Landschappelijk (concept-) streefbeeld voor de toekomst van Gijzenrooi

Stand van zaken en inzichten

mei 2024

Toelichting Commissie Ruimte gemeenteraad Geldrop-Mierlo

Terugblik 2022: Verkenning Pouderoyen en conclusies in een tussenrapportage

Uitgangspunten voor vervolgstappen (besproken met commissie Ruimte, november 2022)

- 1. Niets doen geen optie
- 2. Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap trekken samen op
- 3. Kansen voor hydrologisch herstel
- 4. Duidelijke wandel- en fietsroutes
- 5. Terughoudend met ‘rode’ functies

Belangrijke stappen in 2023

Juli 2023: Tweedaagse schetsschuitsessie

September 2023: Gesprekken Brabant Water en Waterschap de Dommel

Oktober 2023: Stedenbouwkundige verkenning bouwmogelijkheden Gijzenrooi

December 2023: Bewonersavond voor omgeving (‘t Uilenest), met diverse suggesties



Follow-up na bewonersavond (op verzoek gesproken met diverse partijen)

‘Stadsboerderij’/ ontmoetingserf

- Herenboeren
- De Wassum

Aanvullende woningbouw

- Initiatief woon-zorgcomplex Gijzenrooi
- Provincie Brabant
- Pouderoyen

© Arcadis 2022

Concept Streefbeeld

Water

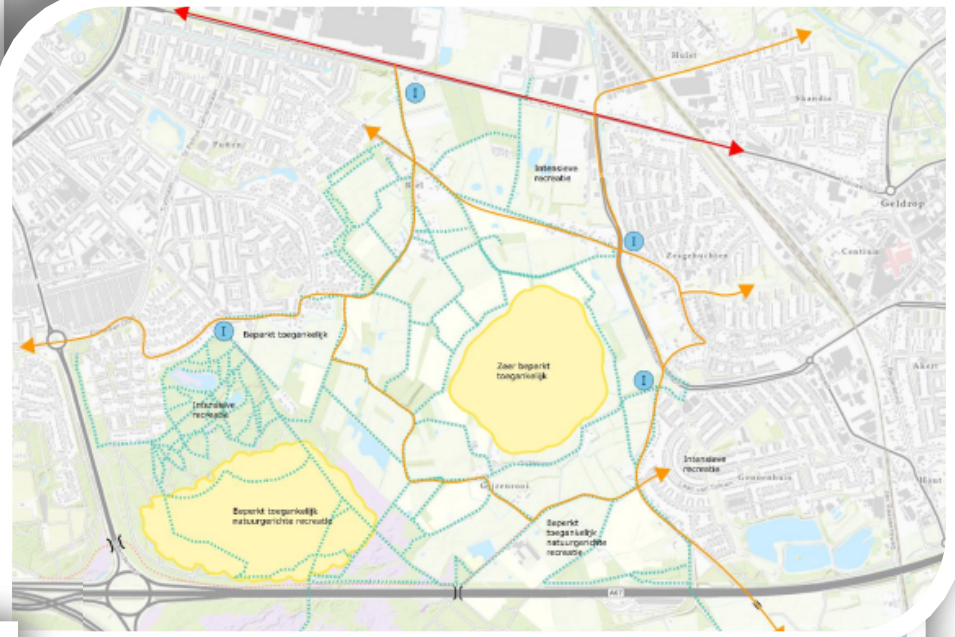
Bodem

Ecologie

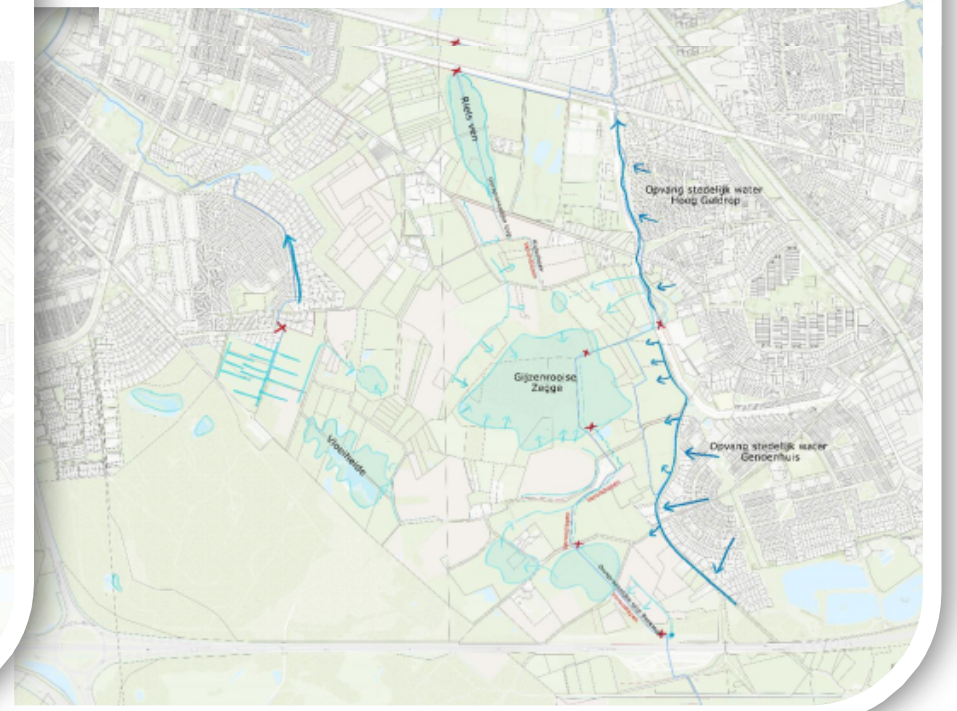
Landgebruik

Recreatie









© Arcadis 2022

Historisch Watersysteem

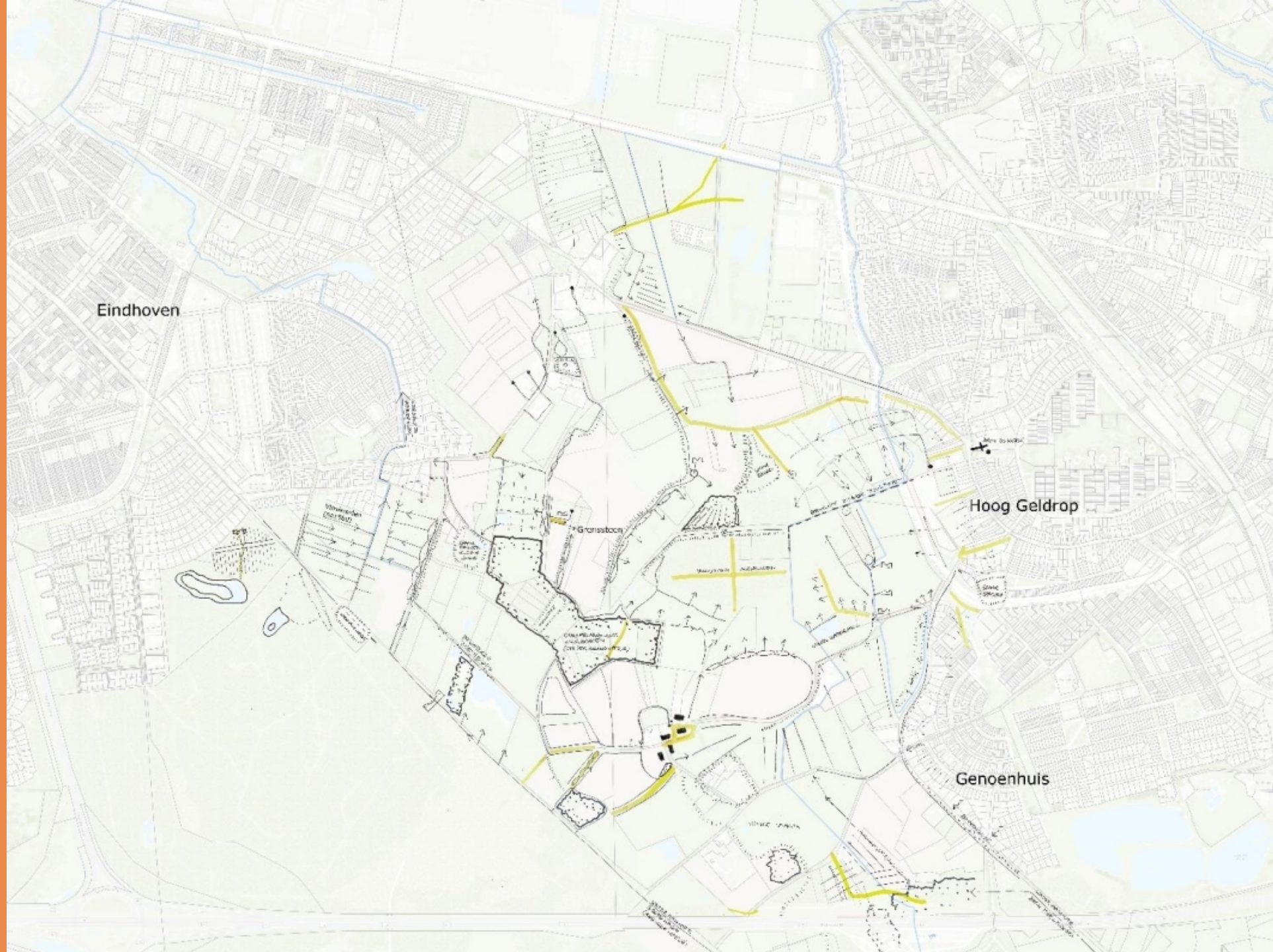
Bodem

Water



Met een watersysteem
dat met de tijd meegroeit

© Arcadis 2022



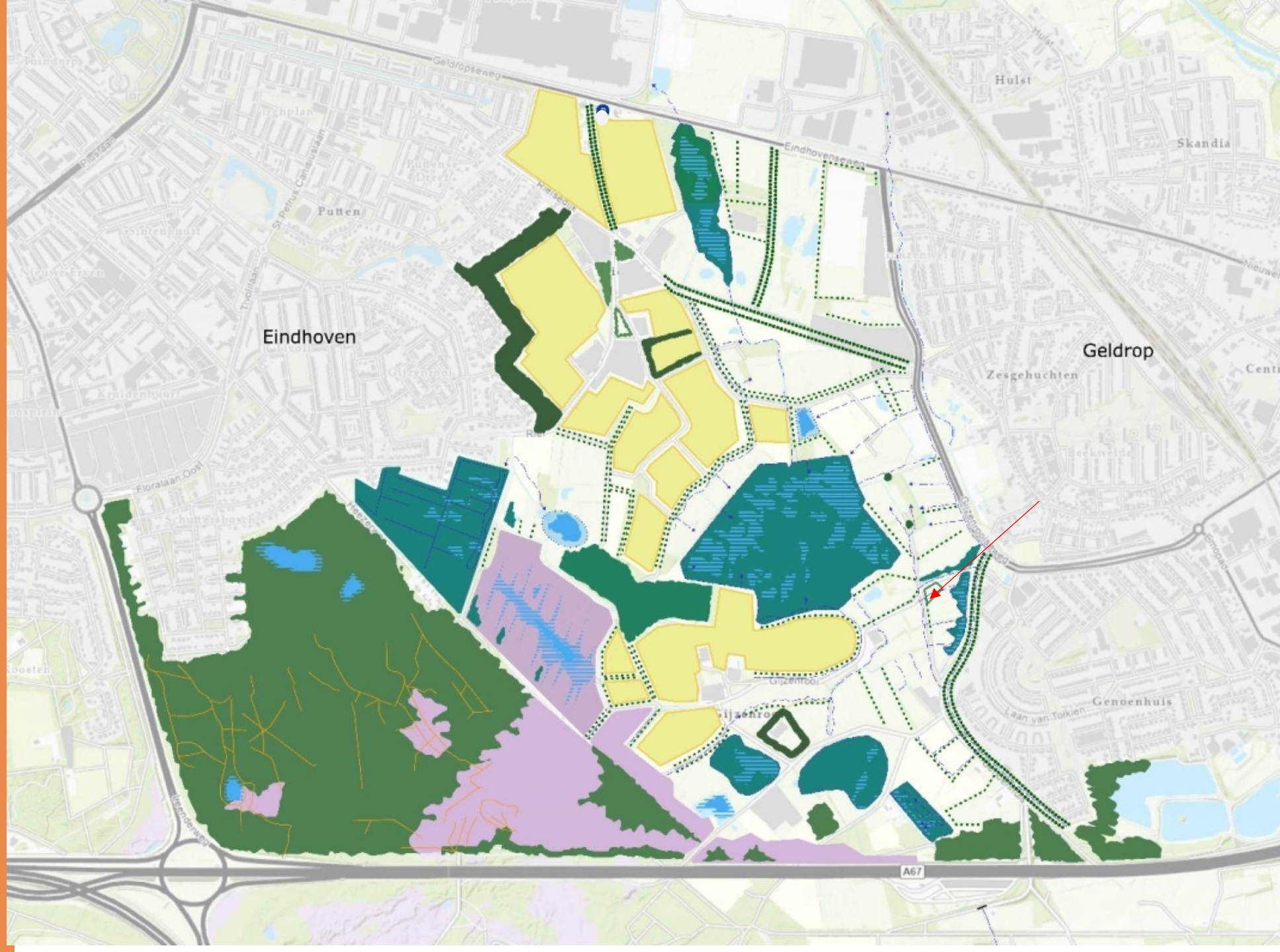
De waterkaart (abstract)



