

Masterplan Gijzenrooi

Gebiedsontwikkeling voor ‘een parel die met de tijd meegroeit’

Gemeente Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap

BIJLAGENRAPPORT A (Achtergronddocument)

28 oktober 2024

Contactpersoon

ARCADIS

T +316 555 00 436
E kantoorarnhem@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

Inhoudsopgave

1 Gemeenteraad en memo commissie Ruimte 4

2 Landschappelijk raamwerk 5

3 Hydrologische aandachtspunten vervolgfasen 6

4 Stedenbouwkundig kader 7

5 Versterkende woonbebouwing en het provinciale planologisch kader en een actueel burgerinitiatief 8

Colofon 10

1 Gemeenteraad en memo commissie Ruimte

Geldrop-Mierlo

Memo

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 hanteren uitgangspunten en de te nemen vervolgstappen voor het gebiedsproces Gijzenrooi, te weten:

- Opstellen streefbeeld Gijzenrooi;
- Financiele 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

<u>Opstellen streefbeeld Gijzenrooi</u>

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

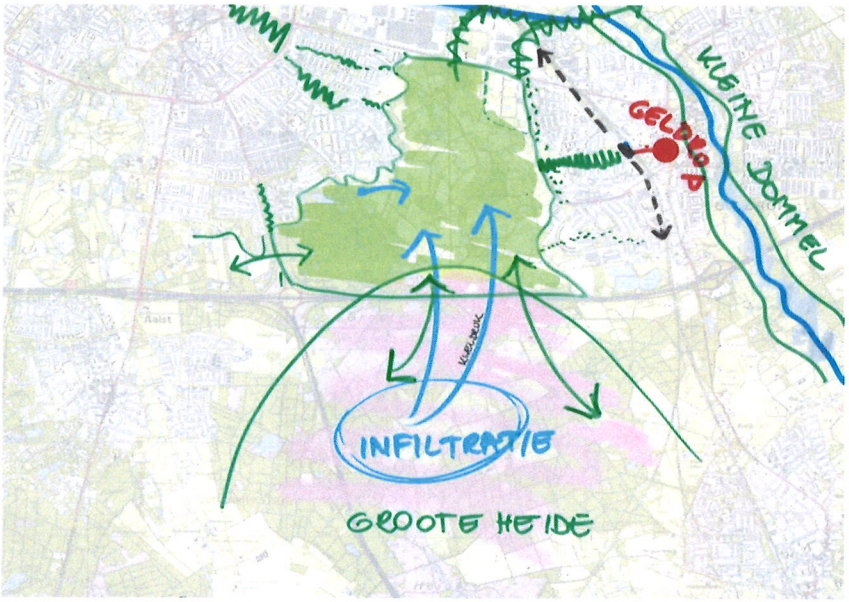
waren hierbij het kader. Alle relevante ruimtelijke thema's zijn hierbij naar voren gekomen, met water en bodem als sturende factoren. Ook is ervoor gekozen om in het streefbeeld het hele gebied Gijzenrooi tussen Geldrop en Eindhoven mee te nemen, waardoor er ook voor Eindhoven een nadrukkelijker rol 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. vloeiweiden (cultuurhistorie).

Recreatie, medegebruik en vrijheidsgraden

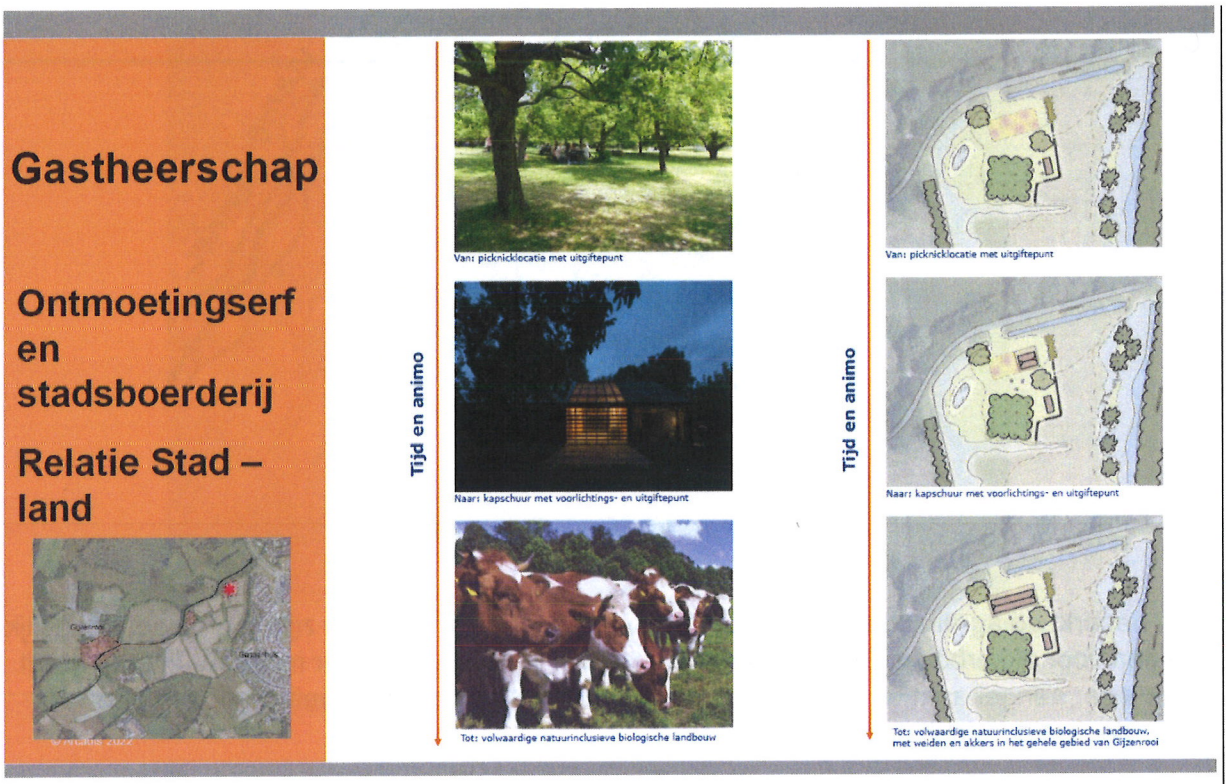
In de huidige situatie zijn er enkele recreatieve functies in het gebied aanwezig, zoals de kampeerboerderij 't Uilenest en een modelvliegveld. Ook in de toekomst zien wij hiervoor ruimte, maar de vernatting en verhoging van natuurwaarden in het gebied beperken wel de ontwikkelingsruimte van deze functies 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 (wandel)paden 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 1e bewonersavond in 2022. Eind 2023 is dit op de 2e 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.



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, stedebouw 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

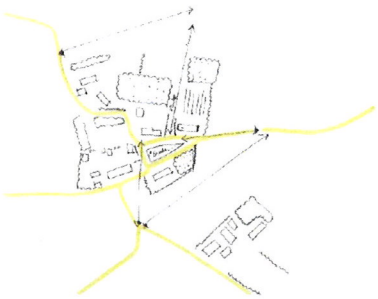
Ontwikkelingsrichting/groeiscenario gehucht Gijzenrooi
Zoals hiervoor beschreven zien wij kansen om, in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing in het gebied, het gehucht Gijzenrooi met nieuwe (woon)bebouwing te versterken. Hiervoor zijn 3 mogelijke ontwikkelingsrichtingen c.q. groeiscenario's 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).

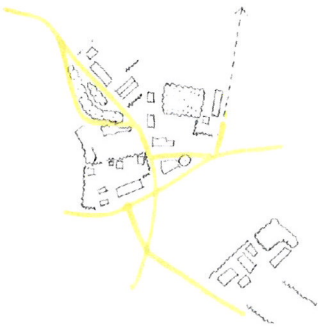
Geldrop-Mierlo

Memo

Oorspronkelijke brink herstellen



Drie brinken als Riel



Grote akker, zuidwaartse uitbreiding



Ontsluiting

De verkeersdruk is 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.

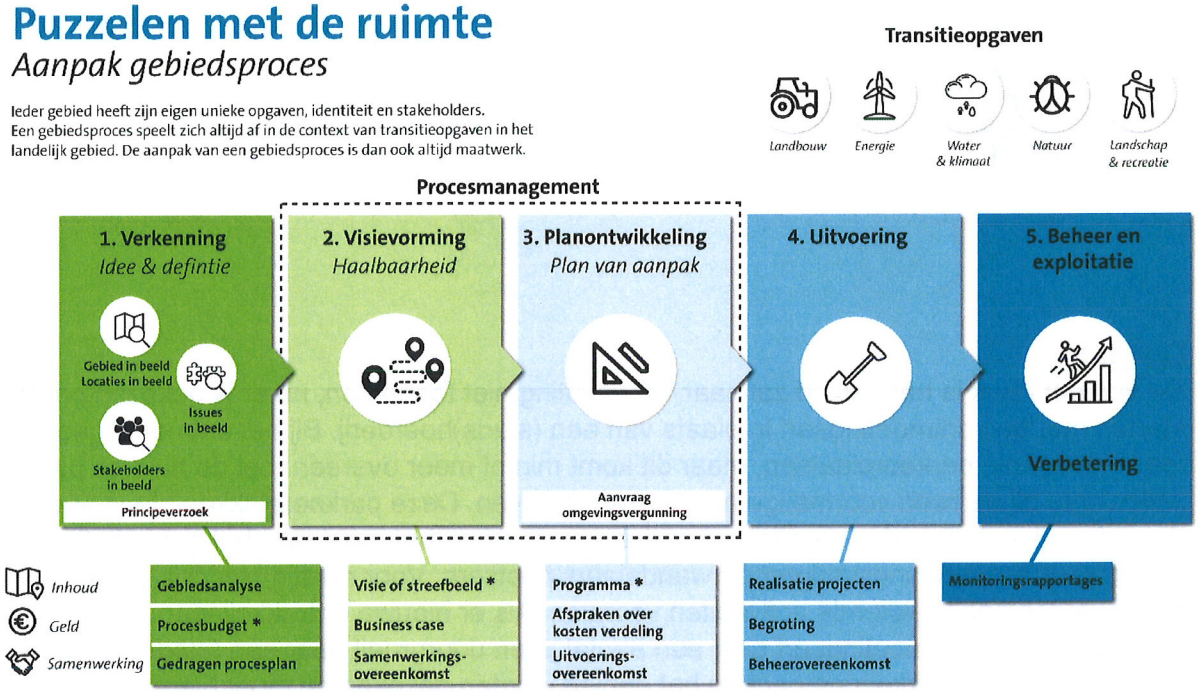
Gemeente Eindhoven

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.



Op te pakken vervolgstappen (na vaststelling streefbeeld)

<u>Opstarten ruimtelijke procedure</u>
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.

<u>Vernatting Gijzenrooi</u>
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,

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

2 Landschappelijk raamwerk



Gijzenrooi

gebiedsvisie en kaartbeelden
schetsschuit 4-7 juli 2023



Inhoud

1. Inleiding
   - 1.1 Inleiding in het gebied
   - 1.2 Proces van de schetsschuit
   - 1.3 Leeswijzer

   3

2. Context van Gijzenrooi in relatie met de omgeving:
   - 2.1 Abiotische laag
   - 2.2 Biotische laag
   - 2.3 Antropogene laag

   13

3. Probleemstelling
   - 3.1 Autonome ontwikkelingen
   - 3.2 Wensbeeld Gijzenrooi

   35

4. Visie op de opgave
   - 4.1 Watersysteem
   - 4.2 Agrarisch gastheerschap
   - 4.3 Zonering van recreatie
   - 4.4 Verandering routes
   - 4.5 Beheer van de natuur- en landschapwaarden

   41

5. Resultaat van de schetsschuit
   - 5.1 Watersysteem van de 21ste eeuw
   - 5.2 Recreatief netwerk
   - 5.3a Locatie van de ecoboerderij: gastheerschap
   - 5.3b Locatie van de ecoboerderij en waterwingebied
   - 5.4 Verbeelding

   55

6. Woningbouw op Gijzenrooi en elders

   65

Van Gogh Nationaal park

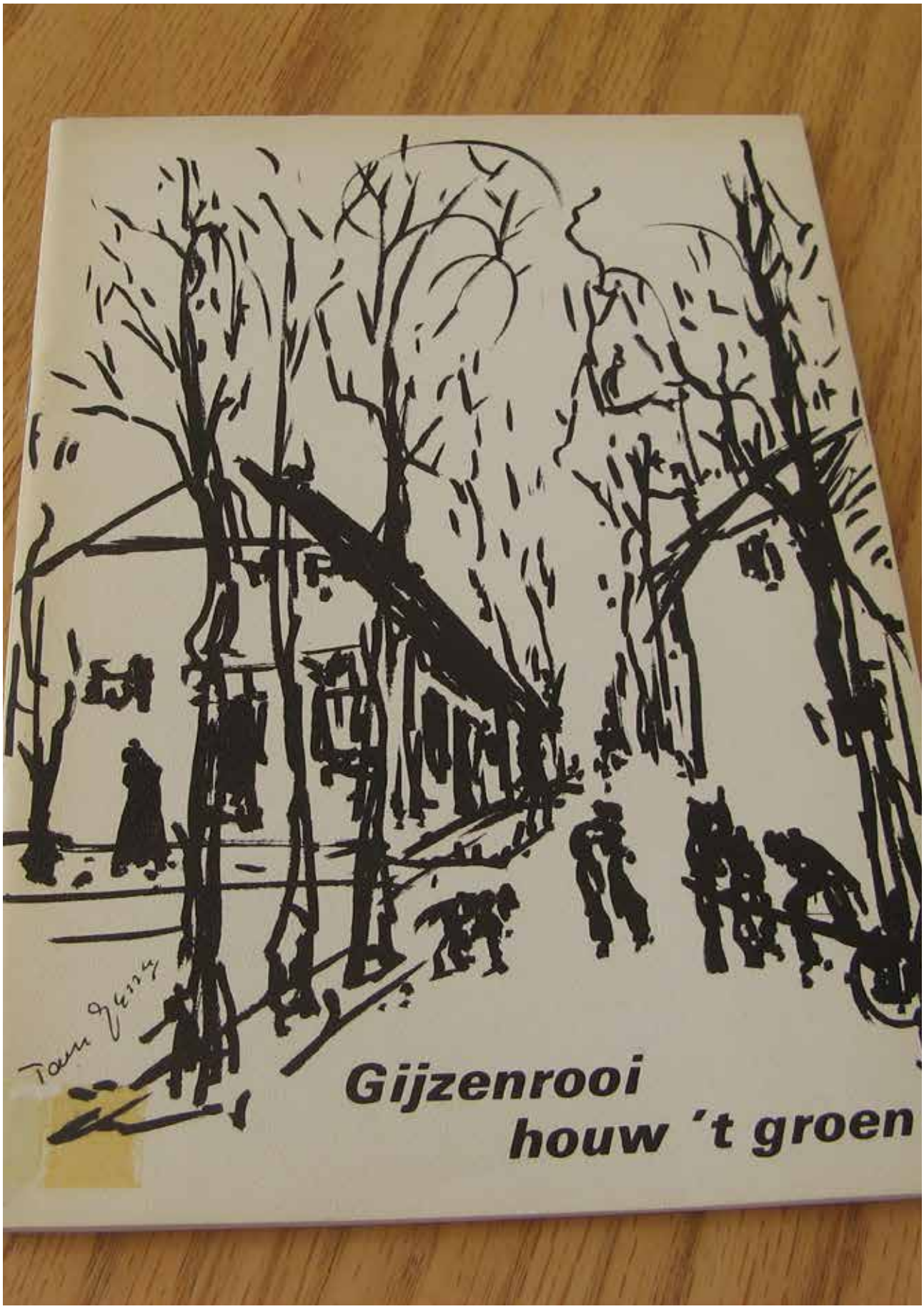
67

Literatuur

69

Colofon

71



Een van de onderzoeken uit de jaren'70 (Regionaal Historisch Centrum Eindhoven)

Inleiding

1.1 Inleiding in het gebied

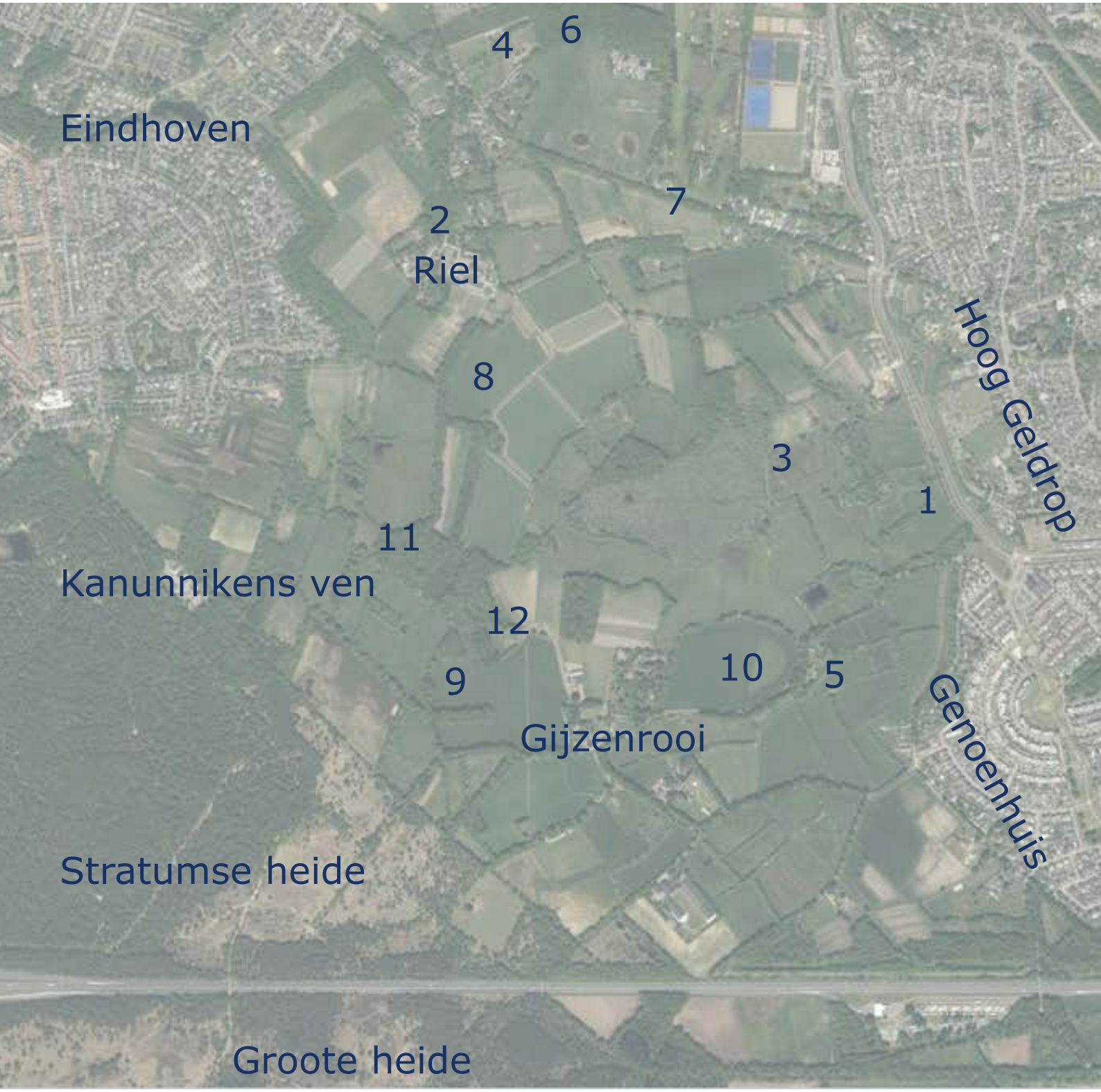
Tussen Eindhoven en Geldrop ligt een bijzonder groengebied, Gijzenrooi. In de jaren ’70 werden vele plannen gemaakt om het gebied van Gijzenrooi te bebouwen. Dit is niet doorgegaan, dankzij vele inspanningen van allerlei partijen, die het gebied een warm hart droegen.

Het was een te belangrijk groengebied tussen de twee steden Eindhoven en Geldrop. Groene uitloopgebieden werden langzamerhand zeer gewaardeerd en kwamen als bufferzones in de jaren ’80 ook in beleidsstukken van ruimtelijk ordering. De planvorming in de jaren ’70 heeft veel opgeleverd. Het gebied is nauwelijks veranderd sindsdien. Er is een schat aan informatie als onderbouwing vóór en tegen de bebouwing onderzocht en opgeschreven. De conclusies waren toen; dit is een bijzonder gebied, zowel ecologisch, waterhuishoudkundig als cultuurhistorisch.

Een van de belangrijkste waarden van het gebied is het kleinschalige agrarische landschap. Het gebied is onderdeel van Natuur Netwerk Brabant en het is een natte natuurparel. Sinds 1986 wordt Gijzenrooi op natuurlijke wijze beheerd door Brabants Landschap.

Gijzenrooi vormt een essentieel onderdeel in de recreatieve structuur rondom (verdichtend) Eindhoven en Geldrop. Vanuit Eindhoven is het gebied goed te bereiken, oude linten in Geldrop sluiten aan op recreatieve routes het gebied in. Het is een paradijselijk uitloopgebied voor de stedeling. Men kan grote en kleine rondjes lopen en er is een fietsroute doorheen. Echter ergens iets drinken kan niet op dit moment.

In dit natuur- en groengebied ligt een bijzonder systeem van water vasthouden, water opleiden en water gebruiken, die in de loop der tijd steeds uitgebouwd en veranderd is. Dit watersysteem vormde de basis van de ontwikkeling van dit kleinschalige agrarische landschap. Middeleeuwse bevloeiingssystemen zijn nu nog terug te vinden in het landschap, echter de functionele betekenis is in de loop der tijd verloren. Op basis van jarenlang veldonderzoek en analyse van historische kaarten blijkt dit watersysteem weer achterhaald. Hedendaagse water- en klimaatopgaven zouden kunnen opgelost worden door het weer tot leven brengen van het historische watersysteem. Gijzenrooi kan in de toekomst op deze manier een groot aandeel hebben in het beperken van de hittestress in de aangrenzende stedelijke gebieden.



Luchtfoto van het projectgebied met toponiemen.
De cijfers verwijzen naar de foto's op pagina 6 en 7

Gijzenrooi heeft nu te maken met de druk van verstedelijking, met verdroging van het gebied vanwege klimaatverandering en met verzuring en verrijking van het natuurgebied. ‘Niets doen’ is geen optie voor dit gebied. Zonder in te grijpen neemt onder andere de biodiversiteit verder af en ontstaat er verrommeling van het landschap door de vele functies waarvoor ‘de stad’ ruimte zoekt.

Ook het uitlaten van honden heeft een aanzienlijke omvang aangenomen, met alle onrust en verrijking in het natuurgebied als gevolg.

Door voor het gehele gebied een beheersysteem te organiseren door een beheerder ter plaatse ontstaat de potentie tot het uitgroeien van Gijzenrooi als museaal natuur- en kleinschalig agrarisch landschap, uniek in Brabant.

De vraag is op welke manier is dit te organiseren en hoe krijgt men zo’n initiatief economisch rendabel voor de komende 25 jaar?



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



Presentaties tijdens de schetsschuit Gijzenrooi



Conclusies van de schetsschuit Gijzenrooi: direct verbeeld

1.2 Proces van de schetsschuit

In de Raadsinformatiebrief van 30 augustus 2021 werd het belang van het gebied en de noodzaak tot het opstarten van een gebiedsproces aangegeven. Om dit kwetsbare gebied goed te kunnen beschermen is een duidelijke toekomstvisie nodig. Brabants Landschap en beide gemeenten hebben bijna alle gronden in eigendom, dit biedt grote mogelijkheden.

Het beheer van het gebied moet voor de toekomst goed geregeld gaan worden. Dit zou een agrarische ondernemer van natuurinclusieve stadsboerderij op zich kunnen nemen. In 2021 werd een stadsboerderij als het meest geschikte model gezien om het agrarische cultuurlandschap van Gijzenrooi voor de toekomst te kunnen behouden en versterken.
Ook zijn allerlei initiatieven van derden die iets in dit gebied willen.

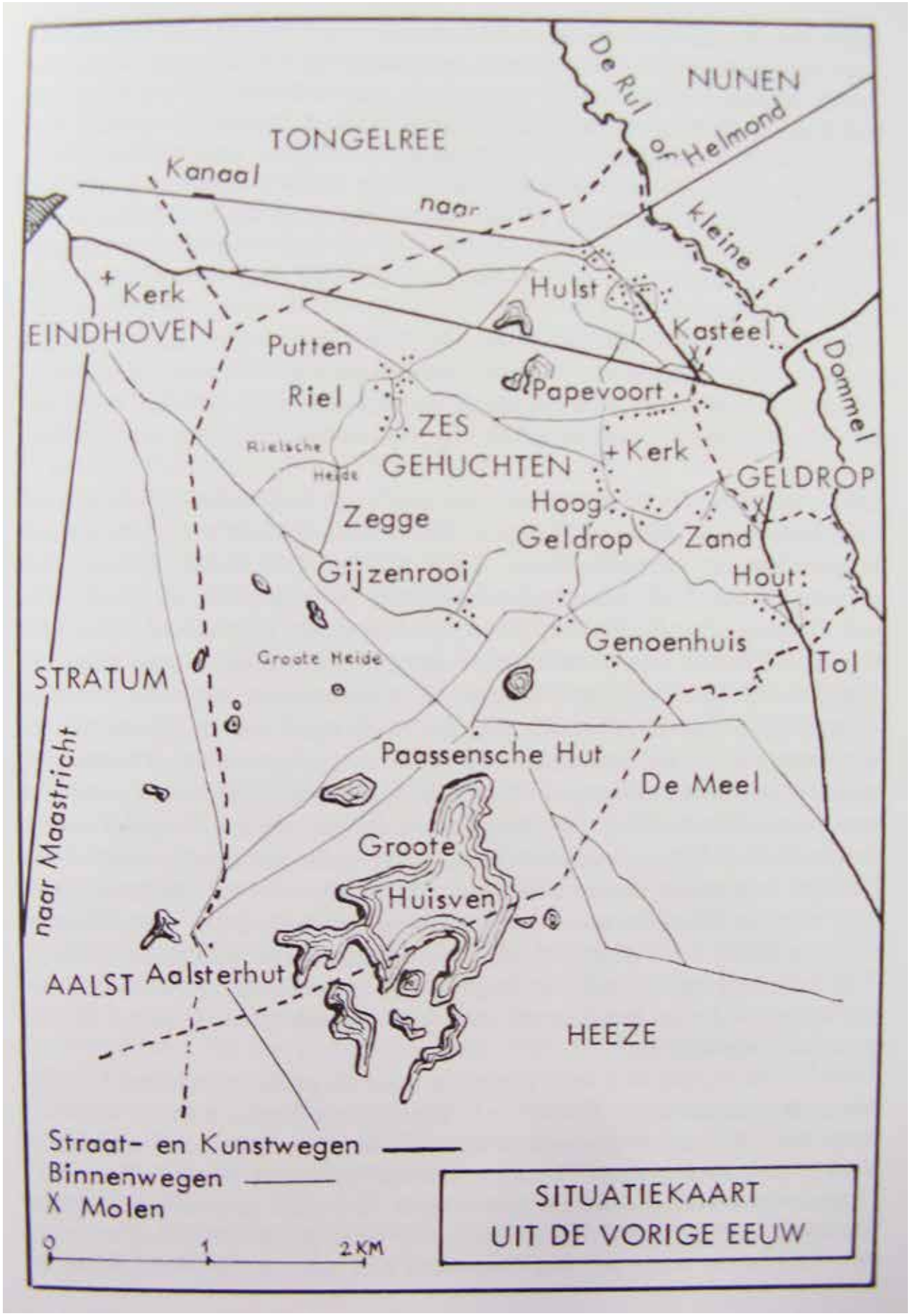
Het gebied sluit qua sfeer goed aan bij de beelden van het initiatief tot de vorming van het Van Gogh Nationaal Park, maar wat betekent dat voor dit kwetsbare gebied?

Door het bureau Pouderoyen Tonnaer is middels werksessies en een inloopavond voor bewoners een schat aan knelpunten, potenties en ideeën bij bewoners en stakeholders opgehaald. Deze informatie is geordend in diverse onderwerpen. De onderwerpen zijn vastgelegd in de rapportage Verkenning Gebiedsvisie Gijzenrooi, 2022.

De Gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap willen deze ontwikkelde ideeën voor het gebied Gijzenrooi uitgewerkt zien in een integrale en gedragen visie. De gemeente Eindhoven is als stakeholder en mede-eigenaar van de gronden gevraagd om aan te haken bij dit proces.

Door middel van de schetsschuit methodiek, onder leiding van Arcadis en Kruit Kok Landschapsarchitecten is met experts op diverse gebieden en vertegenwoordigers van belangenorganisaties in twee dagen tijd (d.d. 4 en 7 juli) een integrale en gedragen visie met verbeelding in kaarten ontwikkeld.

De schetsschuit is een procesmethodiek voor een integraal ontwerpatelier van twee opeenvolgende dagen. De doelstelling van de schetsschuit was voor een complexe ruimtelijke opgave van Gijzenrooi nieuwe oplossingen te zoeken, draagvlak te creëren en het proces in een ‘snelkookpan’ in beweging te zetten. Experts op ruimtelijk gebied en betrokkenen (o.a. vertegenwoordigers van belangenorganisaties) uit de streek waren uitgenodigd.
Een van de doelstellingen van deze methode is om het ruimtelijk proces een krachtige impuls te geven door het comprimeren van de gezamenlijke inspanning in een zeer korte afgebakende periode. Mensen met verschillende belangen werkten intensief samen aan een concrete oplossing.



Onderzoek uit de jaren'70 naar de geschiedenis van Gijzenrooi (Regionaal Historisch Centrum Eindhoven)

In deze rapportage wordt een doorkijk gegeven naar de integrale gebiedsontwikkeling van dit gebied, op basis van alle input uit de schetsschuit. Deze gebiedsontwikkeling moet een toekomstbestendig antwoord geven op klimaatopgaven als verdroging en wateroverlast, het noodzakelijke beheer van het gebied in combinatie met landbouwtransitie naar meer natuurinclusieve landbouw, gecombineerd met recreatie en cultuurhistorische aspecten.

Het verslag van de schetsschuit is in een aparte rapportage vastgelegd.

1.3 Leeswijzer

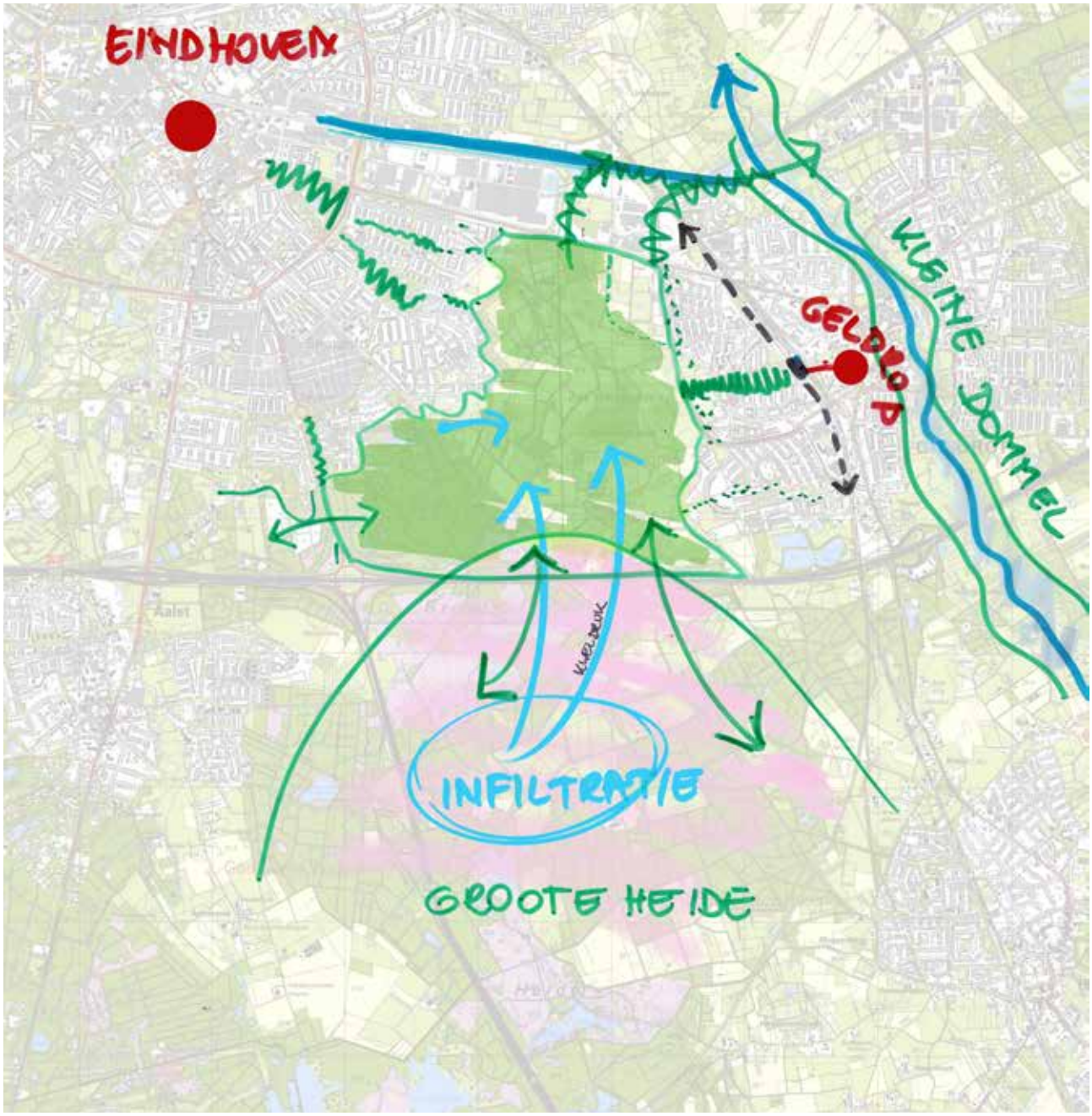
Voor u ligt het rapport gebiedsvisie Gijzenrooi, met de output van de schetsschuit.

