemd. De verkenning, waarin nut en noodzaak van de ruit is beschreven, is in november 2008 door de kamer vastgesteld. Het bereikbaar houden van Brainport is van landelijk belang. Daarmee worden dan ook de plannen van de regio en de provincie gesteund om de be-

reikbaarheid van Zuidoost-Brabant de komende jaren te verbeteren, onder meer met de aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen Eindhoven-noord en de N279 bij Helmond, de zogenoemde grote ruit.



Bereikbaarheid Zuidoostvleugel Brabantstad

Behalve de voltooiing van de ruit wordt ook het netwerk van HOV-lijnen (hoogfrequente busverbindingen) uitgebreid , waaronder de lijn van Geldrop naar Eindhoven, en komen er twee natuurbruggen. Een van deze bruggen is gesitueerd over de A67, tussen de Molenheide en de Strabrechtse Heide.

5.8 Regionaal ruimtelijk beleid, MER Oostelijk van de Stedelijke Regio (MEROS)

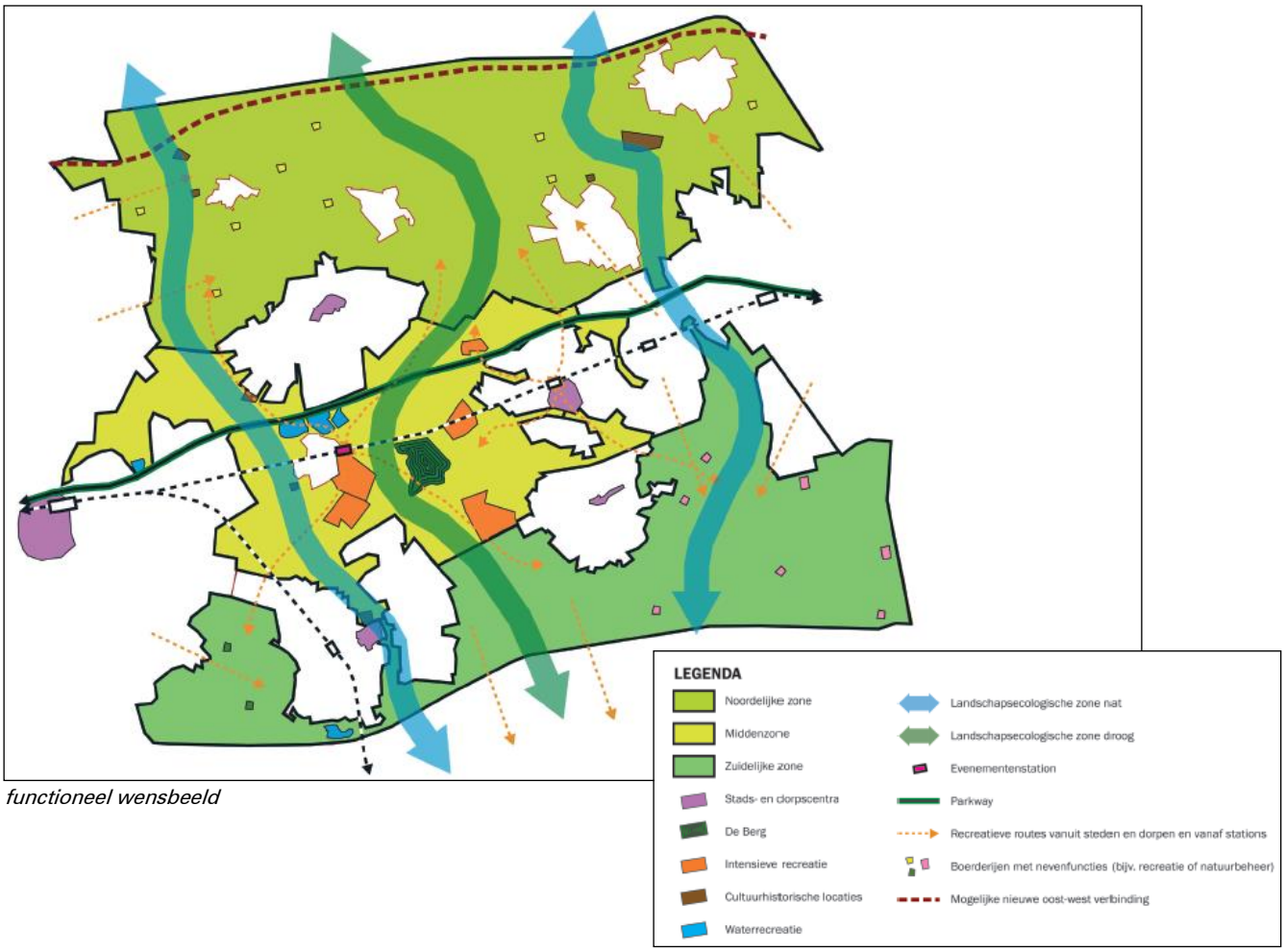
In het door de Regioraad in 2004 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten goedgekeurde Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) zijn de gebieden Lungendonk en Diesdonk als de beoogde locaties voor wonen en werken aangewezen. Het oostelijk deel van de regio dient volgens het provinciaal en regionaal beleid namelijk een groot deel van de regionale opgave voor woningbouw en bedrijventerrein te realiseren. Tevens is in het uitvoeringsprogramma van het RSP het project "MER-studie Diesdonk/Lungendonk" opgenomen. In deze MER-studie wordt de (on)geschiktheid van de eventuele omvang van Diesdonk en Lungendonk als bedrijventerrein of woningbouwlocatie in afweging gebracht met overige locaties in het Helmondse deel van de stedelijke regio.
Aangezien het Helmondse deel van de stedelijke regio delen bevat van het grondgebied van de gemeenten Asten, Geldrop-Mierlo, Helmond, Laarbeek en Someren, hebben deze gemeenten het initiatief genomen om het onderzoeksproject "MER Oostelijk deel van de Stedelijke regio (MEROS)" gezamenlijk ter hand te nemen. Het project MEROS heeft als doel om te komen tot een regionaal politiek en bestuurlijk breed gedragen locatiekeuze voor de realisering van de verstedelijkingsopgave van het oostelijk deel van de stedelijke regio van Zuidoost-Brabant, ge-

baseerd op een transparant en zorgvuldig uitgevoerde afweging. Voordat een locatiekeuze gemaakt kan worden, dient eerst de m.e.r.-procedure te worden doorlopen.
Gezien deze doelstelling is een breed scala aan potentiële woon- en werklocaties in de studie opgenomen. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo betrof het alleen woonlocaties: Luchen, Heiderschoor en Bekelaar.

Uiteindelijk is in 2010 een voorstel door de Stuurgroep Meros voorgelegd aan de provincie. De stuurgroep kiest voor de ontwikkeling van 't Goor(1250 woningen), Lungendonk (3500 woningen) en de rest binnen het grondgebied van Helmond. Afhankelijk van het ontwikkelscenario (laag of hoog) is sprake van 4.500 tot 6.000 woningen.
Met betrekking tot het onderdeel werken stelt de stuurgroep alleen nieuwe bedrijventerreinen voor, die buiten de gemeente Geldrop-Mierlo liggen.
Voor de gemeente Geldrop heeft deze studie dus geen ruimtelijke consequenties.

5.9 Regionaal ruimtelijk beleid, Rijk van Dommel en Aa.

Op basis van het Wensbeeld Middengebied en de gemeentelijke en provinciale structuurvisies is de intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van dit groenblauwe gebied. De ISV vormt het beleidskader voor de ontwikkeling van het gebied tot regionaal landschapspark met een aantrekkelijke landschappelijke inrichting waarin natuur en recreatie belangrijke functies zijn. De ISV vormt het kader voor toekomstige besluiten over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten. Bij de ISV hoort daarom een planMER.