© Arcadis 2022

Verbeelding van het landschap

- Bebouwing
- Monumentale bomen
- Brink
- Bosrand
- Waterberging
- Reservering waterberging
- Water
- Watersysteem
- Spaarbekken
- Moeras
- Natte heide
- Heide
- Kwelbos
- Nat bos
- Droogbos
- Akkers
- Lanen
- Houtwallen
- Locatie gastheerschap



© Arcadis 2022

Naar waardecreatie en beheerbaarheid

Mogelijk van Verplaatsings-artikel (art. 5.13)

Vooralsnog geen N-rechten gezien rem op extern salderen Door extensivering voldoende rechten voor de bouw, niet voor veehouderij maar dat lijkt niet nodig



© Arcadis 2022

Gastheerschap

Ontmoetingserf en stadsboerderij

Relatie Stad – land



© Arcadis 2022

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

Businesscase marktconsultatie voor zoektocht naar de ondernemende beheer-(organisatie) voor Gijzenrooi

Gemeente(s) en Brabants Landschap gaan op zoek naar een organisatie of samenwerkende organisaties die het beheer van Gijzenrooi op zich gaan nemen

Aanbod:

- Ruim 150 hectare te beheren gebied
- Ca. 50% natuurinclusieve landbouw
- Ca. 50% natuur met doeltypen

Ontmoetingserf met voldoende ruimte voor bijeenkomsten, verkooppunt lokale producten, parkeren en eventueel uitbreiding naar boerderij
Aanvullend verdienvermogen noodzakelijk (‘landgoedgedachte’; o.a. vanuit beperkte woningbouw Gijzenrooi of andere inkomsten). Binnen de gestelde randvoorwaarden (natuurinclusief), ontwikkelingen (vernatting) en (natuur)doelen is een gangbaar agrarisch bedrijf niet haalbaar

Voor beheer en gastheerschap waarschijnlijk een combinatie van ondernemers nodig

Langjarige overeenkomst, ook op onderdelen inschrijving mogelijk

Wij komen met een voorstel met goede mogelijkheden voor de marktpartijen

© Arcadis 2022

Analyse: is aanvullende woonbebouwing gewenst en mogelijk

Studie van historische ontwikkeling en groei









Oorspronkelijke brink herstellen



Drie brinken als Riel



Grote akker, zuidwaartse uitbreiding



© Arcadis 2022

Analyse

wenselijkheid en haalbaarheid aanvullende woonbebouwing

Gehucht Riel is af, gehucht Gijzenrooi kan aan kwaliteit winnen door afronding

Masterplan als ruimtelijk én sociaal toetskader op hoofdlijnen bieden

- Landschappelijk raamwerk
- Wet- en regelgeving
- Waardecreatie, samenhang en Level playing field

© Arcadis 2022

Landschappelijk

Wet- en regelgeving

Waardecreatie, samenhang en level playing field

Begrenzing, ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit, omvang

Omgevingsverordening, eventueel een combinatie van

- Maatwerk
- artikel 5.58 collectief wonen

Waardecreatie, samenhang en level playing field

- Grondeigendom
- Ruimtelijk en financiële connectie

© Arcadis 2022

Belangrijke criteria die pleiten voor hetvoorkeurs-alternatief

Verwijderen van niet passende elementen (stallen Gijzenrooi 4 en 8)