De opzet van dit rapport is als volgt;
Allereerst geven we een analyse van de bijzondere karakteristieken van dit gebied in hoofdstuk 2. Op basis van de lagenbenadering kunnen we de diverse aspecten van het landschap sectoraal maar ook integraal ten opzichte van elkaar duiden.
In hoofdstuk 3 komt de probleemstelling zoals geformuleerd door de gemeente Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap, aan de orde en geven we een doorkijk naar nieuwe inzichten om de wensbeelden voor het gebied aan te scherpen.
In hoofdstuk 4.1 geven we een visie op het duurzame watersysteem in dit gebied en de samenhang van dit watersysteem met landschap, landbouw, recreatieve en cultuurhistorische aspecten. We diepen het thema gastheerschap uit in combinatie met beheer en de zonering van de recreatie.
In hoofdstuk 5 wordt de integrale visie op het gebied verbeeld en in onderdelen uitgelegd.
Hoofdstuk 6 agendeert de rode componenten in het gebied. Van oudsher was het gebied bewoond in kleine enclaves. Nieuwe tijden brengen ook nieuwe woningbouwopgaves. In dit hoofdstuk worden spelregels op basis van een gedegen historische en ruimtelijk analyse verkend, om de draagkracht van het streefbeeld van het gebied vast leggen.

We willen met name Rob Brinkhof hartelijk bedanken voor de vele tochten in Gijzenrooi, het delen van zijn gebiedskennis met zijn ontdekkingen in het watersysteem en zijn creatieve idee om door middel van profielen de geschiedenis van het gebied te visusliseren.

We wensen u veel leesplezier.

Namens het team,
Mariëlle Kok en Eric Schellekens



Belangrijkste conclusies uit de context van Gijzenrooi:
Relaties bovengrond en ondergronds met de omgeving, grondwaterstromen vanaf de Groote Heide, ecologische verbindingen tussen de heidegebieden onderling, Gijzenrooi en het Dommeldal en groene verbindingen met de stedelijke gebieden.

2. Context van Gijzenrooi in relatie met de omgeving

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwaliteiten en de knelpunten van het gebied op een integrale wijze.

Gijzenrooi is een moeilijk te doorgronden gebied. We zullen u aan de hand van een groot aantal visualisaties het gebied laten ontdekken.
We hebben de informatie zo veel mogelijk geordend via de lagenbenadering.

Allereerst beginnen we met de beschrijving van het abiotisch patroon (de ondergrond, bestaande uit bodem en water), daarna de biotische laag (de laag van de vegetatie) en daarna hoe de mens in de loop der tijd het gebied veroverd, gebruikt en ingericht heeft (de antropogene laag).

2.1 Abiotische laag

Het hoogteverloop van Gijzenrooi is gelijk een soepbord. Het hart van Gijzenrooi, de Gijzenrooise Zegge was een laagte omringd door hogere randen. Het is het van oorsprong een nat gebied geweest. Al het water vloeide er naar toe. In de profielen op pagina 16/17 is dat waarneembaar. Gijzenrooi is ook de waterscheiding tussen de beken de Tongelreep en de Dommel.

Hoe komt dat?

De geomorfologische ondergrond blijkt zeer divers en over kleine afstanden zeer te veranderen. In de LESA wordt deze opbouw van het landschap uitgebreid beschreven. Men gaat uit van de volgende hypothese van het inversielandschap.
"*Tijdens de periglaciale periode gedurende de laatste ijstijd hebben zich wisselende natte en droge (vorst) omstandigheden voorgedaan. Gedurende die perioden is zand door de wind afgestoven van hogere en relatief drogere locaties en vastgehouden en opgestoven op nattere plekken. Naar mate een dergelijke natte plek een betere toevoer van water kende stoof zij hoger op. Drogere plekken stoven zo af, nattere plekken stoven op, met als gevolg een omkering van het reliëf. Veel dekzandvormen in het huidige landschap laten nog steeds de vorm zien van de eermalige waterlopen die dus nu "gevangen" zijn.*

Daarnaast liggen in de buurt van dit gebied twee breuken, de Breuk van Uden en de Feldbissbreuk, die ook voor ondergrondse verschillen op korte afstand kunnen zorgen. Dit heeft tot gevolg dat er natte hoge plekken in het gebied zijn, maar ook lage droge plekken. En dat op allerlei overgangen tussen zand, leem en veen water uittrad en nu nog uittreedt.

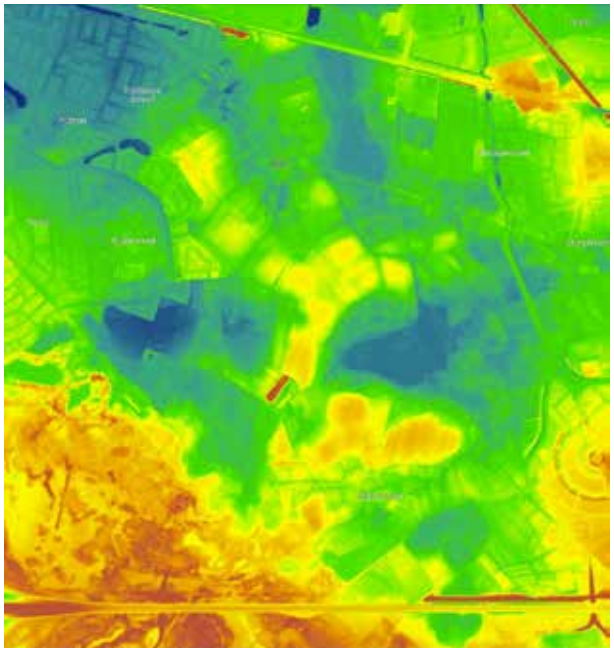
Gijzenrooi verdroogt echter. De diepere grondwaterstromingen, die



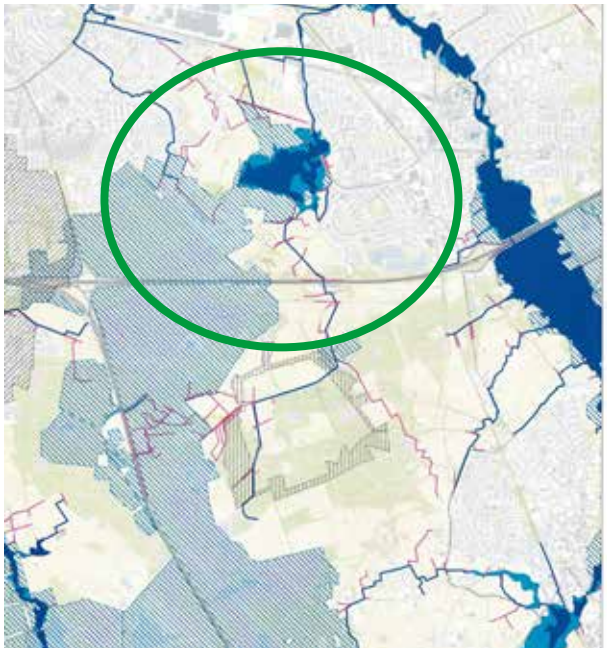
Geomorfologie



Bodemkaart



AHN



Grondwaterbeschermingsgebied
en A waterlopen, dwars door de Zegge

vroeger in de Gijzenrooise Zegge uitkwamen zijn verstoord, als gevolg van bruinkoolwinning in Duitsland en de diverse grondwateronttrekkingen ten zuiden van Gijzenrooi. Ook ondiepe kwel is zeer veel minder geworden door de afvoer van het gebiedseigen water onder andere door de vergraven Rielsche Loop en de Beekloop. Om het gebied hydrologisch te herstellen is water vasthouden en water bergen het advies.

Het bijzondere van dit gebied is het ingenieuze watersysteem, wat door de eeuwen heen ontwikkeld is door de boeren ter plaatse. Boeren op de zandgronden konden alleen overleven als er voldoende water was en als er water van goede kwaliteit aanwezig in dit gebied was. Het zure afstromende water van de omringende heidecomplexen wilden men niet op de akkers en de weiden hebben. In de Middeleeuwen gingen de boeren daarom slim om met hun water. De waterbergingen en bevloeiingssystemen zorgden ervoor dat de productie van gewassen zowel gras, hooi als rogge en graan optimaal was. Want hoe groter de oogst van hooi was, hoe meer koeien gevoed konden worden en hoe meer mest geproduceerd werd voor het verrijken van de akkers. Dit potstalsysteem is in dit gebied geheel toegepast en hierdoor zijn oorspronkelijk verschillen in hoogtes in het landschap door de mens aangepast. De essen kennen hele dikke pakketten van verrijkte grond, de zwarte enkeerdgronden.

Op basis van jarenlang veldonderzoek en analyse van historische kaarten is het historische watersysteem in kaart gebracht. De kaart “in progress” is op pagina 20 aangegeven. De abstrahering van deze kaart en de link met de antropogene laag is op pagina 22 aangegeven.

Kwaliteiten en Potenties:

Bijzonder afwisselend en complex middeleeuws landschap met een bijzonder, weer te activeren, watersysteem, waardoor Gijzenrooi een klimaatbuffer voor de twee gemeenten kan worden, door de vele bergingsmogelijkheden in combinatie met aanleg van landschapselementen.

Het verondiepen van begreppelingen en het dichtzetten van de Beekloop en de Rielsche Loop zorgen voor het vasthouden van water en het activeren van de spons Gijzenrooi. Overleg met Brabant Water dit najaar geeft hoop op het verminderen van de diepere grondwateronttrekkingen en op de haalbaarheid van het landschappelijk streefbeeld met netrekking tot de inrichting van het watersysteem.

Brabants Landschap koopt gronden op bij de Gijzenrooise Zegge en rond Riel om deze om te vormen naar natte en drasse natuur, binnen het historische watersysteem, als resterende natuuropgaven binnen het Natuurnetwerk Brabant.

Ook kan de stad baat hebben bij dit gebied om haar eigen waterproblemen op te lossen. Stedelijk water kan langs de randen geïnfiltreerd worden om zo de kweldruk in het gebied te laten toenemen. Aan de zijde van Eindhoven en rondom Genoenhuis zijn vloeiweides met stedelijke water te activeren.

Gijzenrooi door de eeuwen heen

Kanunnikensven en omgeving — Gehucht Gijzenrooi en omgeving



lagen in landschap

antropogeen	Jacht- en verzamelgebied in Brons- en IJzertijd e.d.	
biotisch	Hoogveenmoeras met korhoen, kraanvogel en grutto	Grote grazers als eland en edelhert in vochtig tot nat bos
abiotisch	Genese van inversielandschap Hoogveen (regenwater gevoed) 2-3 m dik pakket hoogveen (regenwater gevoed) Hoog is ook nat	Inversie landschap Stromende zandruggen met kwelkoppen
grondwaterpeil	**-0- alles was nat tot vochtig**	

Gijzenrooijse zeggen — Hoge gronden Genoenhuis

15000 BC → 0: Alles was nat tot vochtig



Jacht- en verzamelgebied in Brons- en IJzertijd e.d.

Laagveenmoeras met eland, bever en otter	Laagtes met veenontwikkeling op hoge gronden
Laagveen (grondwater gevoed) 2-3 m dik pakket laagveen (grondwater gevoed) kwelvensters en/of isolatie	Hogere gronden met lokaal veenontwikkeling in laagtes

0 BC → 1.000 AC - vroege Middeleeuwen: Romeinen en Karolingers



lagen in landschap

antropogeen	Jachtgebied op grote grazers en vogels	Tijdelijk gebruik open plekken in bos als lokale akker en weide voor huisvee Lokaal ontwateren met putten en greppels	
biotisch	Hoogveenmoeras met korhoen, kraanvogel en grutto	Grote grazers als eland en edelhert in vochtig tot nat bronbos	
abiotisch	Hoogveen (regenwater gevoed) 2-3 m dik pakket hoogveen (regenwater gevoed)	Bronbossen op stroomruggen	Vochtig tot nat boslandschap met lokale en door middel van greppels, putten en kwelko
grondwaterpeil	**Lokaal beperkte ontwatering**		



Jachtgebied op grote grazers en vogels		Systematische occupatie van hogere gronden vanuit villa's: akkers en weides met beperkte lokale ontwatering Ontstaan van boomstamwaterputten, begreppeling en mooskotten
Laagveenmoeras met eland, bever en otter		Laagtes met veenontwikkeling op hoge gronden, teelten van boekweit en graan
tijdelijke ontwatering paansnijdingen	Laagveen (grondwater gevoed) 2-3 m dik pakket laagveen	Akker- en weidecomplexen op hogere gronden met lokaal beperkte ontwatering

© onderzoek en idee: Rob Brinkhof
grafische vormgeving en illustraties: Mariëlle Kok

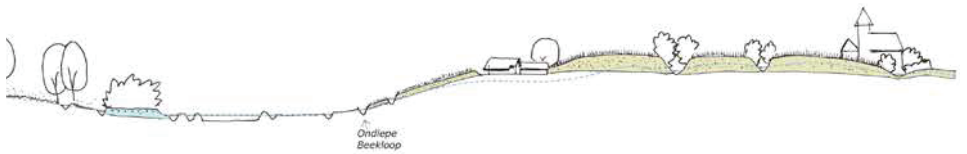
1000 AC → 188



lagen in landschap

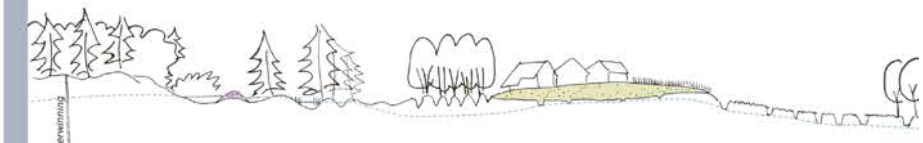
antropogeen	Natte heide in gebruik als spaarbekken voor Eindhovense vloeiweiden Eerste vervening (boekweitakkers?)	Ontwikkeling van gehucht met greppels en spaarbekkens (als waterbron), ontstaan Gijzenrooi Vloeiweiden op (venige) gronden gevoed vanuit Aanleg van spaarbekkens , wa verdelende en zuur waterkeren
biotisch	Ontbossing door begrazing met vee leidt tot open (droge en natte) heide met vennen en lokaal hoogveen	
abiotisch	Wind krijgt vrij spel op kale grond en zorgt voor stuifduinen en uitgeblazen laagten	Vochtig tot nat boslandschap met tijdelijke greppels, putten en aanboren en/of aftappe
grondwaterpeil	**Flinke ontwatering hoogvenen en lokaal ont0en bewatering op vloeiweiden**	

0: "Gijsbrecht rooit een bos", Potstalcultuur en ontbossing



e.a. bronbossen tervoerende, - geleidende en - de houtwallen rondom weides	Turfwinning en kletten in laagveenmoeras	Boerderijen met potstallen Ontstaan Genoenhuis Gehucht Hoog Geldrop op rand Grote graancomplexen, vlas en andere teelten
	Ontstaan van bolle akkers door plaggensysteem (helde- en grasplaggen) Watervoerende holle wegen, spaarbekkens, bosjes en houtwallen	
ontwatering door middel van n van kwelkopaansnijdingen	Turfwinning in laagveenmoeras, ontstaan open water, klotputten en restanten laagveen Opbrengen van grond en plaggen voor betere draagkracht van de graslanden en/of het ontwikkelen van akkers	Esdekken door ophoging met plaggen en zand (tot +1,5m)

1880 AC → 2023: Moderne tijd brengt moderne inzichten



lagen in landschap

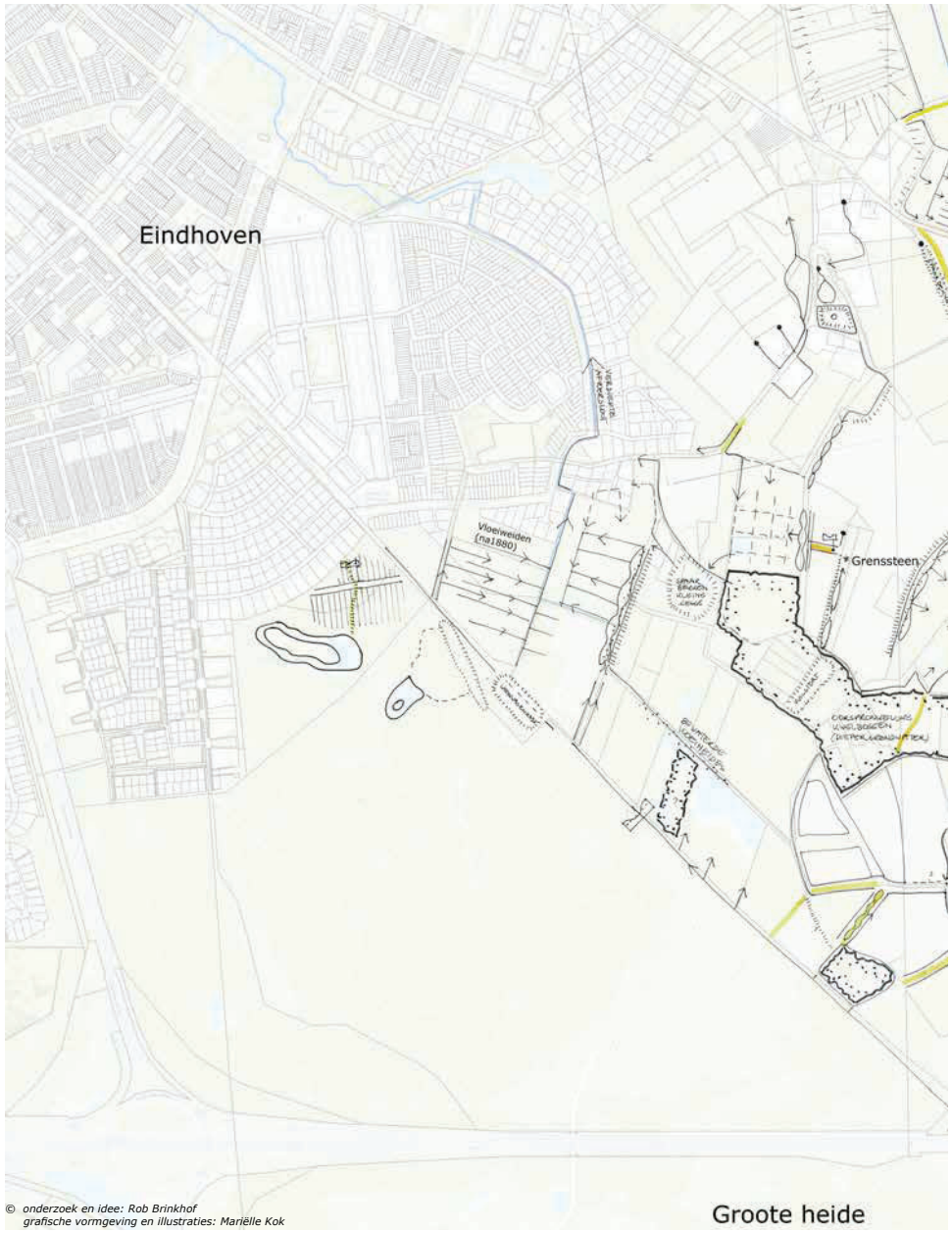
antropogeen	Bosbouw voor de mijnen, veel naaldbomen Drinkwateronttrekking te Eindhoven Later meer variatie van loofhout tussen naalhoutbossen (verloving)	Diepe sloot langs fietspad ontwaterd bronbossen Wisselteelt op de bolle akkers (graan, zonnebloemen, lupine en gras) Paardenweitje
biotisch	Aangevoerd water zet heide om naar nat grasland Begrazing met schapen en schotse Hooglanders Ernstig verdroogde rabattenbossen	Beweid grasland en lokaal hooiland Begrazing met Schotse Hooglanders en boere
abiotisch	Kanunnikensven heeft nog een restje hoogveen Rietveen door schijn grondwaterspiegel	Alleen in winterseizoen vochtig tot nat, in de z
grondwaterpeil	**Gemiddeld grondwaterpeil verlaagd tot -1,5 tot -2 m beneden m.v.**	



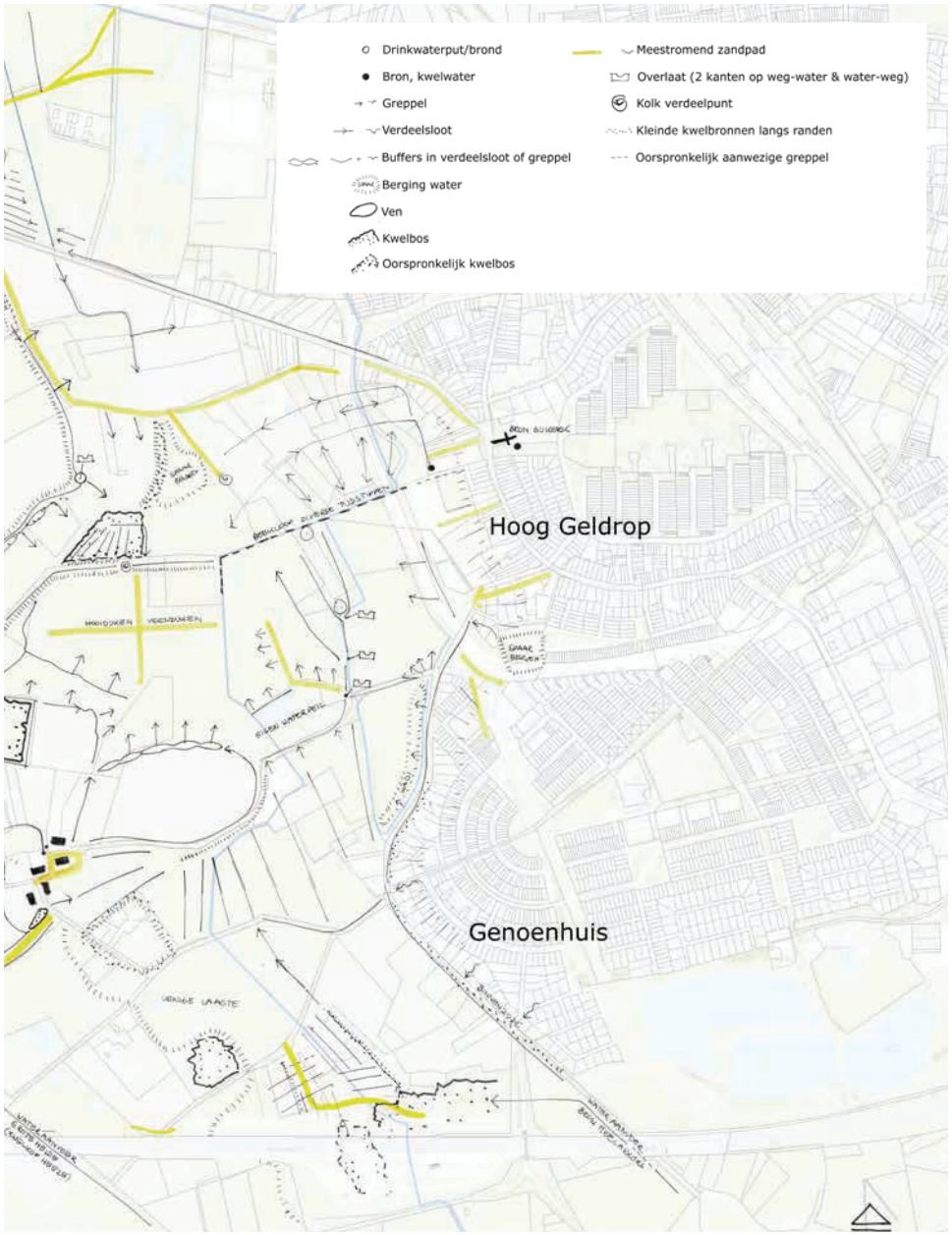
s met hokken en linten		Hondenlosloopweiden	Uitbreiding van hoog Geldrop en Genoenhuis met nieuwe woonwijken op esdek
nvee	Verdroogd en verland "broekbos"	Historische greppel rondom esdek Hoog Geldrop en Genoenhuis verdroogd	Laagte bij basisschool De Ganzenbloem is relict van natte en vochtige laagtes op esdek
mer droog Verdroging en stikstof overlast		Wadi	→

© onderzoek en idee: Rob Brinkhof
grafische vormgeving en illustraties: Mariëlle Kok

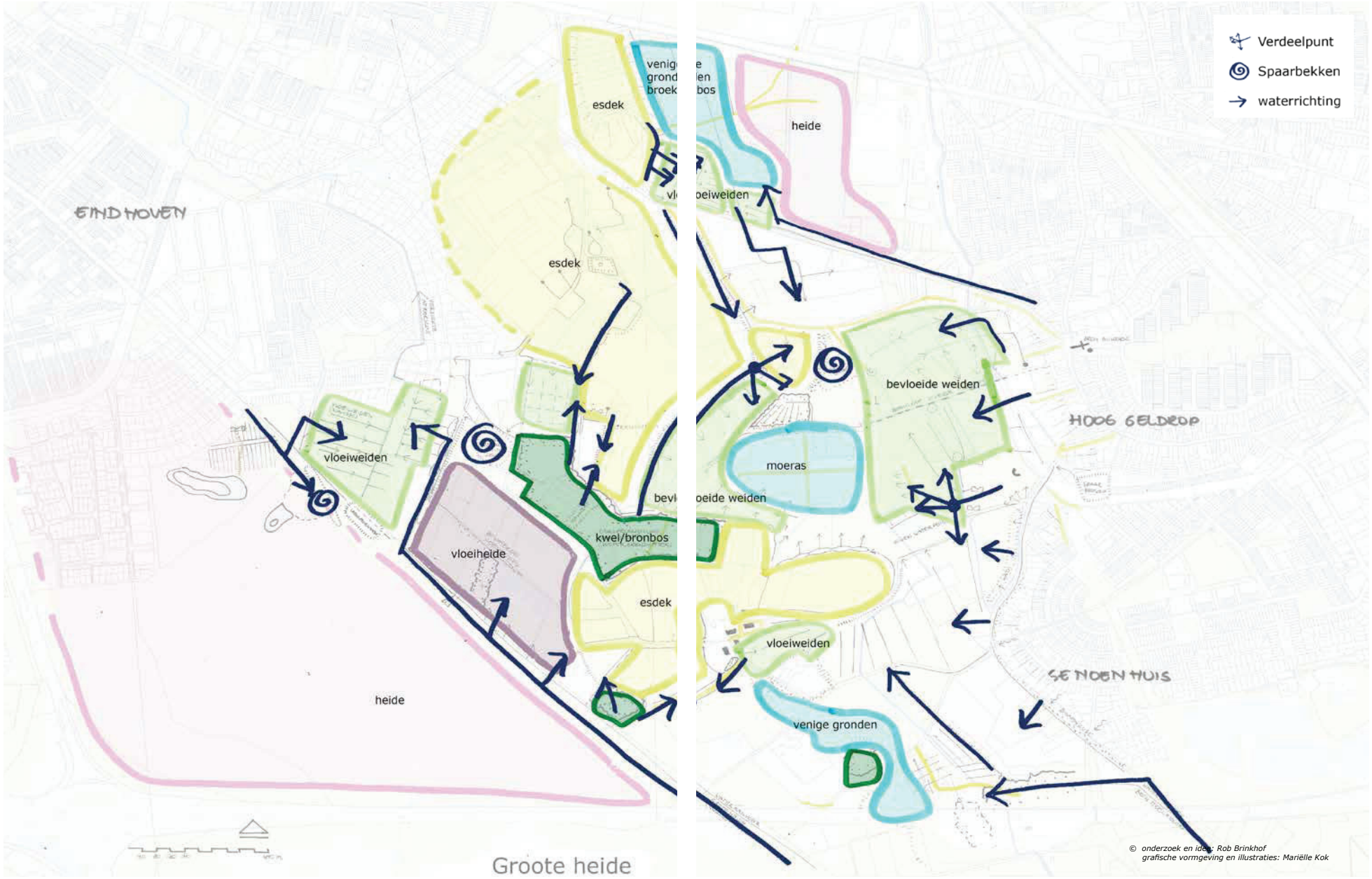
Historisch watersysteem

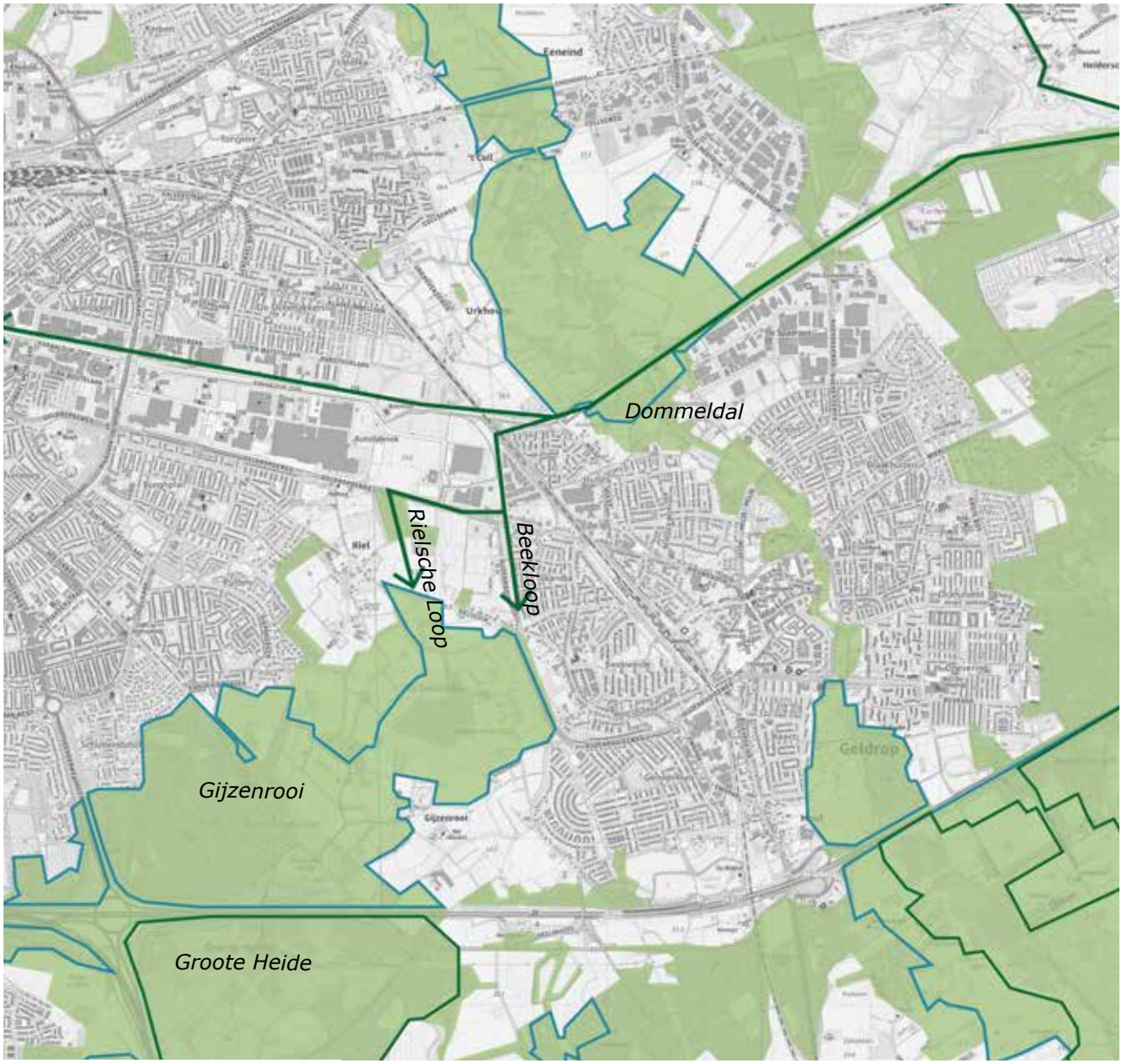


© onderzoek en idee: Rob Brinkhof
grafische vormgeving en illustraties: Mariëlle Kok



Abstrahering van historisch watersysteem in combinatie met de ruimtelijke verscheidingsvorm




Eeneind
Dommeldal
Rielsche Loop
Beekloop
Gijzenrooi
Groote Heide
Geldrop
Natura2000 gebieden
Natte natuurparels
Natuur Netwerk Brabant
Droge ecologische verbinding
Natte ecologische verbinding

2.2 Biotische laag

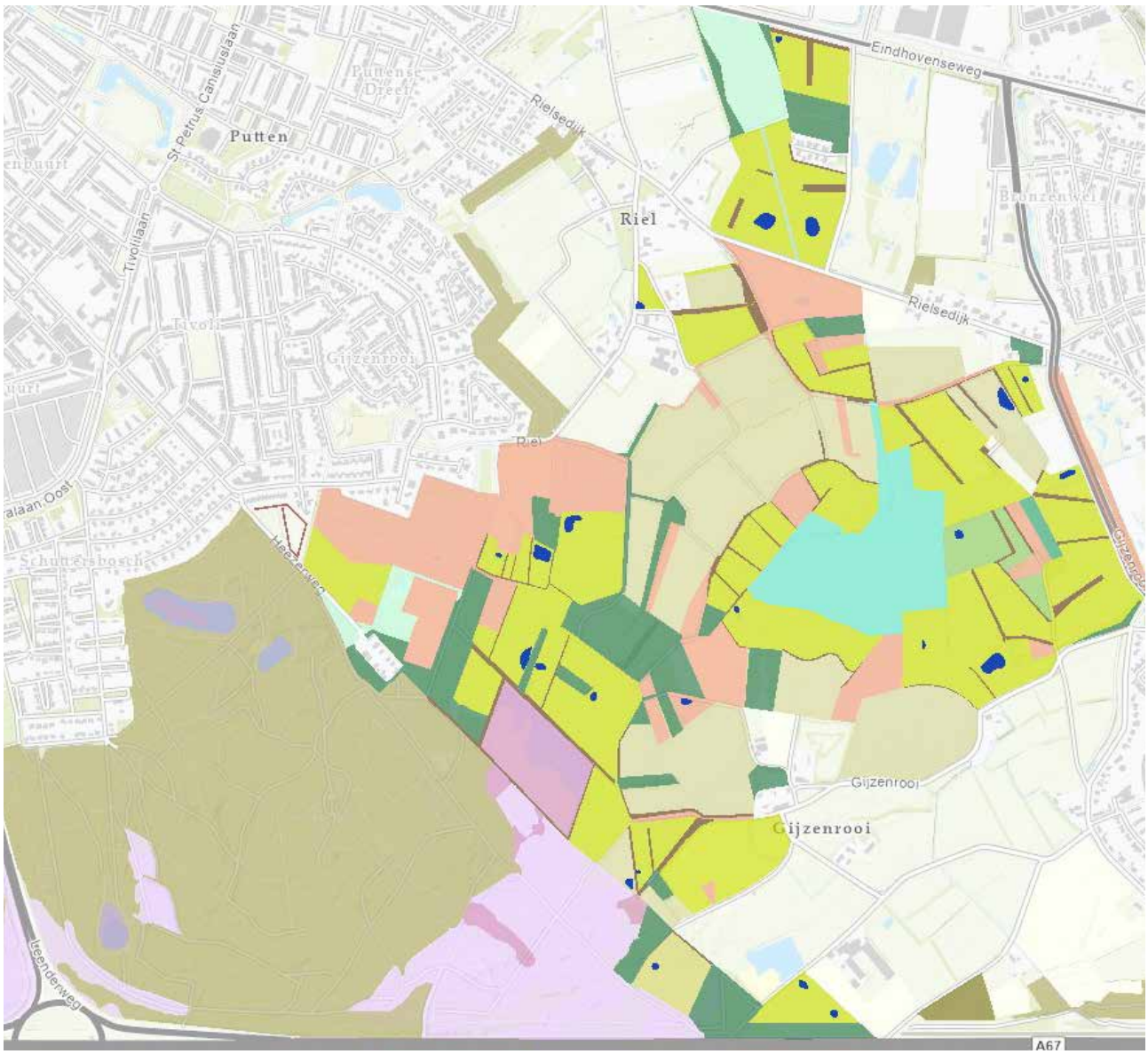
Gijzenrooi is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant en is een natte natuurparel. Gijzenrooi is een kleinschalig agrarisch landschap met veel beheerstypen.
Gijzenrooi bestaat uit afwisselend grotere graanakkers, bloemrijke graslanden, natte bossen en droge en natte heide, en moerassen. Het activeren van het watersysteem zal de biodiversiteit in het gebied vergroten.
Het beheer is gericht op consolideren en vergroten van de biodiversiteit en daarmee de natuurwaarden.

