

Aan : de leden van de commissie Ruimte
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 30 april 2024
Cc :
Zaaknummer : 1664980
Onderwerp : Gebiedsproces Gijzenrooi: concept streefbeeld (beeldvormend)

Inleiding

Eind november 2022 hebben wij de opgestelde rapportage 'Verkenning gebiedsontwikkeling Gijzenrooi' beeldvormend in uw commissie Ruimte besproken. Dit was een tussenstap in het in 2021 opgestarte gebiedsproces Gijzenrooi, waarover eerder met de raad is gesproken. In deze beeldvormende sessie van november 2022 heeft uw commissie haar waardering geuit over de opgehaalde informatie en gaf uw commissie aan in te stemmen met de te hantelen uitgangspunten en de te nemen vervolgstappen voor het gebiedsproces Gijzenrooi, te weten:

- Opstellen streefbeeld Gijzenrooi;
- Financiële haalbaarheid boerderij (businesscase);
- Samenwerkingsovereenkomst

In 2023 hebben wij samen met het Brabants Landschap dit gebiedsproces verder opgepakt. Hiervoor hebben wij het bureau Arcadis in de arm genomen. Hierna gaan wij in op de uitgevoerde werkzaamheden ten aanzien van de hierboven genoemde vervolgstappen. Vervolgens zoomen we in op het concept-streefbeeld en de meest relevante elementen hierin, waar wij graag nog met uw commissie over willen doorpraten.

Wij vragen uw commissie om in de beeldvormende sessie over het gebiedsproces Gijzenrooi kennis te nemen van de uitgevoerde stappen en uw eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het concept-streefbeeld en in het bijzonder de volgende onderdelen:

1. Visie op beheer en ondernemen ("gastheerschap"/ ontmoetingserf – stadsboerderij)
2. Visie op versterken gehucht Gijzenrooi (bebouwingsmogelijkheden)

Tijdens de beeldvormende sessie heeft uw commissie de mogelijkheid om aan de hand van de presentatie vragen te stellen. De opmerkingen/reacties van uw commissie zullen wij betrekken in het definitieve streefbeeld dat wij (na de zomer) ter vaststelling aan uw raad zullen voorleggen.

Terugblik vervolgstappen 2023

Opstellen streefbeeld Gijzenrooi

Begin juli 2023 is met alle relevante gebiedspartners in een gezamenlijke ontwerpsessies (zogenaamde schetsschuitsessie) gewerkt aan het opstellen van de contouren van het streefbeeld voor Gijzenrooi. De in de memo van november 2022 genoemde uitgangspunten



Memo

waren hierbij het kader. Alle relevante ruimtelijke thema's zijn hierbij naar voren gekomen, met water en bodem als sturende factoren. Ook is ervoor gekozen om in het streefbeeld het hele gebied Gijzenrooi tussen Geldrop en Eindhoven mee te nemen, waardoor er ook voor Eindhoven een nadrukkelijker rol is in het vervolg van het streefbeeld. In de maanden erna zijn de daar opgestelde kaarten verder uitgewerkt tot een concept streefbeeld.

Financiële haalbaarheid boerderij (business case)

Arcadis heeft de financiële haalbaarheid van een (stads)boerderij verkend en hierbij de nodige vraagtekens geplaatst. De keuzes om te vernatten en 'teelt volgt peil' zorgen voor beperkingen. Ook is er veel onzekerheid over het toekomstperspectief voor de boeren gelet op al het nieuwe beleid (vanuit EU, Rijk en Provincie en Gemeente) dat op boeren, ook in de biologische sector, af komt. Hierdoor is ervoor gekozen om in te zetten op een 'ontmoetingserf' in Gijzenrooi met een veldschuur. Dit moet de centrale plek worden voor het (agrarisch) beheer van Gijzenrooi en kan op termijn wellicht alsnog uitgroeien naar een stadsboerderij. Dit vergroot de financiële haalbaarheid, maar vereist wel een uitvoeringsbudget voor het beheer Gijzenrooi.