Herstellen van de historische grote akkers met zandpaden er doorheen

Kwaliteitsverbetering binnen het landschappelijk en recreatieve kader tot op erfniveau







© Arcadis 2022

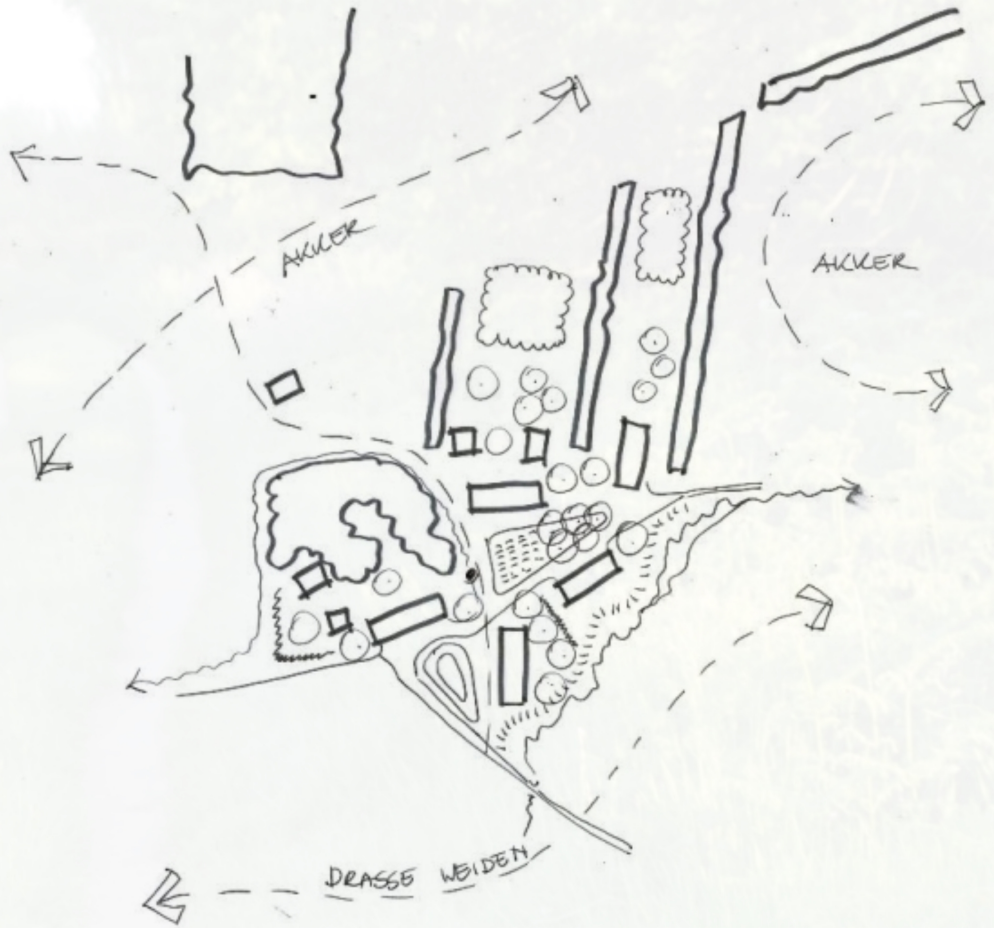
Verbeelding van het toekomstbeeld voor Gijzenrooi



© Arcadis 2022

Verbeelding van het toekomstbeeld voor Gijzenrooi

(indien er buiten het NNB moet worden ontwikkeld)



© Arcadis 2022

Vervolgproces en planning

Toekomstbeeld uitwerken: maart 2024 – juli 2024

In gesprek met lokale stakeholders: maart 2024 – juni 2024

Marktconsultatie: maart 2024 – juli 2024

Verkenning planologisch traject ‘stadsboerderij en woningbouw’ april 2024 – juni 2024

Voorleggen visie aan gemeenteraad (en directie BL): mei 2024 (deze presentatie)

Vervolg op Landschappelijk raamwerk: opstellen **Masterplan**; april 2024 – september 2024

Uitwerken **intentieovereenkomst**: september 2024

Masterplan voorleggen aan B&W en gemeenteraad: september – oktober 2024

Realisatie: oktober 2026?