

Uitvoering van de visie Geldrop-Mierlo 2044

Functies van de visie

Het hebben van een visiedocument is prettig, maar het is pas echt effectief als het ook wordt gebruikt. In dit deel van de visie is beschreven wat beoogd is en wat daarvoor wordt gedaan. Anders dan in de andere delen, wordt in dit deel dus juist wel ingegaan op de inzet van de gemeente, maar ook op wat de visie betekent voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, etc.

De visie als toekomstbeeld

Hoewel voor veel mensen en bedrijven de dag van vandaag en morgen het meest relevant is, kan het wel eens wenselijk zijn om een beeld te hebben van de beoogde toekomst van Geldrop-Mierlo. Bijvoorbeeld voor keuzes over waar te gaan wonen of waar te vestigen. Of om ontwikkelingen in Geldrop of Mierlo te kunnen begrijpen. Om die reden moet de visie goed raadpleegbaar zijn.

Deze visie leent zich er uitstekend voor om in delen te raadplegen. Als iemand geïnteresseerd is in bijvoorbeeld de mobiliteitstransitie binnen de woonwijken in Geldrop-Mierlo, dan kan deze persoon kijken in het deel 'De omgeving in 2044' en dan specifiek het thema mobiliteit en in het deel 'Ambities in gebieden' en dan specifiek het gebiedstype woonwijken. Zo zal het per persoon en per doeleinde verschillen welk deel of welk hoofdstuk relevant is. Bij de publicatie van deze visie wordt hier rekening mee gehouden.



De visie als inspiratiebron

Voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, andere overheden en verbonden partijen is de visie te zien als inspiratiebron. Als we met elkaar dezelfde richting uit werken en elkaar daarbij kunnen helpen, komen we verder dan wanneer ieder voor zichzelf aan de slag is. Dat is één van de redenen geweest om via uitgebreide participatie tot de ambities en opgaven voor Geldrop-Mierlo te komen.

Bij allerlei trajecten van mensen en partijen kan de visie erbij worden gepakt om de bredere context te bekijken en kansen te ontdekken. En hierover het contact met de gemeente te zoeken, zodat initiatieven eventueel bij elkaar kunnen worden gebracht.

De visie als vertrekpunt

Voor de gemeente zelf is de visie een belangrijk vertrekpunt voor de strategie. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd en geeft zicht op een aantal zaken:

- Wat doen we om de basis op orde te hebben
- Welke focuspunten spelen er binnen de reguliere taakuitvoering
- Welke koers en doelen hanteren we binnen de thema's en binnen gebieden

Die koers en doelen vertalen we binnen programma's vervolgens naar concrete ontwikkelgerichte activiteiten. We kennen vier inhoudelijke programma's, die gekoppeld zijn aan de toekomstperspectieven: 'De mens centraal', 'Sterke wijken', 'Vitaal & groen buitengebied' en 'Toekomstbestendig Geldrop-Mierlo'. Daarnaast is er nog een programma 'Organisatie', waarbinnen we activiteiten oppakken om als organisatie de goede dingen te kunnen doen. Via deze programma's werkt de gemeente opgevegericht en op een programmatische manier aan ontwikkelingen binnen thema's en binnen gebieden. Hiervoor zijn er binnen elk programma uitvoeringsplannen, waarin verspreid over jaren activiteiten geprogrammeerd zijn. Dit zorgt voor samenhang tussen ontwikkelingen en samenhang door de tijd heen. Ook wordt er via deze programma's geprioriteerd en dus focus aangebracht op datgene waar op dat moment de urgentie ligt.

Programma's en uitvoeringsplannen

De gemeente vertaalt de toekomstperspectieven naar programma's met daarinbinnen thematische uitvoeringsplannen en gebiedsgerichte uitvoeringsplannen. De thematische uitvoeringsplannen liggen in het verlengde van de thema's die in het deel 'De samenleving in 2044' en het deel 'De omgeving in 2044' aan de orde zijn gekomen. De gebiedsgerichte uitvoeringsplannen omvatten opgaven vanuit allerlei thema's en zijn daarom ondergebracht in de programma's die er het meest op aansluiten.