Samenwerkingsovereenkomst

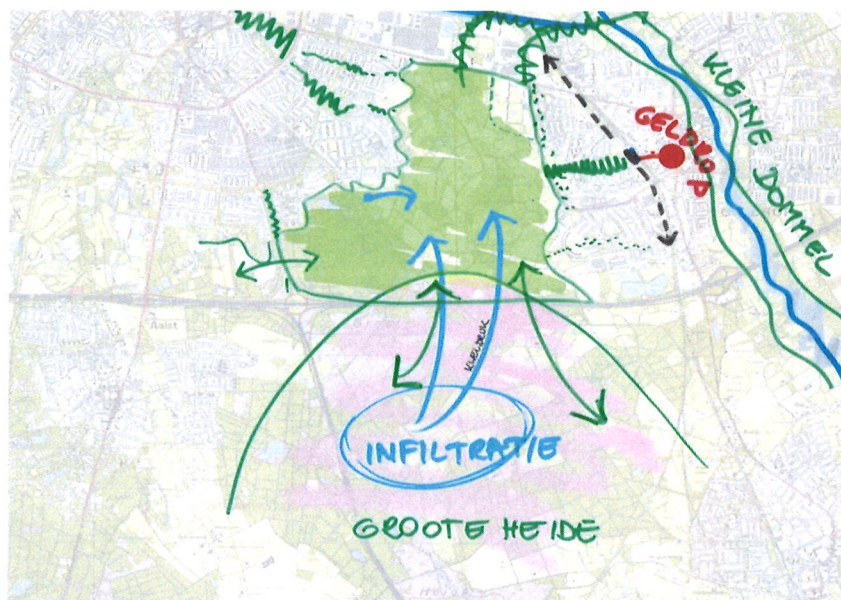
Er is voor gekozen om voor deze fase de al jaren lopende (informele) samenwerking met het Brabants Landschap nog niet te formaliseren naar een formele samenwerkingsovereenkomst. Het moment dat er een streefbeeld voor Gijzenrooi is vastgesteld is bij nader inzien een logischer moment.

Inhoud concept streefbeeld

(De toelichting op het concept streefbeeld richt zich hieronder op het grondgebied van Geldrop-Mierlo en is op 7 december 2023 aan de omgeving voorgelegd op een bewonersavond – het verslag van deze bewonersavond is als bijlage bijgevoegd)

Landschap-ecologisch systeem

Water vasthouden, bergen en infiltreren is de basis. Brabant Water is als grote grondeigenaar van de Groote Heide, direct ten zuiden van de A67, een belangrijke factor voor het watersysteem in Gijzenrooi. Zij hebben in 2023 een vergelijkbaar streefbeeld vastgesteld voor hun gronden. Beide ontwikkelingen willen we aan elkaar koppelen met het waterschap de Dommel als trekker. Dit moet ruimte bieden om de beekloop, nu nog vooral fungerend als afwateringsloot, om te vormen naar een bijna moerassig stroomgebied, die veel meer door het gebied gaat meanderen. Doel is om water langer vast te houden en te infiltreren om met name de Gijzenrooise Zegge, het hart van het gebied, te vernatten.



Dit beperkt de agrarische mogelijkheden, maar op hogere percelen zijn nog steeds mogelijkheden voor akkerbouw. En op de lagere percelen is hooilandbeheer mogelijk. Hierbij wordt ook weer aangehaakt bij het historisch landbouwsysteem en er is wellicht ook ruimte voor z.g. vloeiveiden (cultuurhistorie).

Recreatie, medegebruik en vrijheidsgraden

In de huidige situatie zijn er enkele recreatieve functies in het gebied aanwezig, zoals de kampeerboerderij 't Uilenest en een modelvliegveld. Ook in de toekomst zien wij hiervoor ruimte, maar de vernatting en verhoging van natuurwaarden in het gebied beperken wel de ontwikkelingsruimte van deze functies in de toekomst. Ook andere vormen van kleinschalige recreatie zijn mogelijk, maar mogen niet zorgen voor een te forse toename van de verkeersdruk.

Ook zetten we in op betere recreatieve zonering, waarbij de kwetsbare Gijzenrooise Zegge en de Stratumseheide minder toegankelijk worden. Ook elders zullen (wandelpaden worden verwijderd, maar nabij erven en de woonwijken willen we in samenspraak met de omgeving zoeken naar nieuwe ommetjes.

Beheer en ondernemen ("gastheerschap")

Voor een gangbaar (biologisch) agrarisch bedrijf lijkt het gebied Gijzenrooi te weinig mogelijkheden te bieden. We zien wel ruimte voor samenwerkingsverbanden, waarbij verschillende (agrarische) ondernemers samenwerken in het gebied. Het ontmoetingserf met een veldschuur moet hiervoor de mogelijkheden gaan bieden, ook om invulling te geven aan het gewenste gastheerschap van het gebied.

