

Integrale gebiedsontwikkeling Gijzenrooi & eco stadsboerderij

Informatiebijeenkomst

Gemeenteraad Geldrop-Mierlo

21 februari 2022

Martijn Barendse, adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Mireille Winkelmolen, adviseur strategisch omgevingsmanagement

Inhoud

1. Aanleiding
2. Opdracht
3. Het gebied in beeld / locaties in beeld
4. De stakeholders in beeld
5. Issues in beeld
6. Vervolg

1. Aanleiding



Aanleiding

- Al 25 jaar inzet voor beschermen kwetsbaar agrarisch cultuurlandschap Gijzenrooi
- Lang gekoesterde wens voor een ecologische stadsboerderij
- Nu lijken de signalen eindelijk op groen te staan (zie ook raadsinformatiebrief 30/8/2021)
 - Gemeente Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap hebben samen bijna alle agrarische en natuurgronden in eigendom
 - Het intensieve pluimveebedrijf is vorig jaar door de gemeente verworven
 - De provincie staat open om dit agrarische bouwvlak naar een nieuwe plek te verplaatsen (met draagvlak via een gebiedsproces)
 - Natuurinclusieve (stads)landbouw staat volop in de schijnwerpers
 - Diverse partijen staan klaar om in Gijzenrooi te investeren

2. Opdracht



Gebiedsproces Gijzenrooi

- Versterken kleinschalig agrarisch cultuurlandschap
- Versterken NatuurNetwerkBrabant (NNB)
- Verbeteren beheer van de gemeentelijke gronden (ca. 50 ha)
- Verbeteren beleefbaarheid van het gebied (extensieve recreatie)
- Vestigen van een ecologische stadsboerderij
- Actieve participatie bewoners, belanghebbenden en gebiedspartners
- Gebied: Vinden van evenwicht in verschillende belangen in het gebied (PPP)
- **Eindproduct: Breed gedragen streefbeeld met ontwikkelperspectieven voor Gijzenrooi**

Doel

Het doel van de gemeente Geldrop-Mierlo is om middels een gebiedsproces te komen tot een breed gedragen streefbeeld voor landschapsontwikkeling van Gijzenrooi met verkenning voor een nieuw te realiseren ecologische (stads)boerderij.

Opdracht

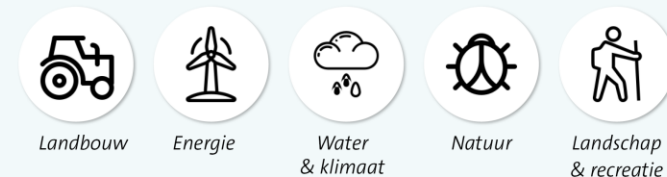
1. Opstellen van een desk-study van het gebied
2. Opstellen plan van aanpak voor het gebiedsproces
3. Presentatie aan de raad (info avond 21 februari 2022) als startpunt gebiedsproces Gijzenrooi
4. Uitvoeren gebiedsproces met werkateliers, participatie e.a.

Onze aanpak

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.

Transitieopgaven



Procesmanagement



Inhoud



Geld



Samenwerking

Gebiedsanalyse

Procesbudget *

Gedragen procesplan

Visie of streefbeeld *

Business case

Samenwerkings-
overeenkomst

Programma *

Afspraken over
kosten verdeling

Uitvoerings-
overeenkomst

Realisatie projecten

Begroting

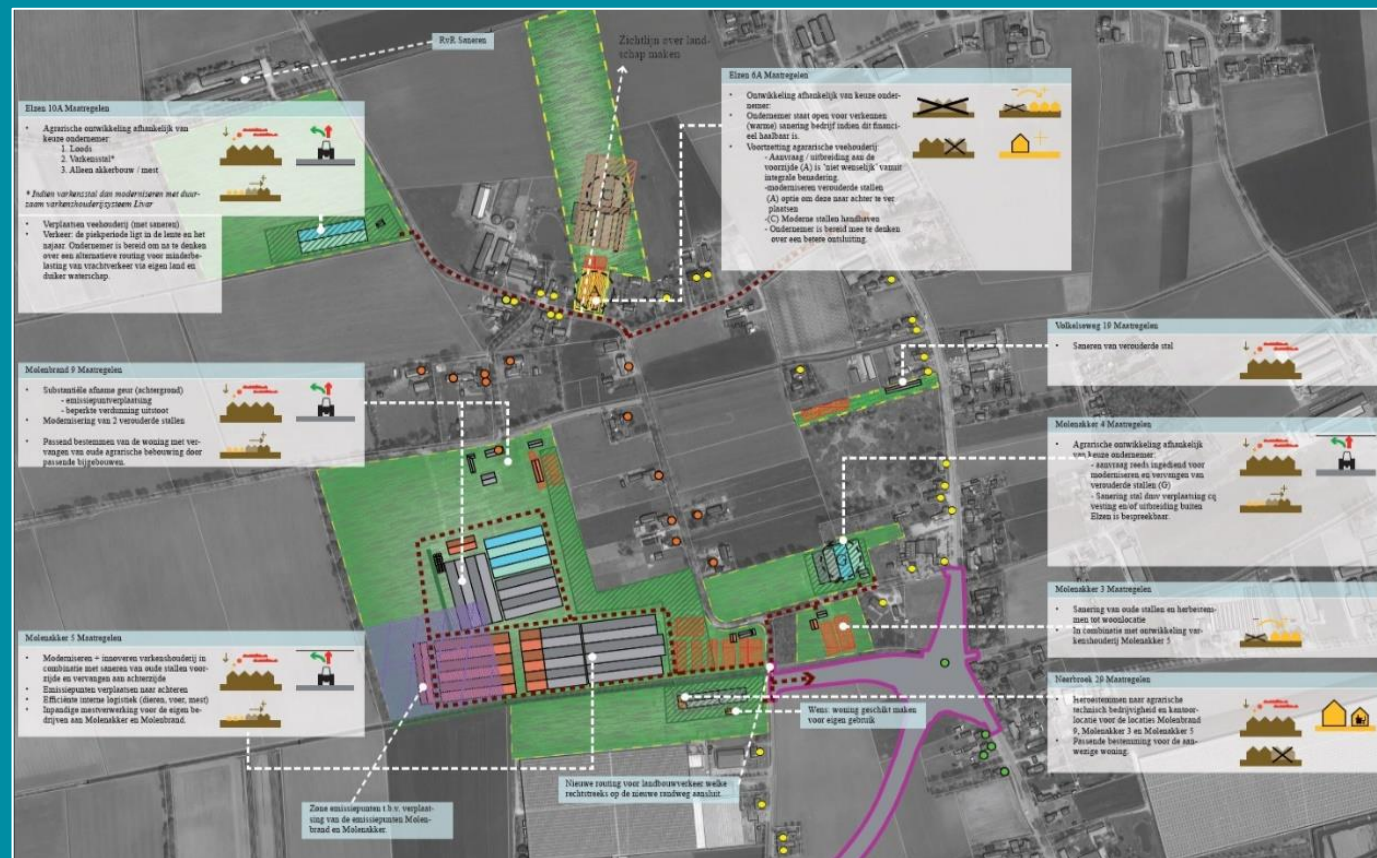
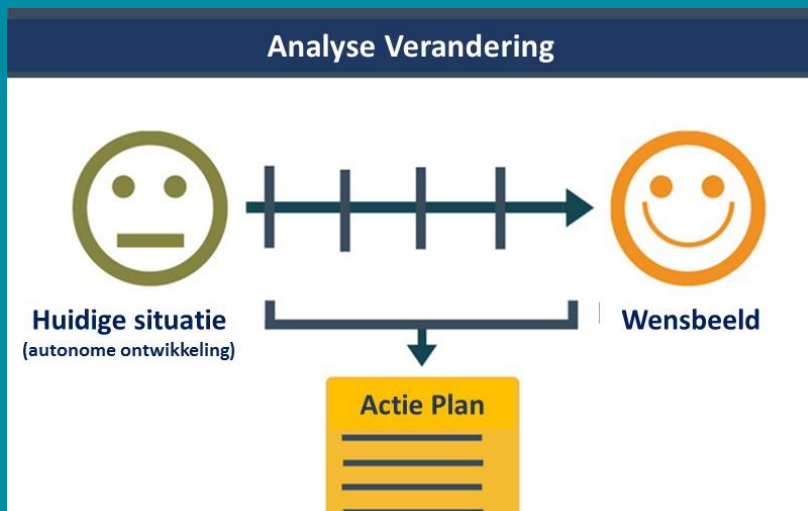
Beheerovereenkomst

