Masterplan Gijzenrooi

Gebiedsontwikkeling voor een parel die met de tijd meegroeit

Gemeente Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap



Oktober 2024

ARCADIS

ARCADIS

Colofon

Masterplan Gijzenrooi. Gebiedsontwikkeling voor een parel die met de tijd meegroeit.

Dit Masterplan is samegesteld in opdracht van Gemeente Geldrop-Mierlo en Brabants Landschap.

Kenmerk: QAARCJUKRJM6-595516763-1128:1.0

Auteurs

Grietje van Delft en Erwin Zark, Arcadis

Bijdragen van KruitKok Landschapsarchitecten

Vormgeving

Joke ter Harmsel, Arcadis

Inhoudsopgave

	Samenvatting	**3**
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het opstellen van dit Masterplan	5
1.2	Stappen in het gebiedsproces	6
2	**Integrale gebiedsvisie**	**7**
2.1	Water- en bodem sturend	8
2.2	Behoud waardevol agrarisch cultuurlandschap	9
2.3	Een plek voor gastheerschap en ontmoeting	10
2.4	Recreatief medegebruik, verkeer en mobiliteit	13
2.5	Kansen voor versterken gehucht Gijzenrooi door landschappelijk versterkende woonbebouwing	14
2.5.1	Visie op hoofdlijnen ten aanzien van woonbebouwing Gijzenrooi	14
2.5.2	Kansen voor aanvullende en versterkende woonbebouwing	14
3	**Van visie naar uitvoering**	**17**
3.1	Inleiding	17
3.2	Financiële haalbaarheid	17
3.2.1	Inleiding	17
3.2.2	Financiële haalbaarheid inrichtingsfase	17
3.2.3	Aanpassing financiële beheerlast ten opzichte van de huidige situatie	19
3.3	Planologische kaders	20
3.3.1	Toekomstig gebruik natuur- en agrarische percelen	20
3.3.2	Ontmoetingserf	20
3.3.3	Versterkende (woon)bebouwing en (planologische) kaders	21
3.3.4	Stikstof	21
3.4	Benutten van het ondernemerschap van de markt	22
3.5	Vervolgproces en nadere uitwerking	23

Bijlagen (in losse documenten)

Bijlagenrapport A: achtergronddocument

1. Gemeenteraad en memo commissie Ruimte
2. Landschappelijk raamwerk
3. Hydrologische aandachtspunten vervolgfasen
4. Stedenbouwkundig kader
5. Versterkende woonbebouwing en het provinciale planologisch kader en een actueel burgerinitiatief

Bijlagenrapport B: Verslagen

1. Verslagen marktconsultaties
2. Werksessies RO en stikstof

Samenvatting

Een uniek groen gebied – Gijzenrooi - scheidt de stedelijke bebouwing van Geldrop-Mierlo en Eindhoven, respectievelijk de wijken Genoenhuis en Stratum. Het landelijk gebied rondom Gijzenrooi; een gebied kenmerkend voor Brabant, een gebied met een unieke waterhuishoudkundige situatie door de eeuwen heen. Een gebied ook waarin men voedsel verbouwt, het landschap beheert, woont en recreëert. Sinds de jaren '70 en de stedelijke groei kent Gijzenrooi ook een uitdaging om dit landelijk gebied te behouden.

Dit Masterplan gaat een beslissende impuls geven voor het definitieve behoud van Gijzenrooi, mede door behoud en de doorontwikkeling van waarden in dit unieke gebied. Daarmee stelt dit Masterplan een waardevol Gijzenrooi als groen uitloopgebied tussen Geldrop-Mierlo en Eindhoven voor de toekomst veilig. Het Masterplan Gijzenrooi vormt, met de daarin weergegeven visie en concrete maatregelen op hoofdlijnen, een belangrijke leidraad voor de ontwikkeling en inrichting van het gebied Gijzenrooi en vormt de basis voor het gebiedsprogramma Gijzenrooi.