De locatie voor dit ontmoetingserf is voortgekomen uit de reacties op de 1^e bewonersavond in 2022. Eind 2023 is dit op de 2^e bewonersavond besproken en voor deze locatie is veel draagvlak vanuit de omgeving. Dit ontmoetingserf biedt ruimte voor (agrarische) ondernemers, maar ook voor het Brabants Landschap, gemeente én vrijwilligers uit de omgeving om van hieruit het gebied samen te gaan beheren.

Gastheerschap

Ontmoetingserf en stadsboerderij

Relatie Stad – land



Tijd en animo



Van: picknicklocatie met uitgiftepunt

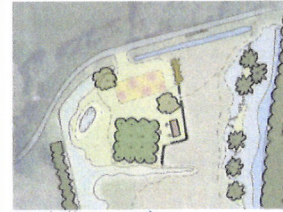


Naar: kapschuur met voorlichtings- en uitgiftepunt



Tot: volwaardige natuurinclusieve biologische landbouw

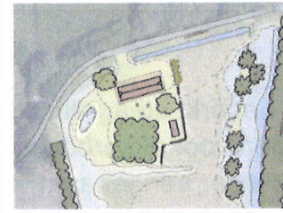
Tijd en animo



Van: picknicklocatie met uitgiftepunt



Naar: kapschuur met voorlichtings- en uitgiftepunt



Tot: volwaardige natuurinclusieve biologische landbouw met weiden en akkers in het gehele gebied van Gijzenrooi

Versterken gehucht Gijzenrooi (bebouwingsmogelijkheden)

We willen het landschap en de erven beter met elkaar verbinden. Dit zorgt voor nog meer ruimte voor de aanleg van hagen, houtsingels, waterlopen e.d. Ook willen we kijken of storende bebouwing kan worden gesloopt (o.a. Gijzenrooi 4 en 8). In ruil hiervoor zien wij mogelijkheden om (beperkt) nieuwe bebouwing op te richten. Met name rond het gehucht Gijzenrooi, waar wij vanuit het oogpunt van landschap, stedsbouw en cultuurhistorie, kansen zien voor nieuwe (woon)gebouwen. Zodoende kan de uitstraling van het oude gehucht Gijzenrooi worden versterkt. Het toevoegen van kwaliteit en het verbinden met het omliggende landschap zijn hierbij harde randvoorwaarden.

Aandachtspunten ten aanzien van vaststellingstraject

Ontwikkelingsrichting/groeiscenario gehucht Gijzenrooi

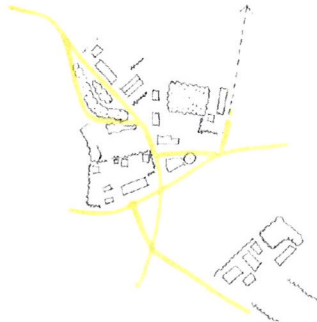
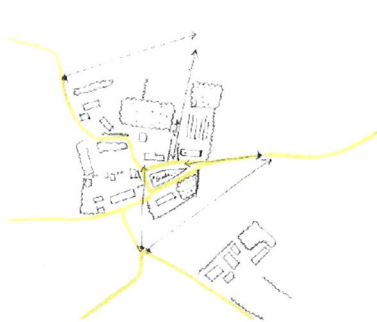
Zoals hiervoor beschreven zien wij kansen om, in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing in het gebied, het gehucht Gijzenrooi met nieuwe (woon)bebouwing te versterken. Hiervoor zijn 3 mogelijke ontwikkelingsrichtingen c.q. groeiscenario's bedacht (zie hieronder). Tijdens de presentatie op 28 mei a.s. zullen deze aan uw commissie nader worden toegelicht. Het is de bedoeling dat 1 van deze 3 scenario's wordt opgenomen in het definitieve streefbeeld. De keuze voor het groeiscenario is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden rond het gehucht Gijzenrooi. Het vormt een belangrijk ruimtelijk kader voor de toetsing van (toekomstige) initiatieven in het gebied.

Wij vragen uw commissie een voorkeur uit te spreken voor 1 van de 3 ontwikkelingsrichtingen/ groeiscenario's (zie hieronder).