Monitoringsrapportages

Transitieopgaven gebied Gijzenrooi

- Natuur/Klimaat & Water: Landschappelijke en Ecologische SysteemAnalyse (LESA)
- Natuur: Verbinden Gijzenrooi met Groote Heide Strabrechtse Heide
- Natuur: Wens voor nieuw inrichtings- en beheerplan voor Gijzenrooi
- Landschap &Recreatie: Mogelijke aanwijzing Van Gogh Nationaal Park
- Landbouw: Wens vestigen ecologische stadsboerderij
- Wonen: ca. 3 Ruimte voor Ruimte woningen
waarvan 1 agrarische bedrijfswoning
- Infrastructuur: Toekomstige verbreding A67

Voorbeeld: Streefbeeld gebied



Lang gekoesterde wens: Ecologische stadsboerderij





Biologisch-Dynamisch

125 ha

Melkvee als basis (40 koeien)

- Landgoed Gennep (Natuurschoonwet)
- Erfpacht gemeente Eindhoven
- 40 ha waarvan 15 ha natuur
- In beheer: ruim 85 hectare elders



Landbouw

Natuurbeheer

Zorg

Winkel

Educatie

Proeverij

1 familie

vrijwilligers

Ca. 50.000 bezoekers per jaar

• Tuinderij

• + 1.000 m2 kas

• Bijen

• Jongvee / Slachtvee

• Kippen

• Kaasmakerij

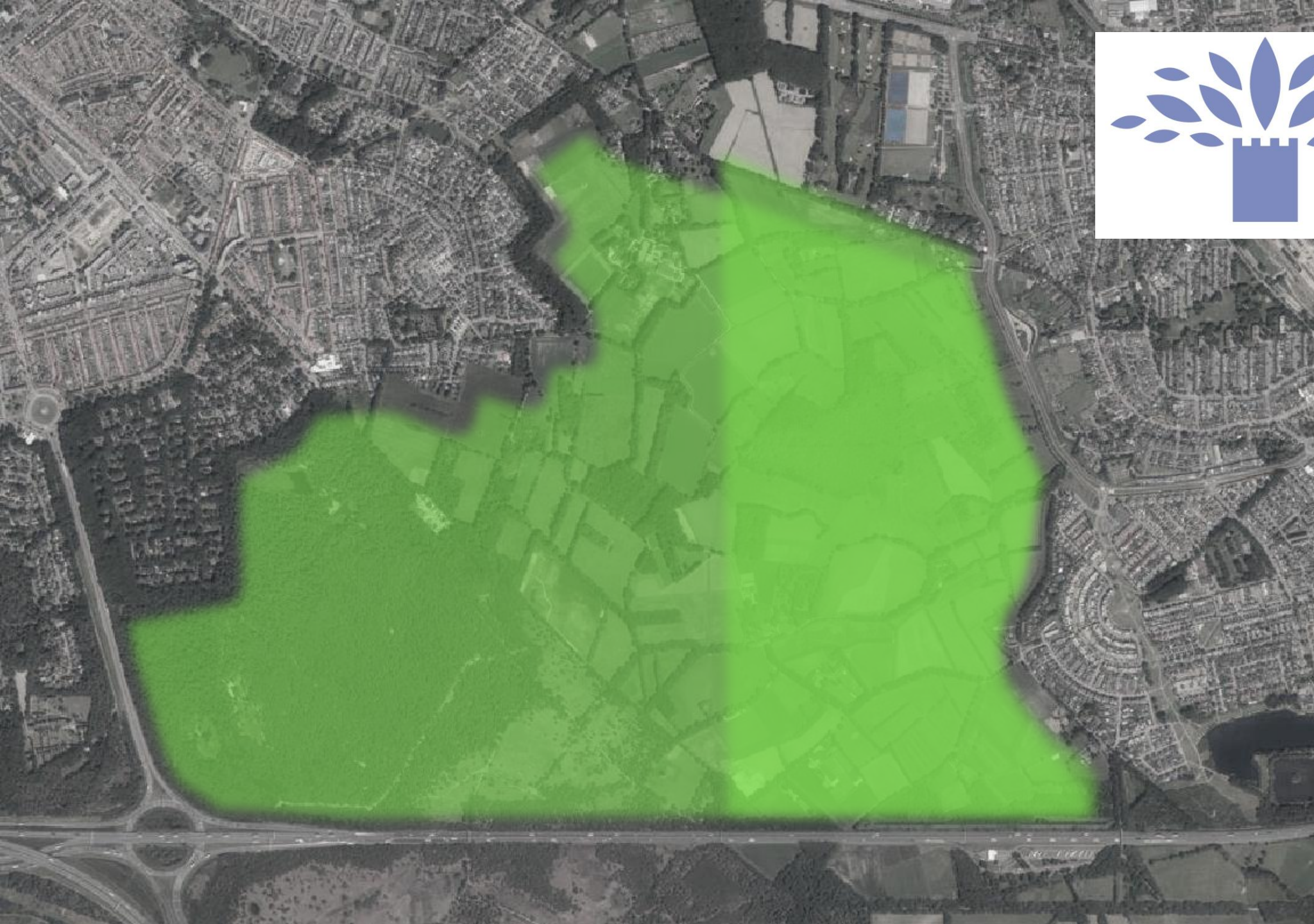
3.