Programma De mens centraal

- Uitvoeringsplan leven lang ontwikkelen
- Uitvoeringsplan bestaanszekerheid
- Uitvoeringsplan zorg en ondersteuning

Programma Sterke wijken

- Uitvoeringsplan vitaal leven
- Uitvoeringsplan sterke netwerken
- Uitvoeringsplan leefbare groene wijken
- Uitvoeringsplan inclusief leven
- Uitvoeringsplan wonen
- *Uitvoeringsplan woonwijk De Coevering*

Programma Vitaal & groen buitengebied

- Uitvoeringsplan multifunct. landelijk gebied
- Uitvoeringsplan doorlopend groen
- *Uitvoeringsplan Gijzenrooi*

Programma Toekomstbestendig Geldrop-Mierlo

- Uitvoeringsplan economie
- Uitvoeringsplan cultuur
- Uitvoeringsplan duurzaamheid
- Uitvoeringsplan veiligheid
- Uitvoeringsplan mobiliteit
- Uitvoeringsplan digitale samenleving
- *Uitvoeringsplan centrum Geldrop*

Naar de toekomst zijn er meer gebiedsgerichte uitvoeringsplannen voorzien voor de woonwijken, centrum Mierlo, de gezamenlijke bedrijventerreinen en diverse buitengebieden.

De visie als kader

De laatste functie die hier wordt belicht, is het bieden van een kader. Dit is met name relevant, omdat de visie direct ook dient als omgevingsvisie.

Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen kunnen uit de visie afleiden met welke bril de gemeente kijkt naar aanvragen die zij willen doen.

Natuurlijk zullen initiatiefnemers zich daarbij meer baseren op het omgevingsplan van de gemeente. Hierin heeft de gemeente de visie doorvertaald naar regels voor de fysieke leefomgeving. Hierdoor dragen initiatieven bij aan de ambities en opgaven in de visie.

Leidend bij deze doorvertaling zijn de basisprincipes voor de leefomgeving die in het volgende hoofdstuk zijn uitgewerkt. In situaties dat wordt afgeweken van het omgevingsplan is de visie het kader hierbij.

'Programma's' onder de Omgevingswet

In de Omgevingswet wordt ook over programma's gesproken, de zogenaamde 'programma's onder de Omgevingswet'. Ze zijn gericht op een beleidsthema, gebied, project of milieuwaarde. Dergelijke programma's bevatten concrete maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de leefomgeving. Een voorbeeld is het programma Grondbeleid & Kostenverhaal.

Basisprincipes voor de leefomgeving

Uit de voorgaande delen van de visie volgt dat de raad voor ontwikkelingen in de leefomgeving bepaalde richtlijnen meegeeft waaraan uitvoering gegeven moet worden door het college en de burgemeester. Deze zogenaamde basisprincipes zijn toegespitst op de gebiedstypen en soms ook op specifieke gebieden. Deze basis principes zijn te lezen als richtinggevende uitspraken van de raad, waarmee de raad aangeeft waar zij belang aan hecht.

Algemene basisprincipes

Gezonde leefomgeving

- > Gezondheidskennis wordt structureel toegepast bij besluitvorming over de inrichting van de leefomgeving, o.a. om eraan bij te dragen dat inwoners ruime mogelijkheden hebben om te bewegen.

Groen en water in de leefomgeving

- > Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn bodem en water sturend, zodanig dat er rekening wordt gehouden met de natuurlijke ondergrond en dat waterveiligheid, risico's op wateroverlast, ruimte voor een robuust watersysteem en risico's op hittestress in belangrijke mate worden meegenomen in afwegingen;
- > Bij elke herinrichting wordt gewaarborgd dat er voldoende ruimte voor groen en water wordt ingetekend en gerealiseerd; hiervoor dient het college maatstaven vast te stellen;
- > Bij nieuwe plannen wordt het versterken van de biodiversiteit als uitgangspunt meegenomen;
- > Het groen in de openbare ruimte wordt ecologisch beheerd voor het verbeteren van het bestaande groen en het verder vergroenen van de openbare ruimte.

Veiligheid

- > Veiligheid is een integraal onderdeel binnen planvorming.

Basisprincipes in woonwijken

Groen en water in de leefomgeving

- > Er is ruimte voor vergroening door buurtinitiatieven, geveltuinen en groene gevels;
- > Herstructurering van wegen in woonwijken wordt gecombineerd met groenaanleg, zodanig dat wegen groene verbindingen vormen;
- > De intentie is dat in straten bomenrijen worden aangelegd en dat pleinen worden vergroend.

Woningaanbod

- > In woonwijken met veel verouderde woningen wordt het woningaanbod aangepast via individuele woningverbetering en herstructurering.
- > Er zijn kansen voor herstructureren als verschillende van de onderstaande problematieken bij elkaar komen:
 - het verbeteren en verduurzamen van verouderde woningen is een grote investering;
 - het woningaanbod sluit niet aan op de vraag;
 - de spreiding van doelgroepen is een aandachtspunt;
 - een groene dooradering van de wijk is niet mogelijk;
 - een klimaatadaptieve inrichting is moeilijk te realiseren.
- > Bij (kleinschalige) herstructureringen verdichten we woonwijken met meerlaagse bebouwing. Dit is met name gewenst rond plekken waar meerdere voorzieningen geconcentreerd zijn, zodat meer mensen dicht bij deze bestaande voorzieningen kunnen wonen.
- > Met het oog op het versterken van de kwaliteit van het woningaanbod is er ruimte voor inwoners om hun woning kleinschalig aan te passen via opbouwen of aanbouwen en via het splitsen van hun woning of samenvoegen van woningen.
- > Om het woningaanbod blijvend te kunnen vernieuwen en aan te kunnen sluiten op de vraag willen we meer modulaire bouw mogelijk maken dat zorgt voor betaalbare tijdelijke