Gijzenrooi is een cruciaal element binnen het NNB. Gijzenrooi legt de verbinding tussen de heidegebieden in het zuiden en het Dommeldal, via een smalle groene strook gekoppeld aan de Beekloop. Deze verbinding zou door middel van een meer netwerkachtige structuur tussen Gijzenrooi en het kanaal en de beek aan kwaliteit toenemen, bijvoorbeeld via de Rielsche Loop en het DAF-terrein.

Zonering van de recreatie binnen Gijzenrooi is een must om in de toekomst aan de natuur- en landschapsdoelen te voldoen.

Knelpunten is de verstoring van verstoringsgevoelige fauna door de mens en loslopende honden. Te denken valt aan broedende vogels, in heggen of in het zeggemoeras, zoals de kwartel, fazant en geelgors en aan reeën, die hun kalveren in de akkers laten schuilen. Hagen rond de grotere akkercomplexen helpen om de verstoring deels tegen te gaan.
24 Uurs toezicht op het gehele gebied is gewenst. Gedacht wordt aan een combinatie van beheerder van dit kleinschalige agrarische landschap en het gastheerschap voor de recreanten.
In hoofdstuk 4.2 komen we hier op terug.

Het in stand houden van een agrarisch landschap vergt ook agrarisch beheer, bijv. begrazing door vee. Agrariërs die hiervoor in aanmerking zouden komen, wonen steeds verder weg, en door de afstanden van huiskavel tot dit gebied is deze vorm van beweiding niet meer lucratief.



- Kruiden- en faunarijk grasland
- Kruiden- en faunarijke akker
- Vochtig hooiland
- Landbouwgrond naar natuur (inrichting)
- Hoog- en laagveenbos
- Dennen-, eiken- en beukenbos
- Poel en kleine historische wateren
- Houtwal en houtsingel
- Droge heide
- Vochtige heide
- Droog bos met productie

Natuurbeheertypen

Kwaliteiten en Potenties:

Het activeren van watersysteem vergroot de biodiversiteit in Gijzenrooi. Een klimaat robuustere natuursysteem ontstaat. Het watersysteem kan de toegankelijkheid van het gebied reguleren, en daarmee op landschappelijke wijze de zonering van de recreatie vorm gegeven.

Het opwaarderen van de Beekloop en de Rielsche Loop tot meer dan alleen een afwatering geeft kansen aan het versterken van de ecologische verbinding in de vorm van robuuste steppingstones.

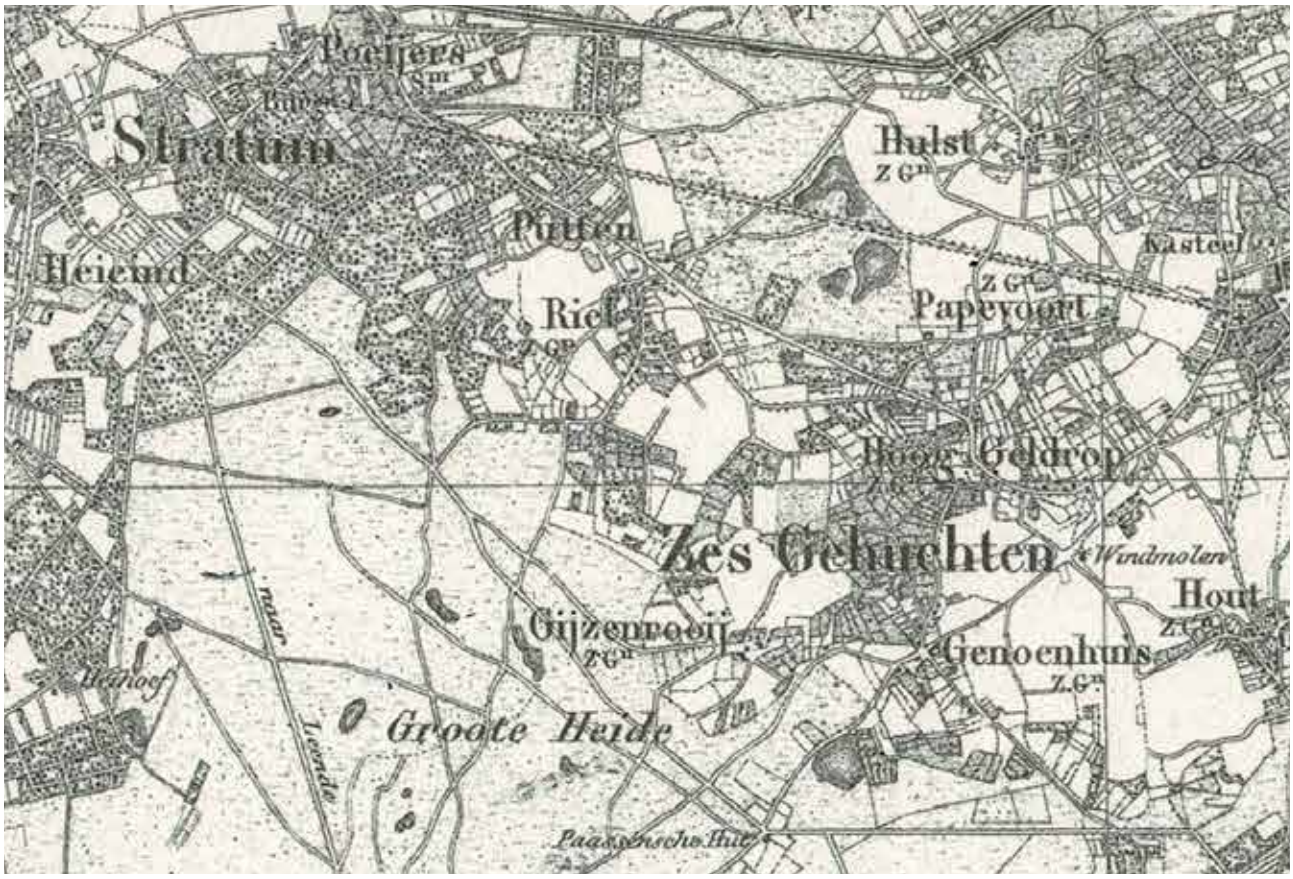
Door voor het gehele gebied een beheersysteem te organiseren door een beheerder ter plaatse ontstaat de potentie tot het uitgroeien van Gijzenrooi als museaal natuurlandschap, uniek in Brabant.

De vraag is op welke manier is dit te organiseren en hoe krijgt men zo'n initiatief economisch rendabel voor de komende 25 jaar?

Historische ontwikkeling in kaartbeeld

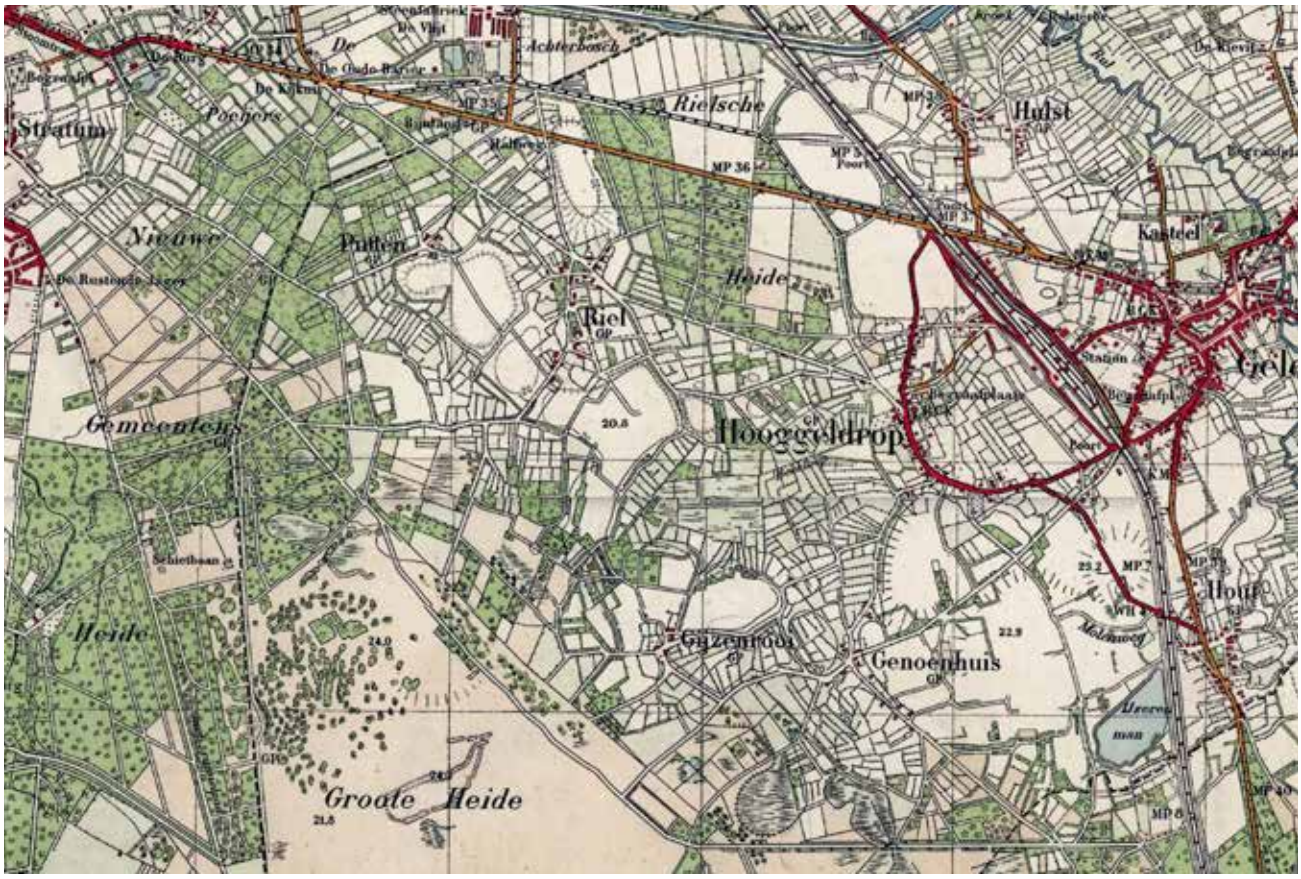


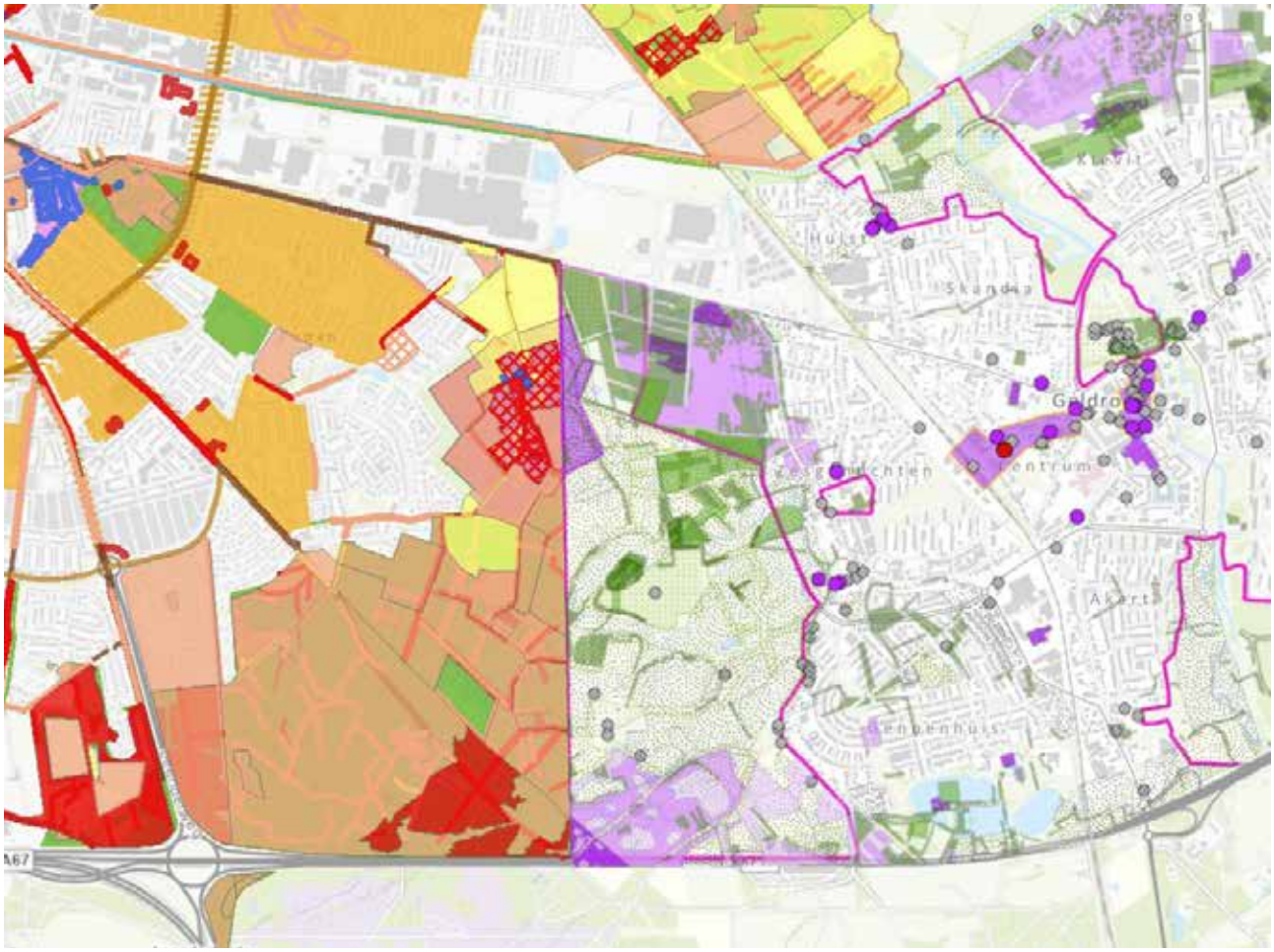
1836



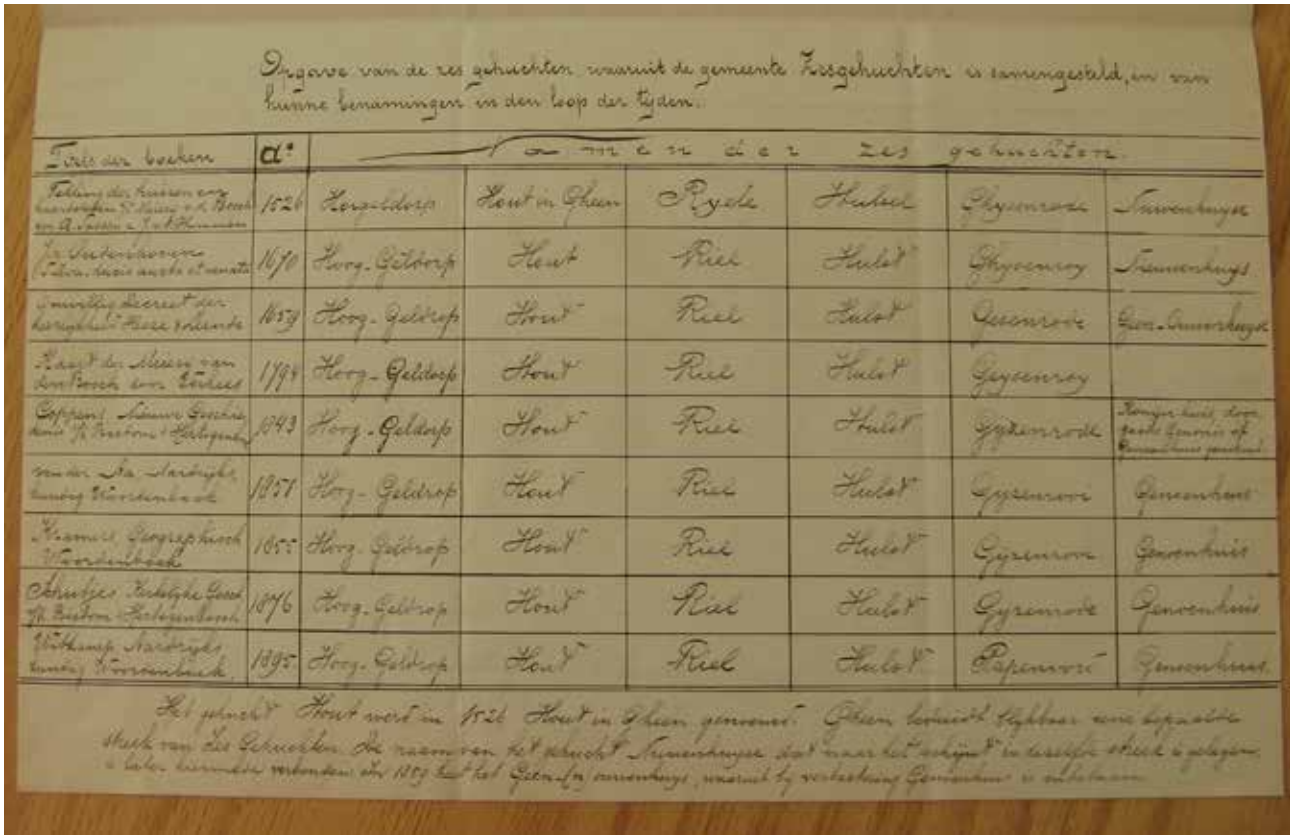
1864


Stratum
de Putten
Riel
Hulst
Kasteel
Papevoort
Hoog Geldrop
Zand
Gemeente Zes Gehuchten
Gijzenrooi
Genoenhuis
Hout
GROOTE HEIDE
Passensche Hut
1901


Stratum
Achterbosch
Rielsche
Hulst
Nieuwe
Putten
Heide
Riel
Kasteel
Gemeentens
Hooggeldrop
Gijzenrooi
Genoenhuis
Groote Heide
1950



Cultuurhistorische waardekaarten van de twee gemeenten


Onderzoek naar de toponiemen in het gebied van de Zes gehuchten uit begin van de 20ste eeuw

2.3 Antropogene laag

Gijzenrooi kent een lange geschiedenis. In de profielen op pagina 16-19 worden de stadia van deze ontwikkeling in de tijd aangegeven.

De vroegere gemeente Zes Gehuchten bestond uit een aantal kleinere kernen, Riel, Gijzenrooi, Genoenhuis, Hoog Geldrop, Hulst en Hout. In de illustratie op pagina 30 is een klein onderzoekje afgebeeld naar de verandering van de namen van de dorpen.

Gijzenrooi betekent "Ontginning in een bos "of "Gijs rooit een bos.
Genoenhuis betekent "" Geen Ouwenhuys" (geen oud huis).
Riel betekent Riet en Loo = een open plek met kwel.
Maar hier is het laatste woord nog niet over gezegd.

Het gebied lag vanaf de vroege middeleeuwen zeer strategisch. De handelsroute van Den Bosch, Eindhoven naar het zuiden splitste zich in dit gebied, een route ging via de Paassense Hut naar Heeze en de andere via de Aalsterhut naar Aalst. Goederen konden dus makkelijk afgevoerd worden.

Mensen hebben al snel de mogelijkheden van het gebied door.

Het gebied komt in de 12e eeuw in de archieven voor. In 1302 wordt de hoeve bij Riel al vermeld in de archieven van De Bossche Tafel van de Heilige Geest *(zie Literatuur: De hoeven van de Tafel van de Heilige Geest van 's-Hertogenbosch. Opbouw, beheer en liquidatie van een omvangrijk hoevenbezit door A.C.M. Kappelhof)*.

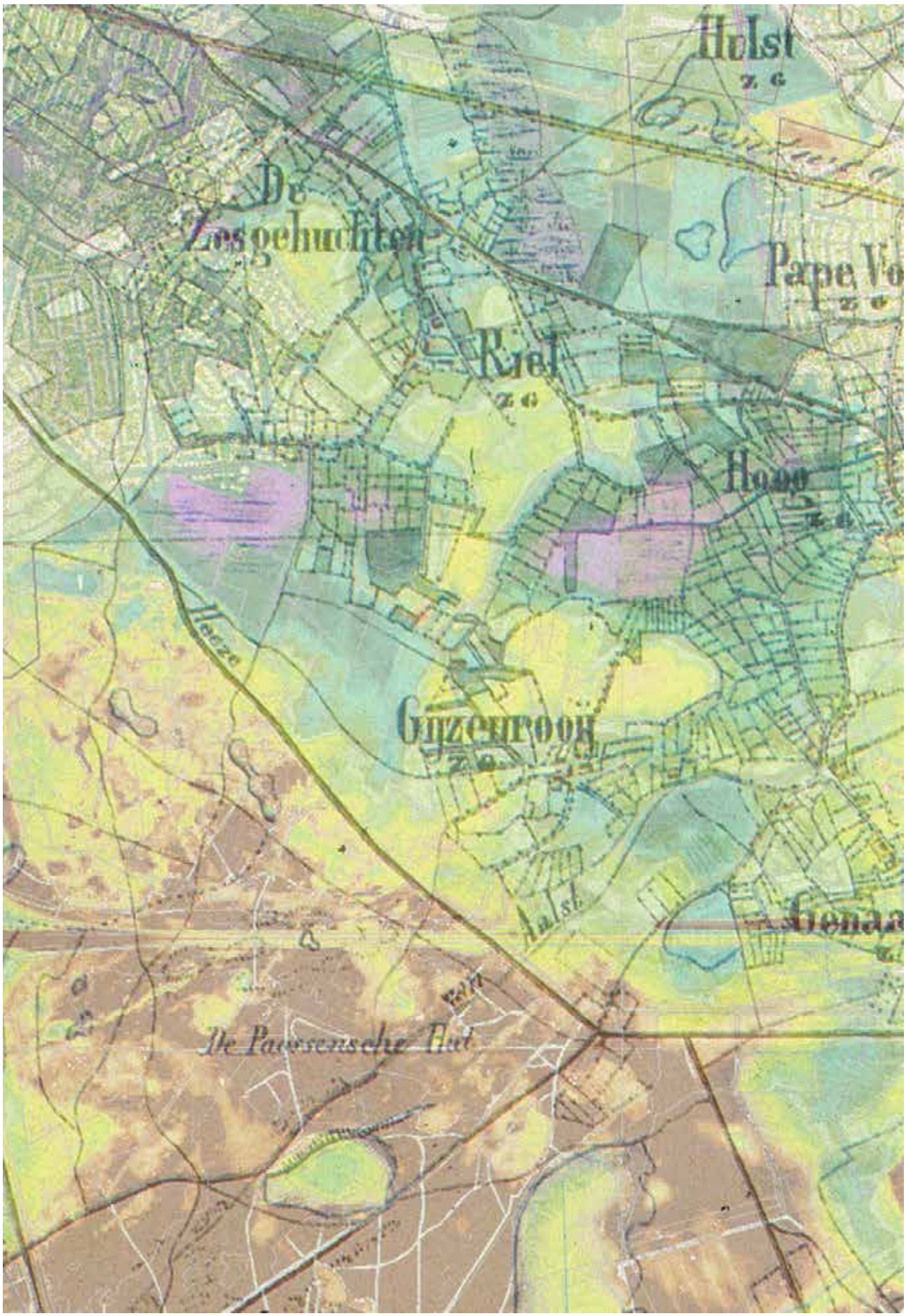
Deze rijkste armenzorginstelling van 's-Hertogenbosch schaft in dat jaar een hoeve te Riel aan en vormde deze om tot een groot complex. De hoeve had de vorm van een Limburgse hoeve. Er was een aparte graanschuur en een visvijver, "de Weyer" genoemd in de archiefstukken.

Deze armenstichting stond er om bekend dat men alleen boerderijen opkocht of overnam waarvan men zeker wist dat ze goed zouden renderen. Overige bezittingen in de Meijerij liggen allemaal op de goede gronden, op het grensvlak van beekdal op lemige gronden.

Er wordt door de heer van Kappelhof verondersteld dat de Godshuizen hun hoeven gezocht en gevonden hebben in de beste delen van de Meierij en dat die streken naar verhouding meer hoeven hadden dan de schrale delen zoals West-Kempenland en Boven-Peelland. De Godshuizen waren niet geïnteresseerd in andere delen van Brabant of het Rivierengebied.

In Riel exploiteerden zij ook een speelhuis. Dit jachtslotje, omgeven door een grote gracht werd in 1887 omgebouwd tot een boerderij.

De hoeven waren goed georganiseerd, strak geleid en werden goed gedocumenteerd. Wij vermoeden op grond van een korte studie van de context van de overige bezittingen in de Meijerij dat men heel goed op een



De huidige hoogtekaart geprojecteerd op de topografische kaart van 1836,
verdicht landschap van houtwallen rond de weiden en open landschap op de essen.

grotere schaal het watersysteem kan hebben omgevormd naar een ideale agrarische situatie. Immers de Tafel moest zeer veel armen voeden en helpen.

De uitdeling van brood en andere goederen gebeurde in het Geefhuis, Hinthamerstraat 72 te Den Bosch van 1281 tot 1824. Dat betekende ook dat het voedsel van de boerderijen op eenvoudige en makkelijke wijze naar Den Bosch getransporteerd moest worden.

In de 19e eeuw ontstond een malaise in het gebied, men consolideerde, maar men groeide niet, terwijl de dorpen Eindhoven en Geldrop zich verder ontwikkelden. Vermoed wordt dat het te arm gebied was om vele monden te voeden en dat Eindhoven en Geldrop een te grote aantrekkingskracht hadden.

In de 20ste eeuw wordt Gijzenrooi afgesneden van de Groote Heide door de aanleg van de A67 en breiden Eindhoven en Geldrop zich uit richting Gijzenrooi.

De gemeente Eindhoven creëert vooral achterkanten van woonwijken naar het gebied toe. Geldrop maakt door de bundeling van de hoogspanningsleiding en de rondweg een duidelijke begrenzing van het gebied met Hoog Geldrop. De wijk Genoenhuis wordt aangelegd op de es van Genoenhuis, wat oorspronkelijk aan de rand lag. Hierdoor ontstaat de geisoleerde positie van Gijzenrooi.

Er zijn vele verhalen over Gijzenrooi te vertellen, waardoor dit gebied voor een ieder nog interessanter en waardevoller kan zijn. De heemkundekringen en de cultuurhistorici hebben veel onderzocht en gepubliceerd. De cultuurhistorische waardekaart staat vol met aandachtspunten en bijzondere kenmerken. Echter het integrale verhaal van Gijzenrooi kent nog geen publieksuitgave.

nr	Wensbeeld gebied Gijzenrooi	thema	thema
1	Hydrologisch herstel van gebied Gijzenrooi	Water	Natuur
2	Vernatting van het gebied Gijzenrooi, herstel sponswerking	Water	Natuur
3	Dempen van sloot (locatie x)	Water	Natuur
4	Gijzenrooi wordt een natte natuurparel	Water	Natuur
5	Versterken biodiversiteit Gijzenrooi: Insecten, patrijs (doelsoorten)	Natuur	
6	Perspectief bieden voor natuurherstel van Gijzenrooi	Natuur	Water
7	Vestigen van een eco-boerderij t.b.v. onderhoud (oud) cultuur landschap Gijzenrooi	Natuur	Eco-boerderij
8	Natuur inclusieve landbouw, nutriëntenkringloop gebied Toekomst: plantaardig (ook als vervanger van mest)	Natuur	Eco-boerderij
9	Kempisch Heideschaap voor begrazing Runderen voor begrazing	Natuur	Eco-boerderij
10	Herstel cultuur-historische akkerlanden	Natuur	Eco-boerderij
11	Betrekken consumenten bij gebied en voedselproductie	Vrienden van Gijzenrooi	Eco-boerderij
12	Herstel van zandpaden	Netwerken/ Slimme mobiliteit	Natuur
13	Verbinding met van Gogh Nationaal Park. Collse watermolen. Ook een ingang naar Gijzenrooi nabij DAF terrein maken.	Netwerken/ Slimme mobiliteit	Natuur
14	Knooppunten en Slimme netwerken voor wandelaars, fietsers.	Netwerken/ Slimme mobiliteit	
15	Slimme oplossingen voor routes uitlaten van honden door Gijzenrooi (meer natuurlijke barrières, heggen, sloten, beleving van route)	Netwerken/ Slimme mobiliteit	
16	Maak een duidelijke entree. Zorg voor parkeren net buiten het gebied. Maak Gijzenrooi autoluw (bestemmingsverkeer uitzonderd).	Netwerken/ Slimme mobiliteit	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling
17	Inventariseer activiteiten/verenigingen/veldjes/pacht in Gijzenrooi. Bepaal welke activiteiten wel en niet wenselijk zijn voor herstel van Gijzenrooi.	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling	
18	Nieuwe activiteiten in Gijzenrooi zijn een uitzondering (maatwerk) mits motivatie bijdrage aan/herstel Gijzenrooi/Vrienden van Gijzenrooi	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling	
19	Sanering pluimveebedrijf Gijzenrooi 8 draagt bij aan herstel Gijzenrooi	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling	
20	Verbreding A67: Geluidswal (talud moet blijven), veel aandacht voor hydrologisch herstel en verbinding tussen noord en zuid van A67.	A67	
21	Ecoduct voor verbinding Groote Heide, Strabrechtse Heide met Gijzenrooi (o.a. schaapskuddes)	A67	Natuur
22	Draagvlak, Betrekken inwoners bij onderhoud landschap, natuur en voedsel	Vrienden van Gijzenrooi	
23	Vinden van ´Vrienden van Gijzenrooi´ in Eindhoven (gebied is hier eigenlijk nog ´onbekend´) Vinden van ´Vrienden van Gijzenrooi´ in Geldrop	Vrienden van Gijzenrooi	
	(…)		

Projectenlijst met verantwoordelijke thematische stakeholders
(uit: Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi, Pouderoyen Tonnaer, 2022)

3. Opgaves en uitdagingen

In dit hoofdstuk geven we de conclusies van het onderzoek van Pouderoyen Tonnaer (Pouderoyen Tonnaer, 2022c) weer.

3.1 Autonome ontwikkelingen

In het 1e werkatelier van Pouderoyen Tonnaer zijn een aantal aandachtspunten voor het gebied Gijzenrooi naar voren gekomen. Deze zijn verbeeld op de kaart Autonome ontwikkelingen, inclusief de beschrijving van de huidige situatie en autonome ontwikkeling van het gebied.
Zo ontstond een completer beeld van de huidige situatie van het gebied Gijzenrooi als uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Deze kaart van de autonome ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi, als resultaat van de werkateliers, liet zien dat actie gewenst is om het gebied Gijzenrooi voor de toekomst te behouden en/of weerbaarder en sterker te maken.

3.2 Wensbeeld

In het rapport Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi wordt het volgende wensbeeld voor de toekomst van Gijzenrooi verwoord op pagina 14
´Gijzenrooi wordt een natte natuurparel die in verbinding staat met De Groote Heide aan de overzijde van de A67. Het hydrologisch systeem van het gebied Gijzenrooi wordt hersteld wat zorgt voor vernatting. Gijzenrooi levert een bijdrage aan klimaatadaptatie van de steden om haar heen. De natuur, het landschap en cultuur-historisch waardevolle akkercomplexen en graslanden worden hersteld en er komen vloeiweides. Gijzenrooi heeft een ecologische boerderij van waaruit het beheer en herstel van natuur en landschap centraal uitgevoerd wordt. Het adagium is: 'Teelt volgt peil`en´een gezonde bodem is de basis´. De eco-boerderij versterkt het agrarische karakter van Gijzenrooi en verbindt mensen met het zelf produceren van voedsel. Het is dé uitvalsbasis voor een bezoek aan het gebied. Gijzenrooi wordt géén park met een diversiteit aan voorzieningen. Er komt een stop op verrommeling en verstedelijking van het gebied. Bouwen, wonen en het vestigen van nieuwe functies en voorzieningen in Gijzenrooi is maatwerk en alleen met uitzondering mogelijk. Gijzenrooi wordt wel beter toegankelijk vanuit Geldrop, Heeze en Eindhoven voor niet-gemotoriseerd verkeer. De beleving van Gijzenrooi wordt versterkt door slimme netwerken voor omwonenden, bezoekers en recreanten. Er komen slimme routes voor het uitlaten van honden ter bescherming van het gebied. De ´vrienden van Gijzenrooi´ zorgen vrijwillig voor het gebied; en zijn actief op de boerderij, in het veld/tuin en in het landschap.'

