



Geldrop 30 augustus 2021 *onderwerp* Raadsinformatiebrief Gijzenrooi –
opstarten gebiedsproces
registratienr 258917

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Inleiding

Het gebied Gijzenrooi is een waardevol kleinschalig agrarisch cultuurlandschap rondom de natte natuurparel van de Gijzenrooise Zegge. Het Brabants Landschap en de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de grootste grondeigenaren in het gebied, waarbij de gronden van Geldrop-Mierlo met name rondom de weg Gijzenrooi liggen (tussen de A67 en de Gijzenrooise Zegge in). In totaal heeft Geldrop-Mierlo hier circa 50ha voornamelijk agrarische gronden in eigendom en het Brabants Landschap circa 75ha, in totaal gaat het om circa 125ha.

Geldrop-Mierlo verpacht haar gronden jaarlijks aan agrarische ondernemers, maar heeft al lang geleden, samen met het Brabants Landschap de wens geuit om een actief en zichtbare ecologische stadsboerderij in dit gebied te vestigen, zodat het bestaande beeld van het kleinschalige agrarische cultuurlandschap verder kan worden versterkt en ook beter kan worden beleefd.

De afgelopen jaren zijn er behoorlijk wat ontwikkelingen geweest in het gebied Gijzenrooi, waardoor er nu aanleiding is om uw raad bij te praten over de stand van zaken via deze raadsinformatiebrief. Dit zal in het najaar in principe een vervolg krijgen via een op te stellen gebiedsvisie voor het gebied Gijzenrooi, waar in deze raadsinformatiebrief verder op wordt ingegaan. Er zal, na afstemming met de provincie, via een zogenaamde gebiedsgerichte aanpak een wensbeeld voor Gijzenrooi worden opgesteld, wat de basis zal zijn voor de vervolgstappen om het kleinschalige agrarische cultuurlandschap in Gijzenrooi te versterken.

Het gebied Gijzenrooi

Gijzenrooi is een van die bijzondere museale landschappen binnen de Provincie Noord-Brabant. Het kleinschalige landschap met akkers, graslanden en moeras zijn gelukkig nooit het slachtoffer geworden van ruilverkaveling. In de zomermaanden is het een bij omwonenden geliefd landschap met graanakkers vol met klaprozen, gele ganzenbloem en korenbloemen. In 2019 is er het mooiste zandpad van Brabant verkozen. En ondanks dat het ingeklemd ligt tussen Eindhoven, Geldrop en de A67 is er nog steeds sprake van een redelijk 'compleet en samenhangend' Middeleeuws landschap. © LESA Gijzenrooi.



Wens om ecologisch boerenbedrijf naar Gijzenrooi te halen dateert uit 1996

Al 25 jaar geleden is in een gezamenlijk project van de Provincie, Brabants Landschap, Waterschap de Dommel, het ministerie van LNV en de gemeente Geldrop het gebied Gijzenrooi aangewezen als reservaatgebied, waar in principe geen activiteiten zijn toegestaan die in strijd zijn met ecologisch beheer. In dat kader is een flink deel van het gebied overgedragen aan het Brabants Landschap en is afgesproken dat er een ecologische rundveehouderij gevestigd zou gaan worden. In de hierop volgende reconstructiejaren (1997-2010) is, met name vanuit de provincie, steeds getracht het intensieve pluimveebedrijf Gijzenrooi 8 te verplaatsen, maar om tal van redenen is dat steeds niet gelukt. In 2010 hebben de eigenaren definitief besloten om op hun bedrijf op Gijzenrooi 8 te blijven zitten en is er ook een nieuwe pluimveestal gerealiseerd.

Nadien hebben de gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap het stokje van de provincie overgenomen en zijn tal van pogingen ondernomen om een melkveebedrijf of stadsboerderij naar het gebied te krijgen. Dit is steeds niet gelukt vanwege financiële redenen en ruimtelijk-juridische redenen (het ontbreken van beschikbaar agrarisch bouwvlak).

2019 - Uitwerken Businesscase Gijzenrooi – verwerven pluimveebedrijf

Drie jaar geleden is er voor gekozen om samen met gebiedspartners het Brabants Landschap, Groen Ontwikkefonds Brabant, (Rijkswaterstaat) en ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte een businesscase op te stellen om de locatie Gijzenrooi 8 te verwerven. De stikstofdiscussie (het intensieve pluimveebedrijf Gijzenrooi ligt heel dicht bij het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote heide en Plateaux en is daarmee een piekbelaster) heeft enerzijds de noodzaak van de verwerving nog duidelijker gemaakt, maar anderzijds ook bemoeilijkt vanwege de onduidelijkheid over de stikstofrechten die ook nu nog steeds bestaat. Uiteindelijk heeft de gemeente het voortouw genomen in de verwerving van het pluimveebedrijf, ondanks de nodige (financiële) onzekerheden.