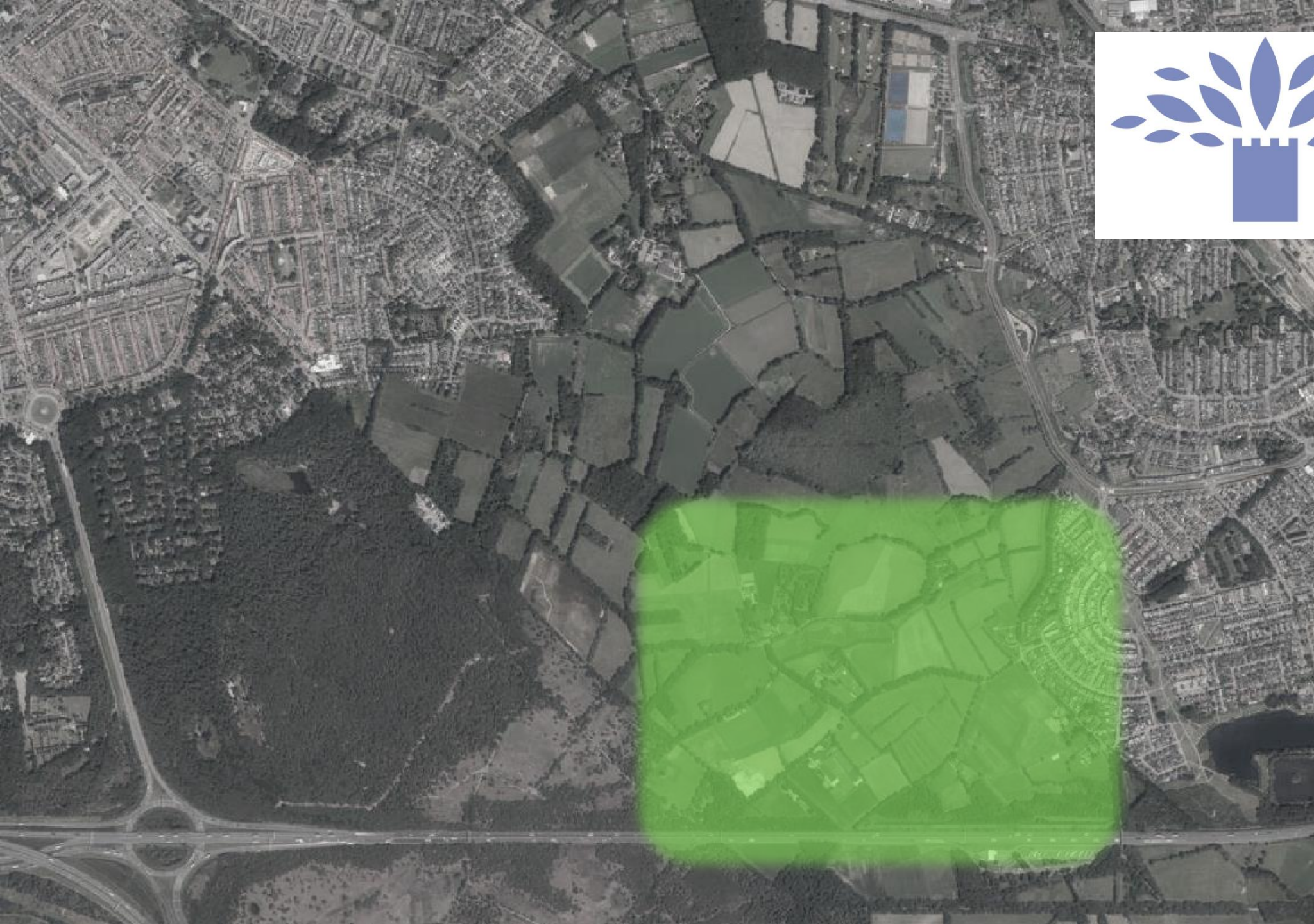
Het gebied in beeld/
Locaties in beeld

[1^e Analyse...]