GIJZENROOI

AUTONOME ONTWIKKELING

18 MEI 2022

Het gebied Gijzenrooi is een relatief onbekend natuurgebied gelegen tussen Eindhoven, de A67 en Geldrop. Voor Eindhoven staat Gijzenrooi nog niet op de kaart. Het gebied dreigt daardoor 'buiten de boot te vallen' en af te glijden tot een zogenaamde rafelrand van de stad waar van alles mogelijk is. Ook vanuit Geldrop is de druk op Gijzenrooi groot.

Vele vragen poppen op; iedereen wil ruimte voor nieuwe huizen of huisjes, veldjes voor verenigingen en volkstuinen, weitjes voor paarden e.a. De oude vuilnisbelt is nog steeds aanwezig en volgens de boswachter misschien wel lek. Gijzenrooi is een prachtig natuurgebied met veel insecten, vogels en bijzondere planten. Het gebied wordt dan ook steeds drukker bezocht door fietsers en door wandelaars. Er zijn de laatste tijd veel olifantenpaadjes in het landschap verschenen. De rust wordt wreed verstoord door veel loslopende honden en hun baasjes.

Gijzenrooi is inmiddels een waar drollenparadijs met alle gevolgen van dien. Volgens de plannen wordt de A67 verbreed en vanuit hogerhand lijkt de aarden geluidswal te gaan verdwijnen voor 4 sec zicht van de automobilist op het gebied. Het klimaat verandert, de stad vraagt om drinkwater en Gijzenrooi verdroogt. Zo gaat het natte landschap van weleer vlug verloren.

Waterpomps station nabij Einho oven

Verst tedelijking z et door

Oude vuilnisbe lt is er nog steed s

Gijzenrooi wordt ste eds drukker, veel recrea tie

Beheer van het landschap overstijgt de beheecapaciteit vand grondeigenaren

Herstelplanne n riool langs gemeent tegrens midden door he t gebied

A67 verbreding, gebied zi chtbaar vanuit de snelweg

Veel ambities binnen een relatief klein gebied vraagt om een goede balans tussen 'rood' en 'groen' en bestaande en nieuwe functies

Loslopende honden verstoren de natuur Drollenparadijs

Rafelrand ontwikkeling zet door aan beide kanten (Eindhoven en Geldrop)

Ongewenste functies zorgen voor overlast

Opslag grond en gronddepots in Gijzenrooi

Verstoring en verrom- meling door paarden en paardenweitjes

'Rood in buitengebied': samen-oud-worden-woningen, eco-stadsboerderij , Ruimte voor Ruimte (?), ...

POUDEROYEN TONNAER

Autonome ontwikkelingen (stand van zaken 2022)
(uit: Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi, Pouderoyen Tonnaer, 2022)

MOOI GIJZENROOI

WENSBEELD

17 OKTOBER 2022

Gijzenrooi wordt een natte natuurparel die in verbinding staat met De Groote Heide aan de overzijde van de A67. Het hydrologisch systeem van het gebied Gijzenrooi wordt hersteld wat zorgt voor vernatting. Gijzenrooi levert een bijdrage aan klimaatadaptatie van de steden om haar heen.

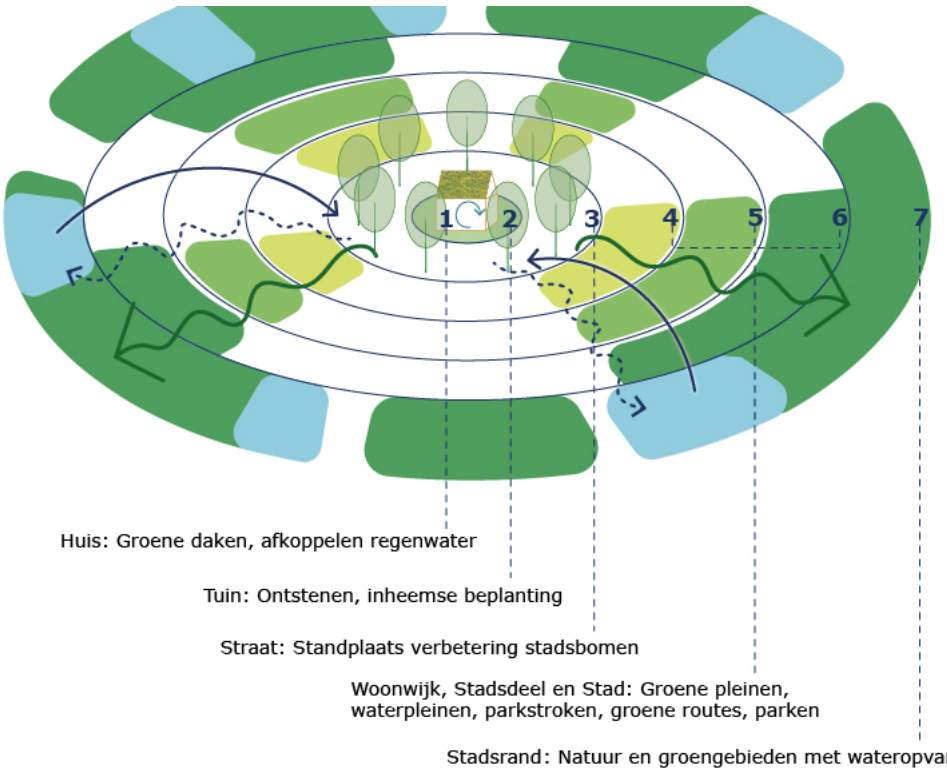
De natuur, het landschap en cultuur-historisch waardevolle akkercomplexen en graslanden worden hersteld en er komen vloeiweides. Gijzenrooi heeft een ecologische boerderij van waaruit het beheer en herstel van natuur en landschap centraal uitgevoerd wordt. Het adagium is: ¨Teelt volgt peil¨ en ´een gezonde bodem is de basis´. De eco-boerderij versterkt het agrarische karakter van Gijzenrooi en verbindt mensen met het zelf produceren van voedsel. Het is dé uitvalsbasis voor een bezoek aan het gebied. Gijzenrooi wordt géén park met een diversiteit aan voorzieningen. Er komt een stop op verrommeling en verstedelijking van het gebied. Bouwen, wonen en het vestigen van nieuwe functies en voorzieningen in Gijzenrooi is maatwerk en alleen met uitzondering mogelijk.

Gijzenrooi wordt wel beter toegankelijk vanuit Geldrop, Heeze en Eindhoven voor niet-gemotoriseerd verkeer. De beleving van Gijzenrooi wordt versterkt door slimme netwerken voor omwonenden, bezoekers en recreanten. Er komen slimme routes voor het uitlaten van honden ter bescherming van het gebied. De ´vrienden van Gijzenrooi´ zorgen vrijwillig voor het gebied; en zijn actief op de boerderij, in het veld/tuin en in het landschap.

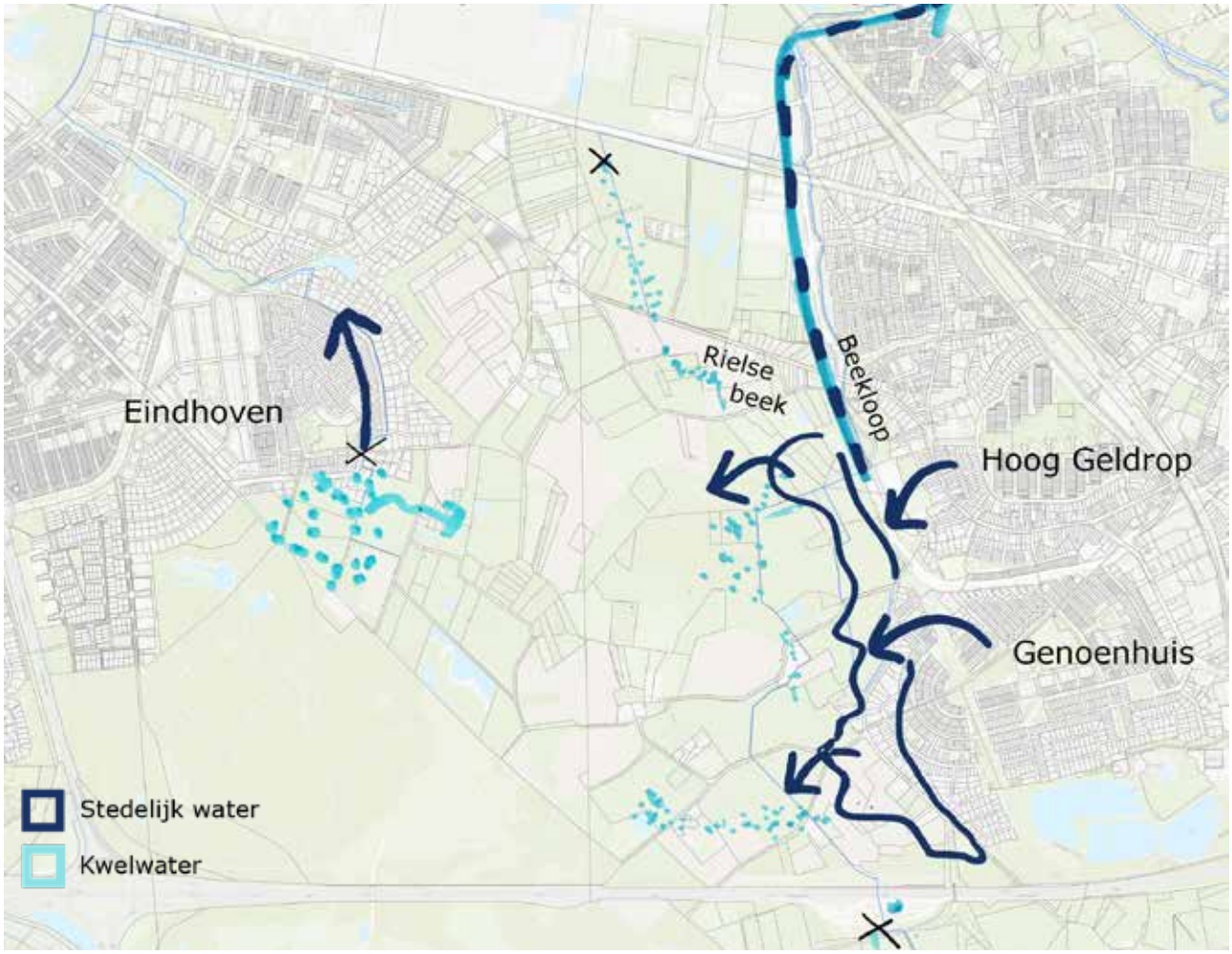
nr	Wensbeeld gebied Gijzenrooi	thema	thema
1	Hydrologisch herstel van gebied Gijzenrooi	Water	Natuur
2	Vernatting van het gebied Gijzenrooi, herstel sponswerking	Water	Natuur
3	Dempen van sloot (locatie x)	Water	Natuur
4	Gijzenrooi wordt een natte natuurparel	Water	Natuur
5	Versterken biodiversiteit Gijzenrooi: Insecten, patrijs (doelsoorten)	Natuur	
6	Perspectief bieden voor natuurherstel van Gijzenrooi	Natuur	Water
7	Vestigen van een eco-boerderij t.b.v. onderhoud (oud) cultuur landschap Gijzenrooi	Natuur	Eco-boerderij
8	Natuur inclusieve landbouw, nutriëntenkringloop gebied Toekomst: plantaardig (ook als vervanger van mest)	Natuur	Eco-boerderij
9	Kempisch Heideschaap voor begrazing Runderen voor begrazing	Natuur	Eco-boerderij
10	Herstel cultuur-historische akkerlanden	Natuur	Eco-boerderij
11	Betrekken consumenten bij gebied en voedselproductie	Vrienden van Gijzenrooi	Eco-boerderij
12	Herstel van zandpaden	Netwerken/ Slimme mobiliteit	Natuur
13	Verbinding met van Gogh Nationaal Park. Collse watermolen. Ook een ingang naar Gijzenrooi nabij DAF terrein maken.	Netwerken/ Slimme mobiliteit	Natuur
14	Knooppunten en Slimme netwerken voor wandelaars, fietsers.	Netwerken/ Slimme mobiliteit	
15	Slimme oplossingen voor routes uitlaten van honden door Gijzenrooi (meer natuurlijke barrières, heggen, sloten, beleving van route)	Netwerken/ Slimme mobiliteit	
16	Maak een duidelijke entree. Zorg voor parkeren net buiten het gebied. Maak Gijzenrooi autoluw (bestemmingsverkeer uitzonderd).	Netwerken/ Slimme mobiliteit	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling
17	Inventariseer activiteiten/verenigingen/veldjes/pacht in Gijzenrooi. Bepaal welke activiteiten wel en niet wenselijk zijn voor herstel van Gijzenrooi.	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling	
18	Nieuwe activiteiten in Gijzenrooi zijn een uitzondering (maatwerk) mits motivatie bijdrage aan/herstel Gijzenrooi/Vrienden van Gijzenrooi	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling	
19	Sanering pluimveebedrijf Gijzenrooi 8 draagt bij aan herstel Gijzenrooi	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling	
20	Verbreding A67: Geluidswal (talud moet blijven), veel aandacht voor hydrologisch herstel en verbinding tussen noord en zuid van A67.	A67	
21	Ecoduct voor verbinding Groote Heide, Strabrechtse Heide met Gijzenrooi (o.a. schaapskuddes)	A67	Natuur
22	Draagvlak, Betrekken inwoners bij onderhoud landschap, natuur en voedsel	Vrienden van Gijzenrooi	
23	Vinden van ¨Vrienden van Gijzenrooi¨ in Eindhoven (gebied is hier eigenlijk nog ´onbekend´) Vinden van ¨Vrienden van Gijzenrooi¨ in Geldrop	Vrienden van Gijzenrooi	
	(...)		

I	Water	Het watersysteem (hydrologie) wordt hersteld waardoor Gijzenrooi gaat vernatten.
II	Natuur	Gijzenrooi wordt een natte natuurparel.
III	Landschap/ Ruimtelijke ontwikkeling	In Gijzenrooi wordt het cultuur-historisch-agrarisch landschap hersteld. Ruimtelijke ontwikkeling is een uitzondering/maatwerk en vindt plaats in balans met het gebied.
IV	Eco-boerderij	In Gijzenrooi komt (eindelijk) een ecologische (stads)boerderij.
V	A67	Verbreding A67 moet ook tot kansen leiden voor gebiedsontwikkeling Gijzenrooi
VI	Netwerken/ Slimme mobiliteit	Gijzenrooi wordt meer beleefbaar-daar waar gewenst-met slimme netwerken voor recreatie en honden
VII	Vrienden van Gijzenrooi	Gebied Gijzenrooi krijgt vrienden | Bouwen van een community

Wensbeeld (stand van zaken 2022)
(uit: Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi, Pouderoyen Tonnaer, 2022)



Principe van klimaatrobuuste kern: De randen van de kernen zijn essentieel voor de groene structuren en de wateropgaves. Gijzenrooi kan hierin een grote rol spelen.



Visie op watersysteem: vasthouden en bergen van water, scheiden en upcyclen van stedelijk water

4. Visie op de opgave

4.1 Watersysteem

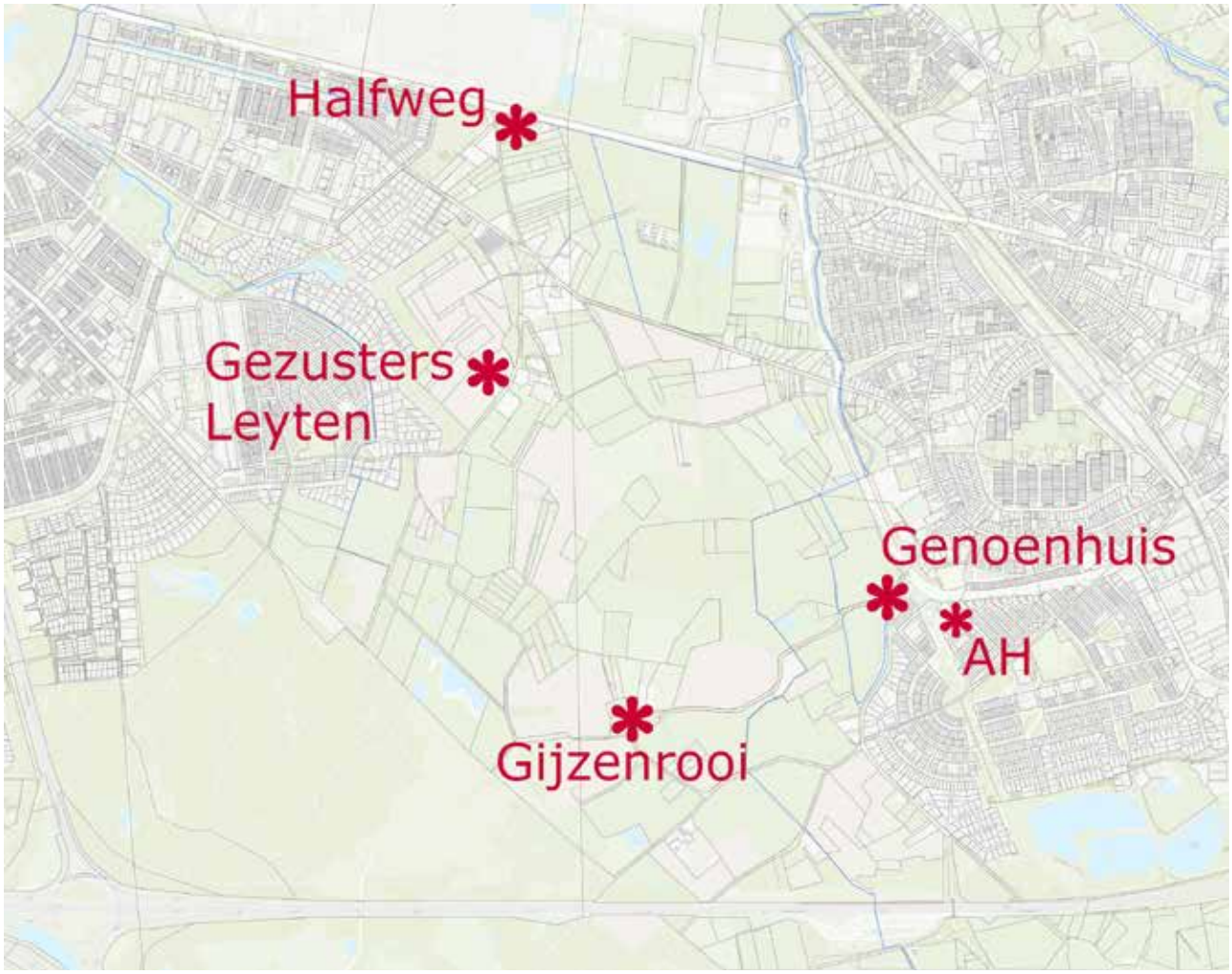
De Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi van Pouderoyen Tonnaer gaat uitgebreid in op het toekomstige watersysteem vanuit natuurherstel;
- Vasthouden en herverdelen van grond- en oppervlaktewater oftewel lokale antiverdrogingsmaatregelen.
- Gebruikmakend van historische patronen en structuren gerelateerd aan het waterbeheer door de eeuwen heen.
- Gebruik te maken van zowel lokaal als ook eventueel (gezuiverd) water van elders zoals (gezuiverd) gebiedsvreemd vanuit het stedelijk water
- Herstel sponswerking, water vasthouden, niet afwentelen, herstel historisch gebruik.
- Opvangen en benutten van zowel lokaal als (gezuiverd) gebiedsvreemd (stedelijk)water bij piekneerslag van clusterbuien.

In de schetsschuit hebben we daaraan de volgende elementen aan toegevoegd:
- Allereerst herstelmogelijkheden voor kwel binnen gebied benutten.
- Op lange termijn ook diepe grondwaterstromen herstellen.

Deze nieuwe waterlaag van deze tijd hebben we vervolgens verbeeld in de volgende visiekaart:
- De Rielsche Loop en de Beekloop zijn afgekoppeld en kunnen door al dan niet natuurlijke processen verondiepen.

- Verdroging nu kan tegengegaan worden door stedelijk water in het gebied te bergen en via natuurlijke processen binnen het historisch watersysteem te upcyclen tot natuurwater. Het stedelijk water zal via een getrapt systeem langzaam infiltreren of afstromen richting natuurgebieden. De gemeente Geldrop-Mierlo kan dit doen aan de randen van Gijzenrooi. Het Brabants Landschap kan de Eindhovense vloeiweiden afkoppelen van het stedelijk watersysteem, zodat kwelwater naar de natuurgebieden vloeit en meer bergend vermogen in het stedelijk water gemaakt wordt. Het nieuwe watersysteem kan deze randen recreatief interessant maken en ook de recreatie zoneren.

- De Beekloop begint aan de voet van Hoog Geldrop en is dan onderdeel van de ecologische verbindingszone van Gijzenrooi met het Dommeldal.



Mogelijke locaties voor het gastheerschap



We kunnen beginnen met een bakfiets en een kapschuur


Stadstuin013 met professionele tuinders, zorgcliënten en vrijwilligers te Tilburg

4.2 Agrarisch gastheerschap

Geldrop heeft ca. 29.000 inwoners, Eindhoven ca. 239.000 inwoners. Het gebied functioneert nu als lokaal uitloopgebied voor Eindhoven en Geldrop. De betekenis van Gijzenrooi 'als groene parel' is in deze stedelijke context groot te noemen. Eigenlijk is 'niets doen' geen optie meer. Recreatie in het gebied moet begeleid gaan worden. Zonering van recreatie en een aanspreekpunt in het gebied zijn gewenst.

In het rapport van Pouderoyen Tonnaer gaat men uit van een ecoboerderij, een stadboerderij. De businesscase van deze stadsboerderij wordt door Arcadis nader onderzocht.

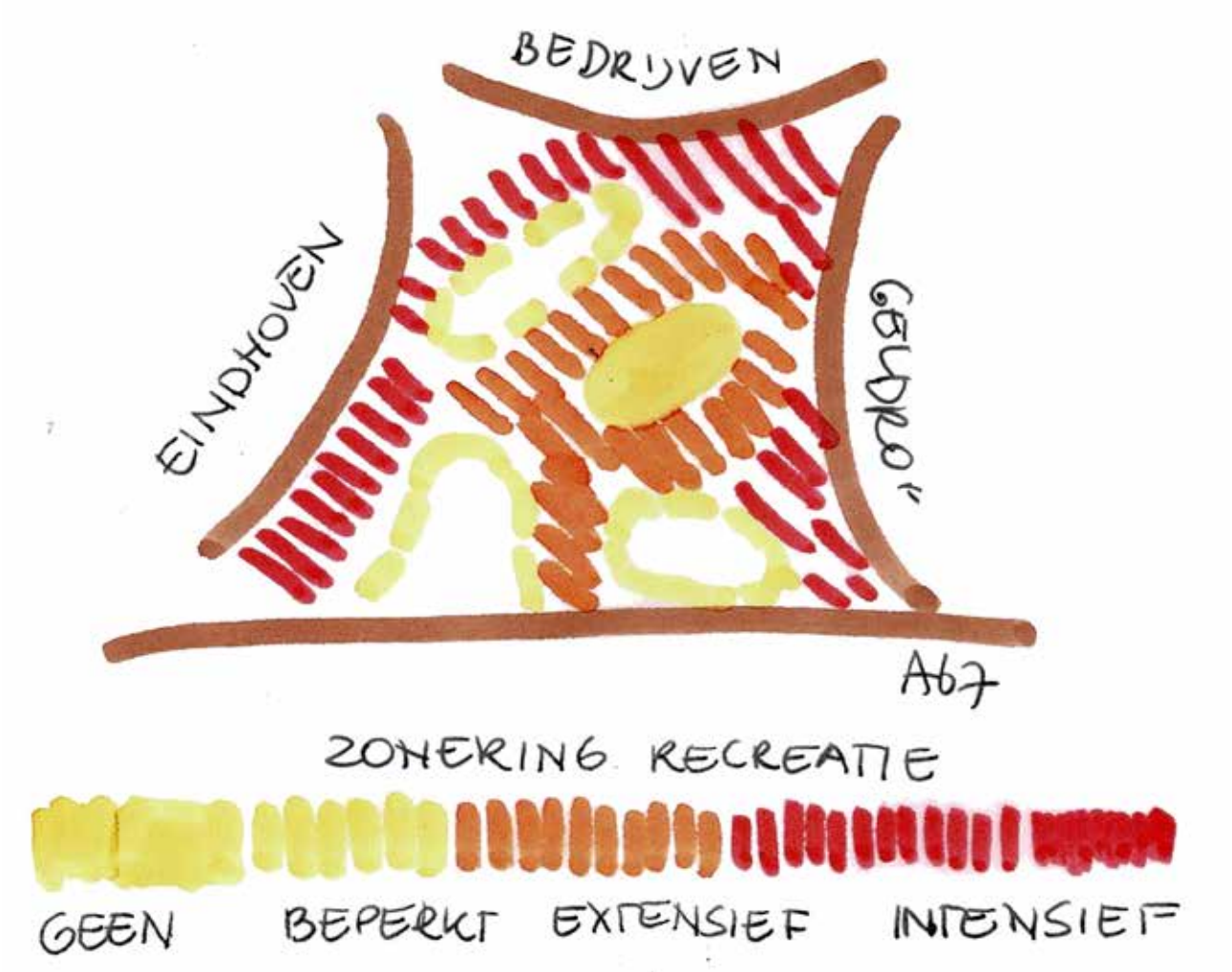
In het proces van de gebiedsvisie in 2022, gaf de verkenning naar de mogelijke locaties van een stadboerderij wel wat commotie, vanwege de verkeersaantrekkende werking. Uitkomst hiervan was dat er een nieuw mogelijk agrarisch bouwvlak werd toegevoegd, veel dichter bij de bebouwing van Genoenhuis, zodat het verkeer niet het gebied in hoeft. Deze locatie gold tot nu als voorkeurslocatie voor de stadsboerderij.

In de schetsschuit zijn we op een strategie van "klein beginnen en wellicht op termijn doorgroeien" gekomen. Deze opzet zal nader uitgedacht en besproken moeten worden. Arcadis zal hiervoor een businessplan uitwerken.

Tijdens de schetsschuit werd onder meer gedacht aan een samenwerking van meerdere agrarische ondernemers/beheerders in het gebied. De samenwerking is gericht op het beheer van de gronden en beheer van landschapsstructuren voor een langere periode en het creëren van gezamenlijke producten en diensten, zoals een aanspreekpunt en gezicht in het gebied.

De teelten van deze beheerders moeten volgens de volgende klimaatbestendige principes gebeuren:
- Teelt volgt peil
- Dier volgt plant

Een of meer duidelijke ontmoetingspunten of entrees maken het mogelijk om bezoekers beter en slim te geleiden door het gebied. Hier vindt men informatie over het gebied, kan men streekproducten kopen, beginnen de educatieve excursies of de natuurgerichte wandelingen. Ook kan de beheerder van het gebied hier het beheer, wat noodzakelijk is voor het instand houden van dit landschap, uitleggen. Het opladen van de elektrische fiets of een klein terras voor een kop koffie zou ook wenselijk zijn.



Visie op recreatie: zonering door middel van het watersysteem, met diverse gebieden zonder of beperkte toegang, maar duidelijke interessante recreatieve randen.

Te denken valt aan de combinatie van een schaapsherder, herenboeren, een tuinderij en een biologische veehouder met eventuele nevenfuncties. Zij beheren, naast hun eigen gepachte percelen, gezamenlijk op enkele locaties een bijzonder entreegebouw, waar lokaal voedsel verkocht kan worden, maar waar ook een gastheer of -vrouw aanwezig is, die mensen ontvangt en te woord staat en die natuurwandelingen etc. en cultuurhistorische evenementen organiseert.

Met deze strategie koppelen we meerdere initiatieven aan elkaar en zorgen ervoor dat autoverkeer het gebied in tot een minimum wordt beperkt. En de investering kan beperkter zijn en langzamerhand groeien. De onderneming kan in stapjes groeien, en een groep van vrijwilligers “Vrienden van Gijzenrooi” ook.

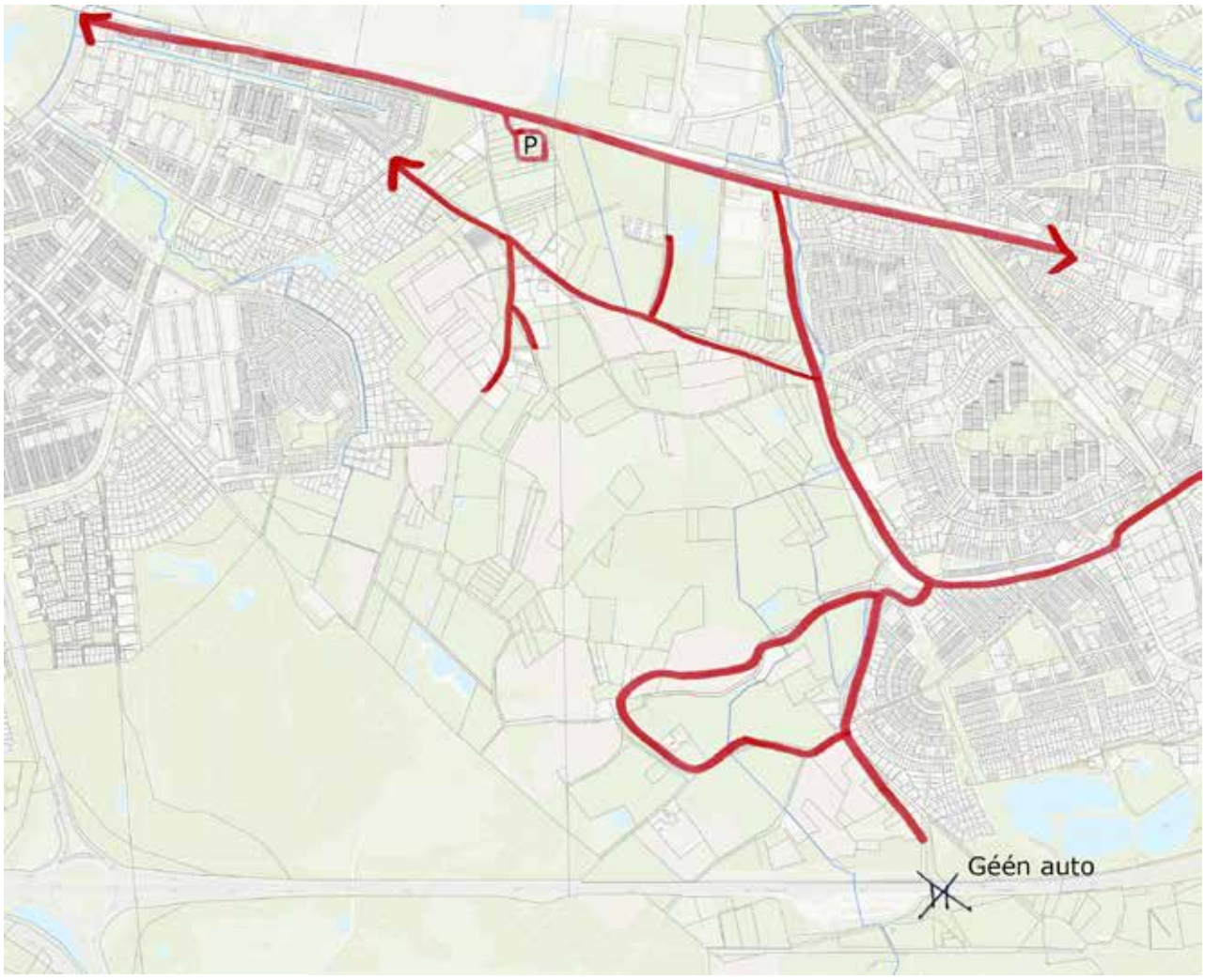
4.3 Zonering van recreatie

Door middel van het watersysteem en de padenstructuur kunnen we de recreatie zoneren. We zoneren deze zo dat de belangrijkste gebieden met de hoogste natuurwaarden ontzien worden.

De materialisering van de paden beïnvloedt de zonering ook. Het gebied kent vele zandpaden, en dat houden we ook. De zonken in de paden blijven gehandhaafd vanwege hun watervoerrende functie, maar dat betekent dat in natte periode deze niet toegankelijk zijn.

We ontwerpen echter wel een netwerk, zodat kleine en grote ommetjes mogelijk blijven. De dichtheid van dit netwerk is intensiever aan de randen.

Het ingediende plan voor een recroduct over de A67 (als een van de onderdelen van de verbreding van de A67) zorgt voor een nieuwe impuls in netwerk. Naast dat allerlei doelsoorten van deze natuurbrug gebruik kunnen maken, kan de recreant dan makkelijk de Groote Heide combineren met Gijzenrooi. Ook de schaapskudde van de Groote Heide kan dan in dit gebied komen, om bijvoorbeeld de heidecomplexen te begrazen.