Relatie met woningbouwimpuls centrum Geldrop

In het verlengde hiervan is ook in de woningbouwimpuls voor het centrum van Geldrop de mogelijke verwerving van de locatie Gijzenrooi 8 ingebracht. Dit i.v.m. de te verwerven stikstofrechten voor de honderden extra woningen.

Overeenkomst verwerving pluimveebedrijf Gijzenrooi 8

Dit heeft nu uiteindelijk geresulteerd in een overeenkomst over de verwerving van het pluimveebedrijf Gijzenrooi 8 en de bijbehorende stikstofrechten. De familie zal hier blijven wonen, maar het intensieve agrarische bouwvlak komt te vervallen en de bedrijfsopstallen zullen op termijn worden gesloopt. Voor wat betreft de stikstofrechten en hoe deze in de toekomst toegepast kunnen worden zal nog aanvullend overleg met de provincie nodig zijn.

Aankoop ruim 12,5ha agrarische grond nabij Genoenhuis

In het verlengde van de verwerving van het intensieve pluimveebedrijf Gijzenrooi 8 is in 2020/2021 ook nog bijna 12,5 ha aan agrarische gronden verworven (voornamelijk gelegen tegen de weg Genoenhuis aan). Deze gronden waren, naast het intensieve pluimveebedrijf, nog de belangrijkste gronden op Gijzenrooi, die intensief (voornamelijk maisteelt) werden gebruikt. De gemeente is nog met Brabants Landschap in overleg of zij op termijn nog 5 a 6 ha aan gronden van de gemeente overnemen. De aankoop van deze gronden past binnen de uitgangspunten voor het gebied Gijzenrooi en biedt de gemeente meer armslag in het verder optimaliseren van het landschappelijk beheer van Gijzenrooi.

Hiermee zijn bijna alle gronden in het gebied Gijzenrooi in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap, waardoor er nu ruimte ontstaat om het ecologisch beheer van de (gemeentelijke gronden) verder invulling te geven.



Start gebiedsgericht proces Gijzenrooi

De verwerving van de locatie Gijzenrooi 8 en de bijbehorende stikstofrechten en het beschikbaar komen van een 'agrarisch bouwvlak' houdt in dat een belangrijke hobbel om de mogelijkheid om in het gebied een 'stadsboerderij' te realiseren, is genomen. Hiermee zou er weer een zichtbaar, actief en extensief boerenbedrijf in Gijzenrooi komen, waarvan in de huidige situatie geen sprake is.

Dit is de directe aanleiding om in het najaar, na afstemming met de provincie, een gebiedsproces Gijzenrooi, op te starten. Een dergelijk gebiedsproces (of gebiedsgerichte aanpak) houdt in dat vanuit een breed perspectief met alle betrokken gebiedspartners, inwoners en omwonenden naar het gebied wordt gekeken, dat alle verschillende opgaves, wensen en belangen worden verzameld om tot een overkoepelend visiedocument te komen. Ook vanuit de provincie wordt een dergelijke gebiedsgerichte aanpak inmiddels als verplichting gesteld om later een bestemmingsplan-procedure in gang te zetten. Dit visiedocument moet de basis zijn van een aantal vervolgstappen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te gaan maken.

Hieronder willen we verder ingaan op een aantal zaken, die ook in dit gebiedsproces aan de orde zullen komen.

Relatie Gijzenrooi met Groote Heide en Strabrechtse heide

Van oudsher was er een directe relatie tussen Gijzenrooi en de heidegebieden van de Stratumse heide, de Groote heide en ook de Strabrechtse heide. We willen deze relatie, ondanks de aanwezigheid van de A67, graag verbeteren. Hierbij wordt vooral gedacht aan een relatie met de schaapskuddes, die in de zomer op de heide grazen en in de winter in Gijzenrooi een plek kunnen krijgen.

Initiatief Herenboeren Rijk van Dommel en Aa

Er ligt een initiatief van de Herenboeren in het Rijk van Dommel en Aa, die op zoek zijn naar een gebied in het stedelijk gebied tussen Eindhoven en Helmond waar zij het concept van de natuurgedreven coöperatieve Herenboerderijen t.b.v. een duurzame en lokale voedselproductie kan uitrollen. Gijzenrooi, dat ingeklemd ligt tussen de stedelijke gebieden van Geldrop en Eindhoven, lijkt hiervoor een zeer geschikt gebied.

Verbreiding A67

Ook de aanstaande verbreding van de A67 werpt zijn schaduw vooruit. De verbreding van de A67 zal in noordelijke richting zijn, waardoor ook het gebied Gijzenrooi zal worden geraakt. Er wordt nu door Rijkswaterstaat een aanzet gemaakt om te komen tot een landschapsplan, waar ook Gijzenrooi bij betrokken wordt. Ook zal er voor de verbreding van de A67 een claim komen op de beschikbare stikstofrechten.

