

Onderwerp

Vaststelling Masterplan Gijzenrooi

Beslispunten

1. Het Masterplan Gijzenrooi vaststellen.

Inleiding

In 2021 is de gemeente Geldrop-Mierlo samen met Brabants Landschap een gebiedsproces voor Gijzenrooi gestart. Doel is om tot een plan te komen voor een toekomstbestendig beheer van dit waardevolle gebied gericht op het behoud, de versterking en het beter beleefbaar maken van het kleinschalige agrarisch cultuurlandschap. Om een compleet beeld te krijgen van alle opgaven, ambities en uitdagingen voor het gebied zijn vele partijen en belanghebbenden bij het gebiedsproces betrokken. In 2022 is de verkennende fase afgerond. Vervolgens is samen met gebiedspartners gewerkt aan een integrale visie (streefbeeld) voor het gebied en is de financiële haalbaarheid voor het toekomstig beheer onderzocht. De resultaten hiervan zijn beschreven in voorliggend Masterplan Gijzenrooi.

Eerdere besluitvorming

Op 21 februari 2022 is de aanpak voor het gebiedsproces Gijzenrooi aan uw raad gepresenteerd en op 22 november 2022 en 28 mei 2024 is het onderwerp (beeldvormend) behandeld door de commissie Ruimte.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld Masterplan Gijzenrooi dat als basis dient voor het gebiedsprogramma Gijzenrooi en de leidraad vormt voor de ontwikkeling van Gijzenrooi.

Argumenten

1.1 Het Masterplan bouwt voort op de doelen uit de (omgevings)visie

Zowel de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo, als de Visie Geldrop-Mierlo stellen tot doel het authentieke landschap en de natuurwaarden van Gijzenrooi te versterken en de beleefbaarheid van het gebied te vergroten. De meerjarenbegroting bepaalt dat voor Gijzenrooi een gebiedsprogramma wordt opgezet. Voorliggend Masterplan geeft een nadere invulling aan deze ambities en vormt de basis voor het gebiedsprogramma en de ontwikkeling van Gijzenrooi.

1.2 Masterplan is breed gedragen

Het gebiedsproces is breed ingestoken, waarbij naast de gemeente en het Brabants Landschap veel gebiedspartners en stakeholders zijn betrokken. Ook de bewoners van Gijzenrooi en omliggende wijken zijn op verschillende momenten en op verschillende



manieren (o.a. informatieavonden) betrokken. Alle partijen zijn het erover eens dat het waardevolle landschap van Gijzenrooi behouden dient te worden en onderschrijven het belang om maatregelen te treffen om de waarde van het gebied te vergroten. In de kern gaat het om vernatting van het gebied. Hierbij wordt de huidige beekloop omgevormd van sloot tot een soort doorstroommoeras en wordt het gebiedseigen water langer vastgehouden. De vernatting verhoogt de natuurwaarden van het gebied en is maatgevend voor zowel het agrarisch grondgebruik als het recreatief medegebruik in Gijzenrooi.

1.3 Het Masterplan sluit aan bij de ambities van Waterschap de Dommel en Brabant Water

De beoogde vernatting van Gijzenrooi staat niet op zichzelf, maar is onlosmakelijk verbonden met het gehele watersysteem. Met name het waterschap, maar ook Brabant Water, als waterbeheerder van het aangrenzende deel van de Groote Heide, spelen hierin een cruciale rol. Het gebiedsproces heeft duidelijk gemaakt dat de vernatting van Gijzenrooi goed aansluit bij de ambities en plannen van het waterschap en Brabant Water. Partijen zijn bereid om samen op te trekken om de ambities te realiseren.

1.4 Gemeente Eindhoven onderschrijft de ambities uit het Masterplan

Het Masterplan beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Geldrop-Mierlo, maar heeft ook betrekking op het Eindhovense deel van Gijzenrooi. Verreweg het grootste deel van dit Eindhovense grondgebied is in eigendom en beheer van Brabants Landschap. Het Masterplan is daarom ook in nauwe samenwerking met Brabants Landschap tot stand gekomen. Daarnaast is ook de gemeente Eindhoven, zowel ambtelijk als op bestuurlijk niveau, bij het gebiedsproces Gijzenrooi betrokken. De ambities die Eindhoven heeft voor Gijzenrooi sluiten goed aan op het Masterplan.

1.5 Masterplan geeft kaders voor agrarische beheer en ontmoetingserf

Gemeente en Brabants Landschap streven ernaar het beheer van hun gronden over te dragen aan een (samenwerking van) marktpartij(en). Naast de exploitatie van de agrarische gronden en beheer van het landschap dient deze partij ook op te treden als gastheer van het gebied. Om deze rollen te vervullen voorziet het Masterplan in de oprichting van een nieuw ontmoetingserf. Dit is de thuisbasis van de beheerder van het gebied met o.a. ruimte voor stalling van zijn materieel en eventueel verkoop van agrarische producten, maar ook een plek waar bezoekers van Gijzenrooi worden ontvangen, waar zij worden geïnformeerd over het gebied en van waaruit zij hun wandeling door het gebied starten. De exacte invulling van dit ontmoetingserf zal in overleg met de toekomstig beheerder van Gijzenrooi bepaald worden. Het Masterplan is hiervoor kaderstellend.