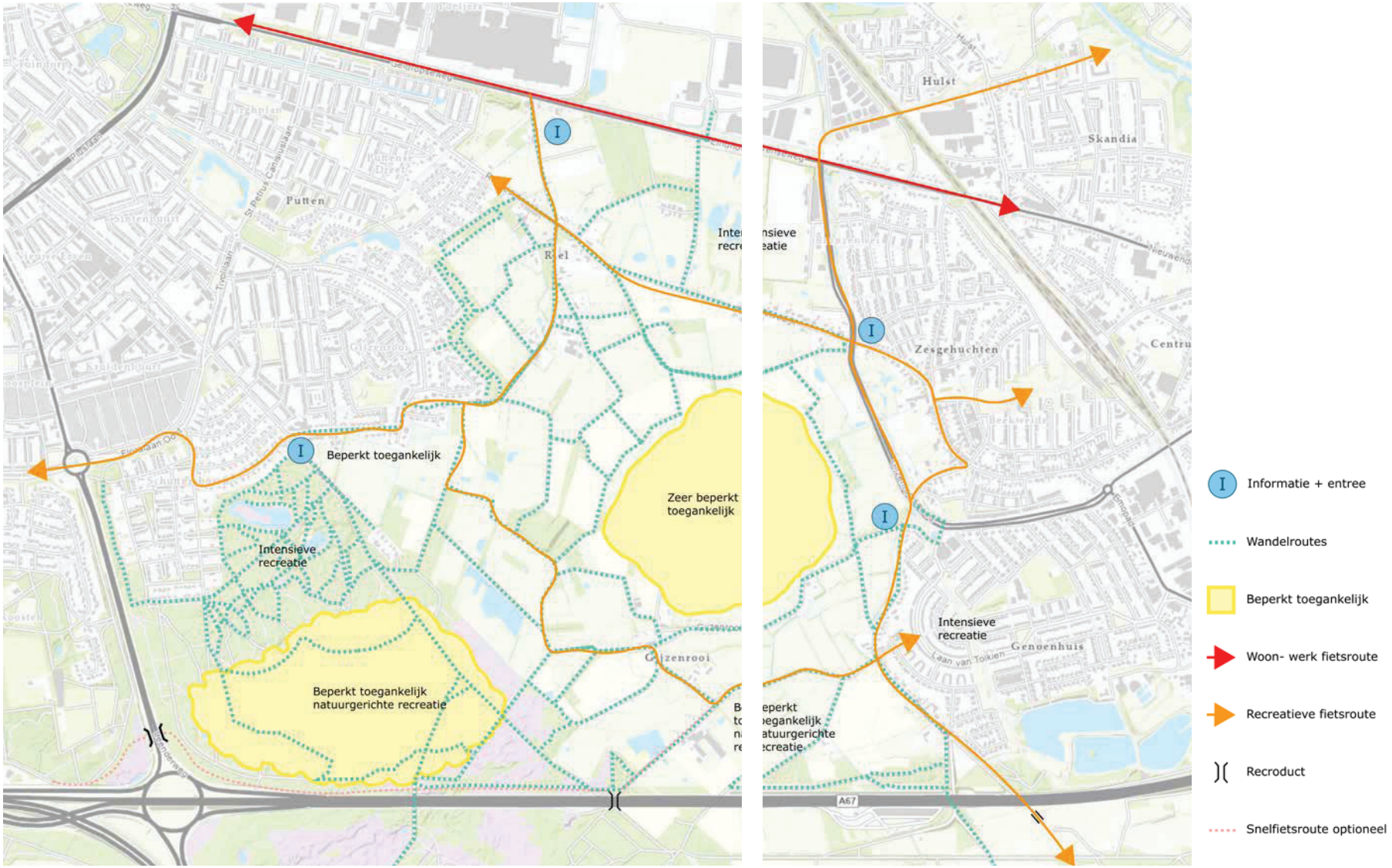


Routing auto

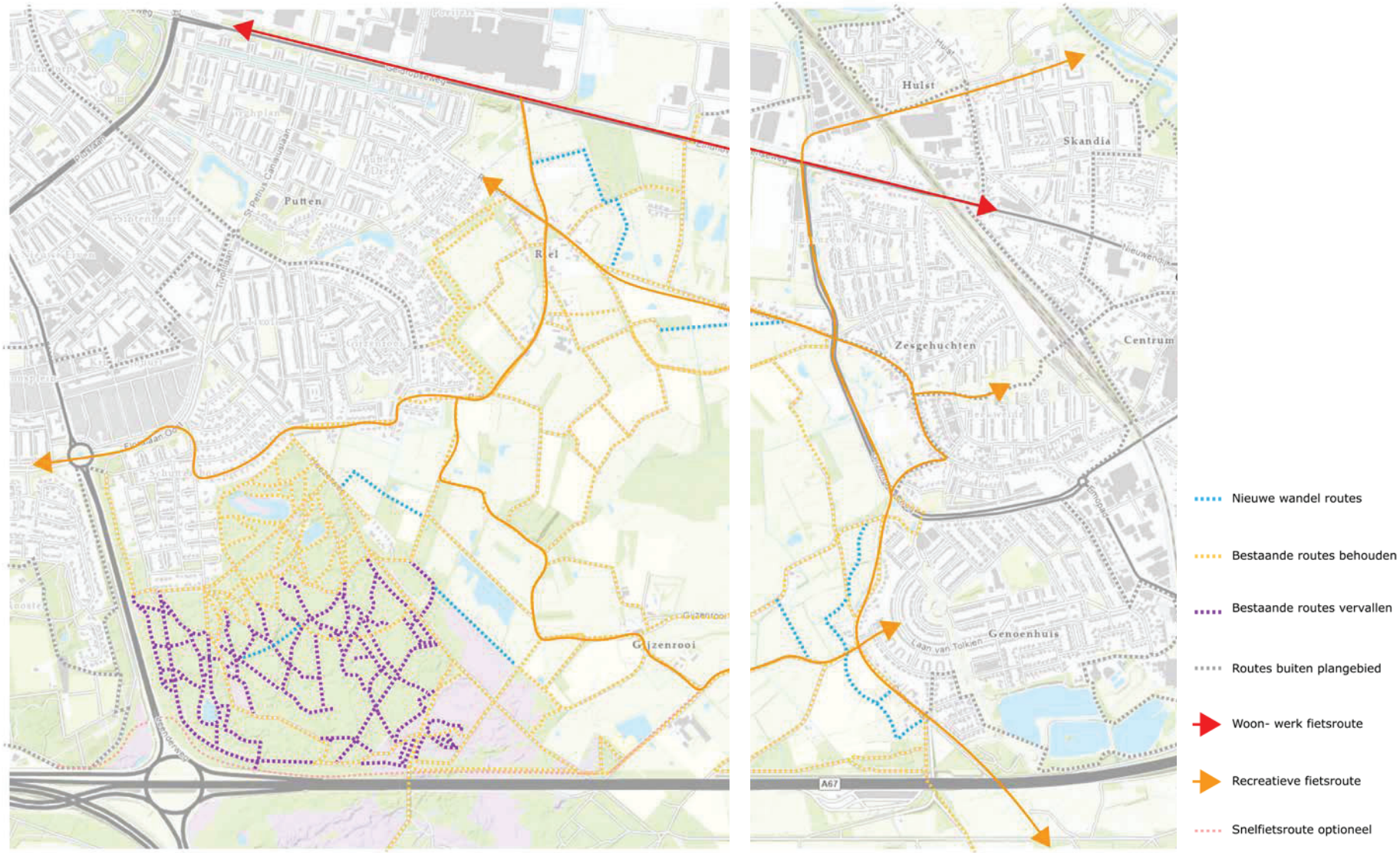
Auto toegankelijkheid



Materialisering van de routes



Zonering van de recreatie door middel van het watersysteem en het netwerk van paden



Verandering routes



Beheerstypen

- Droog bos
- Vochtige <-> droge heide
- Kruiden- en faunarijke akker
- Hoogveen - laagveen bos
- Venige, drasse tot natte gronden
- Eiken - Beuken (bron) bos
- Dubbele houtwal (tot 4 rijen)
- Enkele houtwal
- Kruiden- en faunarijk grasland
- V Voedsel
- P Particulier
- R Recreatief



Kruidenrijke en faunarijke grasland

4.4 Beheer van de natuur- en landschapwaarden

Gijzenrooi is bijzonder als kleinschalige agrarisch productielandschap met de akkercomplexen die nog steeds herkenbaar zijn.

Dat betekent dat het telen van voedsel en het laten begrazen door huisvee, bij dit landschap hoort. Om die reden hebben we binnen de natuurdoeltypen ook een nevenfunctie van voedselproductie aangegeven.

Hierbij zijn de 2 regels geldig:
- Teelt volgt peil
- Dier volgt plant

De voormalige agrarische percelen buiten het Natuur Netwerk Brabant zijn een kans om het historisch akkerlandschap te herstellen.

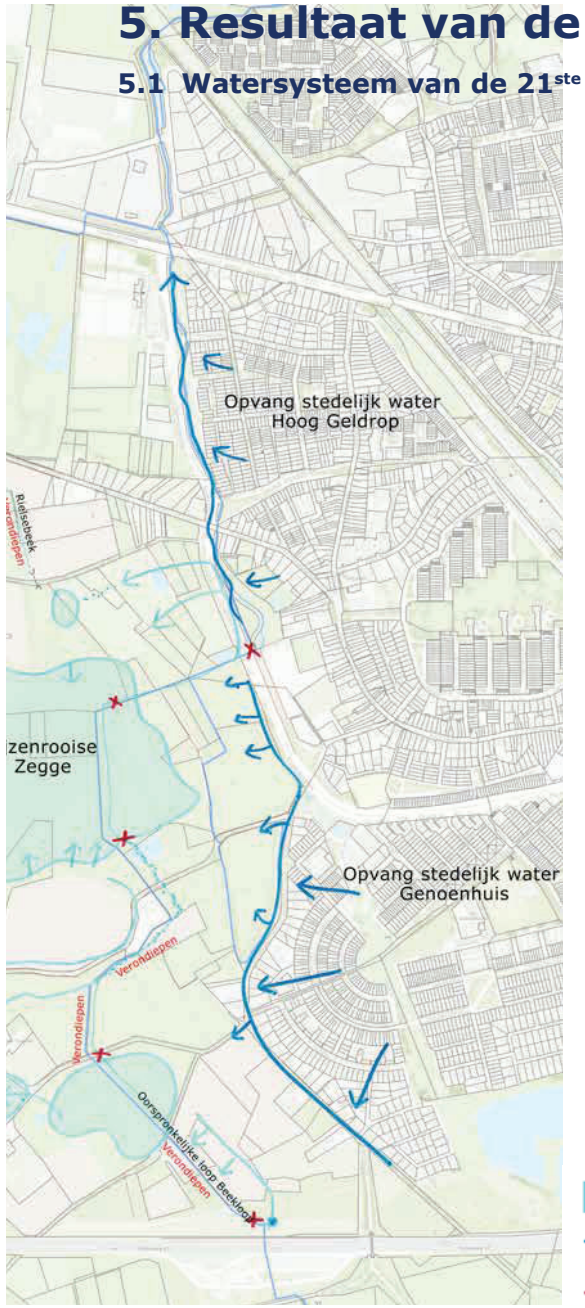


Kruidenrijke en faunarijke akker op Gijzenrooi

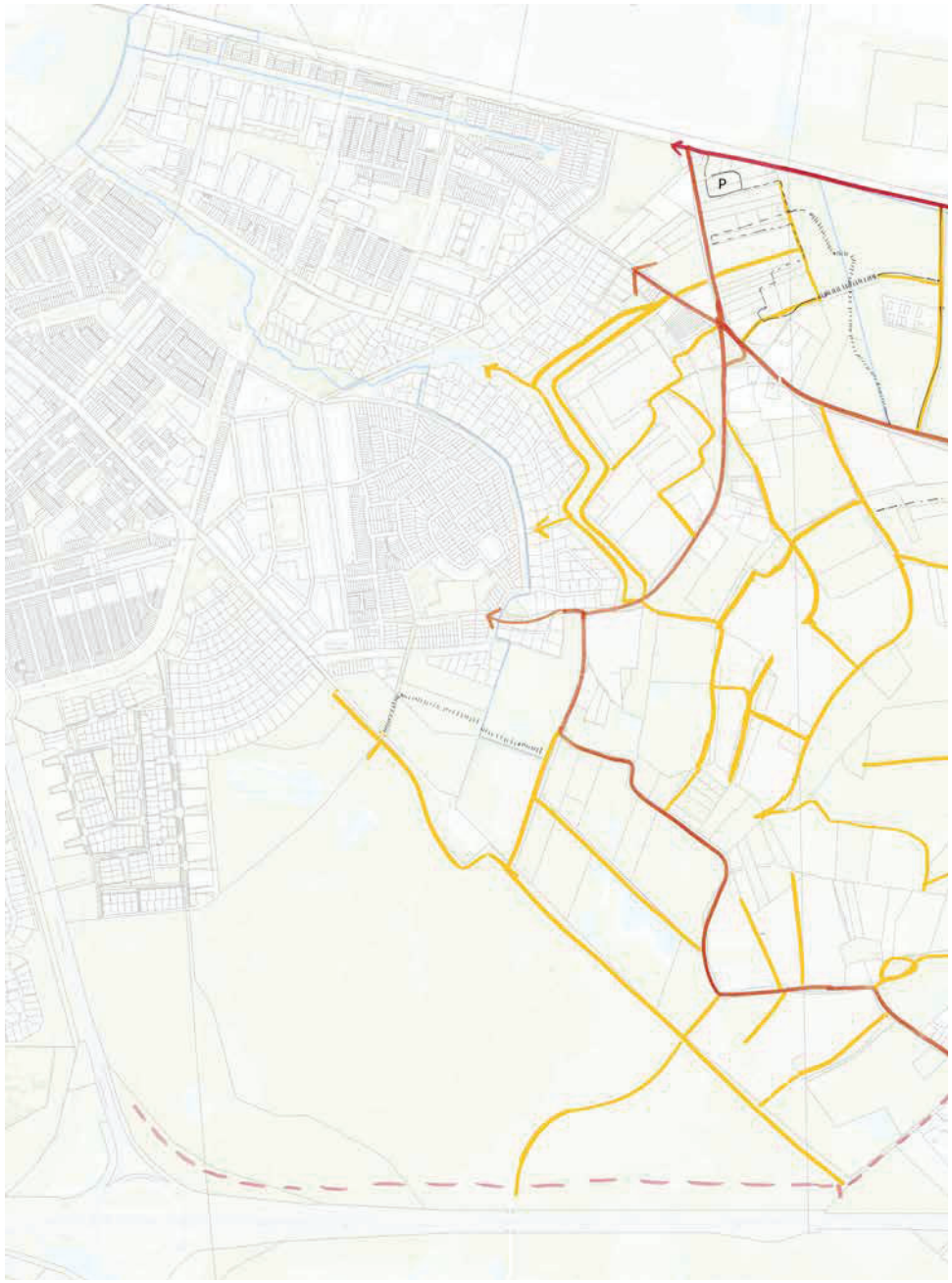
5. Resultaat van de schetsschuit

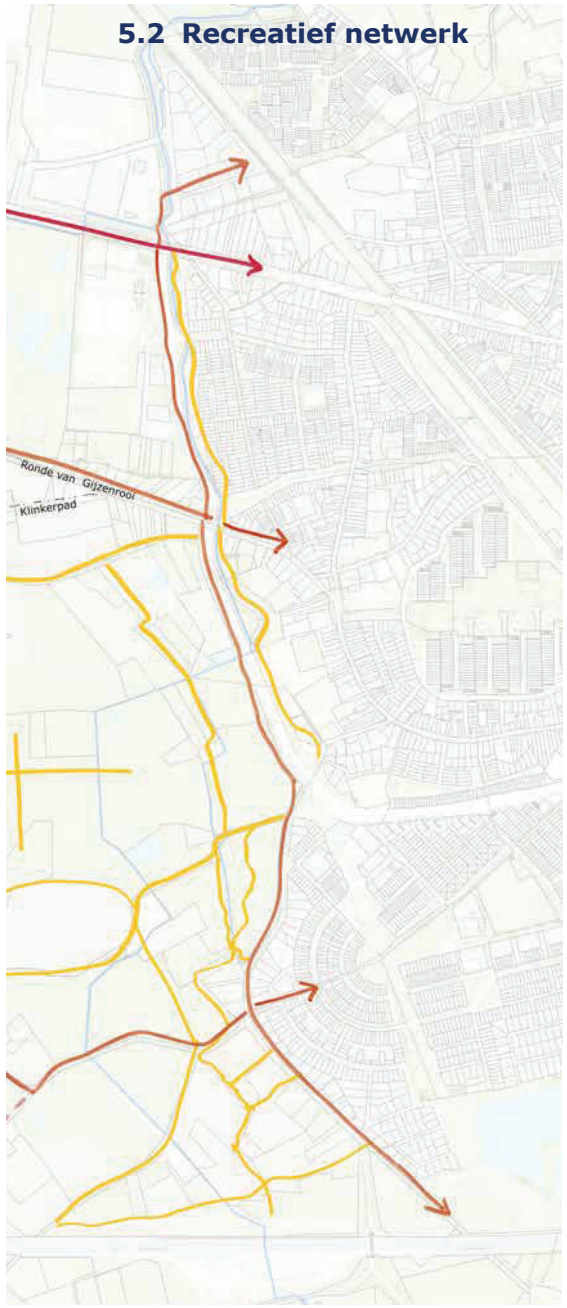
5.1 Watersysteem van de 21ste eeuw





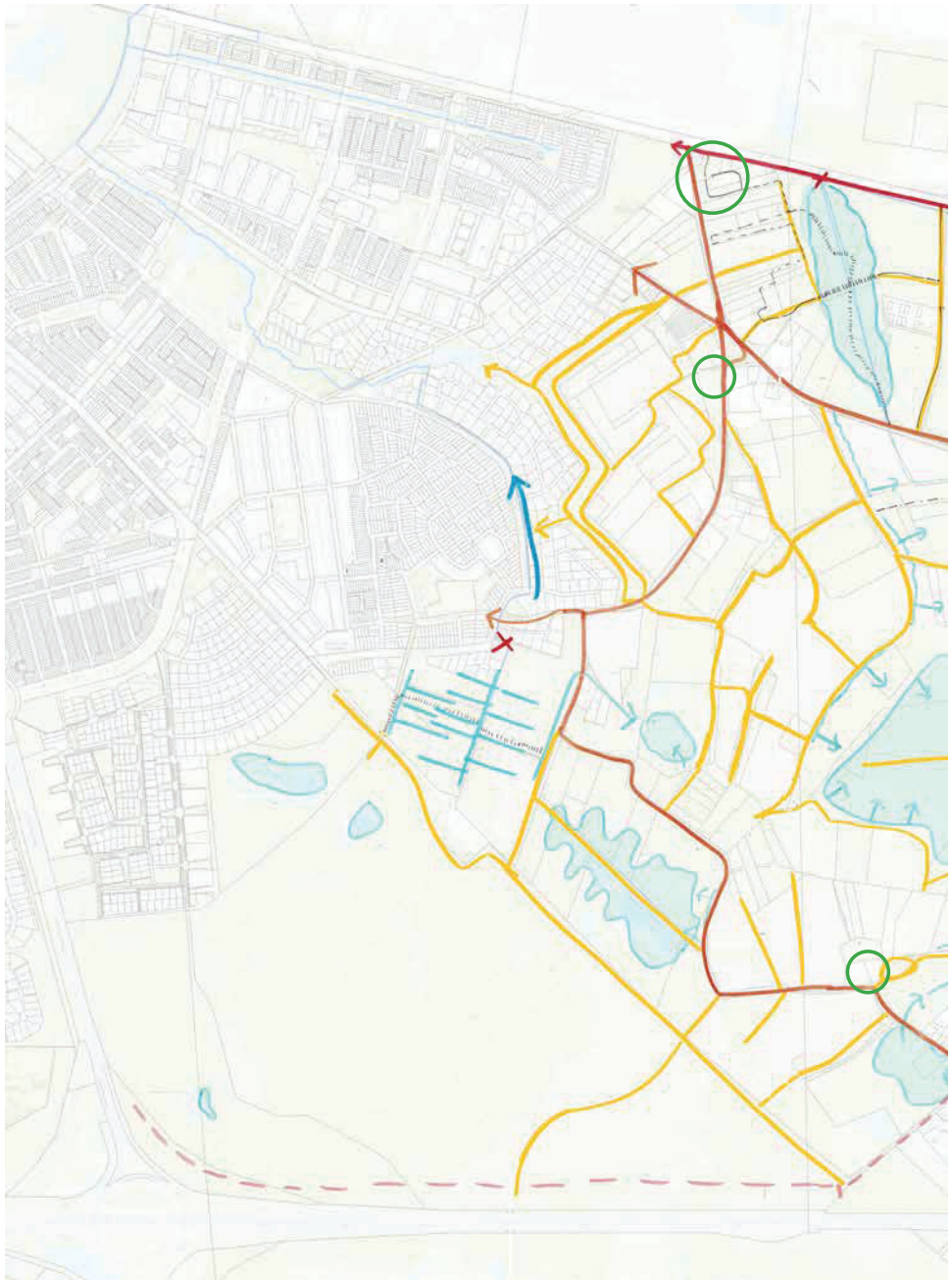
5.2 Recreatief netwerk





- Fietspad
- Wandelpad
- Reservering snelfietspad in concept
- Klinkerpad
- Vlonderpad
- Halfverhard pad

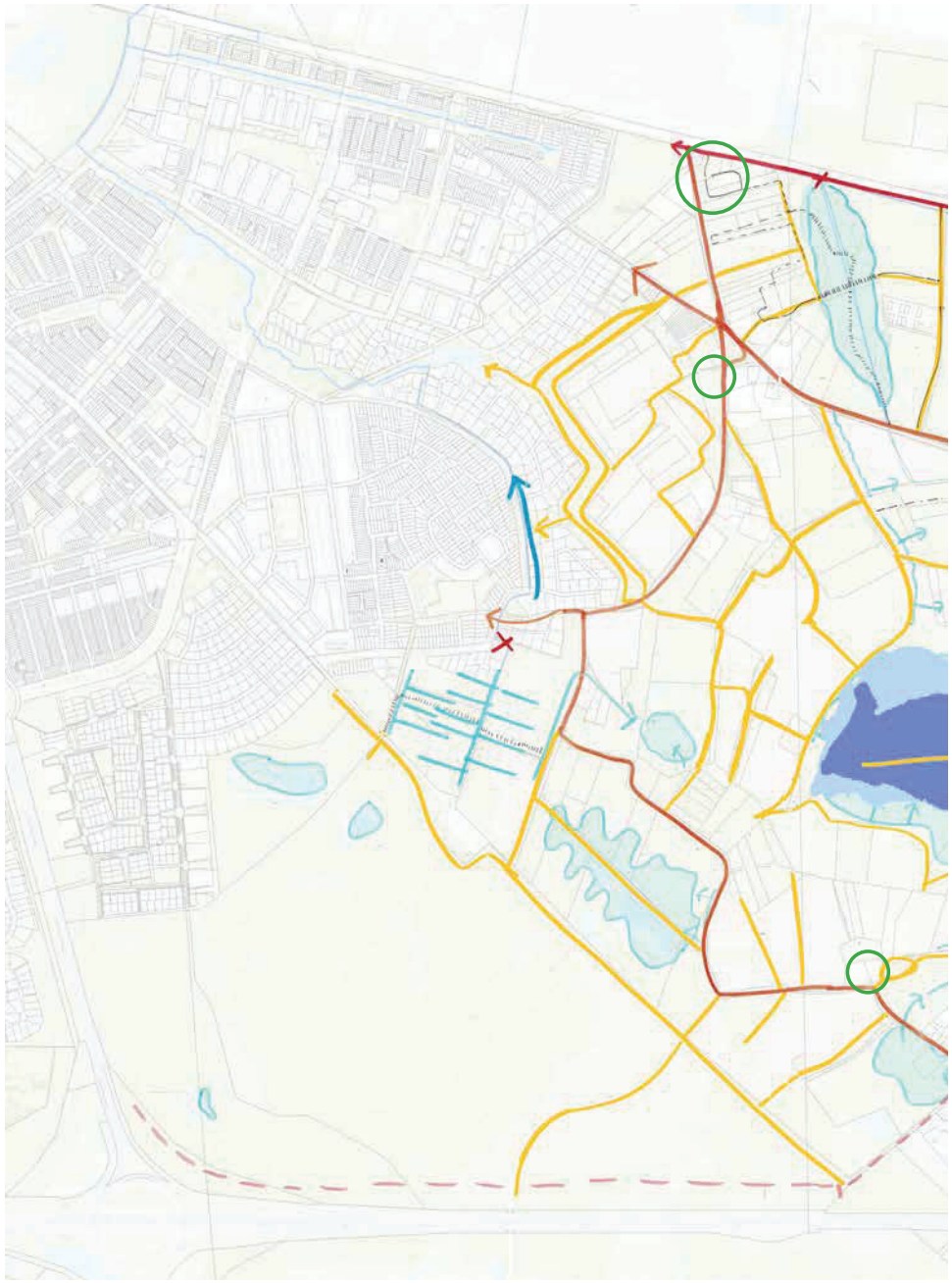
5.3a Locatie van de ecoboerderij: gastheerschap

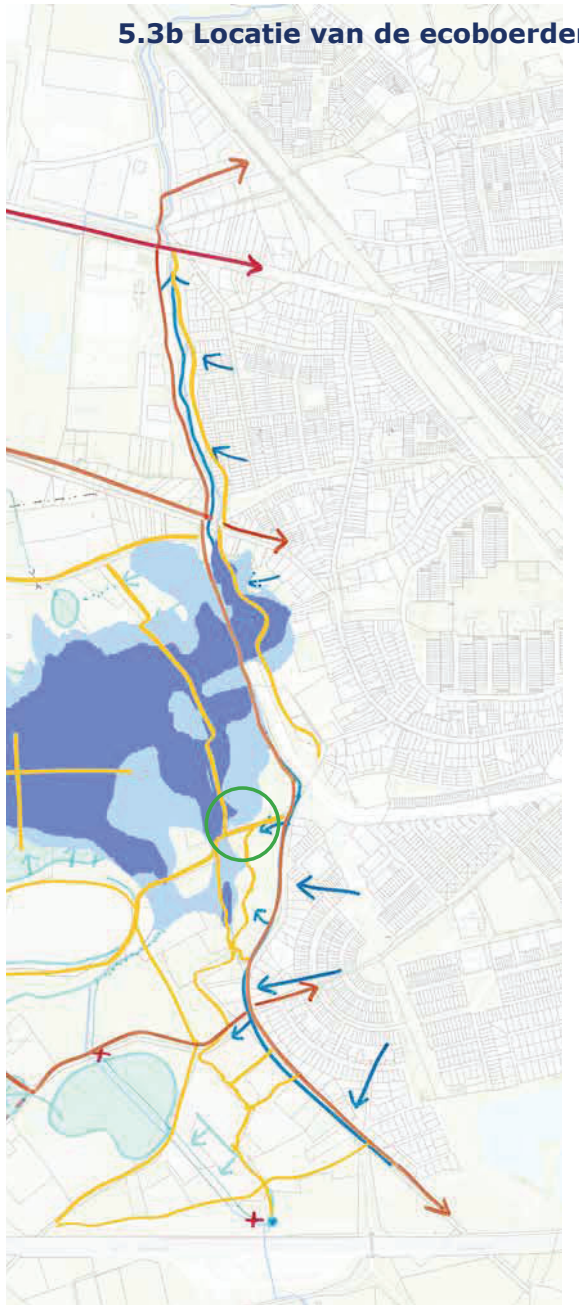




- Fietspad
- Wandelpad
- Reservering snelfietspad in concept
- Klinkerpad
- Vlonderpad
- Halfverhard pad
- Natuurwater
- Stedelijk water
- Afkoppelen
- Locatie gastheerschap

5.3b Locatie van de ecoboerderij en waterwingebied





- Waterberging
- Reservering waterberging
- Fietspad
- Wandelpad
- Reservering snelfietspad in concept
- Klinkerpad
- Vlonderpad
- Halfverhard pad
- Natuurwater
- Stedelijk water
- Afkoppelen
- Locatie gastheerschap

5.4 Verbeelding van het landschap





- Moeras
- Natte heide
- Hagen
- Nat bos
- Droog bos
- Kwelbos
- Bosrand
- Akker
- Heide
- Lanen
- Houtwallen
- Spaarbekken
- Monumentale solitaire boom



6. Woningbouw op Gijzenrooi en elders

Gijzenrooi is een levend landschap, het watersysteem kan weer aan de huidige problematiek en kansen aangepast worden. Maar er zijn ook nog andere ontwikkelingen in recreatie en woningbouw gaande in Gijzenrooi.

De vraag is hierbij “wat is de draagkracht van dit gebied, hoeveel kan het gebied hebben?” In de rapportage van Pouderoyen Tonnaer van oktober 2022 is bebouwing in Gijzenrooi alleen met uitzondering mogelijk en dan altijd gekoppeld aan huidige bebouwing of historische clusters.

Uit de schetsschuit bleek dat bewoning en nieuwe architectuur in het gebied kan en mag. Maar de wijze waarop en de mate waarin waarop daar verschilden de meningen.

Belangrijk was om een gedegen onderzoek naar rode componenten in het gebied te doen. Er zijn ook bijvoorbeeld boerderijen verdwenen. De huidige situatie is niet heilig.

In de schetsschuit overheerste wel de eis dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ingepast, volgens een stedebouwkundige toetsingskader en nader te bepalen beeldkwaliteit én op al bebouwde of voorheen bebouwde locaties.
Extra aandacht moeten de randen van het groen- en natuurgebied krijgen, omdat deze het decor van het gebied bepalen. Dorpsranduitbreidingen dienen dus ook zorgvuldig te gebeuren.



In 1970 gesloopte boerderij in Gijzenrooi



Aardappelpoters nabij Nuenen, 1884, Kröller-Müller Museum



Herder met schaapskudden nabij Nuenen, 1884, Museo Soumaya, Mexico City, Mexico

Van Gogh Nationaal park ?

Uit: Herinneringen aan mijn broeder, Elisabeth van Gogh (1923):
"Vincent groeide op aan een graanzee achter de tuin, letterlijk, slechts aan den gezichtseinder afgebroken met een lichtgroene streep, daar lagen de beemden van een beekje doorsneden.
……
Vanuit Nuenen maakte hij strooptochten van meer dan 2 uur gaans om vogelnesten uit moerassen te verzamelen."

Op een uur gaans van Nuenen lag de Gijzenrooise Zegge!

Gijzenrooi als onderdeel van het Van Gogh Nationaal Park geeft de recreant de beleving van het landschap ten tijde van de wandeltochten van de schilder vanuit Nuenen.
Hoe mooi kan dat zijn!

De stukken van het nationaal park Van Gogh bieden allerlei aanknopingspunten voor de uitwerking van de plannen voor Gijzenrooi, dit moet nog inhoudelijk worden opgepakt.



Avond landschap met sloot nabij Nuenen, 1885, Museo Nacional Thyssen-Bornemisza, Madrid



Stilleven met geroofde vogelnesten uit de moerassen, eind september - begin oktober 1884, Kröller-Müller Museum

Literatuur

Brinkhof, R., Everts, H., & Van der Molen, P. (2022). Gijzenrooi deelgebiedsbeschrijvingen.

Everts, H., Brinkhof, R., & Van der Molen, P. (2021). Verspreidingspatronen van planten in Gijzenrooi.

Kappelhof, A. C. M. (1984). De hoeven van het Bossche Geefhuis: opbouw, beheer en liquidatie van een omvangrijk hoevenbezit. Noordbrabants Historisch Jaarboek, 1, 83–142.

Pouderoyen Tonnaer. (2022a, mei 18). Gijzenrooi: Autonome ontwikkeling.

Pouderoyen Tonnaer. (2022b, oktober 17). Mooi Gijzenrooi: Wensbeeld.

Pouderoyen Tonnaer. (2022c). Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi: Gemeente: Geldrop-Mierlo (P219779.011/MWI).

RAAP Archeologisch Adviesbureau. (2017). De groene zoom van Eindhoven: een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom (ISSN:0925-6229).

Van der Molen, P. (2021). Watersystemen rondom Gijzenrooi.

Van der Molen, P., Everts, H., Brinkhof, R., Baaijens, G. J., & Brinkmann, E. (2022). Gijzenrooi: Perspectieven voor natuurherstel.

Verhoeven de Ruijter & Bosgroep Zuid Nederland. (2023). Toekomstperspectief Groote Heide.

