

Commissie en datum: Commissie Ruimte, 28 mei 2024

Datum indienen vragen: 23 mei 2024

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Ton van Happen , D66

Onderwerp: gebiedsproces Gijzenrooi

Het college / ~~de burgemeester~~* wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk* te beantwoorden:

N.a.v. de teksten op pagina 2/7 van de memo aan de commissie bij onderdeel “financiële haalbaarheid boerderij” hebben we de volgende vragen:

1. Kunnen we inzage krijgen in de verkenning over de financiële haalbaarheid die door Arcadis is uitgevoerd?
2. Wie heeft op grond van welke argumenten besloten waarom er in plaats van een stadsboerderij een ontmoetingserf met veldschuur moet komen? Is hier een financieel sluitende business case voor? Waarom wordt een dergelijk besluit niet aan de raad voorgelegd bij de vaststelling van het streefbeeld?
3. Waarom wordt in de memo niets vermeld over een initiatief van het concept “herenboerderij”?

Pag. 4/7 Versterken gehucht Gijzenrooi (bebouwingsmogelijkheden)

4. Is het slopen van Gijzenrooi 8 afgestemd met de eigenaar? (De gemeente heeft Gijzenrooi 4 in eigendom.) Waarom is deze bebouwing storend?
5. Is er al overleg geweest met de provincie over de ruimtelijke procedure? Bij bestudering van de provinciale omgevingsverordening is ons namelijk gebleken dat de provincie het niet toestaat om op een andere locatie in het gebied vervangende bebouwing toe te staan
6. In de 4^e en 5^e regel van dit stuk wordt gesproken over te realiseren woningbouw. Wordt hiermee bedoeld het wooncollectief dat plannen heeft om een woon-zorg concept te realiseren op die locatie?
7. Bij de besluitvorming over de Woningbouw impuls (WBI) hebben wij begrepen dat de stikstofrechten die vrijkomen door de aankoop van Gijzenrooi 4, volledig ingezet zouden worden voor de woningbouwprojecten in het kader van de WBI. Wat is de relatie tussen de stikstofrechten voor beide projecten en waarom is er nu haast op het traject vanwege de bestemming “ontmoetingserf”?

Pag. 7/7 Zoektocht naar ondernemer

8. Welke financiële randvoorwaarden zijn er geformuleerd bij een zoektocht en aanbestedingstraject naar een ondernemer/beheerder voor het gebied?

Tot slot nog een algemene vraag wat we missen in de memo:

9. Bij het opstellen van het streefbeeld verwachten wij dat er afstemming plaatsvindt tussen de volgende domeinen: ruimtelijk, sociaal, duurzaam en economisch. Waarom is dit niet gebeurd?

**Toelichting:**

/

Datum beantwoording: 27 mei 2024**Antwoord:**

1. Er is nog geen uitgebreide rapportage over de financiële haalbaarheid beschikbaar. Tijdens de presentatie op 28 mei zullen wij de uitgevoerde verkenning naar de financiële haalbaarheid toelichten.
2. De ambities voor Gijzenrooi zijn onveranderd. Voorop hierbij staat het behoud en de verbetering van het waardevolle cultuurlandschap. We denken nog steeds dat een boer die woont en werkt in het gebied op de lange termijn de beste garanties biedt voor een duurzaam beheer van Gijzenrooi. Hoewel uit de uitgevoerde verkenning naar de financiële haalbaarheid blijkt dat de exploitatie van een volwaardig agrarisch bedrijf in het gebied uitdagend kan zijn, geloven we nog steeds in de haalbaarheid van een sluitende businesscase. Om het financiële risico op grote investeringen aan de voorkant te beperken stellen we voor om de exploitatie te starten vanuit een kleinschalige 'boerderij' (ontmoetingserf) dat op termijn kan uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf met eventueel niet-agrarische nevenfuncties. Dit concept is onderdeel van het streefbeeld dat (na de zomer) ter vaststelling aan uw raad zal worden voorgelegd. Dit streefbeeld vormt de basis voor de vervolgstappen, zoals de marktconsultatie/aanbesteding en het wijzigen van het omgevingsplan, waarvoor uw raad bevoegd is.
3. Herenboeren is nog altijd in beeld als 1 van de partijen die mogelijk een rol kan spelen in het toekomstig beheer van het Gijzenrooi. Net als met andere potentiële partijen is zijn wij nog altijd met Herenboeren in contact. Dat hun naam niet in de memo is vermeld, wil dus niet zeggen dat deze partij(en) uit beeld zijn.
4. De gemeente is eigenaar van Gijzenrooi 8. Over de sloop van de bebouwing zijn afspraken gemaakt met de voormalige eigenaar. Gijzenrooi 4 is particulier eigendom van het wooncollectief Gijzenrooi. Met hen zijn nog geen concrete afspraken gemaakt over de sloop van de opstallen. Wel is besproken dat de sloop van deze bebouwing kan bijdragen aan de tegenprestatie die nodig is voor realisering van hun wooncollectief. Wij zijn van mening dat deze bebouwing niet past binnen het kleinschalige cultuurlandschap dat we nastreven.
5. Het oprichten van bebouwing op een andere locatie dan de slooplocatie is inderdaad op grond van de provinciale regels geen uitgemaakte zaak. Daarom is de provincie al vanaf het begin betrokken bij de plannen voor Gijzenrooi waarbij de provincie de gemeente heeft geadviseerd hiervoor een gebiedsproces te doorlopen, waarbij alle belangen in beeld worden gebracht.
6. In de memo staat dat wij mogelijkheden zien om rond het gehucht Gijzenrooi (woon)bebouwing toe te voegen. Genoemde wooncollectief of eventuele andere initiatiefnemers zouden van deze mogelijkheden gebruik kunnen maken.
7. In de koopovereenkomst voor Gijzenrooi 8 zijn afspraken gemaakt voor de verdeling van de verkregen stikstofrechten. Hierbij zijn een viertal projecten benoemd, waarvoor deze stikstofrechten ingezet kunnen worden, te weten:



- Te realiseren (stads)boerderij in Gijzenrooi;
- Herbestemming bedrijventerrein de Barrier (inclusief bedrijfsverplaatsing Gamma)
- Woningbouwimpuls centrum Geldrop;
- Verbreding A67

De stikstofrechten zijn nu nog verbonden aan de pluimveehouderij aan Gijzenrooi 8. Feitelijk is deze veehouderij echter al beëindigd, waarmee ook de stikstofrechten normaal gesproken vervallen. Met de provincie zijn echter afspraken gemaakt over het in stand houden van de stikstofrechten. Dit kan echter niet oneindig voortduren. Daarom is het van belang dat het omgevingsplan wordt gewijzigd, zodat de stikstofrechten op een andere plek kunnen 'landen'. Hierover zijn we met de provincie in gesprek.

8. De zoektocht naar een ondernemer vormt één van de vervolgstappen na vaststelling van het streefbeeld. Concrete financiële randvoorwaarden zijn hiervoor op dit moment nog niet geformuleerd. Als gemeente zetten we in om de financiële investeringen zoveel mogelijk bij de ondernemer(s) neer te leggen, zodat er slechts sprake zijn is van minimale financiële steun van de gemeente. Tijdens de presentatie komt Arcadis nog op dit onderdeel terug.
9. Er heeft in het gebiedsproces Gijzenrooi een brede interne afstemming plaatsgevonden, b.v. bij de schetsschuitsessie en de bewonersavond. De input is verwerkt en maakt integraal onderdeel uit van het streefbeeld.