huisvesting. Op deze manier willen we met ons woningaanbod kunnen inspelen op een veranderende woningmarkt of een doorontwikkeling van de demografische samenstelling.

- > Bij woningbouwontwikkelingen is het streven dat de woningen energieneutraal en natuurinclusief worden gebouwd.

Voorzieningen

- > Maatschappelijke accommodaties dienen voor iedereen goed toegankelijk te zijn en worden gestuurd op bezetting en kwaliteit;
- > Maatschappelijke voorzieningen die gericht zijn op laagdrempeligheid en wijkgerichte activiteiten willen we zoveel mogelijk in de wijken situeren. Andere voorzieningen worden waar mogelijk geclusterd;
- > Dagelijkse voorzieningen in woonwijken zijn alleen mogelijk als daar volgens marktpartijen behoefte en vraag naar is en als ze niet concurreren met bestaande dagelijkse voorzieningen in de wijk of de centra;
- > Bestaande supermarkten in woonwijken kunnen behouden blijven;
- > Eventuele nieuwe supermarkten vestigen zich in de centra.

Energienetwerk

- > Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met het inpassen van uitbreidingen van het energienetwerk in de vorm van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur zoals dikkere kabels en extra elektriciteitsstations.

Algemene basisprincipes in de centra Voorzieningen

Dagelijkse voorzieningen en voorzieningen met een groot vloeroppervlak kunnen buiten het centrum worden gevestigd. De rest van de voorzieningen wordt gecentreerd in de centra.

Evenementen

In het centrum is er ruimte voor het organiseren van evenementen, passend bij wat het centrum kan dragen.

Basisprincipes specifiek voor centrum Geldrop

Voor centrum Geldrop worden een aantal specifieke basisprincipes gehanteerd, in aanvulling op de algemene basisprincipes voor de centra.

Woningaanbod

- > Waar mogelijk wordt een grotere woningdichtheid gerealiseerd door herstructurering en nieuwbouw;

Horeca

- > Er wordt meer ruimte gemaakt voor horeca in en rond het centrum van Geldrop met het oog op een divers horeca-aanbod

Verkeer

- > Bij herontwikkelingen langs de Stationsstraat is er aandacht voor het inrichten op langzaam verkeer

Duurzaamheid

- > Bij nieuwe plannen wordt het versterken van de biodiversiteit als uitgangspunt meegenomen.

Basisprincipes specifiek voor centrum Mierlo

Voor centrum Mierlo (Mierlo-Dorp) worden een aantal specifieke basisprincipes gehanteerd, in aanvulling op de algemene basisprincipes voor de centra.

Herstructurering

- > Langs de Marktstraat liggen potentiële herstructureringslocaties waar een mix aan functies kan landen, bijvoorbeeld bedrijfsmatige functies zoals dienstverlening, ateliers en kleinschalige ambachtelijke bedrijven
- > Een aantal verouderde of leegstaande panden kan worden benut om te herstructureren
- > Percelen in de aanloopstraten naar het centrum die vrijkomen door verplaatsing van detailhandel naar het compacte winkelgebied krijgen een woonbestemming

Algemene basisprincipes in de buitengebieden

Beschermen kwaliteiten

- > Bij het inrichten van functies wordt rekening gehouden met landschappelijke kwaliteiten, de aanwezigheid van zeldzame dieren en planten, (de mogelijkheid van) archeologische vindplaatsen en beschermde dorpsgezichten, zodanig dat deze worden beschermd.