Colofon

Titel:	Gijzenrooi gebiedsvisie en kaartbeelden schetsschuit 4-7 juli 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo, Brabants Landschap
Uitgevoerd door:	Kruit | Kok Landschapsarchitecten
Projectarchitect:	Mariëlle Kok
Team:	Mariëlle Kok i.s.m. Rob Brinkhof (historisch watersysteem) ARCADIS, Eric Schellekens c.s
Vormgeving:	Mariëlle Kok
Foto's:	Kruit Kok Landschapsarchitecten, internet, https://vangoghletters.org/vg/letters https://vangoghworldwide.org/
Projectnummer:	Q2301
Documentnummer:	Q2301 R002c
Datum|locatie:	14 11 2023| Eindhoven
Website:	www.kruitkok.nl
Email:	info@kruitkok.nl

KRUIT KOK
LANDSCHAPSARCHITECTEN

3 Hydrologische aandachtspunten vervolgfasen

Bij de nadere uitwerking van het streefbeeld naar een inrichtingsplan dienen de volgende aandachtspunten beschouwd te worden:

1. Gijzenrooi is een Natte natuurparel. De standaard aanpak voor herstel van de hydrologie en de natuurinrichting zal toegepast worden. Brabants Landschap is hiervan de trekker. Er wordt een plan van aanpak opgesteld en de benodigde financiering wordt geregeld. Met waterschap De Dommel wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De beide gemeenten en BrabantWater zijn een belangrijker stakeholder, tevens wordt de omgeving betrokken.
2. De effecten van de grondwaterstandsverhogingen op de ontwateringsdiepten en de landbouwkundige geschiktheid moeten nader onderzocht worden, zodat de verdeling in de landgebruiksvorm kan plaatsvinden. Ofwel, grondwaterstanden door het jaar een i.r.t. toenemende kweldruk en vernatting.
3. Het stroomgebied van de Kleine Dommel heeft een waterbergingsopgave. Voor Gijzenrooi dient uitgezocht te worden of de NBW-opgave gerealiseerd kan worden en hoe een bijdrage aan de bergingsopgave kan worden ingericht.
4. Knelpunten stedelijk water: met de waterhuishoudkundigen bij de gemeenten en het waterschap dienen knelpunten in het stedelijk gebied in beeld gebracht te worden. Een eerste scan van de aandachtlocaties omvat:
   a. Genoenhuis is een wijk aan de zuidwestzijde van Geldrop. De wijk is in de jaren ’90 aangelegd en kampt met wateroverlastproblemen in de huidige situatie.
   b. De wijk Gijzenrooi aan de zuidoostzijde van Eindhoven
   c. De bebouwing in het gebied zelf (o.a. de gehuchten Riel en Gijzenrooi, maar ook het toekomstige ontmoetingserf.
5. Natuurdoelen: de effecten van de grondwaterstandsverandering hebben effecten op de natuur. De huidige beheertypen in het NNN zullen (deels) een natter karakter krijgen. Van belang is om vroegtijdig met de provincie Noord-Brabant in gesprek te gaan over de ambitie, opgave en doelrealisatie in het gebied.
6. Klimaatverandering: in de effectinschatting dienen de effecten van klimaatverandering (veranderend neerslagpatroon, verlenging groeiseizoen, etc.) beschouwd te worden
7. Waterkwaliteitseffecten:
   a. De waterkwaliteit van het in te laten water in de Gijzenrooise Zegge in relatie tot de natuurdoelen (gradiënt onder invloed van kwel: open water-moeras-vochtig bos-nat grasland) moet beschouwd worden alvorens de beekloop omgeleid kan worden.
   b. Centraal in het gebied ligt de voormalige vuilstort Gijzenrooi (grondgebied gemeente Eindhoven). De gemeente heeft tussen 2008 en 2010 onderzoek uitgevoerd naar de bodemverontreiniging, uit dit onderzoek bleek dat verontreinigingen (o.a. benzeen en VOCI) in het grondwater voorkomen op grote diepte. In de jaren hierna heeft monitoring plaatsgevonden. Bij de aanpassing van de waterhuishouding dient rekening gehouden te worden met de historische verontreiniging.

NB:

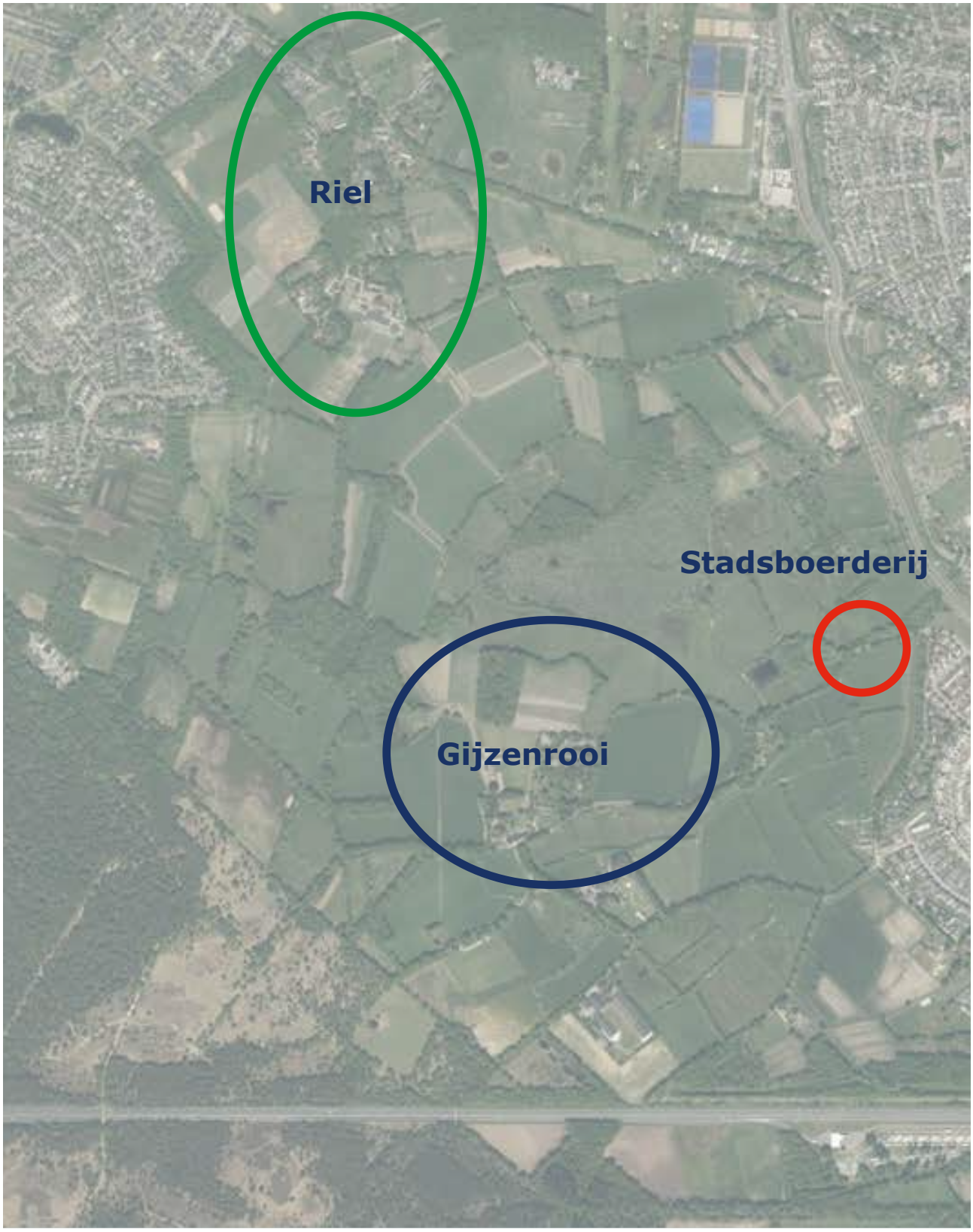
(1) De effecten dienen in de uitwerking cumulatief beschouwd te worden, dat wil zeggen: de maatregelen die vanuit de GGA en het gebiedsproces worden ingezet dienen in samenhang beoordeeld (analytisch ofwel modelmatig) te worden.
(2) Nadere afstemming met de gemeente Eindhoven over de hydrologische inrichting en effecten is noodzakelijk.

4 Stedenbouwkundig kader



Gijzenrooi

Kader stedenbouwkundige ontwikkelingen



Toponiemen in deze rapportage

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Ontwikkeling Gijzenrooi en Riel door de tijd heen 5

Intermezzo Toponiemen 18

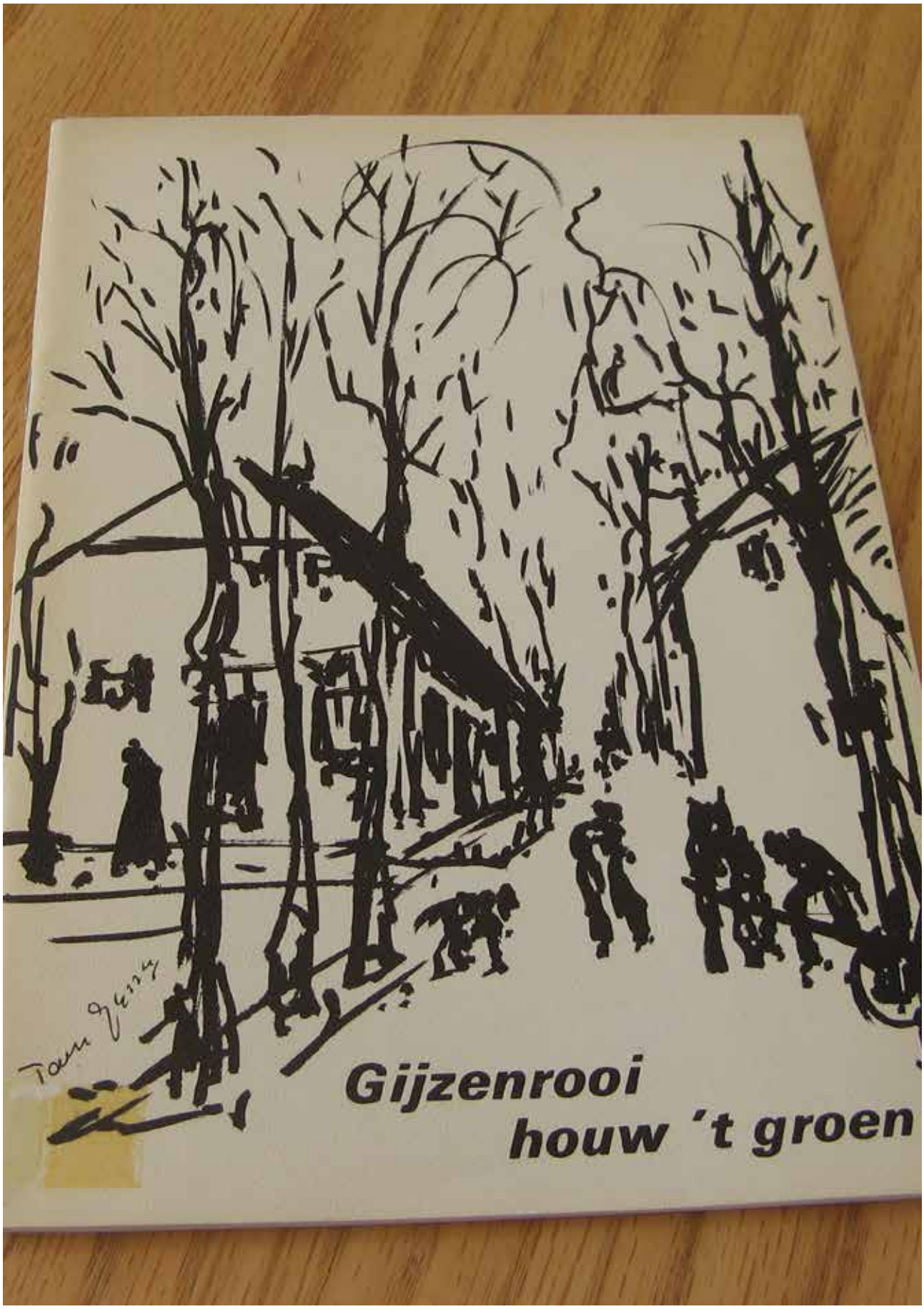
3. Versterking van Gijzenrooi 19
   3.1 Advies boerderijencommissie Gijzenrooi Geldrop
   3.2 Landschappelijke onderlegger en watersysteem
   3.3 Stedenbouwkundige mogelijkheden binnen deze concept gebiedsvisie

4. Scenario bebouwing 31
   4.1 Wat is een erf?
   4.2. Korrel van bebouwing
   4.3 Scenario bebouwing
   4.4 Beeldtaal bebouwing

5. Stadsboerderij binnen Gijzenrooi 39
   5.1 Landschappelijke onderlegger
   5.2 Flexibele opbouw van een erf
   5.3 Verbeelding
   5.4 Beeldtaal

Literatuur 46

Colofon 47



Een van de onderzoeken uit de jaren'70 (Regionaal Historisch Centrum Eindhoven)

1. Inleiding

Voor u ligt een uitwerking van de concept gebiedsvisie Gijzenrooi. De uitwerking gaat over de mate van toegestane verstedelijking in het gebied. Dit is een heikel punt, gezien de lange geschiedenis in de 20ste eeuw om Gijzenrooi groen te houden.

Echter de druk op dit buitengebied is groot, zoals elders in Nederland. De gebiedsvisie geeft een duidelijke ambitie weer om Gijzenrooi groen te houden en geeft een inkadering van de recreatie door middel van een heldere zonering. Maar in dit deze rapportage ontbreekt het toetsingskader voor aanvragen van bouwblokken in dit gebied.

We willen dit apart vastleggen om aanvullende onderzoek naar de historische ontwikkeling van de verstedelijking in het gebied noodzakelijk was. Op basis van dit historisch onderzoek naar de 2 gehuchten, die nu nog als entiteiten binnen het gebied Gijzenrooi te vinden zijn, zijn kaders voor deze ontwikkelingsmogelijkheden op het grondgebied van de gemeente Geldrop aangegeven.

Uitgangspunt blijft dat Gijzenrooi een uniek agrarisch natuurlandschap is en dat nieuwe bouwontwikkelingen deze ambitie moeten ondersteunen en zeker niet mogen verstoren.

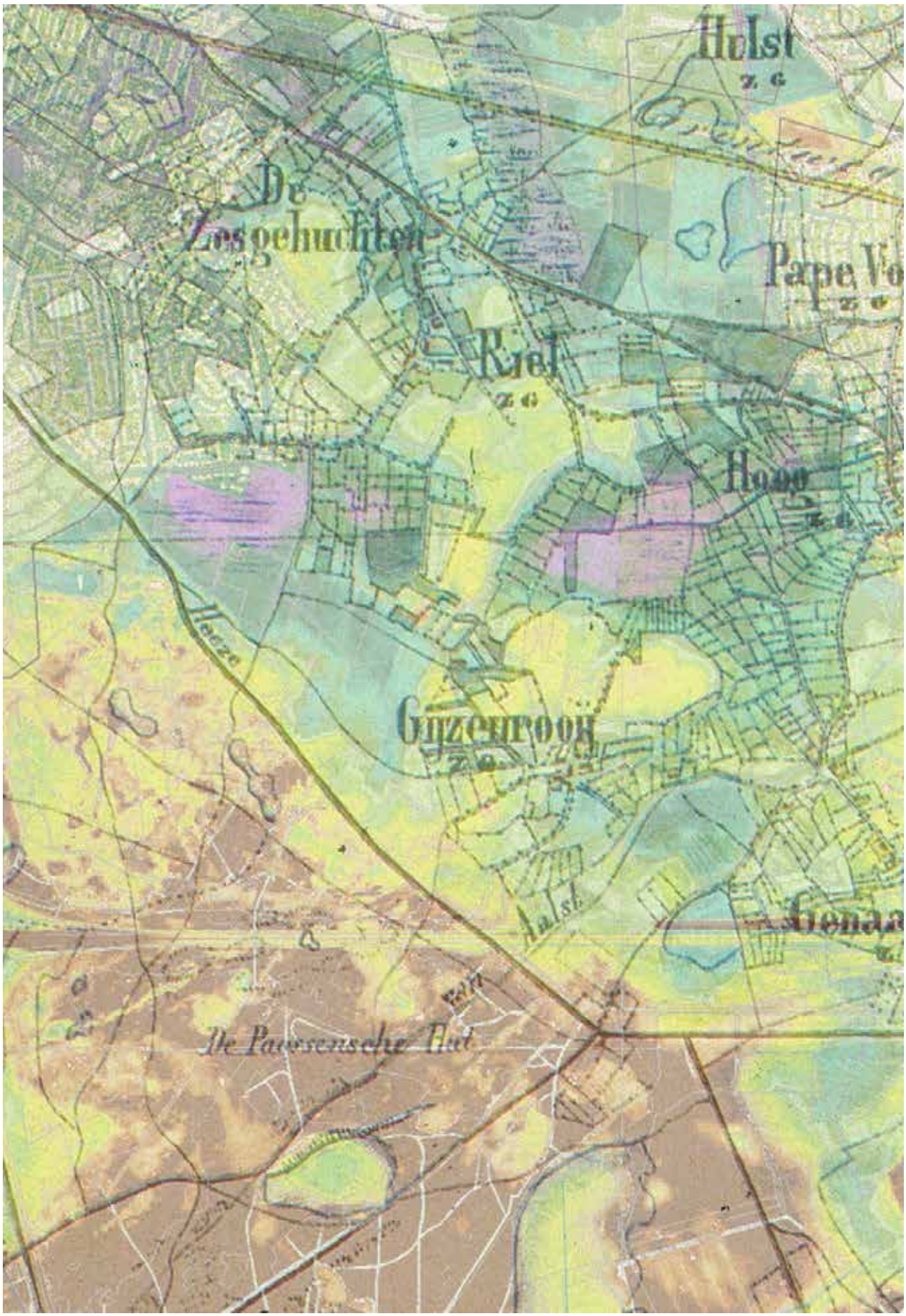
Door storende bebouwing te amoveren komt “bouwruimte” vrij om het landschapsplan te versterken. En deze willen we gebruiken om het thema “gastheerschap” en het gehucht Guijzenrooi te versterken. Beide stedebouwkundige ingrijpen vergen een duidelijke afkadering in ruimte, erf en gebouw, in beeldtaal.
We zien deze ontwikkeling ook als mogelijkheid om 21ste eeuwse elementen, die passen in de sfeer en ambitie van dit natuur- en agrtarisch landschap toe te voegen. We bouwen als het ware aan een nieuwe laag in dit gelaagde landschap, aan de cultuurhistorie van de toekomst.

Leeswijzer

Allereerst beschijven we de historische ontwikkeling van gehuchten Riel en Gijzenrooi. Aansluitend analyseren we deze ontwikkelingen op kaart. Dan geven we de randvoorwaarden voor nieuwbouw weer in het gehucht Gijzenrooi, met een verbeelding. In het laatste hoodfstuk geven we de mogelijkheden voor een stadsboerderij aan.

We wensen u veel leesplezier.

Namens het team,
Mariëlle Kok en Eric Schellekens



De huidige hoogtekaart geprojecteerd op de topografische kaart van 1836,
verdicht landschap van houtwallen rond de weiden en open landschap op de essen.

2. Ontwikkeling Gijzenrooi en Riel door de tijd heen

Gijzenrooi kent een lange cultuurgeschiedenis.

De vroegere gemeente Zes Gehuchten bestond uit een aantal kleinere kernen, Riel, Gijzenrooi, Genoenhuis, Hoog Geldrop, Hulst en Hout.
Het grootste gedeelte ligt nu in de gemeente Geldrop. Het overige deel, waaronder Riel, behoort sinds 1972 tot de gemeente Eindhoven.
Het gebied lag vanaf de vroege middeleeuwen zeer strategisch. De handelsroute van Den Bosch, Eindhoven naar het zuiden splitste zich in dit gebied. Een route ging via de Paassense Hut naar Heeze en de andere routen via de Aalsterhut, het 13e huis van gehucht Gijzenrooi, naar Aalst.
Dwars hierop liep het Weverspad, wat Waalre, Aalst, Gijzenrooi, Genoenhuis met Hoog Geldrop verbond. Goederen konden dus makkelijk afgevoerd worden.

Mensen hebben al snel de mogelijkheden van het gebied door.
Het gebied komt al in de 12e eeuw in de archieven voor.

In dit hoofdstuk gaan we in op de globale geschiedenis van de twee gehuchten Riel en Gijzenrooi, omdat deze nog als entiteiten in het projectgebied liggen. De overige 4 gehuchten van de gemeente Zes Gehuchten zijn onderdeel geworden van het stedelijk weefsel van Eindhoven en Geldrop.

Beide gehuchten zijn ontstaan op een “donck”, een zandopduiking in laag en vruchtbaar gebied.

Riel is een voorbeeld van een beekdalnederzetting, deels gelegen op De Donck, deels aan de rand van het dal van de Lakerloop, en zijtak van de Dommel, die op de Rielse dekzandrug ontspringt.

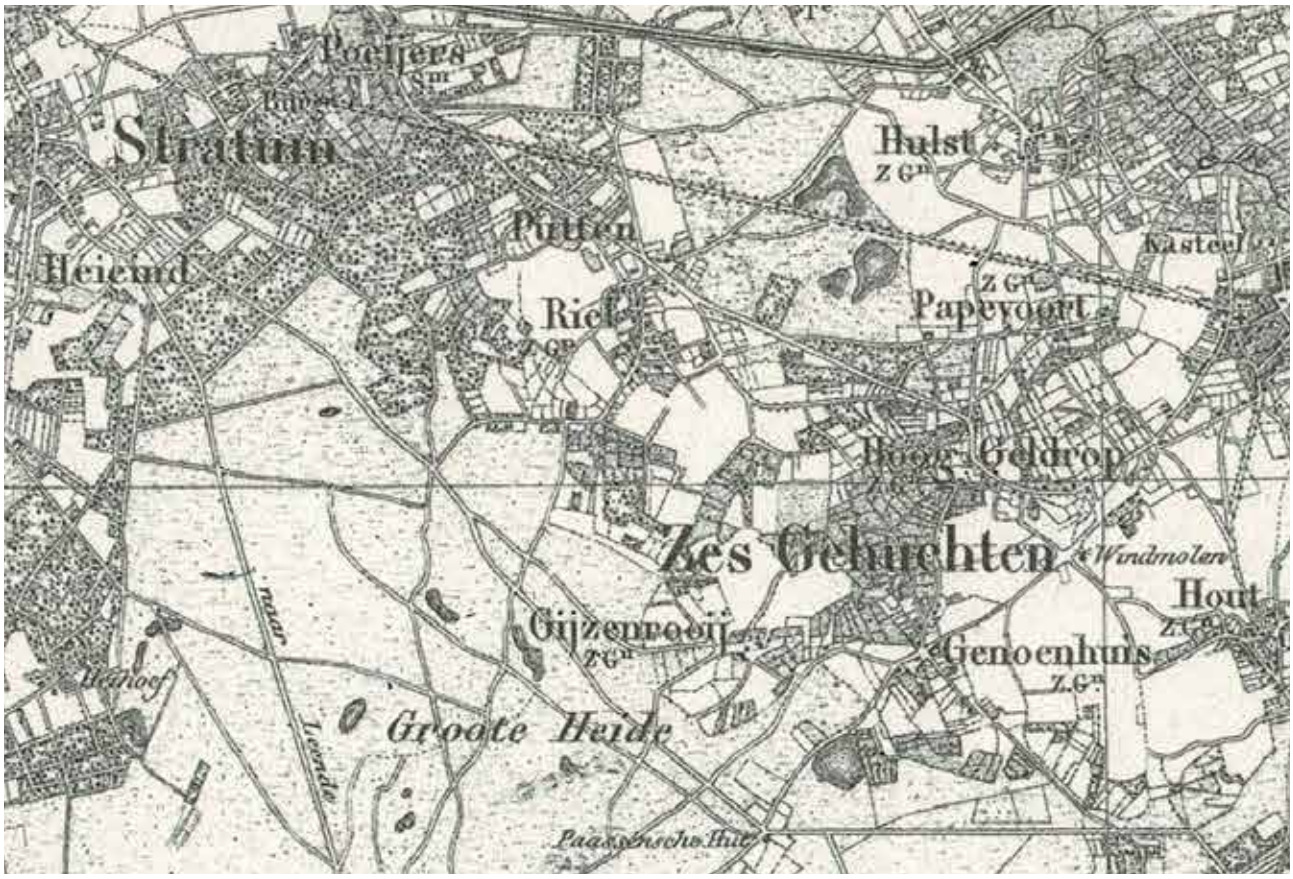
De donk lag in het zuidelijke deel van Riel, daar waar het esdek ook het dikst is. Op de donk lagen enkele huizen, waarvan de hoeven van de De Bossche Tafel van de Heilige Geest (armenzorginstelling) het belangrijkst waren. De eerste vermelding van deze hoeven in de archieven is in 1302.

Deze rijkste armenzorginstelling van ’s-Hertogenbosch schafte in dat jaar een hoeve te Riel aan en vormde deze om tot een groot complex. De hoeve had de vorm van een Limburgse hoeve. Er was een aparte graanschuur en een visvijver, “de Weyer” genoemd in de archiefstukken.

Historische ontwikkeling landschap



1836

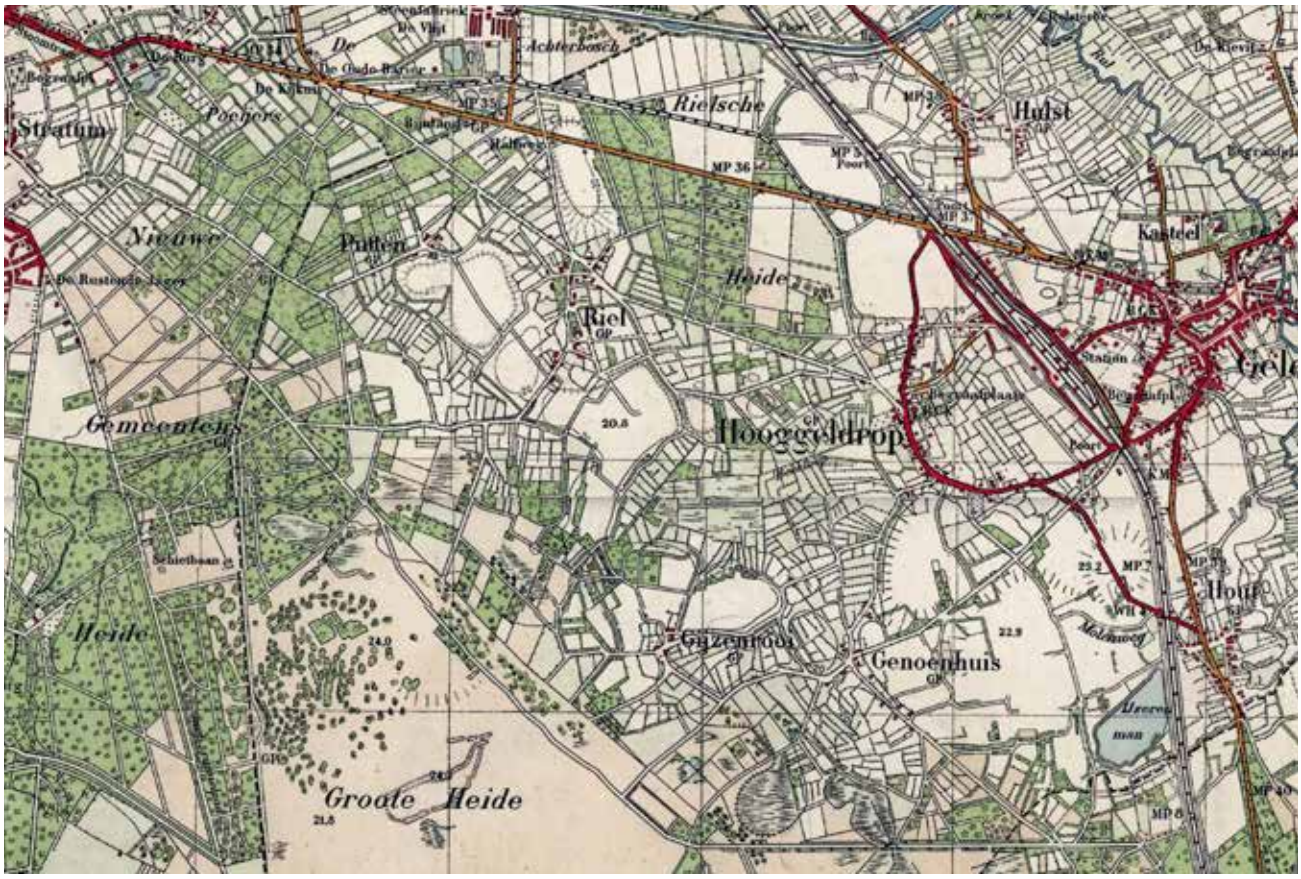


1864

in kaartbeeld



1901



1950



Zijgevel van het Heilige Geesthuis of Geefhuis of Oude Mannen en Vrouwenhuis, 's-Hertogenbosch (foto: erfgoed s-Hertogenbosch)



Speelhuis en hoeve van de Armenstichting in zuidelijke deel van Riel

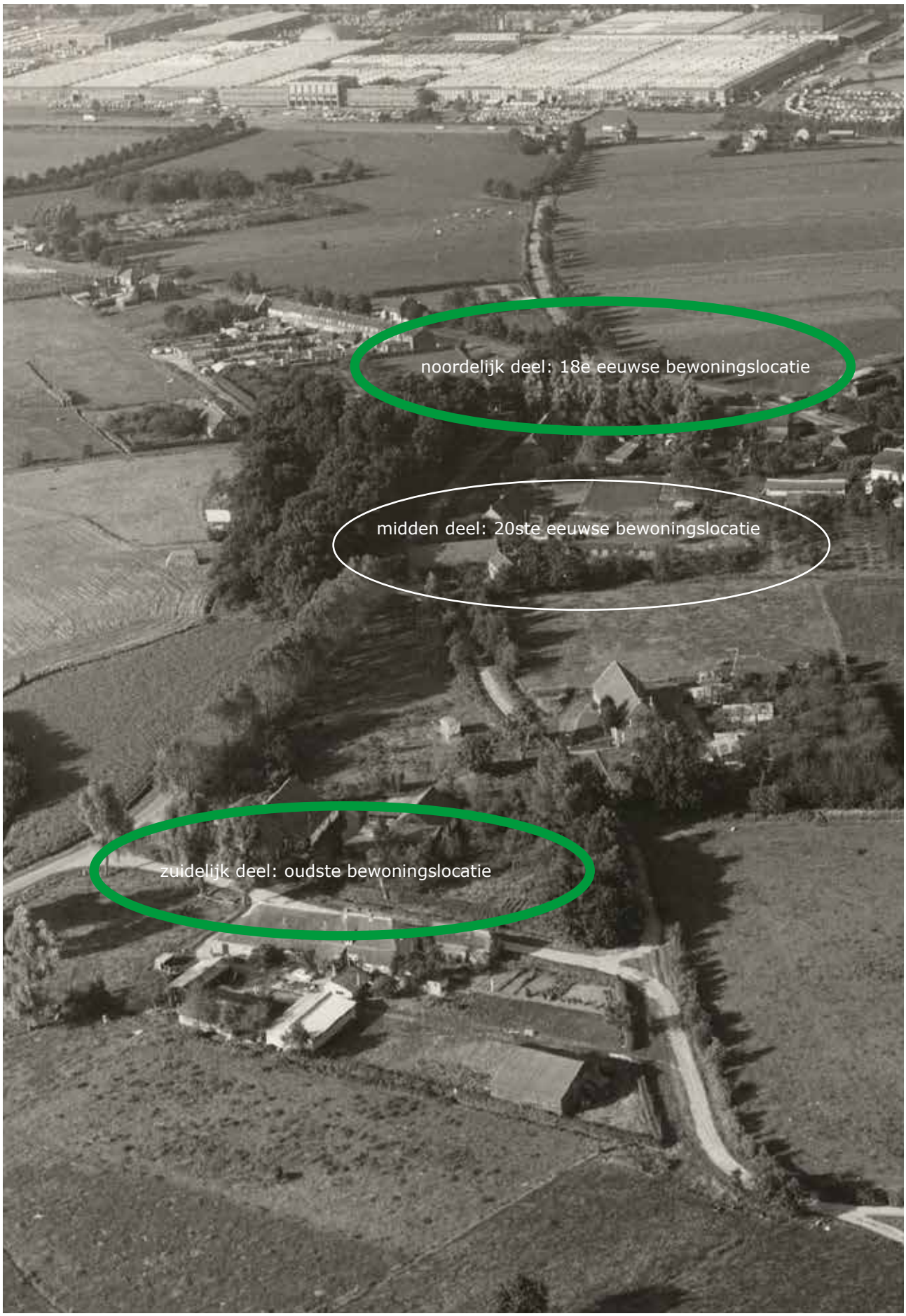
Deze armenstichting stond erom bekend dat men alleen boerderijen opkocht of overnam waarvan men zeker wist dat ze goed zouden renderen. Overige bezittingen in de Meijerij liggen allemaal op de goede gronden, op het grensvlak van beekdal op lemige gronden. In Riel exploiteerde de stichting ook een speelhuis. Eén speelhuis is een gebouw waar wapens voor een jachtpartij werden opgeslagen en van waaruit de jacht georganiseerd werd en waar de jagers later weer terugkwamen. Dit jachtslot, omgeven door een grote gracht werd in 1887 omgebouwd tot een boerderij. De uitdeling van brood en andere goederen gebeurde in het Geefhuis, Hinthamerstraat 72 te Den Bosch van 1281 tot 1824. Dat betekende ook dat het voedsel van de boerderijen op eenvoudige en makkelijke wijze naar Den Bosch getransporteerd moest kunnen worden.

Nabij deze hoeven lagen de meeste huizen vaak opgetrokken uit leem en takken. De constructie van deze huizen komt overeen met de huidige boerderijen, alleen zijn de wanden nu van steen. Als er bebouwing verdween, werd vaak op dezelfde plek in dezelfde korrel een nieuw huis gebouwd. In Riel is sprake van hele oude huisplaatsen. Vanaf 1750 ontwikkelden Riel zich langs de Rielse Dijk. In het zuidelijke deel werden 5 van de 12 huizen gesloopt en 2 bleven onbewoond. De meeste nieuwbouw vond plaats nabij de Rielse Dijk. Aan de noordzijde van de Rielse Dijk ontstonden nieuwe essen d.m.v. plaggenbemesting.