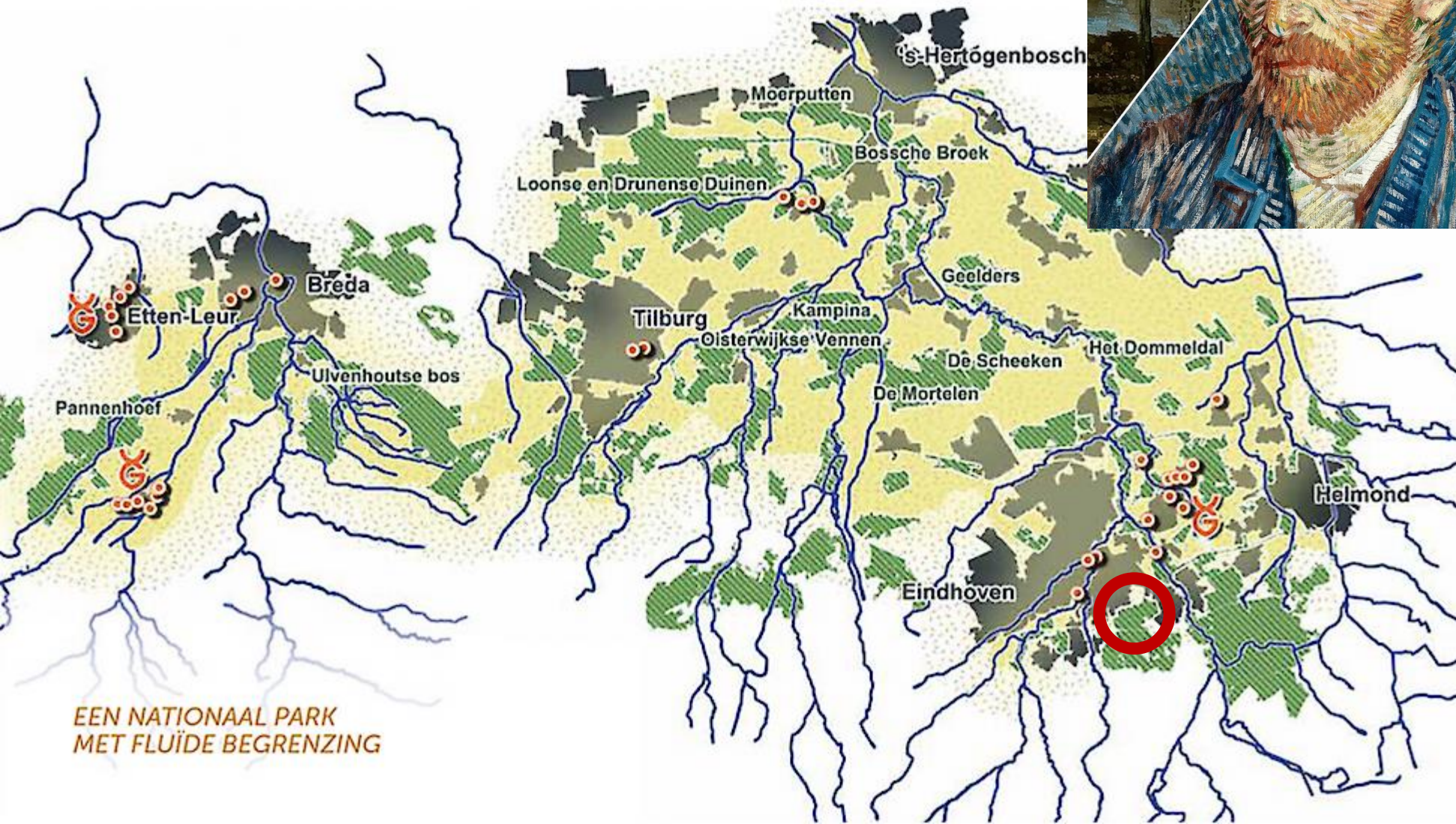




Analyse van het gebied

- Historische analyse
- Natuurwaarden (huidig)
- Bereikbaarheid
- Beleidsanalyse
- Locatieontwikkeling

Historische analyse



EEN NATIONAAL PARK
MET FLUÏDE BEGRENZING

1925



2020



1925

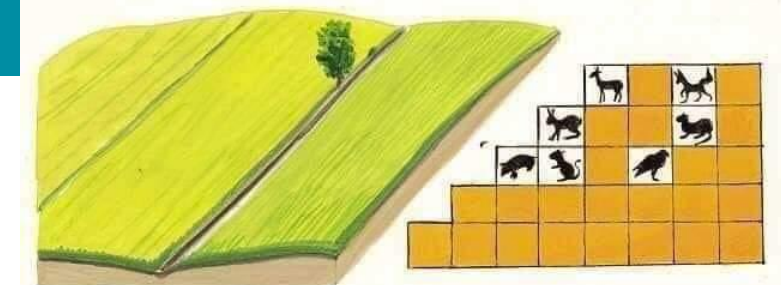
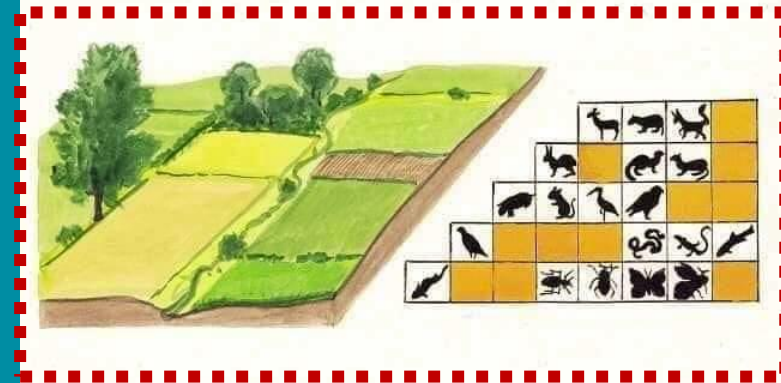
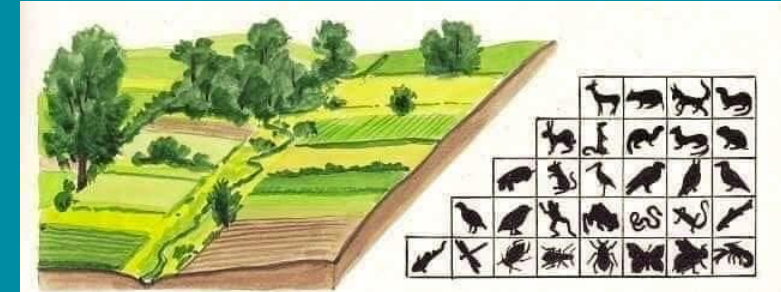