Duurzaamheid

- > Bij nieuwe plannen in buitengebieden dient het versterken van de biodiversiteit hier deel van uit te maken;
- > Bij transformaties in buitengebieden wordt biodiversiteit als uitgangspunt gehanteerd en dient dit een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden door aanleg van landschapselementen, waterberging of het verbeteren van bodemkwaliteit;
- > Bij de inrichting van buitengebieden wordt rekenschap gegeven van het behouden en versterken van de kwaliteit van de ondergrond;
- > Initiatieven voor zonnepanelen worden getoetst op basis van de zonneladder, waarbij de volgende voorkeursvolgorde wordt aangehouden:
 1. zonnepanelen op bebouwing
 2. grondgebonden zonnepanelen in stedelijk gebied
 3. grondgebonden zonnepanelen in het buitengebied
- > Een zonneveld moet maatschappelijke meerwaarde geven door meervoudig ruimtegebruik, door aantoonbare waarde toe te voegen aan de omgeving of door bij te dragen aan andere maatschappelijke doelen;
- > Voor zonnevelden worden in alle gevallen de volgende randvoorwaarden gehanteerd:
 - Minimaal 25% groen;
 - Behoud van bodemkwaliteit;
 - Passend in het landschap en de verkaveling;
 - Mogelijkheid biedend voor lokale participatie;
- > In de buitengebieden gelden per landschapstype voorwaarden voor het ontwikkelen van grondgebonden zonnevelden:

- Binnen **heidegebieden** zijn zonnevelden niet toegestaan;
- In gebiedsdelen die onderdeel zijn van het **NatuurNetwerk Brabant** of daar onderdeel van gaan uitmaken zijn zonnevelden niet toegestaan, tenzij er nog geen kenmerken of kwaliteiten van natuur zijn en de ontwikkeling van zonnevelden wordt gecombineerd met natuurontwikkeling
- In **beekdalen** zijn zonnevelden niet toegestaan, tenzij de aanleg wordt gecombineerd met beekdalherstel;
- In **bossen** zijn zonnevelden toegestaan, mits dit aan bosranden in een zogenaamd bufferlandschap is (zoals agrarische percelen langs bosranden) en de aanleg wordt gecombineerd met het versterken van biodiversiteit;
- Binnen **oude zandontginningen** zijn zonnevelden toegestaan, mits het zonneveld met zorg wordt ingepast in de verkavelingsstructuur of de aanleg wordt gecombineerd met herstel van het landschap;
- Binnen **jonge zandontginningen** zijn zonnevelden toegestaan, mits dit bedoeld is voor transformatie van locaties van stoppende agrariers of de aanleg wordt gecombineerd met recreatie;
- > Gebouwen in het buitengebied kunnen op hun eigen tempo aardgasvrij worden.

Omgevingskwaliteit

- > Bij elke verandering van de functie van een erf of de uitbreiding van een agrarisch bouwblok om een multifunctioneel landbouwbedrijf mogelijk te maken, wordt tegelijkertijd gestuurd op het versterken van omgevingskwaliteit;
- > Bij nieuwe initiatieven (functieverandering of bouwblokvergrotingen) die buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan vallen, is de eis dat de initiatiefnemer een deel van de gemaakte waardesprong investeert in de kwaliteiten van de omgeving (w.o. ook kwaliteit van de bebouwing, inrichting van het erf of de biodiversiteit);
- > Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing dient een extra landschappelijke

kwaliteitsimpuls te worden geleverd, zodat de nieuwe ontwikkeling ook bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied.

Nieuwe functies

- > Bij het toelaten van functies wordt gestuurd op:
 - het perspectief dat voor het gebied geldt
 - de lokale vraag en de ruimtelijke impact
 - de milieueffecten van de nieuwe activiteiten.
- > Voor het vestigen van functies op vrijkomende erven geldt dat de functie geen verstoring van natuurwaarden en geen negatief effect op de bodem en het watersysteem tot gevolg mag hebben;
- > In rustige gebiedsdelen mogen nieuwe functies geen verkeer aantrekkende werking hebben;
- > In gebiedsdelen naast een dorpskern of een ontsluitingsweg, mag er in enige mate sprake zijn van een verkeer aantrekkende werking;
- > Er wordt ruimte geboden voor energie voor natuurontwikkeling, voor transitie landbouw en voor transformatie stedelijke uitloopgebieden
 - Energie voor natuurontwikkeling: wanneer gronden die gebruikt werden voor intensieve veehouderij of landbouw omgevormd worden naar natuur, kan tijdelijk een tussenstap worden gemaakt. Na het stoppen van de agrarische functie kunnen de gronden worden gebruikt om tijdelijk met zonnepanelen energie op te wekken. Het wordt met andere woorden een pauzelandschap. Binnen de pauzetijd kan het omgevingsmilieu weer in balans komen en de opbrengsten van het zonneveld kunnen (deels) de omslag financieren.
 - Energie voor de transitie van de landbouw: agrarische bedrijven kunnen energie opwekken om de (extra) inkomsten in te zetten voor het omschakelen naar een natuurinclusievere bedrijfsvoering. Ook is er voor agrarische bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsvoering te versterken door functiecombinatie.
 - Energie voor transformatie in stedelijke uitloopgebieden: (agrarische) gebieden rondom de dorpen kunnen worden omgevormd naar landschappen met

recreatief medegebruik, waarbij energie onderdeel kan zijn van het verdienmodel.