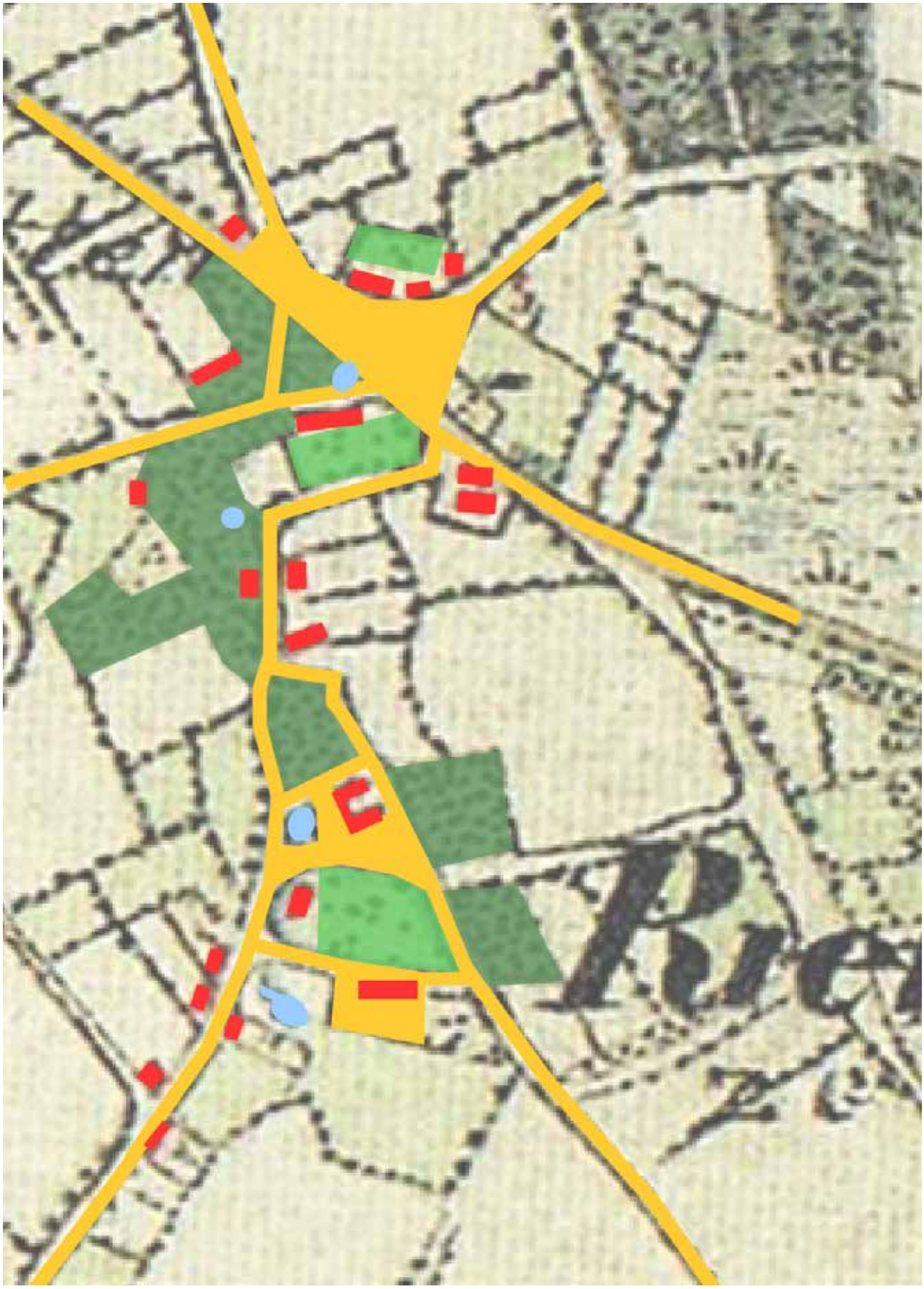
Tussen het zuidelijke deel en het noordelijk deel van Riel ontstond een gemeenschappelijke boomweide met een brand- of drenkkuil.

Riel ontwikkelde zich dus eerst in het zuiden, daarna in het noorden aan de Rielse Dijk. In de 20ste eeuw ontstond bebouwing ertussen in. Riel heeft van origine dus nooit de drie huidige brinken gehad. Deze zijn toevalligerwijs ontstaan. Riel ontleent echter nu zijn karakteristiek aan deze ruimtelijke opbouw. Op de noordelijke brink is bijvoorbeeld een kapel door de dorpsbewoners toegevoegd.


HET GEHUCHT RIEL, SITUATIE 1832
SCHAAL 1:2500
PLAATSE
KAPEL
SPEELHUIS
Riel
Tweede Blad.
Riel in 1832


noordelijk deel: 18e eeuwse bewoningslocatie
midden deel: 20ste eeuwse bewoningslocatie
zuidelijk deel: oudste bewoningslocatie
Riel in 1950

Historische ontwikkeling Riel

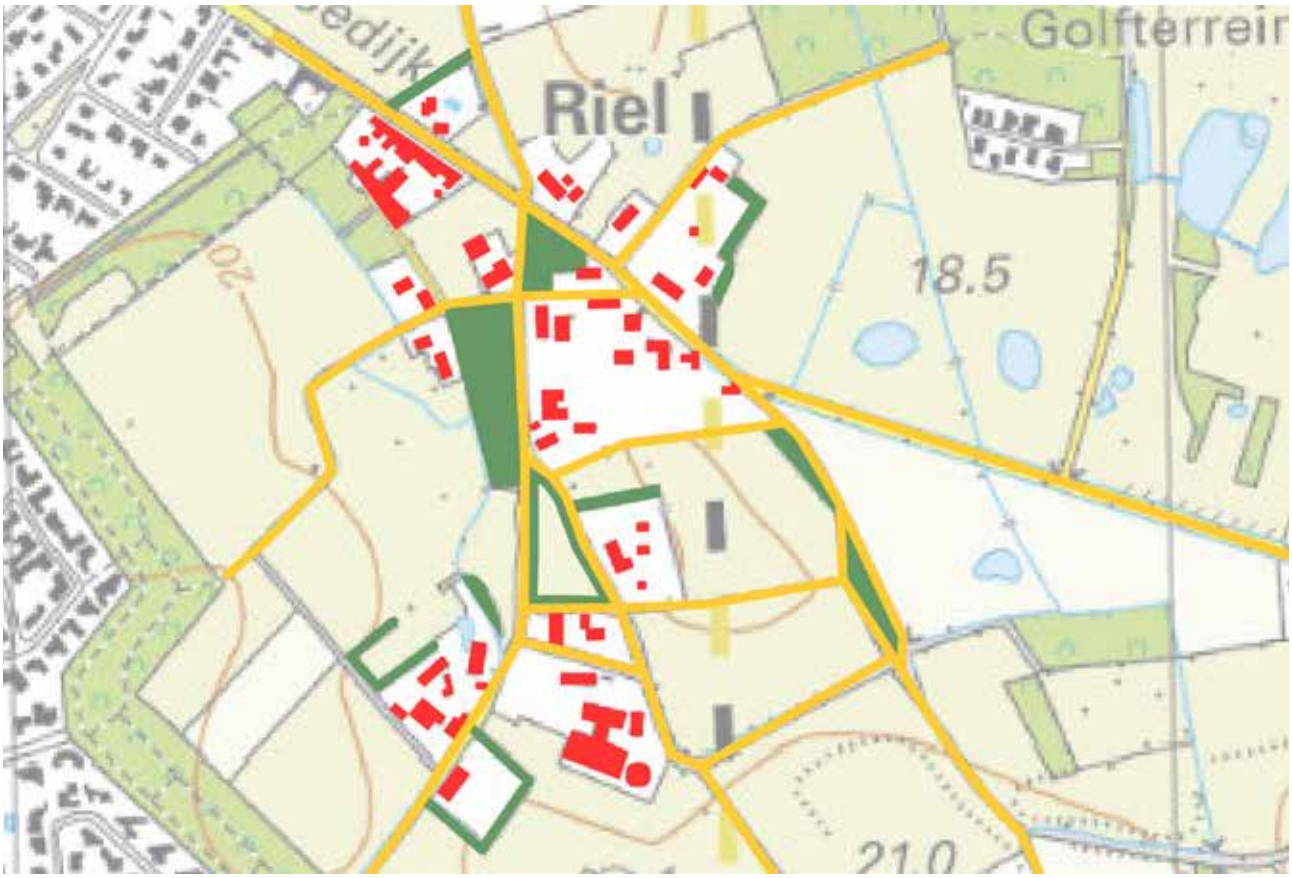


1836

in kaartbeeld



1929



2023



Riel 13
Bouwjaar: 1850
Afmeting: ± 17m x 8m
Eén woning



Riel 14
Bouwjaar: 1876
Afmeting: ± 30m x 10m
Eén woning



Riel 2
Bouwjaar: 1876
Afmeting: ±30m x 10m
Eén woning



Riel 12
Bouwjaar: 2006
Afmeting: ± 22m x 9m
Eén woning

Gijzenrooi 3 + 3a
Bouwjaar: 1956
Afmeting: ± 38m x 10m
Twee woningen



Gijzenrooi 6 + 6a
Bouwjaar: 1956/ 1999
Afmeting: ± 40m x 12m
Twee woningen



Het gehucht Gijzenrooi ontstond ook op een donk in een nat gebied, waarvan de Zegge nog een overblijfsel is. Gijzenrooi bleef was klein van omvang. Gijzenrooi bereikte zijn hoogtepunt ongeveer in 1730 met 13 woningen. 12 in het gehucht zelf, en een stenen huis op een half uur gaans verder weg, dat was de herberg de Aalsterhut.

Gijzenrooi lag op de route van het Weverspad en ontwikkelde zich in oost-westelijke richting. De huidige weg varieerde in breedte en fungeerde als gezamenlijk erf. Deze weg was jarenlang een zandweg. Aan de noordzijde op het hogere deel ontstonden twee esdekken, omgeven door houtwallen.

Ook de bebouwing van Gijzenrooi verplaatste zich in de loop der tijd van zuidzijde naar noord, waarschijnlijk vanwege hydrologische omstandigheden.

In de 19e eeuw ontstond een malaise in het gebied. De twee gehuchten consolideerden, maar men groeide niet, terwijl de dorpen Eindhoven en Geldrop zich verder ontwikkelden. Vermoed wordt dat het gebied te arm was om vele monden te voeden en dat Eindhoven en Geldrop een te grote aantrekkingskracht hadden.

In 1832 bevonden zich te Riel 24 huizen met gezamenlijk 150 inwoners Maar ook branden maakten het leven moeilijk. De meeste boerderijen in Riel bijvoorbeeld dateren uit het einde van de 19^{e} eeuw, omdat bij een grote brand in 1877 vele hoeven verloren gingen. Door de branden in 1924 en 1945 is een groot deel van de negentiende-eeuwse bebouwing verwoest, maar deze is meestal op dezelfde plaats weer herbouwd.

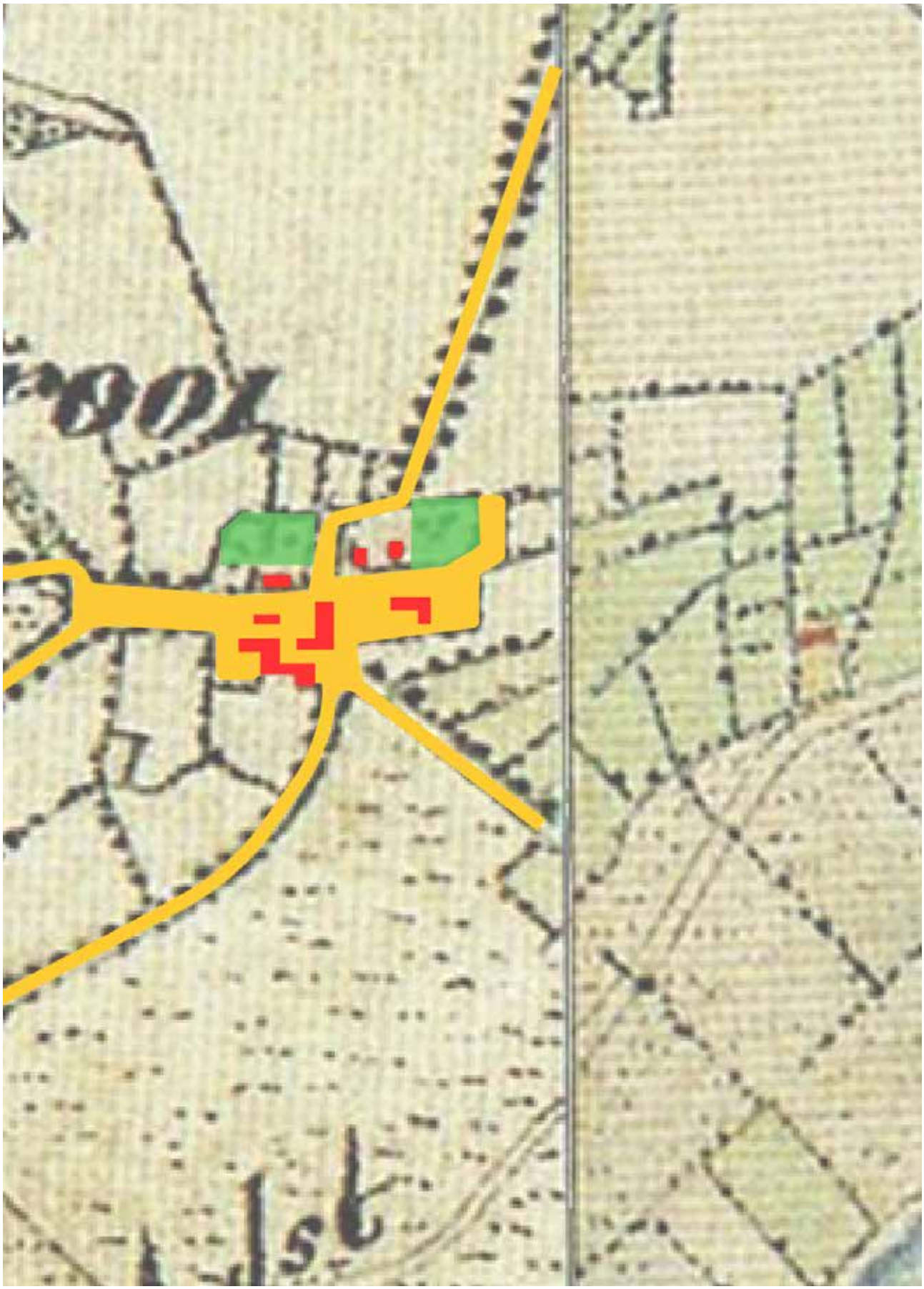
In de 20ste eeuw wordt Gijzenrooi afgesneden van de Groote Heide door de aanleg van de A67 en breiden Eindhoven en Geldrop zich uit richting Gijzenrooi. De overige gehuchten van Zesgehuchten werden aan de twee stedelijke gebieden toegevoegd. Riel en Gijzenrooi bleven als uniek gehucht binnen het agrarisch gebied gehandhaafd.

De gemeente Eindhoven creëert vooral achterkanten van woonwijken naar het gebied toe. Geldrop maakt door de bundeling van de hoogspanningsleiding en de rondweg een duidelijke begrenzing van het gebied met Hoog Geldrop. De wijk Genoenhuis wordt aangelegd op de es van Genoenhuis, wat oorspronkelijk aan de rand lag van Gijzenrooi. Hierdoor ontstond de geïsoleerde positie van het gebied Gijzenrooi.

Sinds 1987 heeft het gehucht Riel de status van een via de monumentenwet beschermd dorpsgezicht. Ook is een aantal van de boerderijen aangewezen als Rijksmonument. Nieuwbouw in de vorm van “boerderettes” ontstonden rond de gemeenschappelijke weide, waardoor men nu denkt dat het oorspronkelijk hart van het gehucht in de vorm van een brink is.

In Gijzenrooi werden enkele bouwvallige boerderijen gesloopt en er werden stallencomplexen gebouwd op een noordelijk erf, waardoor visueel het gehucht zich meer naar het noorden ontwikkelde. Andere boerderijen werden woonhuis.

Historische ontwikkeling Gijzenrooi



1836

in kaartbeeld



1929



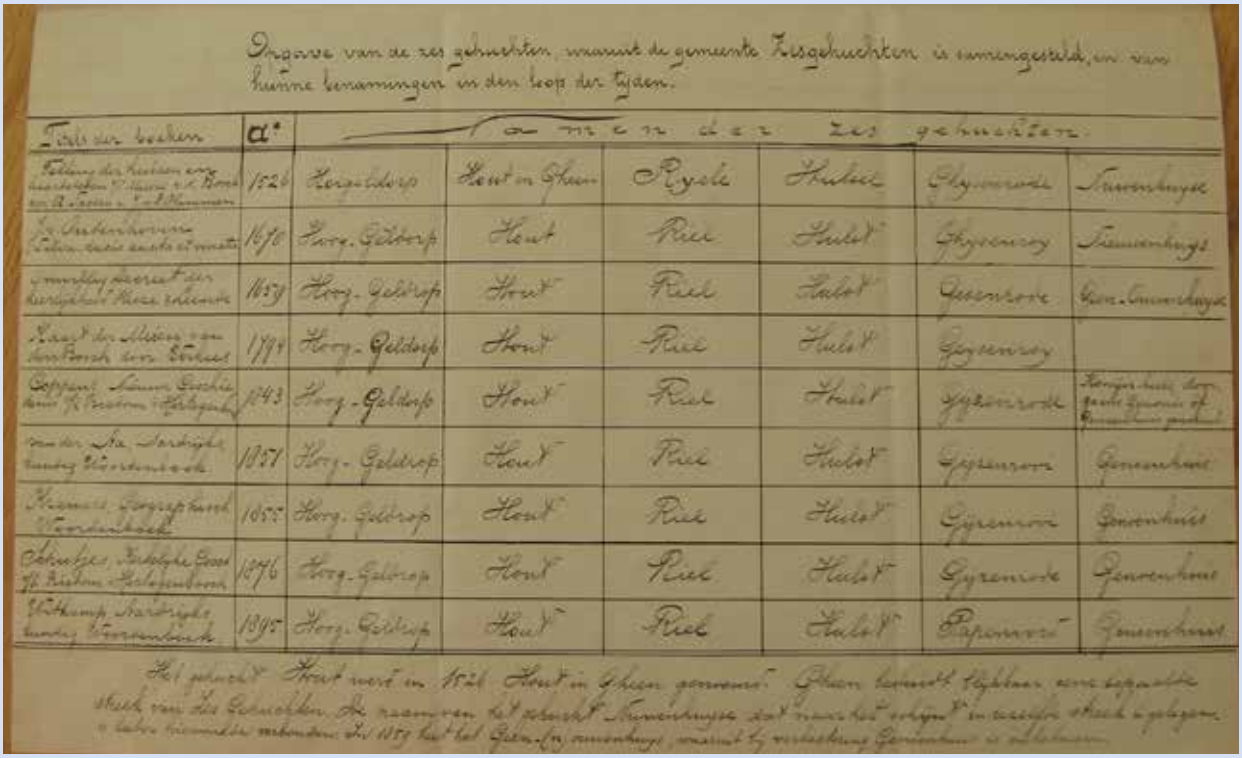
2023

Intermezzo Toponiemen

Gijzenrooi betekent :
"Ontginning in een bos" of "Gijs rooit een bos"

Genoenhuis betekent:
"Geen Ouwenhuys" (geen oud huis).

Riel betekent:
Riet en Loo = een open plek met kwel.


Opgave van de zes gehuchten, waaruit de gemeente Zesgehuchten is samengesteld, en van hunne benamingen in den loop der tijden.

Titels der boeken	a°	Zesgehuchten					
Lijsting der Huizen van [illegible]	1526	Herpeldorp	Hout in Ghem	Ryele	Hulst	Ghyenrode	Nieuwhuys
Lijsting der Huizen [illegible]	1676	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Ghyenrode	Nieuwhuys
[illegible]	1857	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Gyenrode	Gen. Ouwenhuys
Kaart der Meting van den Bosch van Erkuis	1779	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Gyenrode	
Coppens Nieuwe Geschiedenis van 's Hertogenbosch	1743	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Gyenrode	Hengelhuis de gemeente Genoenhuis of [illegible]
van der Ha. Aardrijks kunde Noordbrabant	1857	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Gyenroon	Genenhuis
Kramers Geographisch Woordenboek	1878	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Gyenroon	Genenhuis
Oekunden Kerkelijke Goed [illegible]	1746	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Gyenrode	Genenhuis
Willemijn Aardrijks kunde Noordbrabant	1895	Herp. Gelderop	Hout	Riel	Hulst	Papenroei	Genenhuis

Het gehucht Hout werd in 1526 Hout in Ghem genoemd. Ghem beteekt Ophaar een egaalte stuk van de Gehuchten. De naamen het gehucht Nieuwhuys dat meerdat volgens in oudste stuk is gelegen [illegible]

3. Versterking van Gijzenrooi

In dit hoofdstuk onderzoeken we hoe we het gehucht Gijzenrooi kunnen versterken binnen de landschapsvisie voor Gijzenrooi. Kunnen we van Gijzenrooi een gehucht maken met eigen sfeer wat zich duidelijk als gehucht laat zien in het landschap? Allereerst duiken we in het verleden van een belangrijke adviescommissie, daarna kijken we hoe het landschap en het watersysteem de stedebouwkundige structuur van Gijzenrooi kan bepalen.

3.1 Advies boerderijencommissie Gijzenrooi Geldrop

De boerderijencommissie Gijzenrooi Geldrop heeft in 1980 de erven en de boerderijen beoordeeld van Genoenhuis en omgeving. Deze rapportage was bedoeld voor de verdere ontwikkeling van Genoenhuis.
Interessant is dat de uitgangspunten van deze commissie ten aanzien van het handhaven en doorontwikkelen van de gehuchten zijn geformuleerd op basis van natuurlandschappelijk, visueel-ruimtelijk en cultuurhistorisch gezichtspunt. Het gaat niet alleen om inpassing van de bestaande bebouwing en beplanting in het te ontwikkelen bestemmingsplan voor het woongebied maar ook om de gehuchten binnen Gijzenrooi als geheel te versterken.

De commisie kiest in 1980 de volgende strategieën:
- behoud: behoud van bestaande gebouwen, erfbeplantingen, enz.;
- herstel: aanvulling van bestaande bebouwing of beplanting,
- vervanging: herbouw/herplanting van verloren gegane elementen;
- versterking: opvulling van “open gaten” met bebouwing of beplanting ter versterking van het beeld van het geheel;
- amoveren: verwijdering van storende elementen;
- wisselwerking: randvoorwaarden ten behoeve van relatie tussen bestaande en toekomstige bebouwing.

De nieuwbouw moest de korrel hebben van de langgevelboerderijen met de traditionele elementen van het erf, als bakhuisjes, diverse stallen etc. Erfbeplanting moest bestaan uit inheems materiaal, onder andere beukenhagen, boomgaarden, houtwallen en geriefbosjes. Coniferen moesten bijvoorbeeld gerooid worden. Ook de groene invulling van de erven waren van belang. Siertuinen waren niet gewenst, de tuinen moest vooral een utilitair karakter hebben met moestuinen, laag fruit en een bleek.

Ook gaven ze advies over de grootte van de erven, namelijk deze moeten groter blijven dan de percelen van de beoogde villa’s (dit plan ging niet door). De erven mochten absoluut niet gesplitst worden.
Clustering van meerdere erven was essentieel om de gehuchten duidelijk een identiteit te geven. Nieuwbouw als bijgebouwen was mogelijk als daarmee de clustering van twee erven versterkt werd.



1901: grotere akkercomplexen en de bebouwing geconcentreerd rond het kruispunt van het Weverspad en de route Riel-Genoenhuis

3.2 Landschappelijke onderlegger en watersysteem

Het gehucht Gijzenrooi is omringd door lage gronden in de zuide zijde en hogere esdekgronden aan de noordzijde. Kwelbronnen binnen het gehucht werden in het verleden afgetapt en het water stroomde via greppels in ‘vele richtingen’. Bijzonder aan de ligging van Gijzenrooi is de grote door houtwallen omzoomde akker ten noordoosten van het Gijzenrooi. Binnen deze beplantingsranden liggen een aantal spaarbekkens in een reeks. Oorspronkelijk was aan de noordwestzijde ook zo’n akkercomplex, doorsneden door een zandpad.

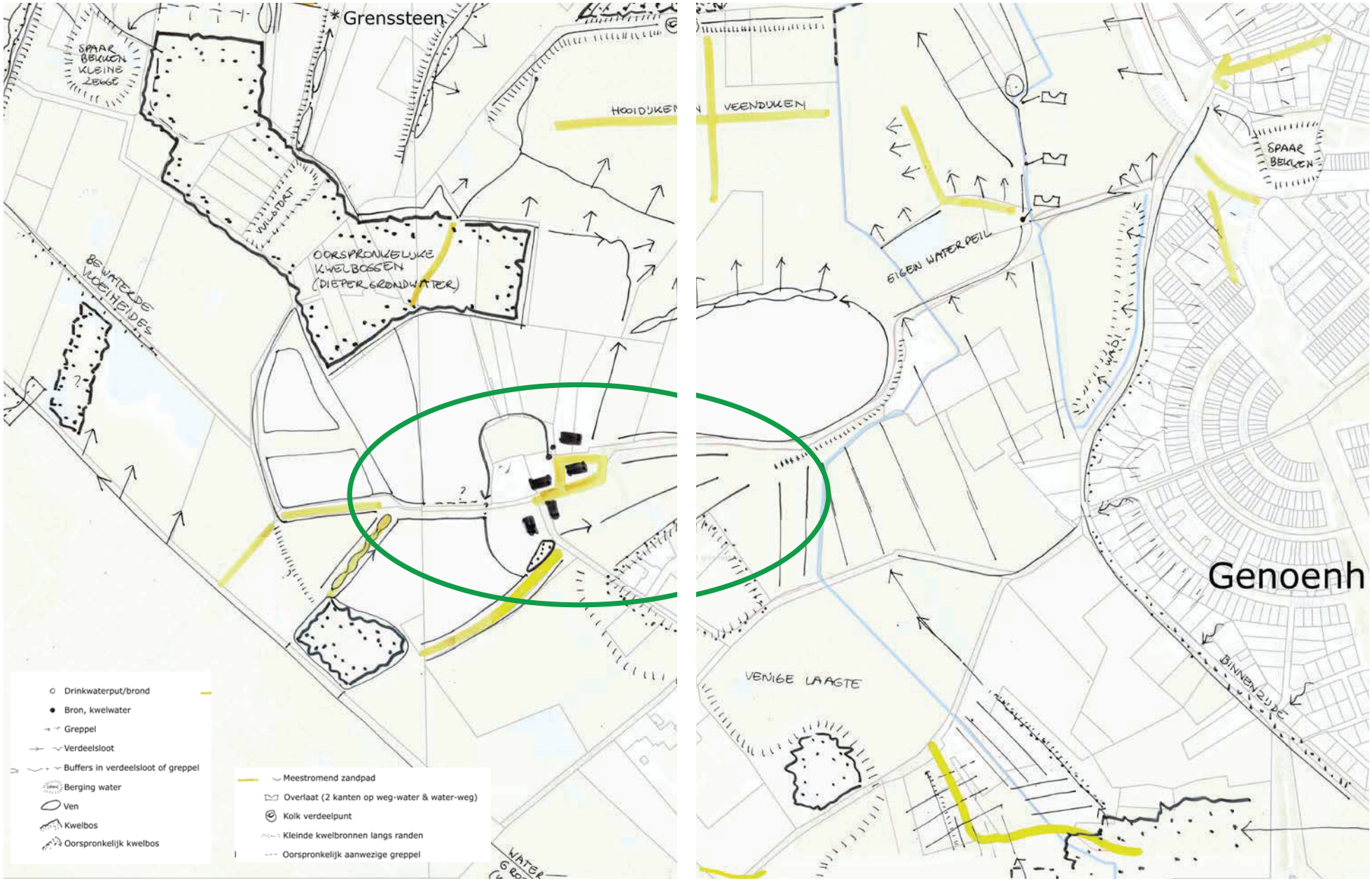
Aan de zuidzijde van Gijzenrooi lagen de weiden richting de venige laagte en drasse heide.

In de landschapsvisie wordt voorgesteld om in dit gebied zo veel mogelijk water vast te houden en het historische watersysteem te activeren. Dan zullen rondom Gijzenrooi de laagtes in de zuidzijde en de Gijzenrooise Zegge aan de noordzijde meer vernatten. Het contrast met de hogere drogere akkercomplexen wordt groter.

De beplantingsstructuren rondom de akkers en de waterlopen bepalen de begrenzing van de erven en de huiskavels.

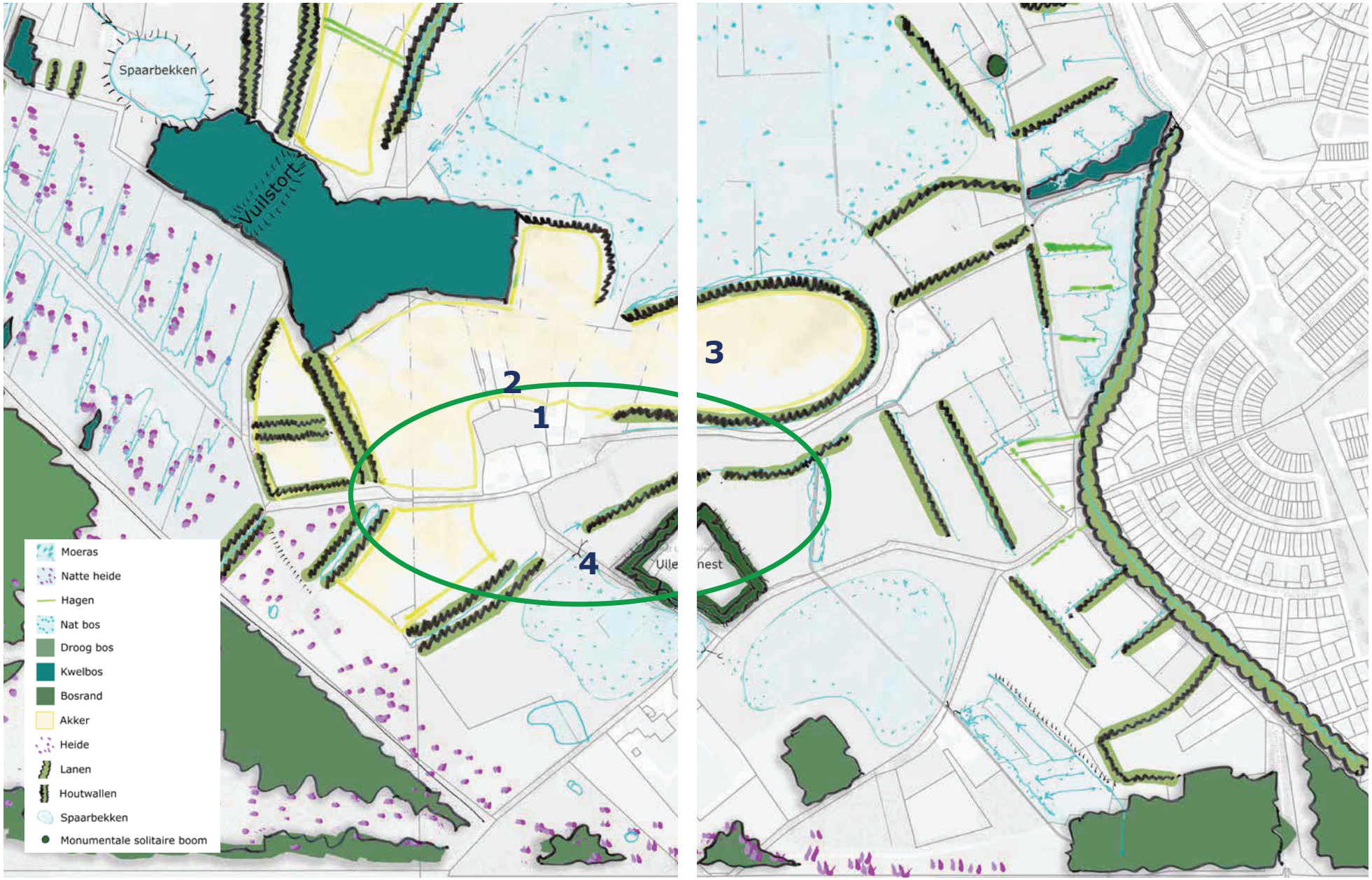


Zomerbeeld van een van de bronnen met ondiepe greppel, die ‘om de hoek’ langs de erfbegrenzing en de akker in Gijzenrooi loopt (foto Rob Brinkhof).



Historisch watersysteem rondom Gijzenrooi

© onderzoek en idee: Rob Brinkhof
grafische vormgeving en illustraties: Mariëlle Kok



Verbeelding gebiedsvisie rondom Gijzenrooi (de nummering verwijst naar de foto's op de volgende pagina)

1



Vroegere zuid-westelijke akkercomplex, het zandpad ligt nog op dezelfde locatie.

2



Gebouwen staan clustering van de akkercomplexen tegen

3



Referentie van een akkercomplex van deze omvang met zandpad

4



Referentie van natte laagtes rond Gijzenrooi



Typisch boerenerf in Brabant, ”shared space avant la lettre“



Klinkerstoep voor woonhuis met bijvoorbeeld leilindes

3.3 Stedenbouwkundige mogelijkheden binnen deze concept gebiedsvisie

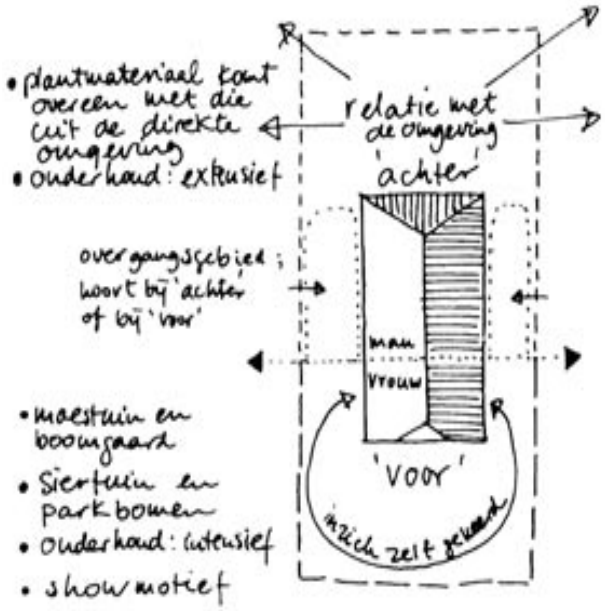
In het ruimtelijke kader gaan we uit van ontwikkeling en behoud van een duurzaam kleinschalig natuur en agrarisch landschap. Duurzaam betekent het creëren van robuuste eenheden, die ook goed te beheren zijn.

Bij Gijzenrooi ontstaat door het amoveren van de stallen op het adres Gijzenrooi 4 de mogelijkheid tot een aaneengesloten esdekakker, gelijk aan de akker aan de oostzijde van Gijzenrooi. Twee grote akker zijn in dit gebied een mooie toevoeging aan dit gewenste landschap. Deze robuuste akkers omgeven door houtwallen met watervoerende greppels, zullen de identiteit van het gehucht Gijzenrooi gaan bepalen aan de noordzijde. Op deze manier wordt ook een robuuste buffer tussen gehucht en de Gijzenrooise Zegge als natte natuurparel gecreëerd.
Aan de zuidzijde van Gijzenrooi zullen de weides vernat worden en langzamerhand omgevormd gaan worden tot aaneengesloten complex van drasse weide en eventueel heide. De donk van Gijzenrooi wordt hierdoor geaccentueerd.