2020



Natuurwaarden

- LESA – studie
- Provinciale ambities:
 - Natuurnetwerk Brabant
 - Attentiegebied waterhuishouding
- Gemeentelijke ambities:
 - Authentiek agrarisch landschap



Bereikbaarheid

Eén officiële parkeerplaats
voor recreatieverkeer
bereikbaar via woongebied

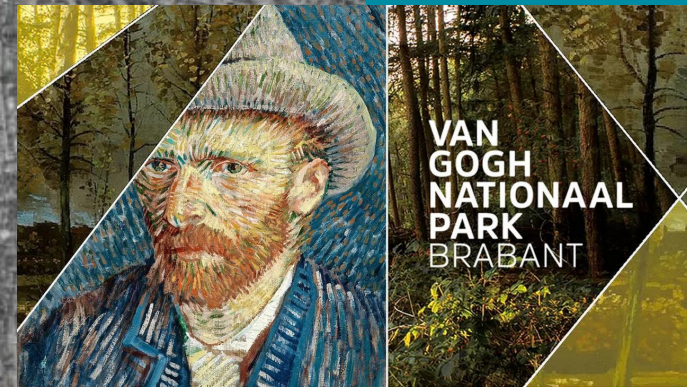
P

Gebied zonder uitgezette
wandel- en fietsroutes

Centrale fiets- en
wandelroute

Twee plaatsen om de A67 over te steken,
waarvan één alleen voor wandelaars

Geen autoverbinding naar Heeze

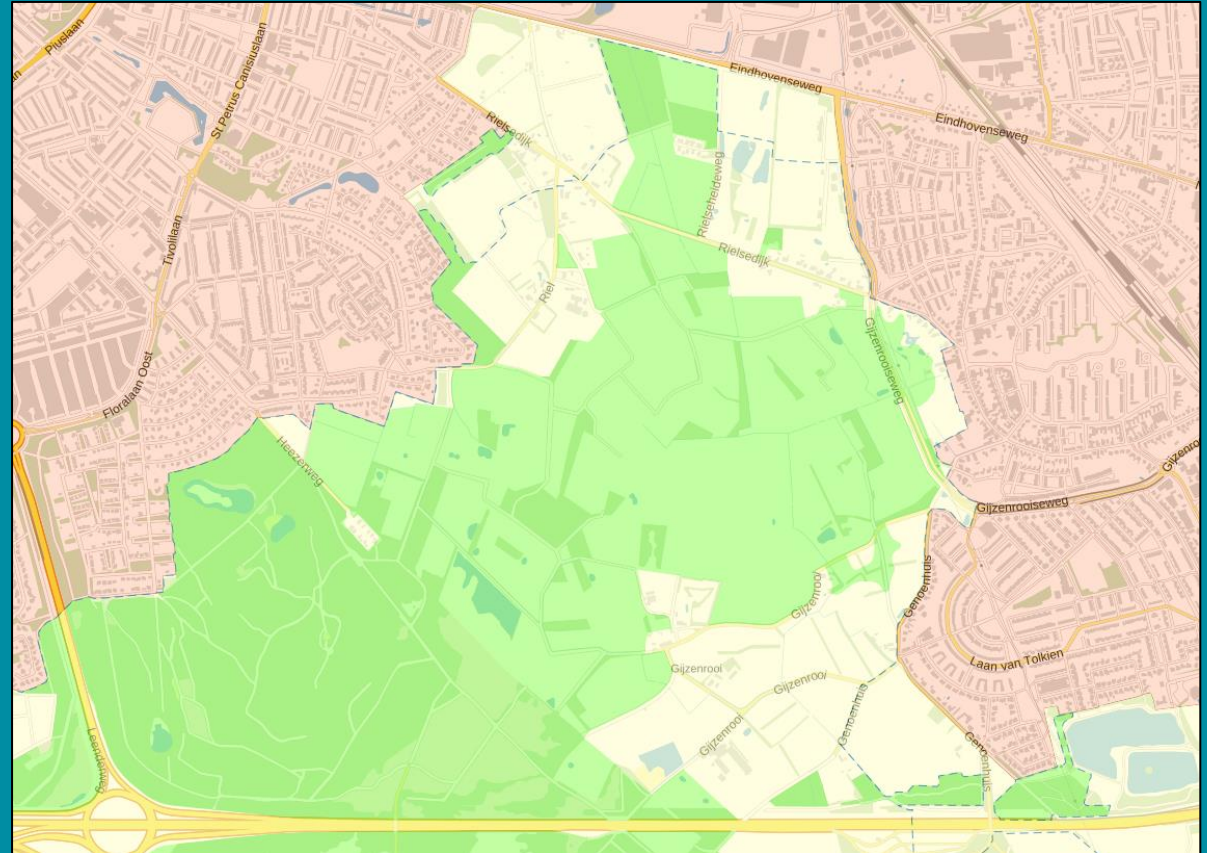


Beleidsanalyse

Bestaand beleid provincie

Omgevingsverordening:

- Natuurnetwerk Brabant (O)NNB;
- Attentiezone waterhuishouding;
- Beperkingen veehouderij.