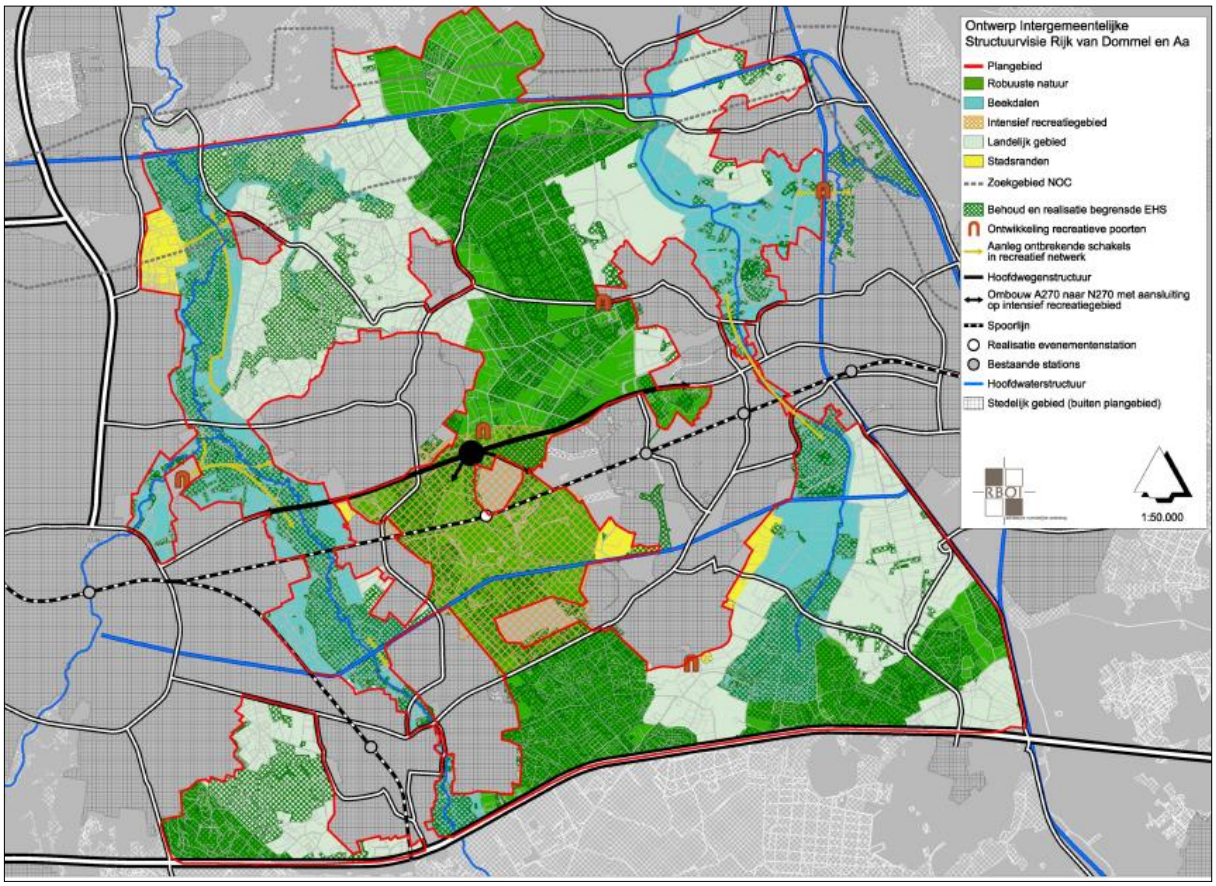


functioneel wensbeeld

Het wensbeeld gaat uit van drie zones met een eigen karakter (zie afbeelding functioneel wensbeeld op bladzijde 66):

- de noordelijke zone: laagdynamisch, rust, cultuurhistorie, ruraal halfopen landschap, waarbij de continuïteit van de ecologische boszone nu ontbreekt.
- de middenzone: hoogdynamisch, waar de meeste verstedelijking optreedt, waarbij eveneens de continuïteit van de ecologische boszone nu ontbreekt en recreatie al belangrijk is.
- de zuidelijke zone: laagdynamisch, rust, ruraal en halfopen landschap en bos.

Dit wensbeeld is vertaald in een concept-Intergemeentelijke Structuurvisie.



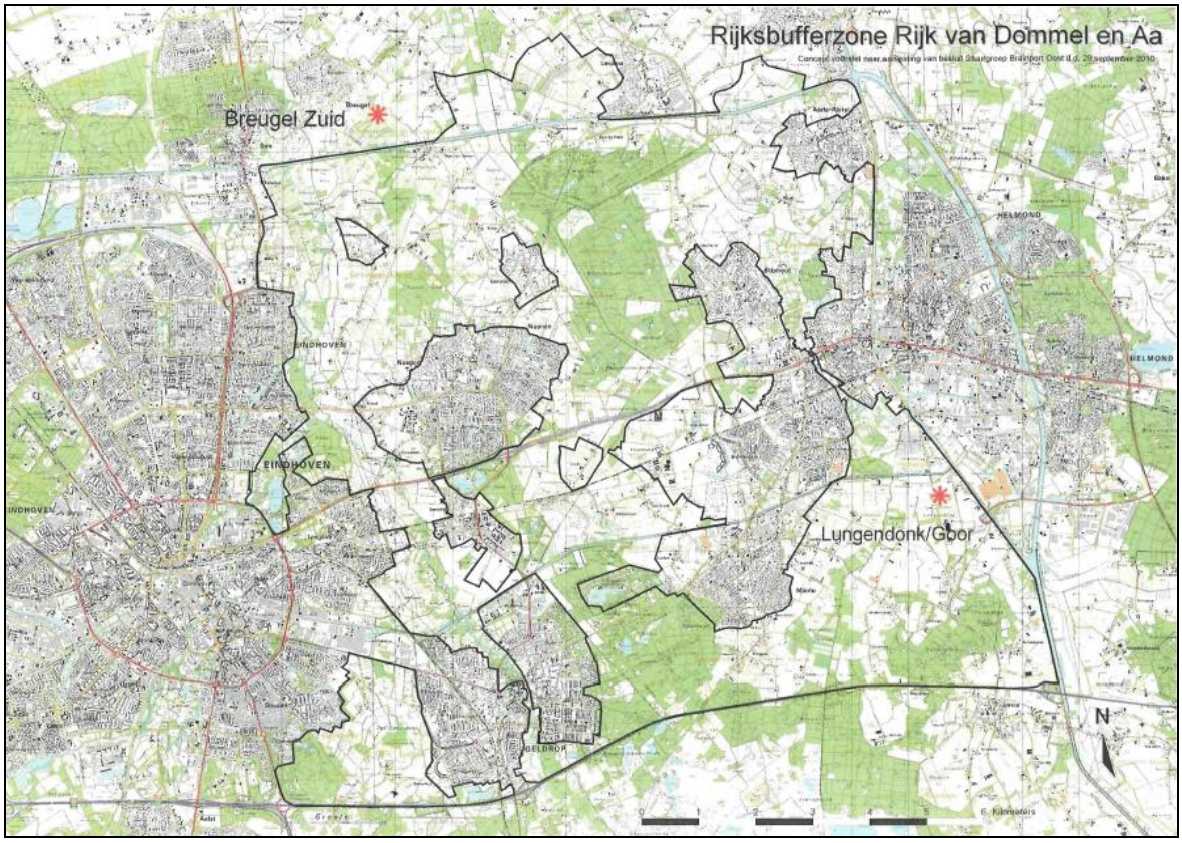
Plankaart concept Intergemeentelijke Structuurvisie.

5.10 Regionaal ruimtelijk beleid, Rijksbufferzone

Het rijk is voornemens een Rijksbufferzone (RBZ) in te stellen in, globaal, het gebied van het Rijk van Dommel en Aa. Daarmee wordt het vrij blijven van verstedelijking van dit gebied zeker gesteld. Het rijksbeleid ten opzichte van de RBZ's is geëvolueerd van voornamelijk het bewaren van het landschap en de ruimte tussen steden naar het bieden van recreatieve mogelijkheden binnen de RBZ's ten behoeve van de omwonenden in een groene omgeving. De inrichtingsvoorschriften sluiten bij deze doelstelling aan: niet toegestaan zijn woningen en bedrijventerreinen, wel toegestaan zijn voorzieningen ten behoeve van (dag)recreatie. Ook bovenlokale infrastructuur is, mits aan bepaalde zorgvuldigheidseisen voldaan wordt, toegestaan. Daarmee sluit het rijksbeleid goed aan bij de groene en recreatieve doelstellingen die de regio nastreeft binnen het Rijk van Dommel en Aa. Overigens is de provincie bevoegd om nog nadere inrichtingsvoorschriften voor de RBZ vast te stellen. De begrenzing van de zones wordt als onderdeel van het rijksbeleid (AMvB Ruimte).

Het rijk heeft gevraagd om een gedragen voorstel van de regio over de begrenzing van de RBZ. Het vereiste van regionaal draagvlak heeft geleid tot diverse discussies in Stuurgroep en Project-

groep en tot discussies met individuele gemeenten, waarbij ten behoeve van het grotere regionale belang soms locale aarzelingen overwonnen dienden te worden. Inmiddels heeft dit geleid tot een concept-regionaal voorstel dat voor 80 a 90 % een geaccepteerde grens van de RBZ aangeeft.



Begrenzingsvoorstel Rijksbufferzone Rijk van Dommel en Aa

Na de besluitvorming door de stuurgroep volgt een consultatieronde langs de gemeenten. De reacties van de gemeenten zullen als kanttekeningen bij het advies van de stuurgroep aan de minister worden gevoegd.

6 DUURZAAM RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 Inleiding

De analyse, het beleidskader en de visie op hoofdlijnen monden uit in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS geeft met de keuze voor de lange termijn richting aan duurzame, perspectiefrijke ruimtelijke ontwikkelingen.
Duurzaam betekent ook zuinig ruimtegebruik. Na realisering van de laatste twee uitbreidingsplannen in Mierlo is de grens van de bebouwing van de beide kernen bereikt. Aan alle kanten worden beide dorpen omringd beekdalen met hoge waarden en/of door gebieden, die onderdeel zijn van de Groene Hoofdstructuur (GHS). Het gebied noordelijk van het Eindhovens Kanaal maakt deel uit van de landschapsecologische zone.
De grens tussen rood en groen ligt hierdoor feitelijk vast. Nieuwe plannen in het bebouwde gebied zijn daarom alleen mogelijk in de vorm van inbreidings- en stadsvernieuwingsplannen, of door optimalisering van het grondgebruik.
Plannen in het buitengebied betreffen vooral ingrepen ter verbetering van de kwaliteit van en de samenhang tussen de bestaande landschappelijke structuren en de natuurwaarden, en vergroting van de recreatieve potenties.
Het DRS bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze twee zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De toelichting kan beschouwd worden als een uitgeschreven legenda, waarbij per legenda-eenheid staat beschreven waar het element betrekking op heeft, welke ruimtelijke strategie er bij hoort en welke ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn.

De directe koppeling tussen kaart en toelichting is wenselijk om het structuurvisiebeleid op een eenvoudige manier digitaal raadpleegbaar te maken. De WRO stelt dit als eis bij de opstelling van gemeentelijke Structuurvisies.

In de volgende paragraaf wordt per legenda-eenheid de koers voor de lange termijn toegelicht..

6.2 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

6.2.1 Stedelijk gebied

BESTAAND WOONGEBIED

Wonen.
De strategie voor bestaand woongebied is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De duidelijke structuur van de verschillende buurten en wijken en de variatie in de bebouwing dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt. Indien sprake is van een verwevenheid van de bebouwing met het omliggende landschap, dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.

Op basis van de met de inwoners van wijken op te stellen wijkontwikkelingsplannen, met als uitgangspunt de leefbaarheid van de wijken, kan bepaald worden of een aanpassing van de stedenbouwkundige structuur en/of de woningdifferentiatie wenselijk is en welke ontwikkelingen wenselijk zijn op het gebied van bewoners, woningen, woonomgeving en groen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en het passende schaalniveau. Dit wijkontwikkelingsplan is in beginsel richtinggevend voor nieuwe initiatieven.