1.6 Masterplan is toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven

Het Masterplan Gijzenrooi is gericht op de versterking van de groen(blauw)e waarden van Gijzenrooi. Voor nieuwe of uitbreiding van 'rode' (stedelijke) functies, zoals woningbouw en



intensieve recreatie, is geen ruimte. Enige uitzondering vormt het zogenaamde gehucht Gijzenrooi (nabij huisnummers 3 t/m 6). Hier is het mogelijk om onder strikte voorwaarden beperkt (woon)bebouwing toe te voegen rond een centrale brink. Deze nieuwe bebouwing dient niet enkel te passen binnen de gestelde landschappelijke en stedenbouwkundige kaders, maar dient ook substantieel bij te dragen aan de waarden van het gebied. Het Masterplan biedt hiervoor de kaders. Ruimtelijke initiatieven uit het gebied, waaronder het reeds bestaande initiatief voor een wooncollectief, zullen aan de in het Masterplan opgenomen visie worden getoetst.

Kanttekeningen

1.1 Beheerder gebied dient nog gevonden te worden

Na vaststelling van het Masterplan zullen gemeente en Brabants Landschap op zoek gaan naar een marktpartij voor het beheer van de ca. 150 ha. binnen Gijzenrooi. Op grond van verkennende gesprekken die met verschillende geïnteresseerde partijen zijn gevoerd (marktconsultatie) en vertrouwend op het innovatievermogen van de markt, verwacht het college dat deze marktpartij(en) gevonden zullen worden.

1.2 Extern salderen stikstof Gijzenrooi 8 niet mogelijk

In 2021 heeft de gemeente de pluimveehouderij aan Gijzenrooi 8 gekocht. Idee hierbij was om de hierbij verkregen stikstofrechten te benutten voor o.a. een nieuwe stadsboerderij in Gijzenrooi en voor woningbouw in het centrum van Geldrop. Dit zogenaamde extern salderen is momenteel juridisch echter niet mogelijk. Tot nu toe is voor de woningbouwplannen in het centrum van Geldrop echter nog geen stikstof nodig gebleken. En ook voor het beoogde ontmoetingserf in Gijzenrooi, al dan niet met vee voor natuurbeheer, is extern salderen waarschijnlijk niet noodzakelijk. De gemeente is met de provincie in overleg om de stikstofrechten op Gijzenrooi 8 te behouden, zodat deze in de toekomst alsnog benut zou kunnen worden.

Wat gaan we daarvoor doen

Communicatie

De vaststelling van het Masterplan Gijzenrooi zal middels een nieuwsbericht in Middenstandsbelangen worden bekendgemaakt. De bij het gebiedsproces betrokken partijen zullen hierover worden geïnformeerd. Het Masterplan zal gepubliceerd worden op de gemeentelijke website (www.geldrop-mierlo.nl/gebiedsproces-gijzenrooi).

Aanbesteding marktpartij(en)

In 2025 zal de procedure voor de aanbesteding van een marktpartij opgestart worden. Op grond van de uitgevoerde marktconsultatie lijkt een samenwerkingsverband van meerdere ondernemers het meest kansrijk.



Procedure ontmoetingserf

Om het ontmoetingserf op de beoogde nieuwe plek te realiseren dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. De benodigde procedure zal in samenspraak met de nog aan te besteden marktpartij(en) en na verdere afstemming met de provincie worden opgestart.

Vernatting Gijzenrooi

Het Masterplan Gijzenrooi vormt de basis voor maatregelen die zullen leiden tot vernatting van het gebied. De uitvoering van deze maatregelen zal in nauwe samenspraak met Waterschap de Dommel en Brabants Landschap tot stand moeten komen. De in bijlage C van het Masterplan opgenomen hydrologische aandachtspunten, alsmede een door het waterschap en Brabants Landschap uit te voeren hydrologisch onderzoek, vormen hiervoor de belangrijkste bouwstenen.

Wat mag het kosten

Uitgangspunt van het Masterplan is een kostenneutrale businesscase. Dit is haalbaar op grond van de uitgevoerde marktconsultatie. De volgend jaar uit te voeren aanbestedingsprocedure zal hier definitief uitsluitsel over moeten geven. Om beter inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van de voorgestelde maatregelen en het beheer bevat het Masterplan een overzicht van de benodigde investeringen en mogelijke financieringsmogelijkheden.

Duurzaamheid

Het versterken van de natuurwaarden in Gijzenrooi zal de biodiversiteit in het gebied vergroten. Als uitloopplooplegebied voor zowel bewoners van Geldrop als Eindhoven draagt de groene ruimte van Gijzenrooi ook bij aan het voorkomen van hittestress. Daarnaast draagt de beoogde vernatting van Gijzenrooi bij aan een klimaatrobuust watersysteem. Ook liggen er kansen om overtollig (regen)water uit de aangrenzende woonwijken in het gebied te bergen.

Burgerparticipatie

Het Masterplan vormt het sluitstuk van een uitgebreid participatieproces. De afgelopen jaren zijn op initiatief van de gemeente Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap verschillende bijeenkomsten, werkateliers en ontwerpssessies gehouden voor zowel inwoners van Geldrop (en Eindhoven) en belangenorganisaties (o.a. heemkundekring, IVN), als onze gebiedspartners (provincie, waterschap, Brabant Water, gemeente Eindhoven).

Evaluatie

Het vervolg van het gebiedsproces Gijzenrooi zal uitwijzen of met de in het Masterplan voorgestelde maatregelen de doelen voor het gebiedsprogramma Gijzenrooi worden behaald.



Bijlagen:

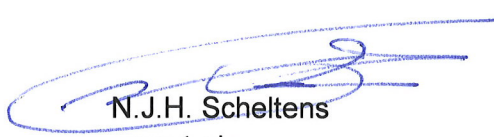
Onderdeel van besluit:

1. Masterplan Gijzenrooi

Achtergrondinformatie:

2. Openbare bijlagen bij Masterplan
3. Vertrouwelijke bijlagen bij Masterplan

Geldrop, 29 oktober 2024



N.J.H. Scheltens
secretaris



J.C.J. van Bree
burgemeester