- > De economische dynamiek in het buitengebied wordt gebruikt om kwaliteiten toe te voegen door op vrijkomende erven ruimte te bieden voor het vestigen van:
 - kleinschalige recreatie;
 - bedrijven in categorie 1 en 2, eventueel in de vorm van een verzamelgebouw met kleinschalige bedrijven;
 - Zorgfuncties of andere maatschappelijke functies, die baat hebben bij de rust en uitstraling van het landelijk gebied;
 - Bijzondere woonvormen (zoals groepswonen of tiny houses)

Basisprincipes specifiek voor het Dommeldal

Voor het Dommeldal worden een aantal specifieke basisprincipes gehanteerd, in aanvulling op de algemene basisprincipes voor de buitengebieden.

- > Het gebied tussen de Dommeldalseweg en de Kleine Dommel wordt ingezet voor de verbinding van het Dommeldal met het centrum door dit te herontwikkelen als park met gebouwen.
- > Tussen de Johan Peijnenburgweg en de Dommeldalseweg is een brede natuurparkzone voorzien

Basisprincipes specifiek voor Gijzenrooi

Voor Gijzenrooi worden een aantal specifieke basisprincipes gehanteerd, in aanvulling op de algemene basisprincipes voor de buitengebieden.

Nieuwe functies

- > Voor het vestigen van functies op vrijkomende erven binnen Gijzenrooi gelden de volgende voorwaarden:
 - De functie dient aan te sluiten op rust en beleving;
 - De functie mag weinig toename van verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;

- Er wordt geen ruimte gegeven voor bedrijfsverzamelgebouwen;
 - De functie mag geen verstoring van natuurwaarden en geen negatief effect op de bodem en het watersysteem tot gevolg hebben.
 - Rondom het gehucht Gijzenrooi is ruimte voor enkele woningen, ter versterking van het gehucht rondom een brink; deze woningen dienen bij te dragen aan het groen en de natuur in het gebied Gijzenrooi
- > Bij ontwikkelingen in het gebied wordt rekening met de ligging van een deel van Gijzenrooi in de boringsvrije zone.

Landbouw

- > Natuurinclusieve en/of ecologische landbouw worden gestimuleerd (hieronder valt bijvoorbeeld het verplaatsen van agrarische bouwvlakken)

Basisprincipes specifiek voor Mierlo-Oost

Voor Mierlo-Oost worden een aantal specifieke basisprincipes gehanteerd, in aanvulling op de algemene basisprincipes voor de buitengebieden.

Nieuwe functies

- > Nieuwe functies die een economische meerwaarde betekenen, kunnen worden ingezet als financiële ondersteuning bij de omslag naar natuurinclusieve landbouw;
- > Op vrijkomende erven worden kleinschalige woonvormen en vormen van recreatie toegelaten;
- > Er worden aanvullende voorwaarden gesteld voor het vestigen van functies op vrijkomende erven in gebiedsdelen die aan een rustige weg of in een rustig gebied liggen:
 - o De functie dient aan te sluiten op rust en beleving;
 - o Er wordt geen ruimte gegeven voor bedrijfsverzamelgebouwen;
- > Voor het realiseren van een zonneveld wordt de voorwaarde gehanteerd dat deze landschappelijk wordt ingepast.

Sang en Goorkens

- > Binnen het natuurgebied Sang en Goorkens geldt als enig uitgangspunt dat de natuur wordt versterkt en het verbinding van het brongebied met de Strabrechtse Heide wordt versterkt.

Basisprincipes specifiek voor de Molenheide

Voor de Molenheide worden een aantal specifieke basisprincipes gehanteerd, in aanvulling op de algemene basisprincipes voor de buitengebieden.

Nieuwe functies

- > Bestaande functies binnen het oostelijk deel van de Molenheide kunnen worden versterkt; ten aanzien van nieuwe functies wordt terughoudend geacteerd.

Basisprincipes specifiek voor Gulbergen en 't Broek

Voor Gulbergen en 't Broek worden een aantal specifieke basisprincipes gehanteerd, in aanvulling op de algemene basisprincipes voor de buitengebieden.

Nieuwe functies

- > Voor nieuwe functies geldt dat deze een relatie moeten hebben met het reliëf of de beleving ervan en dat het groene karakter van de heuvel niet mag worden aangetast;
- > Binnen 't Broek zijn functies welkom die zich beperken tot de erven, die de kwaliteiten ondersteunen en die de beleefbaarheid vergroten
- > Voor het vestigen van functies op vrijkomende erven binnen 't Broek gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - De functie dient te passen bij beschermde cultuurhistorische waarden (erfinsrichting, bebouwing en verkaveling);
 - Er wordt geen ruimte gegeven voor bedrijfsverzamelgebouwen;

Algemene basisprincipes voor de bedrijventerreinen

Planvorming

- > Bij nieuwe plannen binnen bedrijventerreinen wordt het versterken van de biodiversiteit als uitgangspunt meegenomen.