Momenteel wordt voor de wijken de CBS indeling gebruikt. Mierlo wordt daarbij gezien als één wijk. De precieze afbakening van de wijken zal nader bezien moeten worden in het licht van de te hanteren thema's en de verschillen tussen Geldrop en Mierlo.

Het woningbouwprogramma.
Nieuwbouw in de woongebieden dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. Gezien het dorpskarakter van met name Mierlo, de bestaande woningvoorraad en de woonwensen van de inwoners, ligt de nadruk op de bouw van eengezinswoningen in een groenstedelijke setting. Er zullen echter altijd locaties blijven, waar de bouw van gestapelde woningen wenselijk of (financieel) noodzakelijk is. De gemeentelijke woningbouwplanning zal hierbij leidend zijn. Daarbij zullen stedenbouwkundige randvoorwaarden moeten worden gehanteerd, om dissonanten te voorkomen. Toelaten en hoogte van gestapelde woningbouw is afhankelijk van de locatie.
Binnen de wijken dient gestreefd te worden naar een gevarieerdheid in het woningaanbod.
De woningbouw dient het karakter van de beide dorpen te versterken; in Geldrop stedelijker en in Mierlo dorpser. Het karakter wordt juist bepaald door de differentiatie in de opbouw van de verschillende wijken, verdichting in de kern en een ruimere verkaveling in sommige wijken en naar de randen van de beide kernen toe. Deze differentiatie en het open karakter van de verschillende wijken, zeker aan de randen van de kernen, wordt als zeer waardevol ervaren. Daarom zal aan verzoeken om kavelsplitsing geen medewerking worden verleend.
Toelaten en hoogte van gestapelde woningbouw is afhankelijk van de locatie.

De ligging van Geldrop-Mierlo in het Middengebied vraagt om wijken die zich ook in de openbare ruimte onderscheiden van de woongebieden in Eindhoven en Helmond. De kwaliteit van de openbare ruimte is hierbij essentieel.

Zorgvoorzieningen
Een samenleving die vergrijst, vraagt een samenhangende aanpak op het gebied van wonen en zorg. Diverse concepten zijn voorhanden om deze samenhang vorm te geven, uiteenlopend van zorg bij het wonen tot zelfstandige zorgcentra. Bij het opstellen van de Wijkontwikkelingsplannen zal bezien worden welke oplossingen het beste passen binnen de verschillende wijken.

Openbare ruimte
Een zorgvuldige inrichting en beheer van de openbare ruimte is van belang voor een samenhangend beeld in de woonomgeving en het gevoel van veiligheid.
De pilot-projecten Woon- en Leefomgeving kunnen mogelijk over de gehele gemeente worden uitgebreid en zo mogelijk in samenhang met de Wijkontwikkelingsplannen worden opgesteld.

Intensivering van ruimtegebruik kan bezien worden waar al verstening is als onderdeel van revitalisering van woonwijken. Overigens dienen belangen zorgvuldig afgewogen te worden. Soms moeten we vooral bestaande groenstructuren, open ruimten en speelplekken handhaven of juist creëren, en niet per definitie bepaalde delen van onze gemeente dicht(er) bebouwen. Als speelplekken of groenstructuren worden opgeheven dient in principe compensatie plaats te vinden.

De voor de beide kernen vastgestelde Groenstructuurplannen zijn kaderstellend voor de aanpak van het openbaar groen.

WOONGEBIED IN ONTWIKKELING

In het kader van de gemeentelijke woningbouwplanning, die mede gebaseerd is op afspraken binnen de regio, is recent een aantal woningbouwplannen uitgevoerd.

De belangrijkste hiervan zijn de inbreidingsplannen Overburght, Kastanjehof en huize Bethanië, Twijnstraat en Volmolenplein, Baron van Tuyll van Serooskerkenstraat. Het uitbreidingsplan Loeswijk is inmiddels afgerond en het uitbreidingsplan Luchen is in aanbouw genomen.
Na realisering van deze twee uitbreidingsplannen zijn er, behalve op lange termijn eventueel het gebied Bekelaar, binnen de gemeente geen mogelijkheden meer voor nieuwe uitbreidingen. Binnen de woongebieden zal dan ook alleen nog sprake zijn van inbreidings- en/of stadsvernieuwingsplannen. Inmiddels is gestart met de plannen Stationsstraat-Heggestraat, de Bolster en Papenvoort, op korte en middellange termijn wordt gestart met plannen voor de Nieuwendijk, De Doelen-De Wiele en de Jonkvrouw.

DORPSKERNEN, CENTRUMGEBIED

De strategie voor de centrumgebieden is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Uitgangspunt is dat de commerciële doeleinden in principe op de begane grond gesitueerd worden. Buiten het kernwinkelgebied kunnen niet-woonfuncties omgezet worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies.

Voor beide dorpen geldt als vertrekpunt dat op kenmerkende locaties hoger gebouwd mag worden. Voor Mierlo geldt dit alleen in het kernwinkelgebied (gebied masterplan Mierlo) tot maximaal 4,5 bouwlaag (= 4 met kap), en op enkele specifieke plekken, waar markeringspunten gewenst zijn. Er is dan sprake van maatwerk.

In Geldrop mag hoger worden gebouwd in specifieke delen van het centrumgebied (het gebied binnen de doorgaande hoofdwegen, het stationsgebied, Laan der vier Heemskinderen en rond het postkantoor) en op bijzondere locaties (bijvoorbeeld Kastanje- en Magdalenahof).

Het centrumgebied dient zich wat betreft ‘stedelijkheid’ te onderscheiden van de omliggende gebieden. Binnen het centrumgebied is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk dan elders binnen de kern. De bebouwing dient qua maat en schaal echter wel passend te zijn in de omgeving.

DORPSKERNEN, KERNWINKELGEBIED

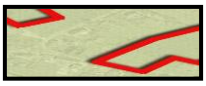
Voor beide kernwinkelgebieden is een masterplan opgesteld voor herstructurering van de bebouwing en de openbare ruimte, naast een uitbreiding van het winkelvloerareaal en het woningaanbod. De verwachting is dat de plannen voor de kern Mierlo binnen enkele jaren kunnen worden afgerond. Voor de kern Geldrop is een looptijd van 15 tot 20 jaar reëel.

Het kernwinkelgebied moet herkenbaar zijn als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek ontstaat. Dit stelt met name eisen aan de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Beide factoren kunnen een relatie hebben met de bestaande karakteristiek, maar soms is het juist goed om onder randvoorwaarden afwijkende architectuur en opvallende panden toe te passen, om accenten en eyecatchers aan te brengen. Wel dient er karakteristiek en harmonisatie te zijn. Het moet bij elkaar passen en de uitstraling en sfeer verbeteren en vergroten.

De beide kernwinkelgebieden onderscheiden zich van elkaar qua bereikbaarheid en toegankelijkheid. In Geldrop is gekozen voor verblijfsgebied, dit houdt in dat de auto niet op iedere plek toe-

laatbaar is, maar wel is het centrum vanuit alle richting per auto te bereiken. Parkeerplaatsen of entrees van parkeergarages liggen aan de randen van het verblijfsgebied, bevoorradingsverkeer kan gereguleerd het verblijfsgebied gebruiken.
Er wordt nadruk gelegd op het gebruik van openbaar vervoer en de fiets.

In Mierlo, waar sprake is van een kleiner kernwinkelgebied, dat meer gericht is op de primaire levensbehoeften, is dit gebied volledig bereikbaar per auto. De parkeermogelijkheid volgt de behoefte op het gebied van de hoeveelheid en de locatie.
In de masterplannen voor de beide kernwinkelgebieden wordt ingezet op ondergronds parkeren. In Geldrop voor bewoners, winkelpersoneel en bezoekers, in Mierlo alleen voor bewoners en winkelpersoneel.



BEBOUWINGSCONCENTRATIES

De provincie heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft aan de gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan dat van het geldende provinciaal beleid.

Voor de op de kaart als bebouwingsconcentraties aangeduide gebieden zijn parallel aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan Buitengebied gebiedsgerichte visies opgesteld. Deze visies vormen een ontwikkelings- en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in deze bebouwingsconcentraties, die via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld.
De vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen (maneges e.d.) dient, conform het Reconstructieplan, bij voorkeur plaats te vinden binnen kernrandzones. Hierbij wordt met name gedacht aan het gebied zuidelijk van de kern Mierlo.

GROENSTRUCTUREN

In het gemeentelijk Groenstructuurplan (GSP) zijn de belangrijkste groenstructuren beschreven, en op basis van dit GSP worden ze ook beheerd.
Binnen Geldrop zijn drie belangrijke groenstructuren die verschillende groengebieden koppelen. Ook vormen zij een verbinding tussen verschillende wijken en voorzieningen, onder meer door de aanwezigheid van langzaam verkeersroutes. Vanwege deze belangrijke functie mogen zij niet aangetast worden en zijn ze apart op de DRS-kaart aangegeven binnen de aanduiding bestaand woongebied.

6.2.2 Bedrijventerreinen

BEDRIJVENTERREIN

De strategie voor het bestaande bedrijventerrein is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik worden benut. Zo zal optimalisering van de bebouwingsdichtheid op terreinen van verlaten bedrijfspanden mogelijk zijn en zullen binnen bedrijventerreinen lege plekken kunnen worden opgevuld. Daarbij blijft als voorwaarde gehandhaafd dat parkeren op eigen terrein mogelijk is. Daarnaast is het van belang de bestaande structuur van de bedrijventerreinen intact te houden en waar mogelijk te versterken. Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein.