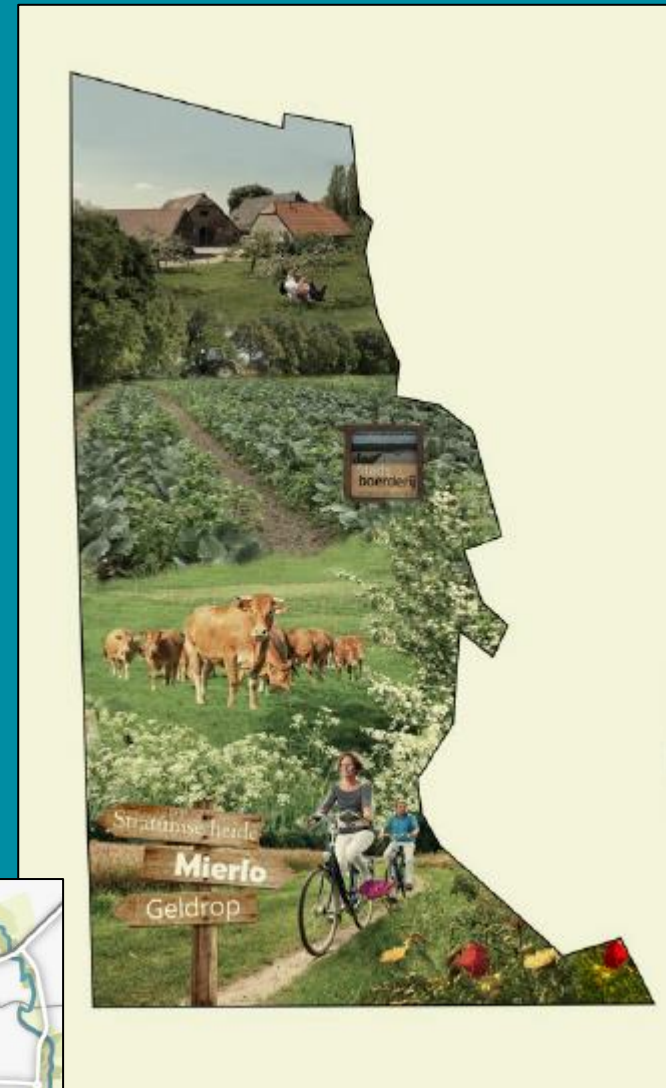


Beleidsanalyse

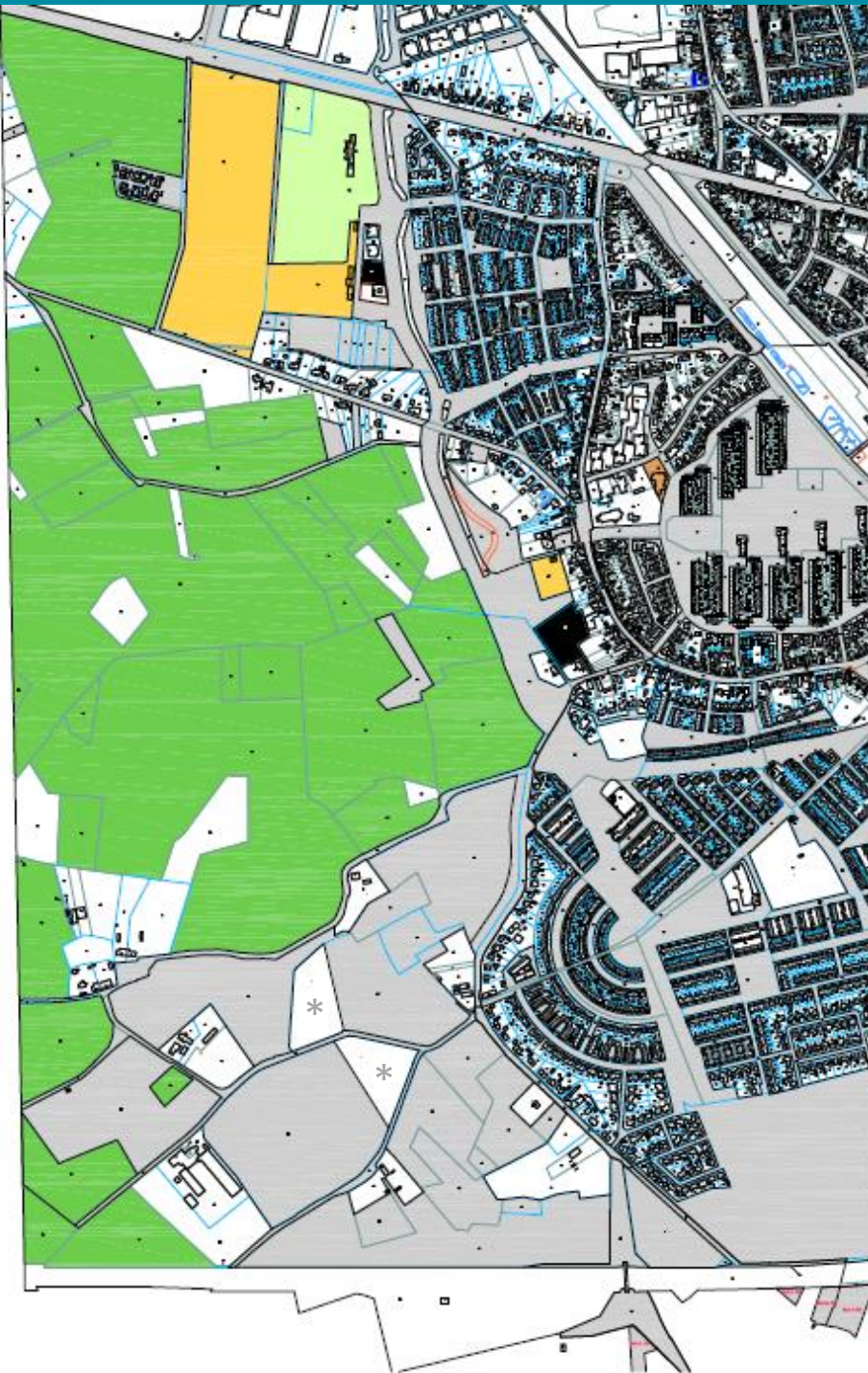
Bestaand beleid gemeente

Omgevingsvisie op hoofdlijnen:

- Authentiek agrarisch landschap;
- Natuurwaarden versterken;
- Kansen voor een boerderij;
- Verkeersdruk beperken.



Locatieontwikkeling: Waar?