Oorspronkelijke brink herstellen

Drie brinken als Riel

Grote akker, zuidwaartse uitbreiding



Ontsluiting

De verkeersdruk in het gebied zal naar verwachting niet toenemen, nu er is gekozen om te starten met een ontmoetingserf in plaats van een (stads)boerderij. Bij het ontmoetingserf komen wel enkele parkeerplaatsen, maar dit komt min of meer overeen met de huidige parkeerruimte bij de twee voormalige agrarische bedrijven. Deze parkeerplekken staan vooral direct ten dienste van de (agrarische) ondernemers. Voor het overige is het gebied alleen bestemd voor bestemmingsverkeer en wandelaars / fietsers. Voor nu zijn hier ook verder geen direct verkeersaantrekkende activiteiten voorzien. Als er nieuwe ontwikkelingen komen, als bijvoorbeeld het ontmoetingserf over een aantal jaren doorgroeit naar een (stads)boerderij, dan moet naar de verkeersimpact op het gebied worden gekeken en moet hiervoor een adequaat verkeersplan worden opgesteld.

Gemeente Eindhoven

Ongeveer de helft van het grondgebied van het streefbeeld voor Gijzenrooi ligt op grondgebied van Eindhoven. Dit is echter bijna helemaal in eigendom van het Brabants Landschap. Alleen tegen de bestaande woonwijk aan en in het gehucht Riel ligt dit anders, maar hier zijn nauwelijks ontwikkelingen voorzien en de inhoud van het streefbeeld sluit aan bij de bestaande visies voor dit gebied. In de verdere uitwerking blijft de gemeente Eindhoven als partner betrokken.

Hoe nu verder?

Afgelopen december is via een bewonersavond, waar ook de leden van de gemeenteraad voor waren uitgenodigd, de omgeving meegenomen in de contouren van streefbeeld voor Gijzenrooi. De daar opgehaalde input is inmiddels verwerkt en wordt nu beeldvormend voorgelegd aan de commissie Ruimte. Hierbij zal ook een presentatie worden gegeven door de bureau Arcadis. Wij zijn benieuwd hoe u hier als commissie Ruimte naar kijkt en wat uw eventuele wensen en bedenkingen zijn op het concept-streefbeeld. Dit willen we gebruiken om het streefbeeld af te ronden en ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Verder nemen we het streefbeeld ook mee in de uitwerking van de programma's 'Multifunctioneel buiengebied' en 'Doorlopend groen'.

De presentatie wordt gedeeld met alle bij het gebiedsproces betrokken partijen en is voor een ieder te raadplegen op de website geldrop-mierlo.nl/gebiedsproces-gijzenrooi.

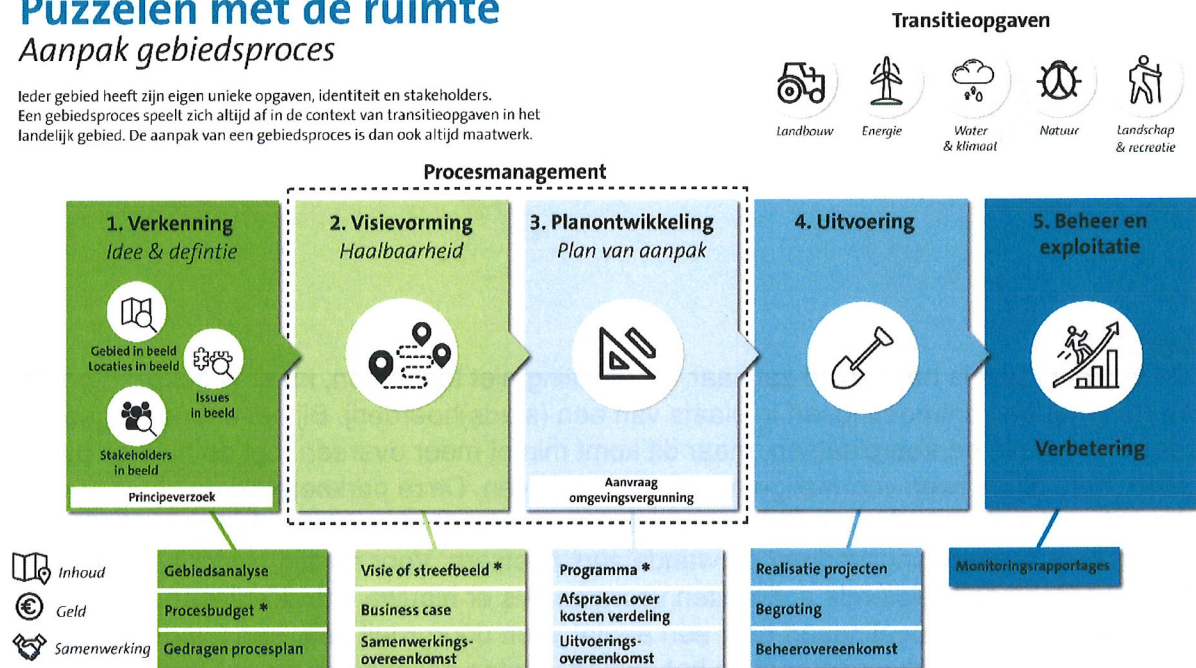


Het gebiedsproces Gijzenrooi is echter nog niet klaar. Het vaststellen van het streefbeeld is een belangrijke stap, waarna we met de planontwikkeling stappen kunnen zetten richting uitvoering.