Op bedrijventerreinen in Geldrop zal onder voorwaarden ook hoogbouw mogelijk zijn. Dit kan in de vorm van kantoren op Barrier. Elders, met name op de Spaarpot en de Hooge Akker, is hoogbouw op specifieke plekken mogelijk tot ongeveer 18 meter (4 tot 5 bouwlagen), met ook hier de nadruk op parkeren op eigen terrein.

Op bedrijventerreinen in Mierlo is in principe geen hoogbouw toegestaan, daar geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter (3 bouwlagen), waardoor ook intensivering van de gebruiksmogelijkheden van de grond kan worden bereikt. Aanvragen om toch hoger te mogen bouwen worden per situatie bekeken. Er is dan sprake van maatwerk. Op het nieuwe bedrijventerrein De Bijenkorf in de wijk Luchen bedraagt de maximale bouwhoogte 8 meter.

Er worden toekomstvisies ontwikkeld voor de bestaande en de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen. Wat willen we met de bestaande terreinen (handhaven, revitaliseren, herbestemmen) en hoe gaan we nieuwe inrichten: welke bedrijvigheid en welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd? Ook wordt bekeken of ruimtewinst mogelijk is door dubbel grondgebruik, bijvoorbeeld door het parkeren ondergronds of op het dak mogelijk te maken. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen is inmiddels op alle bedrijventerreinen via nieuwe bestemmingsplannen uitgesloten.
In deze toekomstvisies zal de discussie over functiemenging worden meegenomen. Op de bedrijventerreinen Spaarpot en Emopad is enige jaren geleden al een begin gemaakt met revitalisering. In dat kader is de openbare ruimte heringericht en hebben particuliere ondernemers hun percelen en gebouwen opgeknapt. Recent is op het terrein De Smaale een vergelijkbaar proces gestart.

Herstructurering van bedrijfsterreinen ten behoeve van het faciliteren van startende ondernemers en kleinschalige technologische hoogwaardige bedrijven zal punt van aandacht moeten zijn in deze toekomstvisies, evenals het nadenken over thematerreinen, zoals autohandel, kantoren, productie en technologie. Ook mogelijke menging met niet industriële functies moet daarbij worden betrokken.

BEDRIJVENTERREIN IN ONTWIKKELING

Op korte termijn zal gestart worden met de realisering van de bedrijventerreinen De Bijenkorf in Mierlo en De Barrier in Geldrop. Voor beide terreinen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met name De Barrier moet gaan functioneren als architectonisch hoogwaardige entree van Geldrop, met eveneens hoogwaardige bedrijvigheid. Bedrijfswoningen worden niet toegestaan.

Er wordt studie verricht naar de mogelijkheid het bedrijventerrein De Bleekvelden om te vormen tot woongebied, gezien de specifieke ligging van dit terrein tussen de woonwijk Braakhuizen Zuid en het centrum van Geldrop. Daarbij wordt ook de verkeerssituatie bezien, in samenhang met een eventuele ontsluiting van het toekomstig woongebied ten noorden van de Mierloseweg.

6.2.3 Buitengebied

LANDSCHAPSECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE

Een landschapsecologische zone fungeert als groene bufferzone tussen twee kernen in de stedelijke regio. Binnen een landschapsecologische zone is een combinatie mogelijk van gebieden voor grondgebonden landbouw, natuur en recreatie. Daarnaast vormt de zone de landschappelijke en ecologische verbinding tussen aangrenzende landelijke regio's.

De Interim-Structuurvisie geeft aan dat naast het Dommeldal ook het open gebied tussen Geldrop en Mierlo als een landschapsecologische zone op een duurzame en groene wijze moet worden ingericht. Een groot deel van de beoogde zone is aangeduid als GHS-natuur, grotendeels bos en graslanden, en beperkt landbouwgebied.
Binnen speciaal hiervoor opgerichte werkgroepen wordt in SRE-verband gewerkt aan een intergemeentelijke structuurvisie voor het Middengebied, waar deze zone deel van uitmaakt.

Ook het gebied Gijzenrooi annex Stratumse Heide, tussen Geldrop en Eindhoven, is in de Interim-Structuurvisie als een landschapsecologische zone binnen de GHS-natuur aangeduid.
In overleg met Brabants Landschap, Waterschap De Dommel en de gemeente Eindhoven is voor dit gebied een gemeenschappelijke visie opgesteld, uitgaande van ecologisch beheer van het gehele gebied, door de vestiging van een ecologisch melkveebedrijf. Of deze vestiging doorgaat, is nog onderwerp van studie. Wel is inmiddels vanuit deze visie een landschapsontwikkelingsplan opgesteld en een plan ontwikkeld voor de aanleg van een ecologische verbindingszone langs de Kleine Beekloop. Met de uitvoering van beide plannen zal mogelijk nog in 2009 worden gestart.

BEEKDAL

De beken binnen de gemeente vormen belangrijke groene verbindingen tussen natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van Geldrop. Door de aanwezigheid van het water heeft het gebied een grote verscheidenheid aan flora en fauna, zowel boven als onder water. Het beekdal van de Kleine Dommel is in het Streekplan aangeduid als landschapsecologische zone.

Beekherstel wordt in de reconstructie gecombineerd met vernatting van de natte natuurparels. Er liggen reconstructiedoelen voor beekherstel van de Kleine Dommel en de Goorloop. In de beekdalen wordt gestreefd naar extensivering van de melkveehouderij.
De verschillende beekdalen zijn momenteel al een belangrijk ecologisch gebieden met op bepaalde plekken redelijk intensief recreatief medegebruik. Deze kwaliteiten zullen de komende jaren verder worden uitgebouwd, mits dit niet ten koste gaat van de ecologische en de natuurwaarden.
Het beekdal van de Kleine Dommel is tevens aangeduid als deels bestaand inundatiegebied, deels voorlopig reserveringsgebied 2050. De ontwikkeling van kapitaalsintensieve functies, zoals woonwijken, bedrijventerreinen, infrastructuur, projectlocaties voor de intensieve veehouderij en grote recreatiecomplexen, moet hier worden vermeden. Dit betekent dat deze functies alleen mogen ontwikkelen als daardoor de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren

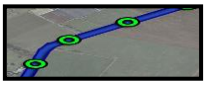
gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is. De in te richten waterbergingsgebieden worden in het kader van reconstructie ingericht.

In de jaren 90 van de vorige eeuw is het beekdal van de Kleine Dommel heringericht, waarbij de beek grotendeels in de oude bedding is teruggebracht en een aantal landschapselementen is gerealiseerd in de vorm van poelen en groensingels. Alleen direct ten noorden van de Mierloseweg ligt nog een ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

De Luchense Wetering en de Hooidonkse beek hebben eveneens een belangrijke ecologische functie en zijn daarom ook op de structuurvisiekaart aangegeven.

WATERBERGING

Het beekdal van de Kleine Dommel inundeert van oudsher en kan dus gezien worden als een natuurlijke vorm van waterberging. Om de veiligheid in stedelijk gebied tegen 2015 te garanderen heeft het Waterschap de Dommel, na het opstellen van de reconstructieplannen, in de waterbergingsvisie (2005) gezocht naar extra ruimte voor gestuurde waterberging. Voor de gemeente Geldrop -Mierlo betreft het twee voorkeurslocaties in het Kleine Dommeldal nabij de gemeentegrens: namelijk de Urkhovensche Zegge in het noorden en rondom de A67 in het zuiden. Deze gebieden zullen op korte termijn nader worden uitgewerkt. Op de DRS-kaart is de beekdalbegrenzing uit het Reconstructieplan overgenomen. In het zuiden is een zodanige begrenzing aangegeven, dat zowel het bestaande overstromingsgebied als de voorkeurslocatie hierbinnen vallen.



ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE

Met ecologische verbindingszones worden natuurgebieden verbonden, zodat een ecologisch netwerk gerealiseerd wordt. Langs verschillende beken worden ecologische verbindingszones aangelegd, zoals bij de Luchense Wetering, de Hooidonksebeek en de Goorloop in Mierlo en langs de Beekloop in Gijzenrooi. Ook wordt een ecologische verbindingszone aangelegd langs het Eindhovens kanaal.

Doordat ecologische verbindingszones natuurgebieden met elkaar verbinden geven ze planten- en diersoorten de gelegenheid zich van het ene naar het andere natuurgebied te verplaatsen. Een ecologische verbindingszone behoeft een gemiddelde breedte van 25 meter en een reeks van kleinere landschapselementen die dienen als zogenaamde stapstenen.
De vormgeving van de stapstenen hangt af van de landschappelijke setting. In boslandschappen en half open agrarische landschappen ligt het voor de hand stapstenen vorm te geven door middel van bosaanplant. Bij de vormgeving van de ecologische verbindingszones in het open agrarisch landschap is het van belang rekening te houden met het open karakter van het gebied door een besloten beplanting tegen te gaan. Binnen een verbindingszone dienen bestaande infrastructurele belemmeringen zo veel mogelijk te verdwijnen.

Door de ontwateringsdiepte van sloten in beekdalen te verminderen en door hermeandering kan het water worden vastgehouden en ontstaat de mogelijkheid om op bepaalde plekken natuurontwikkeling plaats te laten vinden te behoeve van natte ecologische verbindingszones. Voor het Eindhovens Kanaal, dat ook is aangewezen als ecologische verbindingszone, is een integrale visie opgesteld, die inmiddels in uitvoering is.

WATER

Waterlopen binnen de gemeente hebben deels een functie voor de agrarische sector en vervullen daarnaast een belangrijke rol op het gebied van waterhuishouding, natuur, landschap en recreatie. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de waterlopen. Hierbij wordt gezocht naar mogelijkheden om de waterbergende capaciteit te vergroten.

Voor het beheer van de waterlopen is van belang dat watertekort en overlast zoveel mogelijk gereduceerd wordt ten behoeve van o.a. de landbouw. Door beheersovereenkomsten voor perceelsrandenbeheer af te sluiten met agrariërs wordt de natuurwaarden van de beken en hun oevers en de waterkwaliteit op een duurzame manier gewaarborgd.