De drasse weides bepalen de begrenzing van het gehucht en voorkomen het aaneen groeien van het gehucht aan het erf van de Uilennest.

We stellen om binnen de regeling van ruimte voor ruimte de stallen te verwijderen en enkele bouwtitels aan Gijzenrooi toe te voegen, op de locatie van de oude woonplaatsen, aan de zuidzijde van de weg. Belangrijk is dat de huidige weg Gijzenrooi omgevormd wordt in een erf, als een brede shared space ruimte. Daarmee ontstaat ook een centrale ruimte binnen het gehucht, wat voor de sociale cohesie zorgt en waar gemeenschappelijke voorzieningen geconcentreerd aanwezig zijn.

De korrel van de bebouwing refereert aan de langgevelboerderij en incidenteel is een (woon) gebouw in de vorm van een stal, bakhuis, of kapschuur mogelijk op het erf van deze “langgevelboerderij”.



Opbouw erf



Nette voorzijde van het erf



Geriefbosje



Boomgaard



Traditioneel kippenhok op het zuiden



Bleek

4. Scenario bebouwing

4.1 Wat is een erf?

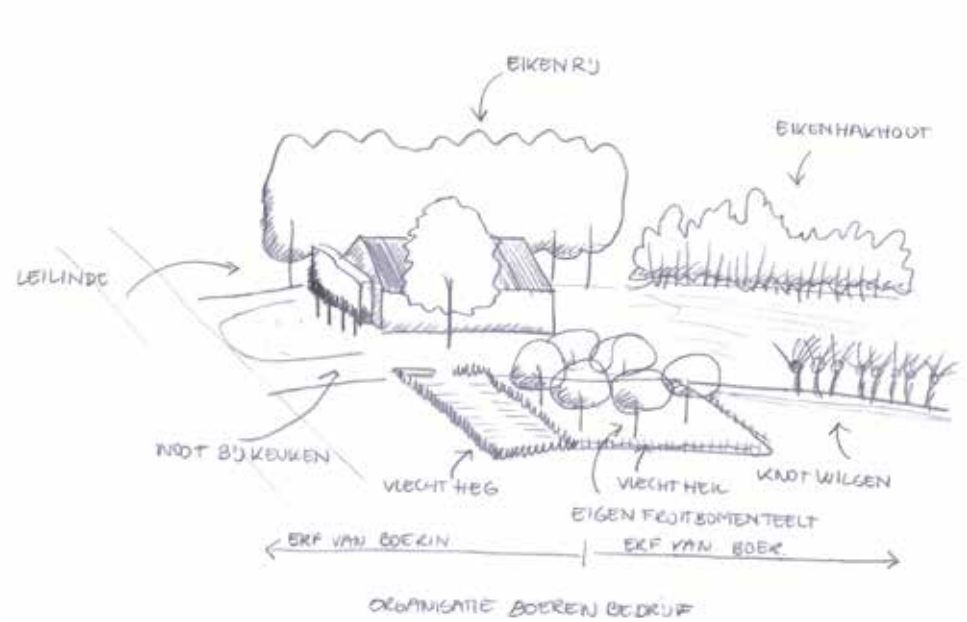
Goed ingerichte erven zijn als kleinste 'korrel' in het landelijk gebied essentieel voor de beleving van het landschap en het ecologisch functioneren van het buitengebied. Onder erf verstaan we een al dan niet omheind stuk grond met gebouwen en onbebouwde ruimte die samen een eenheid vormen. Oorspronkelijk was dit het boerenerf.

Het boerenerf bestond doorgaans uit een begrensd stuk grond dat ten dele bebouwd is. De bebouwing wordt gevormd door de boerderij (het woonhuis met bijbehorende stallen, schuren en zolders onder één dak) met soms een toevoeging van losse bouwelementen: bakhuis, wagenschuur, kapschuren, kippen-en/of varkenshokken.

Het eigenlijke erf is opgedeeld in voorzijde en achterzijde.
Vanouds waren de verschillende gebruiksruimten van elkaar gescheiden door meidoorn- of beukenhagen. Soms staan er op het erf nog enkele solitaire bomen als een linde (beschaduwing) of een noot (tegen de vliegen).

Het boerenerf is meestal omzoomd door singels, bomenrijen, hagen of sloten. Het geheel aan opgaande beplanting vormt de erfbeplanting, ter bescherming tegen de wind en zon, en vanwege economische redenen.

In Gijzenrooi is de erfbeplanting deels aanwezig, en vaak te weelderig uitgegroeid. Een oorspronkelijke houtwal langs de rand van de grote akker is in de erven opgenomen als bossages.





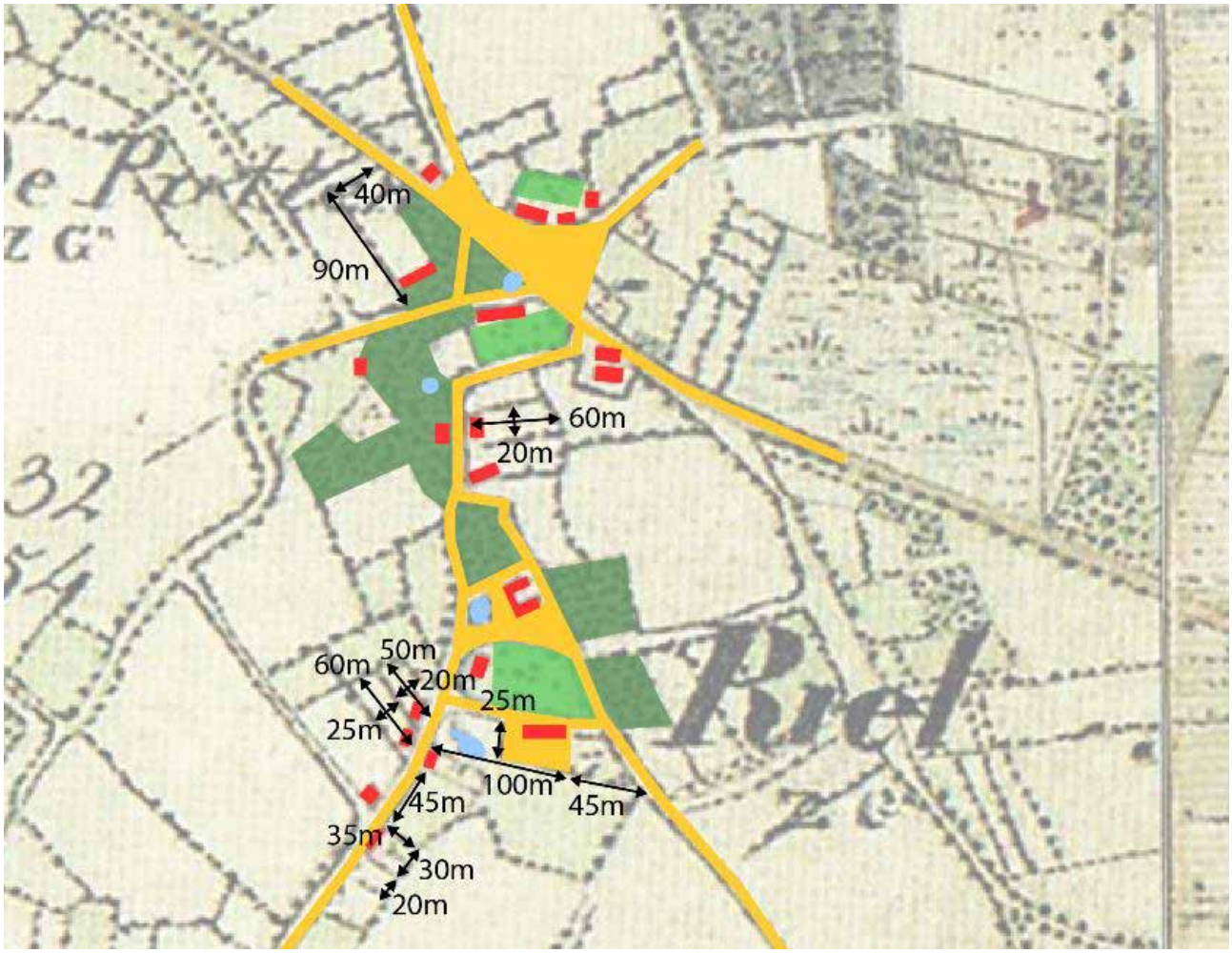
Een van de in de jaren '70 gesloopte boerderij op Gijzenrooi (uit: Eindhovens Dagblad, RHCE)



Korrelgrootte erven binnen Gijzenrooi

4.2. Korrel van bebouwing en het erf

De erven in Gijzenrooi hadden in het verleden een gelijke grootte als de erven van Genoenhuis en Riel. Waarschijnlijk voldeed de grootte van het erf aan de gebruiksruimte van het agrarische bedrijf.
Een deel van de huidige erven op Gijzenrooi heeft nog steeds dit formaat van enkele ares, maar er zijn ook aan de noordzijde zeer groot erven op het esdek ontstaan, een met opstallen en een met bossages.



Korrelgrootte erven binnen Riel



Verbeeld idee nieuwbouw binnen Gijzenrooi

4.3 Scenario bebouwing

Nieuwe bebouwing kan conform de adviezen van de boerderijencommissie Gijzenrooi Geldrop.

De commisie koos voor de volgende strategieën:
- behoud: behoud van bestaande gebouwen, erfbeplantingen, enz.;
- herstel: aanvulling van bestaande bebouwing of beplanting,
- vervanging: herbouw/herplanting van verloren gegane elementen;
- versterking: opvulling van “open gaten” met bebouwing of beplanting ter versterking van het beeld van het geheel;
- amoveren: verwijdering van storende elementen;
- wisselwerking: randvoorwaarden ten behoeve van relatie tussen bestaande en toekomstige bebouwing.

Nieuwbouw kan de stallencomplexen op de kavel Gijzenrooi 4 amoveren en deze kavel laten omvormen tot een graanakker met kruidenrijke randen.

Het historische watersysteem kan weer op een eigentijdse wijze geactiveerd worden, met afstroom naar laagtes en het vasthouden van het water.

Gijzenrooi zelf kan met duidelijke beplantte erfranden meer als een eigen entiteit in het gebied liggen. De huidige beplanting koekt het gehucht vast aan de landschappelijke beplantingsstructuren van de omgeving.

Anders dan de boerderijcommissie kan nieuwbouw ook een nieuwe gelaagdheid aan het gehucht geven, een moderne twist aan een oud agrarisch gehucht. Deze laag dient echter wel in de korrel van het erf en de massa van een boerderij te passen.

Door een juiste beeldtaal kunnen we elementen toevoegen die de cultuurhistorie van de toekomst bepalen.



Moderne boerderij vorm



Moderne houten boerderij

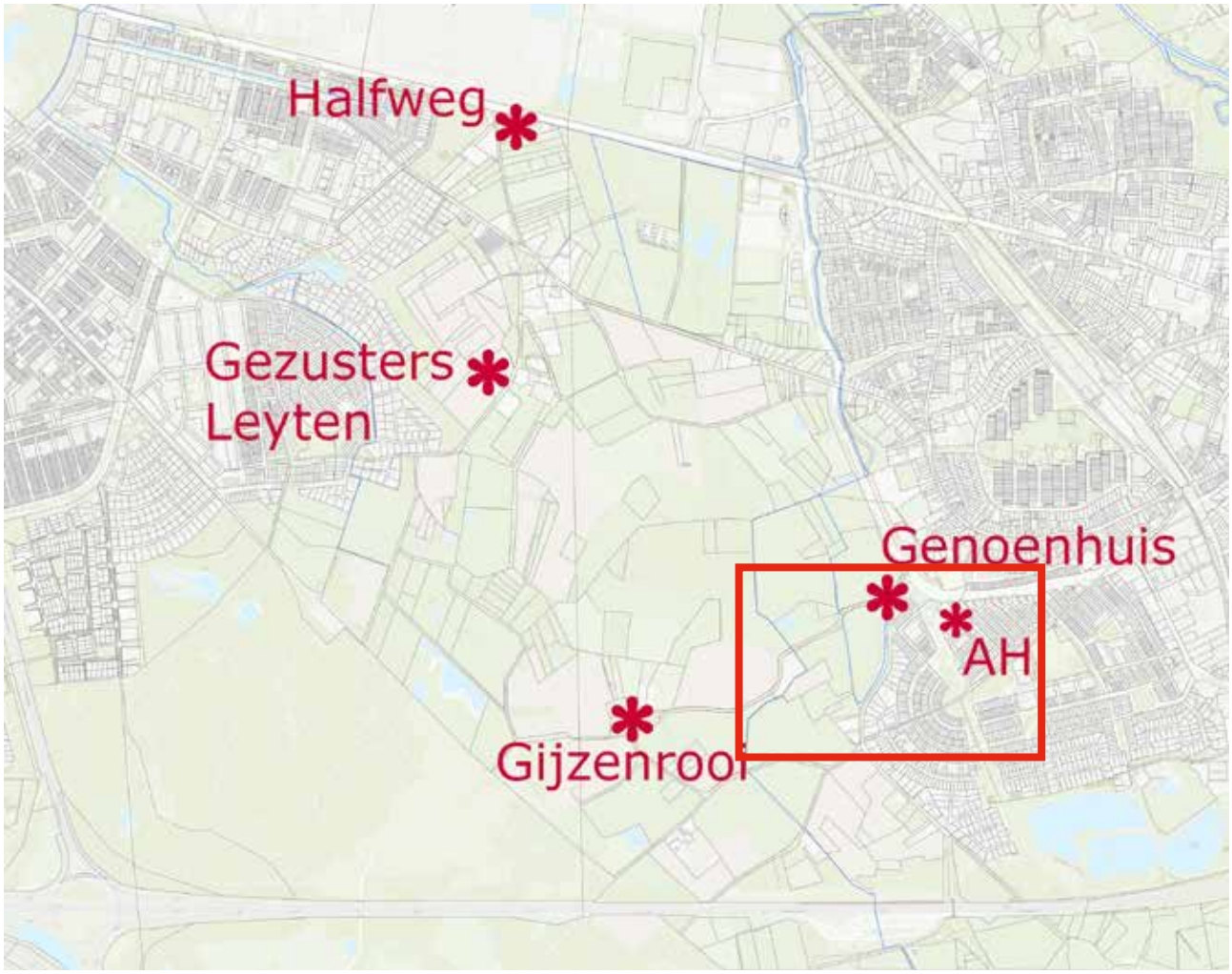
4.4 Beeldtaal bebouwing



Zwarte schuur woning



Woongebouw op het erf: referentie was een aardappelschuur



Mogelijke locaties voor het gastheerschap


Voorgestelde locatie van gastheerschap bij Genoenhuis, aan de weg Gijzenrooi. Het gastheerschap is omgeven door een uitloopgebied vanuit Genoenhuis en een stedelijk water opvanggebied.

5. Stadsboerderij binnen Gijzenrooi

Gijzenrooi functioneert nu als lokaal uitloopgebied voor Eindhoven en Geldrop. De betekenis van Gijzenrooi ‘als groene parel’ is in deze stedelijke context groot te noemen. In het rapport van Pouderoyen Tonnaer gaat men uit van een ecoboerderij, een stadboerderij. De businesscase van deze stadsboerderij wordt door Arcadis nader onderzocht.

In het proces van de gebiedsvisie in 2022, gaf de verkenning naar de mogelijke locaties van een stadboerderij wel wat commotie, vanwege de verkeersaantrekkende werking. Uitkomst hiervan was dat er een nieuw mogelijk agrarisch bouwvlak werd toegevoegd, veel dichter bij de bebouwing van Genoenhuis, zodat het verkeer niet het gebied in hoeft. Deze locatie gold tot nu als voorkeurslocatie voor de stadsboerderij.

In de schetsschuit zijn we op een strategie van ”klein beginnen en wellicht op termijn doorgroeien” gekomen. Deze opzet zal nader uitgedacht en besproken moeten worden. Arcadis zal hiervoor een businessplan uitwerken.

Tijdens de schetsschuit werd onder meer gedacht aan een samenwerking van meerdere agrarische ondernemers/beheerders in het gebied. De samenwerking is gericht op het beheer van de gronden en beheer van landschapsstructuren voor een langere periode en het creëren van gezamenlijke producten en diensten, zoals een aanspreekpunt en gezicht in het gebied.



Voorgestelde locatie van gastheerschap bij Genoenhuis, in combinatie met het watersysteem en de overstromingsvlakten.

Tijd en animo



Van: picknicklocatie met uitgiftepunt



Naar: kapschuur met voorlichtings- en uitgiftepunt



Tot: volwaardige natuurinclusieve biologische landbouw

De teelten van deze beheerders moeten volgens de volgende klimaatbestendige principes gebeuren:
- Teelt volgt peil
- Dier volgt plant

Een of meer duidelijke ontmoetingspunten of entrees maken het mogelijk om bezoekers beter en slim te geleiden door het gebied. Hier vindt men informatie over het gebied, kan men streekproducten kopen, beginnen de educatieve excursies of de natuurgerichte wandelingen. Ook kan de beheerder van het gebied hier het beheer, wat noodzakelijk is voor het instand houden van dit landschap, uitleggen. Het opladen van de elektrische fiets of een klein terras voor een kop koffie zou ook wenselijk zijn.

In dit hoofdstuk verbeelden we de locatie voor dit gastheerschap en de verschillende fasen in groei voor de locatie Genoenhuis.

5.1 Landschappelijke onderlegger

De locatie ligt in de bocht van de weg Gijzenrooi, net als het erf van Gijzenrooi 1. Het erf bestaat uit een hogere deel en laagtes rondom. De bebouwing met de boomgaard en de moestuin ligt op het hogere deel. Op het lagere deel kan een poel gecreerd worden.

Vanuit dit punt zijn wandelingen te maken langs de waterlaagtes grenzend aan Genoenhuis (infiltratiezone van stedelijk water vanuit Geldrop, en tevens hondenlosloopgebied) en door het gebied Gijzenrooi zelf.

In de verbeelding laten we de mogelijke groei zijn in verschilende fasen, van picknicklocatie met uitgiftepunt naar kapschuur voor de beheerder met een voorlichtings- en uitgiftepunt. Uiteindelijk kan het erf zich doorontwikkelen tot een volwaaridge biologisch agrarisch bedrijf, als hiervoor in de markt belangstelling voor is.

Op de volgende pagina’s hebben we deze fasen verbeeld.

Tijd en animo



Van: picknicklocatie met uitgiftepunt



Naar: kapschuur met voorlichtings- en uitgiftepunt



Tot: volwaardige natuurinclusieve biologische landbouw

5.3 Beeldtaal

In het verleden werd nieuwe woningen gebouwd op de oude woonplaatsen, maar wel met de materialen van dat moment. Leem en stro werden op den duur vervangen door baksteen. De korrel van het gebouw bleef echter gelijk. Deze wetmatigheid willen we graag vasthouden.

De nieuwbouw heeft dezelfde massa en volume als een langgevelboerderij. Alleen is dit volume opgetrokken op een eigentijdse wijze met hedendaags materiaal en met hedendaagse indelingen.

Houtbouw, een bijzonder casco en groene muren en daken kunnen dus.



Traditionele kapschuur (Landgoed de Utrecht)



Moderne kapschuur (architect: Onix)



Traditionele stadsboerderij



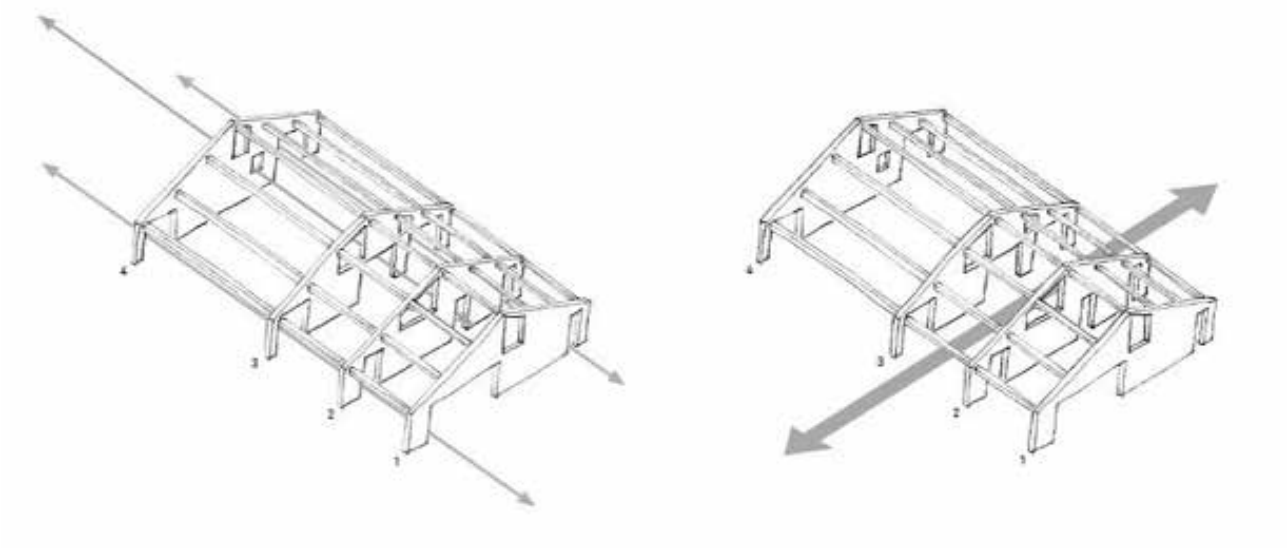
Modern multifunctioneel gebouw



Moderne variant op een kapschuur met groeioptie



Moderne variant op een kapschuur



Principe kapschuur met groeioptie



Avondbeeld kapschuur

Literatuur

Brinkhof, R., Everts, H., & Van der Molen, P. (2022). Gijzenrooi deelgebiedsbeschrijvingen.

Boerdeerij commissie Gijzenrooi Geldrop (1981). Raadsadvies 27 08 1981

Everts, H., Brinkhof, R., & Van der Molen, P. (2021). Verspreidingspatronen van planten in Gijzenrooi.

Kappelhof, A.C.M. De hoeven van de Tafel van de Heilige Geest van ‘s-Hertogenbosch. Opbouw, beheer en liquidatie van een omvangrijk hoevenbezit

Pouderoyen Tonnaer. (2022a, mei 18). Gijzenrooi: Autonome ontwikkeling.

Pouderoyen Tonnaer. (2022b, oktober 17). Mooi Gijzenrooi: Wensbeeld.

Pouderoyen Tonnaer. (2022c). Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi: Gemeente: Geldrop-Mierlo (P219779.011/MWI).

RAAP Archeologisch Adviesbureau. (2017). De groene zoom van Eindhoven: een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom (ISSN:0925-6229).

Van der Molen, P. (2021). Watersystemen rondom Gijzenrooi.

Van der Molen, P., Everts, H., Brinkhof, R., Baaijens, G. J., & Brinkmann, E. (2022). Gijzenrooi: Perspectieven voor natuurherstel.

Verhoeven de Ruijter & Bosgroep Zuid Nederland. (2023). Toekomstperspectief Groote Heide.

Werkgroep Behoud Gijzenrooi. Gijzenrooi, houw ‘t groen

Internet

https://www.gijzenrooi.nl/buurt/historie/het-gehucht-genoenhuis/

https://www.eindhovenfotos.nl/1/marienhage.htm

https://www.dorpsgezichtriel.nl/

https://www.dorpsgezichtriel.nl/monument/#:~:text=In%201987%20is%20het%20gehucht,haar%20oorspronkelijke%20karakter%20heeft%20behouden.

https://aasarchitecture.com/2018/06/aarchitecture-modernizes-traditional-hungarian-farmstead-varsanyi-p-pozsar-n-vas/

https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=44762

https://www.cladco.co.uk/blog/post/fairfield-barn-case-study

https://www.dezeen.com/2023/08/21/ten-modern-barn-houses-from-dezeens-pinterest/

Colofon

Titel:	Gijzenrooi Kader stedenbouwkundige ontwikkelingen
Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo, Brabants Landschap
Uitgevoerd door:	Kruit | Kok Landschapsarchitecten
Projectarchitect:	Mariëlle Kok
Team:	Mariëlle Kok, Vera Oosterling i.s.m. Judith Maatje en Emma Verschuren (Gemeente Geldrop-Mierlo)
Vormgeving:	Mariëlle Kok
Foto's:	Kruit Kok Landschapsarchitecten, internet, https://vangoghletters.org/vg/letters https://vangoghworldwide.org/
Projectnummer:	Q2301
Documentnummer:	Q2301 R003
Datum|locatie:	24 11 2023| Eindhoven
Website:	www.kruitkok.nl
Email:	info@kruitkok.nl

KRUIT KOK
LANDSCHAPSARCHITECTEN

5 Versterkende woonbebouwing en het provinciale planologisch kader en een actueel burgerinitiatief

De Omgevingsverordening Brabant en algemeen relevante artikelen

- Binnen de Omgevingsverordening is de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van groot belang, waarbij is toegelicht wat onder deze zorgplicht en omgevingskwaliteit wordt verstaan (Omgevingsverordening Brabant, Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes evenwichtige toedeling functies). Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies, waarbij er zorgvuldig wordt gekeken naar het ruimtegebruik. Met het toepassen van de lagenbenadering wordt gekeken of functies op een goede plek binnen het systeem worden gerealiseerd. Daarnaast dient er sprake te zijn van meerwaardecreatie, door een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten. Maar ook dient bijvoorbeeld te worden gekeken naar mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen met elkaar te combineren.
- De Omgevingsverordening Brabant geeft ook aan hoe de omgevingskwaliteit versterkt moet worden (in Paragraaf 5.1.3 Versterken omgevingskwaliteit). De koppeling en relatie tussen het gebied en de omgeving is erg belangrijk. Zo moet er sprake zijn van kwaliteitsverbetering en moet de ontwikkeling passen binnen de ontwikkelingsrichting voor het gebied. Dit Masterplan geeft inzicht in de gewenste ontwikkelingsrichting van gebied Gijzenrooi (o.a. inpassing van de locatie van de nieuwe woningen in het landschap en ‘afronding’ van het bebouwd gebied). Gebruiksmogelijkheden en cultuurhistorie zijn hierbij elementen die centraal staan. Omdat er sprake is van ‘uitbreiding’, zijn de basisprincipes van toepassing voor het project.
- De Omgevingsverordening stelt dat het verplaatsen van functies en activiteiten mogelijk is, maar dat hier wel maatwerk op van toepassing is (art. 5.13). Belangrijke voorwaarde is dat er geen geschikte bestaande locaties zijn voor hergebruik. Er worden mogelijkheden tot verplaatsing en uitbreiding geboden als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden; dat je vanuit de ruimtelijke kwaliteit een verbetering maakt, dat op de ‘oude’ locatie gebouwen worden gesloopt en dat het past binnen de doelen en belangen van de verordening.
- Los van de verplaatsing van functies is het binnen de Omgevingsverordening mogelijk om in de vorm van maatwerk andere ontwikkelingen mogelijk te maken, mits dit het versterken van de omgevingskwaliteit als doel heeft (5.14). Hierbij dient het initiatief te voldoen aan een 7-tal voorwaarden, waaronder het bijdragen aan algemene belangen (zoals klimaat en verduurzaming), het initiatief een fysieke bijdrage levert aan versterking of hiervoor middelen genereert en past binnen de ontwikkelingsrichting. Om een woning toe te voegen dient er een fysieke tegenprestatie geleverd te worden.

Actueel burgerinitiatief

Bij de gemeente is voor de omgeving van gehucht Gijzenrooi een burgerinitiatief gemeld dat in lijn met de provinciale Omgevingsverordening gebruik wil maken van de mogelijkheden die worden geboden voor maatwerk. Een initiatief voor het creëren van een collectieve woonvorm.
De in hoofdstuk 2 en 3 genoemde inzichten voor wat betreft het ruimtelijke kader en de mogelijkheden die vanuit wet- en regelgeving kunnen worden geboden, gelden als richtinggevend voor de beoordeling van dit burgerinitiatief.

De Omgevingsverordening Brabant, ruimte voor het burgerinitiatief en voorstel voor het vervolgproces

De provinciale wet- en regelgeving biedt (beperkte) ruimte voor versterkende woonbebouwing bij het gehucht Gijzenrooi. Artikel 5.58 van de Omgevingsverordening lijkt in deze het meest passend en relevant. Dit artikel biedt zowel ruimte voor initiatieven op het gebied van wooncollectieven met een zorgfunctie als voor locatie specifiek maatwerk. De hoofddoelstelling moet zijn dat de aanvullende woonbebouwing ruimtelijk aansluit en het gehucht completeert. Daarnaast is het gewenst dat wordt ingezet op de sterke verweving van functies met het gebied, de exploitatie, het beheer en de kwaliteitsimpuls**.**

In verkennende gesprekken met de Provincie zijn de volgende randvoorwaarden en aandachtspunten genoemd;

- Om aanvullende bebouwing toe te staan;
  - geldt als randvoorwaarde is dat de bebouwing op een bestaand bouwperceel wordt gerealiseerd moet er sprake zijn van inpassing in het landschappelijke raamwerk
  - er moet sprake zijn van een aangegeven bebouwingsconcentratie

- moet er sprake zijn van landschappelijke kwaliteitsverbetering
- het plan moet aansluiten bij de ontwikkelrichting van het Omgevingsplan. Voor het aanpassen van het Omgevingsplan moet er een sprake zijn van een duidelijke relatie met de toekomstige herinrichting of het beheer van gebied Gijzenrooi, door landschappelijke kwaliteitsverbetering en of een – nader te bepalen - relatie met het toekomstige beheer van het gebied en of moet er sprake zijn van een bijdrage aan andere maatschappelijke opgaven.
- moet met een beeldkwaliteitsplan worden voorkomen dat er niet passende woonbebouwing plaatsvindt
- moet de ruimtelijke kwaliteit goed worden geborgd
- als aandachtspunt geldt dat het aantal wooneenheden moet worden aangegeven en ook beperkt is. Vanaf 12 woningen is er immers sprake van een stedelijke ontwikkeling en dit geldt als een beperkende randvoorwaarde.

Specifiek voor Maatwerk collectieve woonvormen (artikel 5.58) geeft de Omgevingsverordening Brabant aan dat er ruimte kan worden geboden voor de ontwikkeling collectieve woonvorm op bestaand bouwperceel, indien:

- Kleinschalig karakter
- Binnen gewenste ontwikkelingsrichting gebied
- Afweging mobiliteit
- Binnen regionale afspraken
- Meerwaarde omgevingskwaliteit (ontwikkelen natuur, klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen)
- Sociale innovatie (zelfrealisatie, sociaal-maatschappelijke kwaliteit (zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid kwetsbare groepen))
- Feitelijke en juridische borging
- Vanuit duurzaamheid en economische optiek uitvoerbaar
- Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting o.b.v. omgevingskwaliteit en structuren
- Uitbreiding bestaande ruimtebeslag, dit elders is gesaneerd
- Betrokkenheid deskundigen provincie.

Na een gezamenlijk akkoord van de gemeente Geldrop-Mierlo, het Brabants Landschap en de gemeente Eindhoven op het Masterplan, moet in een gezamenlijk proces van initiatiefnemers, gemeente Geldrop-Mierlo, de Provincie Brabant en eventueel ook het Brabants Landschap, worden besproken in hoeverre artikel 5.58 (maatwerk voor collectieve woonvormen) of andere maatwerk-mogelijkheden kunnen worden toegepast om toestemming te geven voor het toevoegen van woningen conform het plan van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zijn van plan om binnen de nieuwe collectieve woonbebouwing ook het sociaal-maatschappelijke belang van zorg te integreren. De zorgvorm waaraan de initiatiefnemers denken moet nader worden besproken. De Provincie heeft in de nu gevoerde overleggen aangegeven dat goed moet worden beschreven wat die collectiviteit inhoudt (er zijn recent initiatieven langs gekomen di de Provincie te ‘mager’ vindt).

Een belangrijk punt dat aan de orde gaat komen bij het inzetten op een of een combinatie van maatwerkregelingen is het bepalen of de kwaliteitsverbetering en de connectie met de waardecreatie in het gebied en het toekomstig beheer ‘genoeg’ is. De Provincie gaat hier vragen om een goede onderbouwing. Voor bovengenoemde maatwerkregelingen is er nog geen methode om kwantitatief te bepalen of wat wordt aangeboden ‘genoeg ‘is. Dit is wel het geval voor het bepalen van maatwerk omgevingskwaliteit t.b.v. Ruimte voor Ruimte. Mogelijk bieden de daar gehanteerde rekenregels nog een goede basis, minimaal voor de gedachtenvorming.

Colofon

MASTERPLAN GIJZENROOI
BIJLAGENRAPPORT A: ACHTERGRONDOCUMENT

KLANT
Gemeente Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap

AUTEUR
Grietje van Delft; Erwin Zark met bijdragen vanuit KruitKok Landschapsarchitecten.

PROJECTNUMMER
30174011

ONZE REFERENTIE
QAARCJUKRJM6-595516763-1097:-

DATUM
28 oktober 2024

STATUS
Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Eric Schellekens
Projectleider

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende datagedreven duurzame ontwerp-, advies- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij zijn met 36.000 architecten, data-analisten, ingenieurs, projectplanners, water- en duurzaamheidexperts. Onze gedeelde passie is: Improving quality of life. Toewijding aan de strategie ‘accelerating a planet positive future’ onderschrijft onze wereldwijde samenwerking met klanten en hoe we hen helpen met duurzame projectkeuzes. We combineren digitale met mensgerichte innovaties en omarmen toekomstgerichte vaardigheden op het gebied van milieu, energie, water, gebouwen, transport en infrastructuur. We werken vanuit meer dan dertig landen en rapporteerden in 2023 een bruto omzet van 5 miljard euro. www.arcadis.com

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 264
6800 AG Arnhem
Nederland

T +31 (0)88 4261 261