Woningaanbod

- > Er worden geen woningen meer toegestaan op bedrijventerreinen.

Nieuwe functies

- > Voor functies zoals perifere detailhandel en consumentgerichte activiteiten geldt dat deze

alleen mogen worden gevestigd in enkele afgebakende delen van de bedrijventerreinen langs doorgaande wegen

Bedrijvenprogrammering

- > Er wordt ruimte geboden voor de vestiging technische bedrijven, MKB-bedrijven en dienstverlenende bedrijven, waarbij flexibiliteit en dubbel ruimtegebruik in bebouwing mogelijk is;
- > Enkele regels op bedrijventerreinen worden versoepeld (bijvoorbeeld ten aanzien van het stellen van eisen aan de bouwhoogte van loodsen en kantoorpanden en aan het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein), mits dit gericht is op het gewenste profiel van de terreinen en ten goede komt aan de kwaliteit

Toetsen van initiatieven

Deze visie is voor initiatiefnemers te gebruiken als omgevingsvisie. De ambities en opgaven op thema en gebieden en de basisprincipes geven duidelijk weer met welke bril de gemeente naar aanvragen kijkt. De gemeente vertaalt de visie verder naar beleidskeuzes, afwegingskaders en het omgevingsplan. Voor het beoordelen van initiatieven gebruikt de gemeente de intaketafel.

Beleidskader

Afgezien van het meer ontwikkelgerichte beleid binnen de gemeente (zoals de visie, de strategie en uitvoeringsplannen), hanteert de gemeente een beleidskader dat in het hier en nu relevant is. Dit bestaat uit richtinggevende uitspraken van de raad en beleidskeuzes van het college of de burgemeester.

Ze zijn op onderwerpniveau en geordend binnen de thema's. Welk bestuursorgaan waarvoor bestuursbevoegd is, hangt af van de strekking:

- **Richtinggevende uitspraken raad:** richtinggevende, kaderstellende keuzes op een strategisch niveau waarmee de raad aangeeft wat zij belangrijk vinden. Het zijn richtlijnen die moeten worden uitgevoerd door het college en door de burgemeester.

- **Beleidskeuzes van het college:** keuzes die binnen de bevoegdheid van het college vallen, waarmee het college bepaalt hoe zij uitvoering geven aan landelijke en provinciale wet- en regelgeving en aan de keuzes van de raad.
- **Beleidskeuzes van de burgemeester:** keuzes die binnen de bevoegdheid van de burgemeester vallen, waarmee de burgemeester uitvoering geeft aan landelijke wet- en regelgeving en aan de keuzes van de raad (visie, strategie, beleidskeuzes raad)

Op termijn is het beleidskader zodanig raadpleegbaar dat initiatiefnemers, inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, verdere netwerkpartners, raadsleden en medewerkers eenvoudig zicht kunnen krijgen op voor hen relevante uitspraken en keuzes.

Afwegingskaders

De gemeente kan het beleid verder uitwerken naar afwegingskaders. Deze helpen bij het toetsen van initiatieven. Zo kan er afwegingskader zijn om initiatieven voor zonnepanelen te toetsen ten behoeve van het beschermen van landschappelijke kwaliteiten.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan komt gaandeweg in de plaats van alle bestemmingsplannen van de gemeente. Daarnaast bevat het omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving. Door toepassing van deze regels dragen initiatieven bij aan de ambities en opgaven in de visie.

Intaketafel

Voor alle initiatieven en bouwprojecten hanteert de gemeente een gestructureerd planproces. Dit noemen we de intaketafel. De initiatieven die hier op tafel komen, passen meestal niet (geheel) binnen het omgevingsplan. Met de intaketafel

weegt de gemeente af of zij medewerking aan een plan verleent. Door dit proces weet een initiatiefnemer al of een initiatief kansrijk is, voordat deze het plan helemaal uitwerkt.

De intaketafel is een intern overleg dat bestaat uit specialisten in het ruimtelijk en sociaal domein. Het initiatief wordt besproken door het team, waarbij wordt gekeken of een plan voorstelbaar, maatschappelijke haalbaar en wenselijk is. Er wordt gekeken of het initiatief past binnen het wettelijk kader en het gemeentelijk beleid. Wanneer een plan niet aan het beleid voldoet, is de kans groot dat het niet op de medewerking van de gemeente kan rekenen.