In overleg met het Waterschap zijn ecologische verbindingszones aangelegd en in ontwikkeling en zijn beheerplannen voor het dal van de Kleine Dommel opgesteld.

BOS

Op de hoger gelegen dekzandruggen en -vlakten komen uitgestrekte boscomplexen voor met belangrijke waarden voor de natuur. De natuurwaarden van het boslandschap worden vooral ingegeven door de aanwezigheid van afwisselende vegetatiestructuren, zoals naald- en loofhout, heide, vennen, moerassen en het voorkomen van diverse diersoorten, zoals bosvogels, amfibieën en zoogdieren. Naast natuur- en ecologische waarden vertegenwoordigt een groot gedeelte van het boslandschap eveneens een belangrijke functie als infiltratiegebied.

De strategie is gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de bossen. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden en hydrologische waarden.

Het bestaande bosgebied kan op bepaalde plekken worden uitgebreid. Door strategische bosbouw kunnen zwakke plekken worden versterkt. Specifieke aandacht vragen de overgangen van bosgebied naar open agrarisch gebied. Deze dienen meer contrast krijgen. Dit kan worden bereikt door verdere verdichting van de bosrandzones.

Intensieve vormen van gebruik en bebouwing, zoals woningbouw, bedrijventerreinontwikkeling, intensieve landbouwvormen, intensieve recreatie en dergelijke, zijn in de bosgebieden in principe uitgesloten. Voor de bosgebieden geldt dat recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen en picknicken en natuurgerichte recreatie prima past.

RANDZONE

Tussen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Helmond is afgesproken dat op het gebied van de gemeente Geldrop-Mierlo een (groene) randzone zal worden gerealiseerd ter afronding van de woonwijk Brandevoort.
Een deel van deze randzone is al gerealiseerd en als zodanig op de kaart aangegeven. Overige de situering van de overige delen van de zone wordt nog overleg gevoerd met de gemeente Helmond.

AGRARISCH GEBIED

Onder deze aanduiding zijn de meest pure landbouwgebieden opgenomen. Hierbinnen komen de eventuele natuurwaarden of de daarmee samenhangende landschapswaarden in zulke kleine gebiedjes voor of zijn zo algemeen dat deze niet specifiek zijn aangeduid. Een belangrijk landschappelijk kenmerk van het agrarisch gebied in de gemeente Geldrop-Mierlo is de (relatieve) openheid die dit gebied uitstraalt.

Binnen deze gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. De openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap en dient dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden deze openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van de bestaande en nieuwe functies.

BESCHERMINGSZONE STRABRECHTSE EN GROOTE HEIDE

De Strabrechtse en de Groote Heide zijn verzuringsgevoelige natuurgebieden. Deze hebben een beschermingszone van 250 meter. Ontwikkelingen binnen deze zone zijn alleen mogelijk indien zij geen negatieve effecten hebben als gevolg van de ammoniakemissie en -depositie op voor verzuring gevoelige natuurgebieden.

De Strabrechtse heide is tevens aangewezen als stilte- en donkergebied. Dit gebied moet zoveel mogelijk beschermd worden tegen gebiedsvreemde geluids- en lichtbronnen. Ook ten aanzien van negatieve geluids- en lichteffecten zullen ontwikkelingen binnen de gemeente moeten worden getoetst.

REGIONALE NATUUR- EN LANDSCHAPSEENHEDEN (RNLE)

In de regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE) staan bescherming en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden centraal. Deze eenheden zijn bedoeld om natuur- en landbouwgebieden te beschermen tegen verstedelijking en aanverwante grootschalige versteningen. In deze gebieden passen schone, extensieve en grondgebonden vormen van landbouw en recreatie. In de gemeente Geldrop-Mierlo is het gebied van Gijzenrooi tot en met Sang en Goorkens, uitlopend richting de Strabrechtse Heide, aangewezen als RNLE.

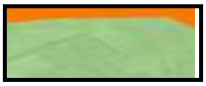
De reconstructieplannen geven aan hoe een standstil wordt verwezenlijkt en ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen in de natte natuurparels Sang en Goorkens en Gijzenrooise Zegge. Hier geldt een beschermingsbeleid voor de natte natuurparels, inclusief een zone van gemiddeld 500 meter daaromheen.

6.2.4 Recreatie

RECREATIEVE POORT

De Aardborsthoeve geldt als één van de drie recreatieve poorten van de Strabrechtse Heide. Recreatieve poorten zijn locaties met informatievoorziening, horeca, fietsverhuur, knooppunten van

routestructuren en voldoende parkeermogelijkheden. Het doel van deze Recreatieve Poort is om de aangrenzende natuurgebieden (i.c. de Strabrechtse Heide) te ontzien. Dit kan door de bezoekers te informeren of te 'trekken' voor andere activiteiten buiten deze gebieden. Dit betekent dat de druk van de Strabrechtse Heide wordt verschoven naar de Molenheide, die minder kwetsbaar is.



RECREATIEGEBIED

Vanuit het economisch beleidsplan wordt ingezet op meer aandacht voor de sector recreatie en toerisme als nieuwe economische drager. Om een betere recreatieve en toeristische positie in de regio te krijgen zullen er gekoppeld aan de recreatieve identiteit acties moeten worden ontwikkeld en daarnaast zal een goed evenwicht gevonden moeten worden tussen de verschillende recreatiemilieus: doen, vermaak en verblijf.

Steeds meer mensen besteden steeds meer geld in deze sector. Geldrop-Mierlo heeft een aantal grote spelers op dit vlak binnen haar gemeentegrenzen. Het ontwikkelen van een toekomstvisie over recreatie is daarom van belang om te bereiken dat de gemeente haar recreatieve kwaliteiten kan verbeteren en haar naamsbekendheid kan verhogen. Deze toekomstvisie zal in 2011 gereed zijn.

In de gemeentelijke nota Recreatie in het Buitengebied is een gebied aan de zuidkant van Mierlo (rond de Aardborsthoeve) aangewezen waar recreatie kan worden uitgebreid. Het gebied is een kansrijk extensief recreatief landelijk gebied met toegang tot de Strabrechtse Heide. Het wordt gezien als een aantrekkelijk landelijk gebied met recreatief medegebruik en kleinschalige recreatieve ontwikkeling met aandacht voor geleiding van recreanten richting de Strabrechtse Heide. Daarnaast ontstaat er een nieuwe economische drager voor het buitengebied. De draagkracht van de Strabrechtse Heide is mede bepalend voor de omvang van de omschakelingen.

Voor de zone bij het Eindhovens Kanaal tussen Geldrop en Mierlo wordt extensieve watersportontwikkeling voor de kleine, stille, extensieve recreatieve watersport voorzien. De aanleg van fiets- en ruiterpaden rondom het kanaal wordt eveneens als wenselijk gezien, in samenhang met nieuwe bruggen voor het langzaam verkeer, die een relatie moeten gaan leggen tussen het recreatiegebied tussen Geldrop en Mierlo en het landgoed Gulbergen.

Het Landgoed Gulbergen is een regionaal toeristisch-recreatief gebied met een sterke groene geleding in het gebied tussen Eindhoven en Helmond. Hier zal een breed scala aan dagtoeristisch-recreatieve voorzieningen worden gesitueerd. Momenteel is hier al een golfbaancomplex en een dierentuin aanwezig. Op korte termijn zullen een evenemententerrein, hotels en andere recreatieve functies worden toegevoegd. Er zal een studie worden gedaan naar de potenties binnen het gemeentelijk deel van het Landgoed.

Op recreatiepark Bospark ’t Wolfsven wordt momenteel een structurele kwaliteitsverbetering doorgevoerd, om het concept weer te laten voldoen aan de wensen en eisen van de hedendaagse toerist en recreant en de continuïteit van het park voor de toekomst veilig te stellen.

Het recreatiegebied de Smelen is in ontwikkeling: een van de vijvers is uitgebreid, het park wordt deels heringericht en de particuliere ondernemers hebben plannen. Om deze dynamiek te kunnen sturen is een visie opgesteld voor het gebied, waarin een beschrijving van het gebied, alsmede de toekomstvisie van de verschillende exploitanten is opgenomen.

De conclusie die getrokken wordt in deze visie is dat het wenselijk is om delen van het gebied de Smelen een publieke of semi-openbare functie te geven, waarbij diensten en voorzieningen voor vrije tijd (gerelateerde) activiteiten het meest voor de hand liggen.

SPORTTERREIN

De strategie voor de bestaande sportterreinen is gericht op beheer en waar mogelijk optimalisering en intensivering. Indien sportterreinen liggen binnen of aangrenzend aan bestaande dorpskernen is transformatie naar dorps- en recreatiefuncties afweegbaar.
Sportvoorzieningen kunnen met recreatieve voorzieningen worden gekoppeld; we kunnen dan gebruik maken van het buitengebied. De Stichting Topsupport onderzoekt de mogelijkheden van een vestiging op sport(medisch) gebied in Geldrop-Mierlo. Situering binnen en koppeling aan de recreatievoorzieningen in het Landgoed Gulbergen is dan een mogelijkheid.

6.2.5 Cultuur

CULTUURHISTORISCH / ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

Wettelijk beschermde archeologische monumenten ontbreken in Geldrop-Mierlo. Op de plankaart zijn die terreinen opgenomen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben. Dit zijn terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Noord-Brabant zijn aangemerkt als terreinen van zeer hoge dan wel hoge archeologische waarde. Vanuit het Verdrag van Malta geredeneerd, dat uitgaat van behoud in situ waar mogelijk, zou het advies zijn zoveel mogelijk over te gaan tot bescherming van deze terreinen. Dit betekent in theorie dat er geen bodemverstorende activiteiten in deze gebieden zou kunnen plaatsvinden.