Locatieontwikkeling: Waar?

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the Netherlands, showing a patchwork of agricultural fields, forests, and some buildings. Three bright green circles are overlaid on the image, highlighting specific areas of interest for development. The circles are located in the upper-left, upper-middle, and lower-right quadrants of the image. A road or railway line runs horizontally across the bottom of the image.

Eco stadsboerderij

Meerdere opties onderzoeken

Vestigingsvoorwaarden:

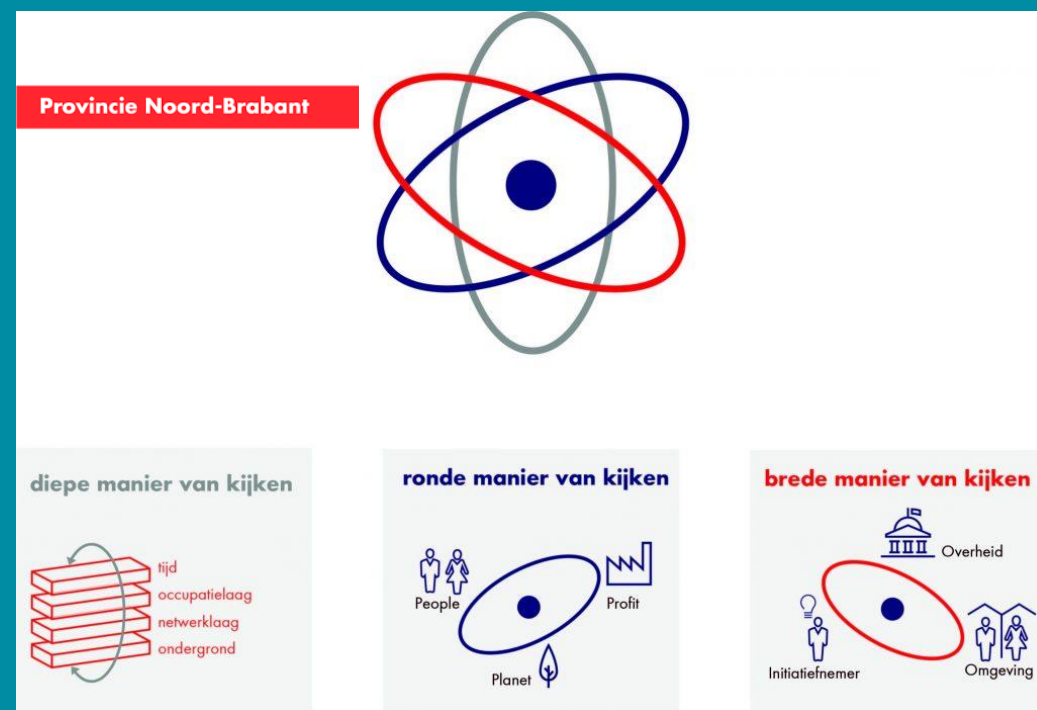
- Buiten NNB
- 'Ten dienste van het gebied'
- Bereikbaarheid agrarisch verkeer t.b.v. boerderij (harde weg)
- Niet te diep het gebied in
- Zo min mogelijk aantrekkende werking gemotoriseerd verkeer
- Goede bereikbaarheid niet-gemotoriseerd (fiets, wandel)
 - Vanuit Geldrop
 - Vanuit Heeze
 - Vanuit Eindhoven

Locatieontwikkeling: Aandachtspunten

- Milieukundige inpassing (**geur, geluid, fijn stof, stikstof** met bijbehorende afstanden)
- **Hydrologische** situatie
- **Cultuurhistorische** situatie
- Goede (uitstekende) **landschappelijke inpassing**
- Agrarische bedrijfswoning + boerderij
- Indeling, functies en omvang van het erf:
 - boerderij
 - aanverwante functies zoals winkeltje, informatiepunt, vrijwilligers
- Behoefte aan **agrarische gronden** voor de eco-boerderij
 - (tuinbouw, veehouderij, inscharen in natuur/pachtgronden)

Locatieontwikkeling: Aandachtspunten

- **Provincie Noord-Brabant:**
 - Nieuwvestiging in het buitengebied in principe uitgesloten;
 - Nieuwe veehouderijen niet in de zone rondom het Natuurnetwerk Brabant (beperkingen veehouderij):
 - Gebied 'Verbod uitbreiding veehouderij';
 - Gebied 'Beperkingen veehouderij'



4.

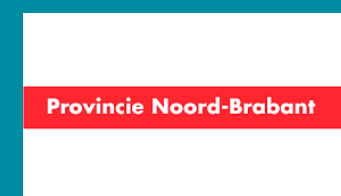
Stakeholders in beeld



Stakeholders in beeld (gebied)

Inwoners Gijzenrooi:

- Bewoner
- Ondernemer
- Omgeving verandert



Inwoners Geldrop:

- Recreant
- Consument
- Vrijwilliger natuur/landschap



Inwoners Eindhoven:

- Recreant
- Consument
- Vrijwilliger natuur/landschap

Financiering



Stichting Kempisch Heideschaap

'Oog en oor voor kansen en zorgen inwoners Gijzenrooi'

Stakeholders in beeld (eco-stadsboerderij)

**Haalbaarheidsplan
Stadsboerderij Gijzenrooi**
Brabants Landschap,
St. Kempisch Heideschaap,
Gemeente Geldrop-Mierlo
22 november 2017



Rol gemeente Geldrop-Mierlo:

Gemeente is eerstverantwoordelijke in:

- Een verkenning vanwege haar beleidswens en het aanreiken van de gronden;
- Het doen van een voorstel voor de vestigingslocatie op haar gronden; zij gaat in deze verkenning het planologische traject na, evenals andere aspecten van regelgeving en draagt zorg voor de gewenste samenspraak met burens;
- Keuze van één locatie om voldoende concreet te zijn (...);
- (...)