Puzzelen met de ruimte

Aanpak gebiedsproces

Ieder gebied heeft zijn eigen unieke opgaven, identiteit en stakeholders. Een gebiedsproces speelt zich altijd af in de context van transitieopgaven in het landelijk gebied. De aanpak van een gebiedsproces is dan ook altijd maatwerk.



Op te pakken vervolgstappen (na vaststelling streefbeeld)

Opstarten ruimtelijke procedure

Na vaststellen van het streefbeeld willen we zo snel mogelijk beginnen met het opstarten van de ruimtelijke procedure. Belangrijk onderdeel hiervan is dat de bestaande agrarische bouwvlakken (de voormalige agrarische bedrijven Gijzenrooi 4 en Gijzenrooi 8) worden wegbestemd en waarvoor we een ontmoetingserf willen toevoegen. Ook zal dan worden bekeken waar dan de eventueel te realiseren woningbouw kan komen. Dit kunnen ook verschillende ruimtelijke procedures zijn, maar in alle gevallen zal ook hier de omgeving en de gemeenteraad in worden meegenomen.

Er zit enige haast op dit traject om de stikstofruimte, die via de eerdere verwerving van het voormalige pluimveebedrijf is aangekocht, veilig te stellen voor zowel het ontmoetingserf als ook voor overige ontwikkeling in Geldrop, zoals de woningbouwimpuls in het centrum van Geldrop en de mogelijke verplaatsing van de Gamma.

Vernatting Gijzenrooi

Waterschap de Dommel en Brabant Water zijn al bezig met hydrologisch onderzoek naar de gewenste vernatting van het gebied Gijzenrooi. Het vaststellen van een streefbeeld van Gijzenrooi is een belangrijke tussenstap om hierna ook concrete(re) plannen te gaan maken voor Gijzenrooi.

Aandachtspunt hierbij is ook het plan van het waterschap voor de aanleg van een nieuwe transportriool op de grens tussen Geldrop en Eindhoven. Hiervoor zijn forse ingrepen nodig, die bij voorkeur al worden gecombineerd met de vernatting van Gijzenrooi.



Geldrop-Mierlo

Memo

Zoektocht naar ondernemer / beheerder van het gebied Gijzenrooi

Samen met het Brabants Landschap (en in mindere mate de gemeente Eindhoven) willen we op zoek naar een ondernemer / beheerder voor het gebied. Hiervoor is een marktconsultatie nodig en waarschijnlijk een aanbestedingstraject, waarbij een samenwerkingsverband van ondernemers nu het meest kansrijk lijkt.

Als aanbod geldt dat er een gebied van 150 hectare te beheren is, waarbij de helft bestaat uit natuurinclusieve landbouw en de andere helft uit natuur met daaraan gekoppelde natuurdoeltypes. Ook het ontmoetingserf met voldoende ruimte voor het agrarisch gebruik, bijeenkomsten, verkooppunt en parkeren maakt onderdeel uit van dit aanbod.

Dit moet dan resulteren in een samenwerkingsovereenkomst tussen de marktpartij en het Brabants Landschap en de gemeenten Geldrop-Mierlo en mogelijk ook Eindhoven.

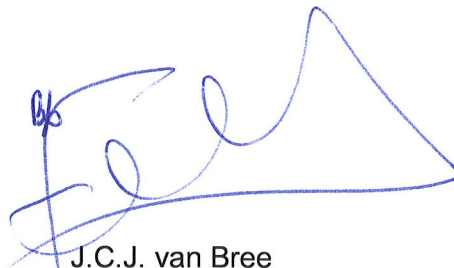
Bijlagen

1. Presentatie bewonersavond gebiedsproces Gijzenrooi, d.d. 7 december 2023;
2. Verslag bewonersavond gebiedsproces Gijzenrooi, d.d. 7 december 2023;

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

b/a

N.J.H. Scheltens
secretaris


J.C.J. van Bree
burgemeester