In de praktijk is dit echter niet altijd haalbaar en wenselijk: economische en/of sociale belangen kunnen prevaleren boven de cultuurhistorische. Indien bodemverstorende activiteiten, die kunnen leiden tot aantasting van het bodemarchief, niet te voorkomen zijn, is een inventariserend onderzoek nodig. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel aan te tonen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn en of, en zo ja, via welke methodiek nader veldonderzoek noodzakelijk is.

MOLEN

Uit de Middeleeuwen dateren enkele overstoven bouwlanden. Veldnamen als ‘Den verloren kost’ herinneren nog aan hun oorspronkelijk functie als akkerland. Op het hoogste duin, midden in het urnenveld, werd in de 17e eeuw een standaardmolen geplaatst, die in de 19e eeuw werd verhuisd naar de huidige locatie in het centrum van Mierlo. De Molenberg is echter nog aanwezig. Daarnaast kent de gemeente nog twee historische molens: ’t Nupke in Geldrop en de Elderse Molen in Mierlo. Rond deze molens liggen beschermingszones, gebaseerd op de molenbiotoop. Afhankelijk van de afstand tot de molen liggen hier beperkingen ten aanzien van toe te passen bouwhoogten.

K

KASTEEL

Langs de benedenloop werd in de Volle Middeleeuwen het Kasteel van Mierlo gebouwd, waaromheen later in de late Middeleeuwen boerderijen verschenen die in eigendom waren van de Heren van Mierlo, kloosters en particulieren. In de nabijheid van het kasteel lagen voorts leemkuilen en steenovens, een duiventoren, een schans voor de verdediging van de kasteeltoegang, een pastorie en veemarkt. Na de Middeleeuwen groeiden de hoeven uit tot de gehuchten de Loo, Overakker en Trimpert. In de 19e eeuw werden de restanten van het kasteel afgebroken. Nu is het terrein een archeologisch monument. Daardoor kunnen er in de directe omgeving geen grote ingrepen plaatsvinden.

6.2.6 Infrastructuur

WEGEN

De strategie betreffende infrastructuur is erop gericht de bestaande infrastructuur te handhaven en alleen indien strikt noodzakelijk nieuwe infrastructuur toe te voegen. Het in stand houden en verbeteren van de hoofdverbindingen is van essentieel belang voor de bereikbaarheid van de kernen. Vanwege de toenemende verkeersintensiteiten vereist dit bijzondere zorg, in samenhang net de gewenste verkeersveiligheid en de milieuaspecten.

De focus ligt op het beperken van de groei van met name autoverkeer en het treffen van maatregelen waardoor zoveel mogelijk overlast wordt tegengegaan.

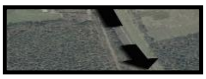
Bij de herinrichting van wegen worden de uitgangspunten met betrekking tot Duurzaam Veilig zoveel mogelijk meegenomen. Deze afzonderlijke projecten zijn of worden opgenomen in het gemeentelijk activiteitenplan, veelal in combinatie met geplande rioolvervanging.

In de komende jaren zal ingezet worden op het completeren van een fijnmazig fietsnetwerk in de beide kernen. Zowel de regionale als lokale fietsverbindingen krijgen daarbij aandacht. De vormgeving en maatvoering zal zoveel mogelijk in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteitseisen die door de regio worden gehanteerd. Hierdoor ontstaat een zoveel mogelijk gesloten en herkenbaar fietsnetwerk.

In het RVVP zijn beleidsuitgangspunten opgenomen voor het busvervoer in de regio. Voor de lange termijn wordt ingezet op de ontwikkeling van een HOV-net. Uiteraard zijn hierbij (zeer) forse investeringen aan de orde. Daarom voorziet het regionale beleid ook in de realisatie van doorstroomassen, vooruitlopend op de realisatie van HOV. Hierdoor wordt de doorstroming, regelmaat en stiptheid van het huidige busvervoer op peil gehouden, zodat een neerwaartse spiraal in het bedieningsniveau wordt voorkomen. Verliestijden in het openbaar vervoer leiden immers tot een afnemend gebruik waardoor veelal een frequentieverlaging onvermijdelijk wordt. Een frequentieverlaging van het busvervoer leidt weer tot minder busreizigers en een verdere frequentieverlaging. Het is daarom van belang dat actuele verliestijden zoveel mogelijk worden weggenomen, zonder dat deze maatregelen strijdig zijn het de visie op het regionale HOV-netwerk. Op een deel van de Gijzenrooiseweg is de aanleg van een enkele busstrook opgenomen in het gemeentelijk activiteitenplan ten einde de huidige verliestijden tijdens de ochtendspits weg te kunnen nemen.

In het coalitieprogramma 2006-2010 is opgenomen dat er een ontsluitingsvisie voor de gemeente zal worden opgesteld. Het doel van de ontsluitingsvisie is om specifiek voor Geldrop-Mierlo te

bepalen wat het oplossend vermogen van de maatregelen uit het Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad is en welke aanvullende maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid van de gemeente op middellange en lange termijn te garanderen en zo mogelijk te verbeteren.



SPOOR en STATION

De spoorlijn Eindhoven-Weert blijft een fysieke barrière binnen de gemeente. Het is niet reëel te veronderstellen dat deze barrière op de langere termijn (waarover deze structuurvisie zich uitspreekt) zal worden opgeheven. Voor de kortere termijn zijn inmiddels plannen ontwikkeld, om de barrièrewerking enigszins te verminderen en de sociale veiligheid in de omgeving van het station te vergroten.

Er zijn plannen ontwikkeld om aan de westzijde van het station woningen en zorgvoorzieningen te bouwen, en voor de herinrichting van de openbare ruimte aan weerszijden van het station. Doordat twee sporen worden opgeheven en daardoor de langzaam-verkeerstunnel onder het spoor sterk wordt ingekort, wordt deze route ook 's avonds veel aantrekkelijker dan nu. Door situering van openbare voorzieningen nabij de beide tunnelingangen en het herinrichten van het park neemt de sociale controle, en dus het gevoel van veiligheid toe.

Voor het opheffen van de barrièrewerking van de spoorlijn Eindhoven-Venlo wordt een oplossing gezocht in de planvorming voor het Landgoed Gulbergen.

7 AANDACHTSPUNTEN FASE II EN REEDS LOPENDE PROJECTEN

De analyse, het zelfbeeld en de visie op hoofdlijnen in de Structuurvisie (december 2010) zijn uitgemond in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS bevat een aantal waarden en koersen voor de lange termijn en is als zodanig kaderstellend voor nieuwe ontwikkelingen. In fase II is de Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Gemeente Geldrop-Mierlo (juli 2014) opgesteld. Hierin zijn concrete projecten en plannen opgesomd die de komende jaren op stapel staan. De structuurvisie (2010) en de uitvoeringsparagraaf (2014) vormen samen de structuurvisie zoals bedoeld in de op 1 juli 2008 ingevoerde nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoeringsparagraaf is de opmaat naar de nota kostenverhaal, die de verevening tussen kostendragende en kostenvragende ontwikkelingen regelt.

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is opgesteld in 2010. Niet alle kostendragers en kostenvragers die nu, in 2014, bekend zijn worden op dit kaartbeeld weergegeven. Op de kaart in bijlage 2 wordt een actueel overzicht van alle ontwikkelingen (kostendragers en kostenvragers) weergegeven.

7.1 Aandachtspunten fase II

Het bestemmingsplan buitengebied, genoemd in de Structuurvisie (december 2010), is afgerond en vastgesteld en vormt voor het buitengebied het beleidskader. Daarnaast hebben op regionaal niveau de plannen voor het middengebied inmiddels vorm gekregen. De komende jaren worden diverse projecten uitgevoerd, zo ook binnen de gemeentegrenzen van Geldrop-Mierlo.

In het coalitieprogramma 2014-2018 (mei 2014) zijn 12 programma's beschreven. Verschillende programma's hebben een ruimtelijke uitwerking en zijn inhoudelijk van invloed op diverse beleidskeuzes. Maar ook de leefbaarheidsprojecten (zoals het Project Woon- en Leefomgeving), het gemeentelijk woningbouwprogramma, de Woonvisie, de transitie in de zorg/zorgvoorzieningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, het aanbod van bedrijventerreinen, en dergelijke hebben een ruimtelijke component in zich en zijn in dat opzicht van belang in het kader van de Structuurvisie.

7.2 Reeds lopende projecten

Hieronder worden de ruimtelijke plannen en projecten van de kernen Geldrop en Mierlo opgesomd. Ze zijn in de Uitvoeringsparagraaf inhoudelijk beschreven. De lijst met projecten is niet limitatief. Het is een momentopname, maar met een duidelijke blik op de korte, midden èn lange termijn. Er moet tevens ruimte geboden kunnen worden aan nieuwe, kleinschalige en/of eventueel tijdelijke initiatieven. Om in te spelen op deze dynamiek en gewenste koerswijzigingen kan de uitvoeringsparagraaf worden geactualiseerd.