Grondbeleid & Kostenverhaal

De gemeente hanteert een grondbeleid voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid. Het doel hiervan is dat grond in voldoende mate en tijdig ter beschikking komt om plannen van Rijk, provincie en de gemeente uit te kunnen voeren. Bij het uitvoeren van het grondbeleid maakt de overheid gebruik van twee soorten instrumenten:

1. Instrumenten die het mogelijk maken om grond in eigendom te krijgen en/of grondclaims van anderen te wijzigen of te beëindigen. Deze instrumenten stellen de gemeente in staat om eigenaren uit te kopen, beperkt zakelijke rechten af te kopen en de verkaveling in gebieden met sterk versnipperd grondeigendom aan te passen.
2. Instrumenten waarmee de overheid de kosten kan verhalen die zij moet maken om een gebied geschikt te maken voor gebruik dat een initiatiefnemer voor ogen heeft. Dit kunnen kosten zijn van het opstellen van ruimtelijke plannen en het saneren van de bodem tot en met het inrichten van de openbare ruimte en het aanleggen van voorzieningen.

Het heeft de voorkeur dat grondeigenaren vrijwillig afspraken maken met de gemeente over koop of ruil van grond dan wel bijdragen aan gemeentelijke investeringen. In dat geval sluit de overheid op basis van het privaatrecht een overeenkomst met de eigenaren. Lukt het niet om vrijwillige afspraken te maken, dan beschikt de overheid op basis van de Omgevingswet over mogelijkheden om overdracht van het eigendomsrecht en bijdragen aan overheidsinvesteringen af te dwingen. Instrumenten van grondeigendom

- Privaatrecht: koop en ruil van grond
- Publiek recht: voorkeursrecht, onteigening, herverkaveling
- Publiek- en privaatrecht: kavelruil Instrumenten voor kostenverhaal
- Privaatrecht: (gemeentelijke-) grondexploitatie, publiek-private samenwerking, anterieure- en posterieure overeenkomst over het kostenverhaal en financiële bijdragen
- Publiekrecht: kostenverhaal, afdwingbare financiële bijdragen aan ontwikkelingen en korting bij herverkaveling

Kostenverhaal

Er zijn investeringen nodig om de gemeente leefbaar en bereikbaar te houden, bijvoorbeeld binnen de domeinen sociale woningbouw, stedelijke herstructurering, landschapsversterking, mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en duurzaamheid. Deze investeringen zullen zo veel als mogelijk gelijk op

moeten lopen met de realisatie van de woon-, en werkgebieden, maar dat is niet altijd mogelijk. In dat geval is sprake van voorfinanciering.

Conform de Omgevingswet kan de gemeente bij de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning de initiatiefnemers voor een proportioneel deel laten meebetalen aan de genoemde investeringen. Alle bouwprojecten profiteren immers van deze investeringen. Dit is afdwingbaar kostenverhaal. De Omgevingswet geeft overigens ook een grondslag voor afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied.

De gemeente zal de wettelijke mogelijkheden inzetten voor de initiatiefnemers met bouwplannen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Daarbij is de bedoeling dat alle initiatieven die gelegen zijn in de gemeente, één van beide kernen of in een specifieke wijk een behapbare bijdrage doen ten behoeve van de bovenwijkse investeringen en financiële bijdragen. In het Programma Grondbeleid en kostenverhaal zijn de spelregels voor de bijdragen nader uitgewerkt. Hierin is ook het compensatiebeginsel beschreven. Dit beginsel houdt in dat wanneer een initiatiefnemer met een bouwplan niet kan voldoen aan gestelde voorwaarden, deze kan worden verplicht om een bijdrage te leveren aan een fonds dat zich richt op hetzelfde domein als waarvoor de voorwaarde van toepassing is. Een voorbeeld daarvan is de verplichting om per woning één parkeerplaats te realiseren. Deze initiatiefnemer kan worden verplicht om een financiële bijdrage te leveren aan een parkeerfonds.

De beleidscyclus

Beleid is nooit statisch. De omstandigheden veranderen in de loop van de tijd en daar wordt het beleid op aangepast.

Elke vier jaar de visie actualiseren

Doel van de (omgevings)visie is dat dit een basis geeft die lang houdbaar is. Elke vier jaar actualiseren we de visie. Zo creëren we een doorgaande ontwikkelijn waarbinnen gedurende de jaren de accenten worden verlegd en op inhoud wordt bijgestuurd. Ook zorgen we er zo voor dat politieke koers van de zittende raad in de visie kan doorklinken.

Dat actualiseren gebeurt in een participatief proces van evalueren en vooruitkijken. Hoewel de gemeente de regie heeft voor de visie op Geldrop-Mierlo is het steeds de bedoeling dat deze samen met inwoners, ondernemers en netwerkpartners tot stand komt.