Landschappelijke Ecologische Systeem Analyse

Het gebied Gijzenrooi is sowieso cultuurhistorisch waardevol, maar er zijn steeds meer aanwijzingen dat er al in de middeleeuwen een ingenieus vloeibeweidingsstelsel in Gijzenrooi werd toegepast, die anno 2021 op verrassend veel plaatsen nog zichtbaar zijn in het landschap. Het Brabants Landschap, waterschap de Dommel en de gemeente Geldrop-Mierlo hebben hiervoor een Landschappelijke Ecologische Systeem Analyse laten uitvoeren, waarvan de uitkomsten in het najaar 2021 beschikbaar komen.



Inrichting Gijzenrooi

We willen kijken hoe het beheer van de gemeentelijke gronden kan worden verbeterd om juist het kleinschalige agrarische cultuurlandschap verder te versterken. Om de beleefbaarheid van het gebied te verbeteren zouden er ook nieuwe wandelpaden en andere groenblauwe elementen kunnen worden aangebracht. Dit in combinatie met andere functies van percelen e.d. Dit zou aanleiding kunnen zijn een nieuw inrichtingsplan voor Gijzenrooi te ontwikkelen.

Woonbebouwing

In het hart van Gijzenrooi ligt een kleine bebouwingsconcentratie van woningen. Dit gebied zouden we graag nog iets sterker willen accentueren.

Van Gogh Nationaal park

Geldrop-Mierlo is één van de betrokken gemeenten bij de oprichting van het Van Gogh Nationaal Park. Het Van Gogh Nationaal park is een eigenzinnig, heel Brabants, bijeenbrengen van kunst en cultuur in een landschap, waar het mogelijk is letterlijk in de voetsporen van Vincent te treden. Het vinden van evenwicht tussen economische belangen, natuur en landschap zal centraal staan. Het gebied Gijzenrooi, dat nog veel raakvlakken heeft met het landschap van Vincent van Gogh van ruim 100 jaar geleden, lijkt zeer geschikt om (mede) invulling te geven aan deze opgave.

Situering (mogelijk) nieuwe stadsboerderij

Lange tijd is er van uit gegaan dat een stadsboerderij op één van de bestaande agrarische bouwvlakken zou kunnen worden gerealiseerd en dan met name op de locatie van het intensieve pluimveebedrijf (Gijzenrooi 8). Gelet echter op de toekomstige verbreding van de A67 in noordelijke richting, de ligging vlakbij het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote heide en Plateaux en de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst (Gijzenrooi 8 wordt bestemd tot wonen) betekent dat het nu verworven agrarische bouwvlak op een locatie elders in Gijzenrooi terugkomt. Vanuit een stadsboerderij zou ook het totale gebied beheerd kunnen worden.

Rol raad in gebiedsproces

Naast bovenstaande opsomming van lopende ontwikkelingen / ideeën, spelen er waarschijnlijk nog meer zaken in en rondom Gijzenrooi, die we in het komend najaar willen ophalen uit het gebied.

Eind 2021 willen we uw raad graag meer inhoudelijk in dit proces meenemen en bij voorkeur ook alvast met een doorkijk naar de vervolgstappen, die we in 2022 willen gaan oppakken.

Samenvatting

Al met al heeft de gemeente Geldrop-Mierlo nu nagenoeg alle gronden in het zuidelijk deel van Gijzenrooi in eigendom en is er een overeenkomst gesloten over de verwerving van het pluimveebedrijf Gijzenrooi 8. Dit is het moment met de bewoners, de omgeving erom heen en de gebiedspartners naar het gebied te kijken en tot een soort eindbeeld te komen, waar we met Gijzenrooi naar toe willen. Gijzenrooi is nu al een heel mooi gebied, maar om dit te kunnen behouden en bij voorkeur ook te versterken, willen we als Geldrop-Mierlo graag met een gebiedsproces aan de slag. Hierbij geldt als voorbehoud dat er nog nadere afstemming met de provincie nodig is, met name vanwege de koppeling met het stikstofdossier. Dit zal in september plaatsvinden.

Het behoud, versterken en het beter beleefbaar maken van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met een 'stadsboerderij' is wat dat betreft het voornaamste uitgangspunt, maar daar kunnen ook veel andere ontwikkelingen bij aanhaken. En ook het begrip 'stadsboerderij' kan op verschillende manieren worden ingevuld, zolang het maar past bij het gebied Gijzenrooi.



Vervolgstappen

Begin september willen we een ruimtelijk adviesbureau in de arm nemen, die ons in dit gebiedsproces kan begeleiden en die er ook voor zorgt dat alle gebiedspartners, inwoners en omwonenden en andere belanghebbenden op een goede en interactieve manier bij het proces betrokken worden. Het is de bedoeling dat uw raad hier ook actief bij betrokken wordt en dat er eind 2021/begin 2022 een gebiedsvisie/wensbeeld voor Gijzenrooi ligt en dat er ook een concreet stappenplan is om in een aantal stappen werk van te maken om dit wensbeeld ook daadwerkelijk te gaan realiseren.

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,
secretaris,


N.J.H. Scheltens

burgemeester,


J.C.J. van Bree