7.2.1 Woningbouwprojecten

In het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn voor de komende jaren een aantal projecten opgenomen. Binnen de Metropool Regio Eindhoven wordt overleg gevoerd met de betrokken gemeenten over de taakstellingen voor woningbouw in totaal en per gemeente. Aan de hand van de uitkomsten van dit overleg moet worden bezien of al deze projecten in de periode 2012-2022 nodig zijn, en zo ja in welk jaar en met welke woningdifferentiatie. De volgende woningbouwprojecten zijn in de Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Gemeente Geldrop-Mierlo (juli 2014) opgenomen:

In uitvoering

Geldrop
- Bouwplan Bolster, nog enkele woningen.
- De Doelen, starterswoningen, fase 1

Mierlo
- Bouwplan Luchen, restant deelgebied 1

In voorbereiding, start uitvoering binnen twee jaar

Geldrop
- Bouwplan De Doelen-De Wiele, fase 2.
- Bouwplan de Jonkvrouw
- Bouwplan Talingstraat
- Locatie Van Agt
- Wollendekenfabriek
- Hoog Geldrop/GAM

Mierlo
- Hekelstraat
- De Waag
- Torenweg
- Brugstraat 26
- Ruimte voor ruimte
- Overakker 9a
- Broekstraat 28
- Woningen in centrumplan Mierlo

Na 2016

Geldrop
- Herontwikkeling terrein Josephinehof
- Bouwplan Hulst-Vlier
- St. Jozefplein
- Topaterrein
- Stationsstraat 33
- Berkenheuvel
- Nieuwe Wende
- Plan De Burght
- Woningen in centrumplan Geldrop
- Hulst 89
- Bouwplan Stationsstraat 26 (Hoppenhof)
- De Bron
- De Akert

Mierlo
- Bouwplan Luchen, deelgebied 2 en 3
- Johannesschool
- Meester van Busselstraat

Beide kernen
- Herstructurering woongebieden (kv)

7.2.2 Gemengde projecten
- Herinrichting Stationsgebied (kv)
- Wielewaal (kv)

7.2.3 Economische zaken
- Ontwikkeling integrale visie De Bleekvelden, inclusief mogelijke aanpassing verkeersstructuur.
- De Barrier
- Ontwikkeling bedrijventerrein De Smaale, deelgebieden 2 en 3 (kv)
- Uitbreiding Spaarpot
- De Bijenkorf
- Spaarpot, zuidelijk deel
- Kavels Gijzenrooiseweg
- De Bleekvelden (kv)
- Revitaliseringslocaties (kv)

7.2.4 Groen
- EVZ Gijzenrooi (kv)
- Vestiging biologische boerderij in de Gijzenrooise Zegge (kv)
- Aanleg landschapsecologische zone tussen de Rielseloop en de Kleine Dommel (kv)
- Doorontwikkeling Kasteelpark (kv)
- Uitwerking groenbeleid (kv)
- Aanleg EVZ Goorloop (kv)
- EVZ Overakkerseloop (kv)
- Uitvoeringsprogramma cultuurhistorie Kasteelseloop en Molenheide (kv)
- Rand Brandevoort (kv)
- Ecologische verbindingszone Eindhovens Kanaal (kv)
- Kadernota Bos- en natuurbeheer (kv)

7.2.5 Recreatie en Toerisme
- Gulbergen
- Maatregelen Rijk van Dommel en Aa (kv)
- Recreatiegebied De Smelen

7.2.6 Verkeer
- Herinrichting kruispunt Johan Peijnenburgweg-Dommeldalseweg (kv)
- Kruising Johan Peijnenburgweg-Mierloseweg (kv)
- Kruising Johan Peijnenburgweg-Molenstraat-Sluisstraat (kv)
- Kruising Nuenenseweg-Mierloseweg (kv)
- Aanleg HOV-lijn Geldrop-Eindhoven (kv)
- Ontsluiting centrum/ziekenhuis (kv)
- Langparkeren ten behoeve van centrumfuncties (kv)
- Kruispunt Bogardeind-Gijzenrooiseweg (kv)
- Bogardeind, tussen nummers 149 en 129 (kv)
- Aanpassing Eindhovenseweg (gedeelte Gijzenrooiseweg-Hooge Akker) (kv)
- Busbaan gedeelte van de Gijzenrooiseweg en verder (kv)
- Aanpassen rotonde Nieuwendijk-Mierloseweg-Helze (kv)
- Ontsluitingsstructuur Mierlo (kv)
- Fietsstructuur Mierlo-Gulbergen (kv)
- Upgrading hoofdontsluitingswegen (kv)
- Parkeren (kv)
- Fietsprojecten/fietspadenplan (kv)
- Aanpassingen als gevolg van verbreding A67 (kv)

7.2.7 Onderwijs en Welzijn

- Brede school Coevering (kv)
- Brede school Luchen (kv)

NB. kv betekent kostenvrager (zie Uitvoeringsparagraaf Stuctuurvisie Gemeente Geldrop-Mierlo, juli 2014).

8 UITVOERING EN FINANCIERING STRUCTUURVISIE

8.1 Algemeen

Bij de Structuurvisie behoort een zogenaamde Uitvoeringsagenda. Hierin worden de plannen en projecten weergegeven met hun fasering. Tevens moet de betaalbaarheid worden aangegeven. Voordat op deze uitvoeringsparagraaf wordt ingegaan, zal eerst het algemene beleid worden weergegeven, waarmee sturing aan de realisatie wordt gegeven.

8.1.1 Exploitatieplannen

De gemeente zal in de komende jaren zelf een aantal ruimtelijke projecten tot uitvoering gaan brengen, dan wel haar medewerking geven aan de uitvoering ervan door derden. Dit zal gefaseerd gebeuren, voor de woningbouw bijvoorbeeld, op basis van de Woonvisie en het Woningbouwprogramma. Voor een deel worden fasering en financiering opgenomen in de exploitatieplannen bij de bestemmingsplannen en projectbesluiten.
Beleidsuitgangspunt is de kostendekkendheid van ruimtelijke ontwikkelingsplannen (grondverwerving, plankosten, bouw- en woonrijpmaken e.d.). De gemeente hanteert daarbij marktconforme uitgifteprijzen voor bouwkavels.

De kosten van grondexploitatie kunnen bij particuliere exploitatie worden verhaald op basis van het exploitatieplan bij het bestemmingsplan of projectbesluit. In het Exploitatieplan kan de gemeente, naast de aspecten kosten en kostenverdeling en –verhaal, ook voorwaarden stellen aan de fasering binnen het plan, aan de kwaliteit van de openbare ruimte, aan het aantal en de plaats van sociale woningbouw en aan woningen bestemd voor particulier opdrachtgeverschap. De kosten die kunnen worden verhaald, zijn limitatief opgenomen in een lijst die bij de nieuwe wet WRO hoort. De exploitatiebijdrage van een particulier of ontwikkelaar dient dan bij het verlenen van de bouwvergunning te zijn voldaan.
De apparaatskosten van de gemeente en andere plankosten (onderzoeken e.d.) worden verhaald, waarbij de plankostenscan als uitgangspunt geldt. Daarnaast geldt als algemene limiet dat de gemeente nooit meer kosten mag verhalen dan de opbrengstcapaciteit is van de grondexploitatie van het plan.

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan/projectbesluit door de raad c.q. B&W, kan het college privaatrechtelijke kostenverhaalcontracten sluiten. Deze zogenaamde “anterieure overeenkomsten” zijn vormvrij. Zij bieden de mogelijkheid om vrijwillig overeen te komen dat meer kosten worden verhaald dan volgens het exploitatieplan (de publiekrechtelijke weg) mogelijk is. Een privaatrechtelijke overeenkomst kan worden gesloten zolang het plan niet door de raad c.q. B&W is vastgesteld. Daarna kan alleen de publiekrechtelijke weg worden gevolgd.
De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van anterieure overeenkomsten.

8.1.2 Bovenwijkse voorzieningen

De planning en financiering van andere ruimtelijke projecten als infrastructurele werken en groenverbeterplannen lopen via de Meerjarenprogrammabegroting.
Het kan voorkomen dat nieuwbouwplannen voor woningen en industrie gebaat worden bij dergelijke voorzieningen. De kosten worden dan gedragen door deze plannen. Is er sprake van een combinatie van een of meerdere plannen en /of bestaande wijken die profiteren, dan wordt de cofinanciering door de nieuwbouwplannen gestalte gegeven door een evenredige bijdrage van het plan aan de Voorziening bovenwijkse voorzieningen.
Het gaat daarbij om investeringen die in “de lijn liggen” van bouw- en woonrijpmaken en in de kostensoortenlijst van de wet zijn opgenomen. Voor zover de investeringen dienstbaar zijn aan bestaande wijken, moeten zij uit de algemene middelen worden betaald.

Bij het bepalen van de bijdrage uit een bouwplan moet worden gelet op het bestaan van een ruimtelijke en functionele samenhang, en de hoogte van de bijdrage moet proportioneel zijn naar de mate van nut.

8.1.3 Bovenplanse verevening

Het fonds Bovenwijkse voorzieningen is bestemd voor de (co-)financiering van voorzieningen die voor meerdere nieuwbouwplannen of ook voor bestaande wijken ten nutte zijn. Dit geldt alleen voor die kosten die in de kostensoortenlijst van de wet zijn genoemd. Daarnaast bestaat er een mogelijkheid om bovenplanse kosten van meerdere plangebieden te verevenen. Hiermee worden samenhangende ontwikkelingen mogelijk gemaakt zonder dat deze in één grondexploitatie worden opgenomen. Vanuit winstgevende planontwikkelingen dienen bijdragen te worden gegenereerd die ingezet moeten worden om de negatieve resultaten van verliesgevende locaties (zoveel mogelijk) af te dekken. Bovenplanse kosten kunnen afdwingbaar in een exploitatieplan, middels een fondsvorming, worden opgenomen in het geval de locaties zijn opgenomen in een structuurvisie. Voorwaarde is wel dat tussen de gebieden een samenhang bestaat en er dus valide argumenten en relaties bestaan om de verevening toe te passen, bijvoorbeeld tussen een tweetal woningbouwplannen. De richtlijnen en kaders voor bestedingen ten laste van het fonds moeten dan ook beschreven worden. De fondsen die de gemeente in dit kader opricht staan verderop beschreven in de uitvoeringsparagraaf.

8.1.4 Bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling

Naast Bovenwijkse voorzieningen en Bovenplanse verevening bestaat er nog een mogelijkheid om andere kosten van ruimtelijke ontwikkeling te verhalen. Dit verhaal kan echter niet via de publiekrechtelijke weg van het Exploitatieplan worden geregeld, maar alleen via de exploitatiebijdrage, die is vastgelegd in een *vrijwillige* anterieure overeenkomst. Voorwaarde is wel dat deze verhaalselementen zijn gebaseerd op de Structuurvisie. De doeleinden en voorzieningen waarvan de gemeente verlangt dat deze ondersteund worden door nieuwbouwinitiatieven staan eveneens verderop in de uitvoeringsparagraaf beschreven.