Vertaling naar strategie

Zoals eerder al aangehaald vertaalt de gemeente de maatschappelijke ambities en opgaven naar een gemeentelijke strategie. Hierin is op thema's en op gebieden uitgewerkt wat de koers is die de gemeente hanteert en aan welke doelen er de komende jaren wordt gewerkt. Daarbij wordt vanzelfsprekend aangesloten op de samenwerking die we in de diverse netwerken hebben, wat er in

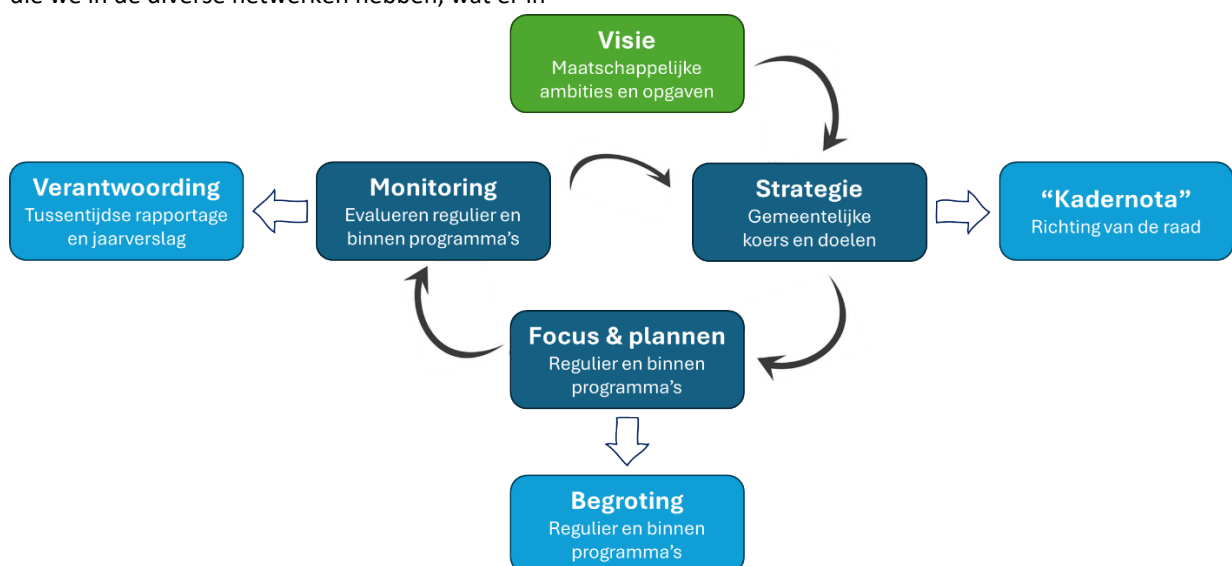
de regio speelt en waar kansen en knelpunten liggen.

Dat is niet het enige wat in de strategie staat. Ook de focuspunten voor de reguliere taakuitvoering zijn erin opgenomen. Daarnaast is er ook een vertaalslag gemaakt naar het op orde hebben van de basis als organisatie en naar organisatieopgaven die een grotere ontwikkelinspanning vragen. Met de strategie geeft de raad dus heel duidelijk richting aan de uitvoering door het college en de burgemeester.

De strategie wordt jaarlijks geactualiseerd, zodat de koers op thema's en gebieden waar nodig kan worden verlegd. Het geeft ook ruimte om doelen aan te passen naar aanleiding van voortschrijdend inzicht, ontwikkelingen binnen netwerken en in de regio en ontwikkelingen qua wet- en regelgeving.

Aansluiting op de P&C-cyclus

Het werken met een visie, een strategie en uitvoeringsplan sluit naadloos aan op de planning & controlcyclus. De strategie vervangt de kadernota en is het vertrekpunt voor het bijsturen binnen de reguliere taakuitvoering en binnen de uitvoeringsplannen. De inzet binnen de reguliere taakuitvoering en de uitvoeringsplannen geven vervolgens de input voor de begroting. In de uitvoeringsplannen zijn over de jaren heen activiteiten geprogrammeerd.



Beleid sluit aan op de P&C-cyclus

Colofon

Copyright © 2024 Gemeente Geldrop-Mierlo

De foto's en afbeeldingen die in dit ontwerp zijn opgenomen, zijn gemaakt door:

- Marco Magielse;
- Adviesbureau Los (Vught);

Of gegenereerd met AI.

Impressies zijn bedoeld als sfeerbeeld; het zijn schetsen van de mogelijke ontwikkelrichting. Het is niet de intentie om hiermee projectlocaties, eigendomsgrenzen of verplichtingen vast te leggen.