5.
Issues in beeld:
van wensbeelden
naar Streefbeeld gebied



Issues in beeld

Ophalen wensen, knelpunten:

- Wat leeft er bij de stakeholders (wensbeeld gebied)
- Wat leeft er bij de stakeholders (wensbeeld eco-stadsboerderij)
- Wat leeft er bij de inwoners van het gebied Gijzenrooi?

Het gebied Gijzenrooi verandert
We streven naar winst voor alle partijen

6. Vervolgstappen



Verkenning stappenplan

- Presentatie gemeenteraad
- 1^e verkenning gebied en locatie (**desk-study**)
- Spelers in beeld brengen (**interviews**)
- 1^e **Werkatelier** wensbeeld gebied (Natuur/LESA) → Wensbeeld gebied
- 1^e **Werkatelier** Eco-stadsboerderij (stakeholders) → Wensbeeld eco-boerderij
- 1^e **Werkatelier** inwoners Gijzenrooi → Wat speelt er?
- **Voortgang:** Informeren gemeenteraad
- **Principe verzoek:** Advies over ruimtelijke procedure start eco-stadsboerderij

Feb

Jan-April

Jan-Feb

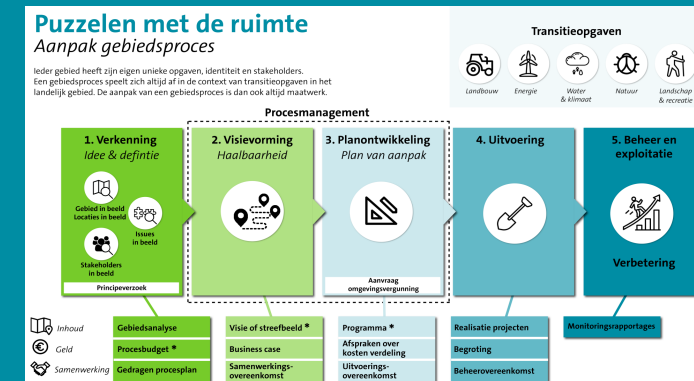
April

April

Mei

Juni

?



De transitie opgave

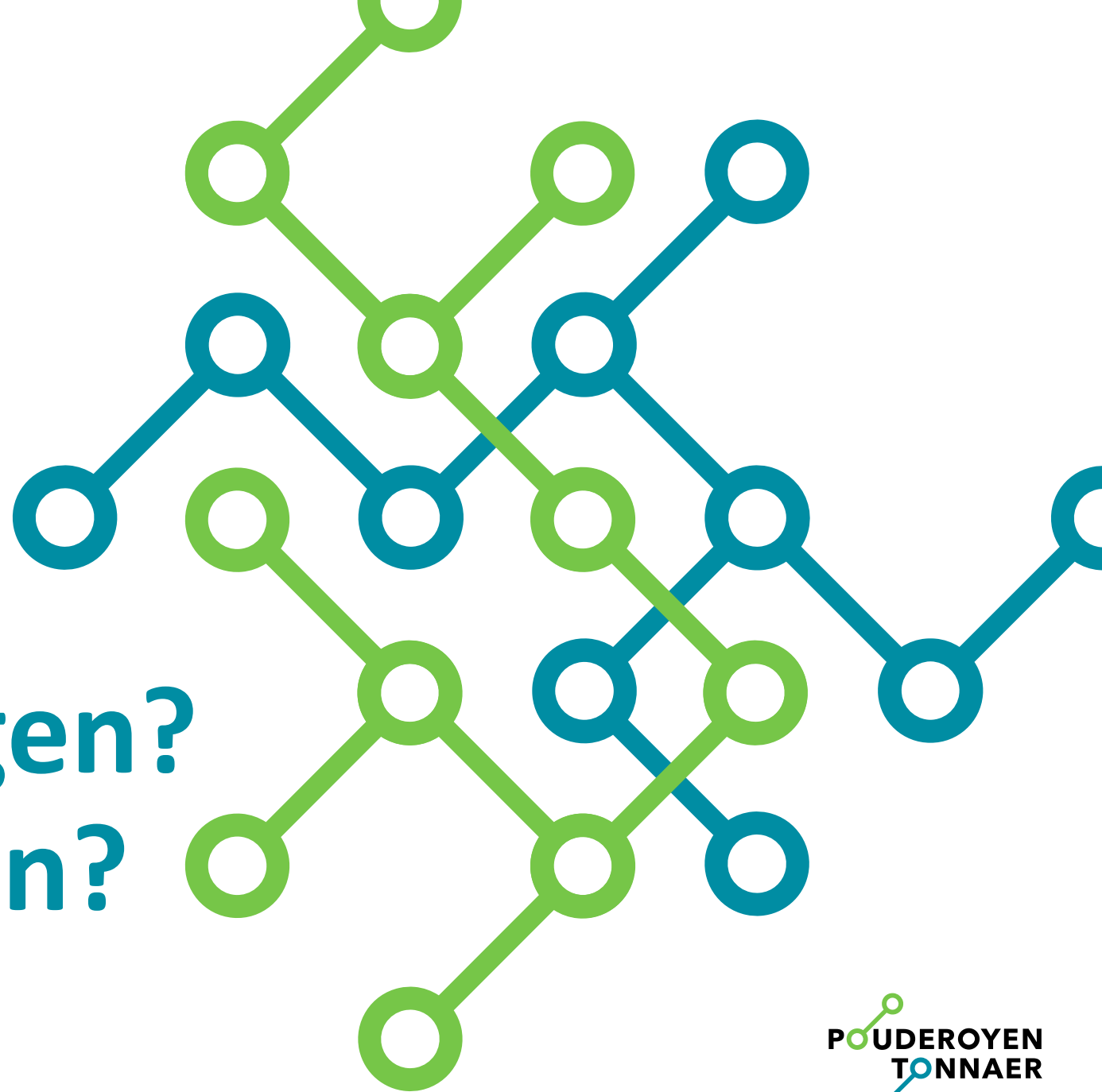
Stakeholders

Het gebied Gijzenrooi
in beeld

Idee eco-stadsboerderij

Issues

**Heeft u nog vragen?
Aandachtspunten?**



**Bedankt voor
uw aandacht**