Co-financiering van investeringen in strategische projecten in de stadsregio Eindhoven

De negen gemeenten in het stedelijk gebied Eindhoven hebben besloten om de financieringsstructuur voor investeringen in strategische projecten te wijzigen. In de nieuwe opzet zal per strategisch project bekeken worden welke gemeenten baat hebben bij die investering en in welke verhouding. Dat betekent dat de samenstelling van (en verhouding tussen) gemeenten die bijdragen, per project kan variëren. De gezamenlijke beleidsdoelstelling blijft overigens:
"Het bevorderen van een hoogwaardig vestigingsklimaat voor burgers en bedrijven in het stedelijk gebied en het versterken van de positie van het stedelijk gebied in (inter) nationaal perspectief middels cofinanciering van investeringen in strategische projecten".

Op dit moment is er weliswaar een intergemeentelijke structuurvisie voor het Middengebied, maar geen regionale structuurvisie voor het stedelijk gebied. De uitwerking en bijstelling van de strategische agenda met de wijze van financiering van de te onderscheiden projecten is nog in voorbereiding. Deze zouden mede als basis kunnen dienen voor een regionale structuurvisie. Zodra er relevante regionale documenten beschikbaar zijn, kan de uitvoeringsparagraaf hier op worden aangepast. Ook de gemeente Geldrop-Mierlo zou dan o.a. via nieuwbouwontwikkelingen een bijdrage kunnen leveren aan die strategische agenda. Als de te financieren projecten in het verlengde van gebiedsontwikkeling liggen, dan zou een regionale omslag analoog aan bovenwijkse voorzieningen mogelijk zijn. De cofinanciering zal veelal ook betrekking op ontwikkelingen die wel van belang zijn voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (hoogwaardige) bedrijvigheid en voor het aantrekken van hoogopgeleid personeel.

Het beleid van de gemeente zal er op gericht zijn de bijdragen die de gemeente moet afdragen ook bij particuliere ontwikkelingen via anterieure overeenkomsten te verhalen.

8.1.5 Investeringsprogramma

Het concrete investeringsprogramma van de gemeente wordt jaarlijks opgenomen in de Meerjarenprogrammabegroting. Hier zullen ook steeds de actuele bedragen en de kostendekking worden opgenomen.

8.2 Uitvoeringsparagraaf structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo

In deze paragraaf worden de uitvoeringsaspecten beschreven en wordt ingegaan op de concrete projecten en plannen. Zij vormen de basis voor de bestemmingsplannen. De plannen zijn uitgesplitst naar kostendragers en kostenvragers. In subparagraaf 1 wordt ingegaan op de kostendragers in Geldrop en subparagraaf 2 de kostenvragers in Geldrop. Subparagraaf 3 beschrijft de kostendragers in Mierlo en de 4e subparagraaf de kostenvragers in Mierlo. Verder zijn er ook kostenvragers die voor zowel Geldrop als Mierlo van belang zijn. Deze worden beschreven in subparagraaf 5. In de 6e en laatste subparagraaf wordt tenslotte ingegaan op het systeem van kostenverhaal.

BIJLAGE 1 LIJST VAN GEBRUIKTE AFKORTINGEN

BBZOB	Beter Bereikbaar Zuidoost Brabant
B&W	(het college van) burgemeester en wethouders
BEVI	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen
BOSE	Bereikbaarheid Oostzijde Stadsregio Eindhoven
BRZO	Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999
BVO	Bruto vloeroppervlak
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
DRS	Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld
CHW	Cultuurhistorische Waardekaart Noord-Brabant
DVM	Dynamisch Verkeersmanagement
EHS	Ecologische Hoofdstructuur
EVZ	Ecologische Verbindingszone
EZ	(ministerie van) Economische Zaken
GGOR	Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime
GHS	Groene Hoofdstructuur
GSP	Groenstructuurplan
HOV	Hoogwaardig Openbaar Vervoer
KRW	Kaderrichtlijn Water
KWO	Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek
LNV	(ministerie van) Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
MER	Milieu Effect Rapportage
MEROS	Milieu Effect Rapportage Oostelijk deel van de Stedelijke regio
MFA	Multifunctionele wijkaccommodatie
MIRT	Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport
nWro	nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening
OV	Openbaar Vervoer
PRK	Provinciale risicokaarten
RAB	Regionale Agenda Bedrijventerreinen
RBSV	Regionale Bedrijventerrein Structuurvisie
R&D	Research & Development
RNLE	Regionale natuur- en landschapseenheid
RRGS	Register risicosituaties gevaarlijke stoffen
RSP	Regionaal Structuurplan
RVVP	Regionaal Verkeers- en VervoersPlan
SRE	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
SWOT	Analyse van sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen
UP	Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant
VROM	(ministerie van) Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
WB21	Waterbeleid 21ste eeuw
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
WOP	Wijkontwikkelingsplan

BIJLAGE 2 LEGENDA BIJ DE KAART VAN HET DRS

STEDELIJK GEBIED

BESTAAND WOONGEBIED

WOONGEBIED
IN ONTWIKKELING

DORPSKERNEN
CENTRUMGEBIED

DORPSKERNEN
KERNWINKELGEBIED

GROENSTRUCTUREN

BEDRIJVENTERREINEN

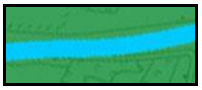
BEDRIJVENTERREIN

BEDRIJVENTERREIN
IN ONTWIKKELING

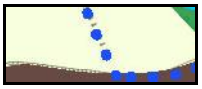
BUITENGEBIED

BEBOUWINGSCONCENTRATIE

LANDSCHAPSECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE

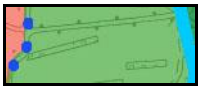


WATER



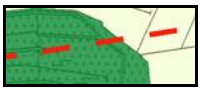
WATERBERGING

BOS



NATUURGEBIED

AGRARISCH GEBIED



BESCHERMINGSZONE
STRABRECHTSE EN GROOTE HEIDE

REGIONALE NATUUR- EN
LANDSCHAPSEENHEDEN (RNLE)

RECREATIE

RECREATIEVE POORT

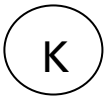
RECREATIEGEBIED

SPORTTERREIN

CULTUUR

CULTUURHISTORISCH / ARCHEO-
LOGISCH WAARDEVOL GEBIED

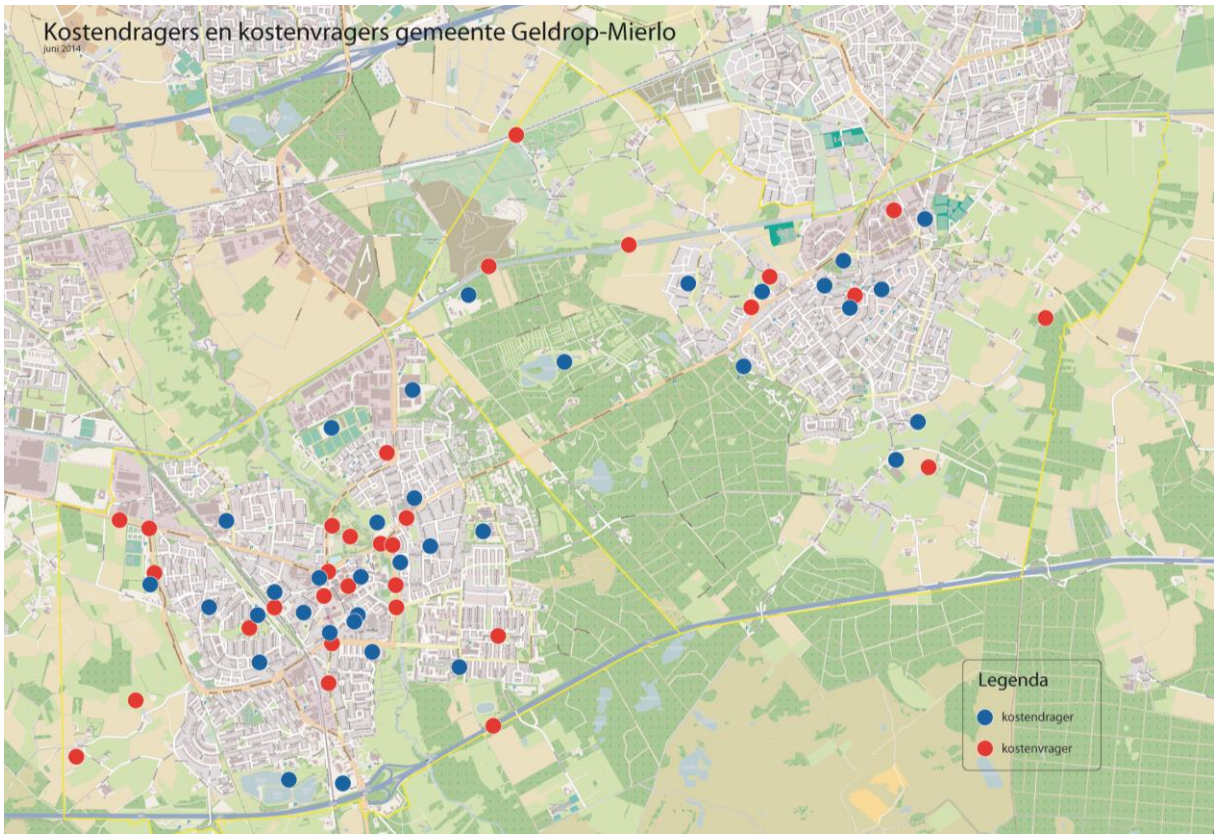
MOLEN



KASTEEL

INFRASTRUCTUUR

WEGEN

SPOOR en STATION

BIJLAGE 3 KOSTENDRAGERS EN KOSTENVRAGERS