De visie die in dit Masterplan is uitgewerkt geeft een antwoord op hoe om te gaan met de te verwachten en ook gewenste vernatting van het plangebied Gijzenrooi. Herstel van het watersysteem en extensievere vormen van landbouw, verbetering van de ecologische waarden en het NatuurNetwerk Brabant (NNB) hangen samen met de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het zelfs verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit laatste is noodzakelijk om dit unieke agrarisch cultuur- en natuurlandschap te behouden. Een impuls voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit hiervoor is de sloop van de stallen bij Gijzenrooi 8 en het completeren van het brinkgehucht Gijzenrooi.

Er wordt zowel voortgebouwd op de waarden die het gebied al ruimschoots heeft als op de waarden die in het gebied verder kunnen worden ontwikkeld. Opdat dit gebied, waarin de waterhuishouding een rijke historie reflecteert, ook nu weer kan meegroeien met de tijd zonder in te leveren op landschappelijke, (cultuur)historische waarden en natuurwaarden. Een groot deel van het gebied kent de status als natte natuurparel in het provinciale natuurbeleid. Een gebied waar natuur(biodiversiteit) en duurzame landbouw samenkomen. In de visie voor Gijzenrooi staat het behouden en versterken van het historische watersysteem centraal. Daarnaast is Gijzenrooi een gebied dat een typisch Brabants agrarisch cultuur- en natuurlandschap reflecteert. Zeker ook deze waarden en het in agrarisch gebruik houden van delen van het gebied vormen belangrijke uitgangspunten voor de toekomstvisie die in het Masterplan is weergegeven. Waarbij zowel voor de Landbouw als de natuur water en bodem als sturend worden gezien ('teelt volgt peil', 'dier volgt plant').

De recreatieve ontsluiting van het gebied wordt verder geoptimaliseerd. Niet met als doel om van heinde en ver meer bezoekers naar het gebied te trekken. Wel met als doel om het medegebruik vanuit de directe omgeving verder te faciliteren door bijvoorbeeld enkele korte ommetjes door het gebied mogelijk te maken. De dichtheid aan paden door het gebied loopt uiteen en wordt beter dan in de huidige situatie afgestemd op de al aanwezige en verder te ontwikkelen natuurwaarden. Medegebruiksfuncties die al in het gebied aanwezig zijn kunnen blijven. Wel wordt met deze gebruikers in gesprek gegaan om bij het medegebruik rekening te houden met randvoorwaarden vanuit de natuurwaarden in het gebied. In lijn met deze recreatieve functie vraagt ook de educatieve functie om versterking. Dit geldt nog sterker nu de herinrichting van het gebied het door de tijd heen inzetten, benutten, aanpassen en op maat maken van het watersysteem, meer zichtbaar gaat maken. Ook mag de aanpassing en eventuele andere activiteiten niet leiden tot een significant negatieve verkeersaantrekkende werking.

In dit Masterplan is ook een verkenning uitgevoerd naar waar eventueel (woon) bebouwing in dit gebied kan worden toegestaan. De conclusie is duidelijk. Voor aanvullende bebouwing is vrijwel geen ruimte en al helemaal niet als dit een stedelijke ontwikkeling betreft. Aanvullende bebouwing is dus alleen mogelijk voor bebouwing die noodzakelijk is in relatie tot het toekomstig beheer van het gebied en in geval van aanvullende versterkende woonbebouwing bij het gehucht Gijzenrooi. In beide gevallen onder strikte voorwaarden die zowel vanuit de gemeentes, de provincie (vanuit de Omgevingsverordening Brabant) en het Brabants Landschap zijn en worden gesteld. Uitgangspunten ook vanuit het Brabants Landschap omdat deze organisatie – naast de Gemeente Geldrop-Mierlo - een groot deel van de gronden binnen het plangebied in eigendom heeft.

Het Brabants Landschap en de gemeente Geldrop-Mierlo gaan op zoek naar een toekomstig beheerder voor het plangebied. Door de ‘markt’ te betrekken en samenwerking tussen verschillende partijen te stimuleren, kan het gebied op een innovatieve, duurzame en financieel haalbare manier worden ontwikkeld. Dit draagt niet alleen bij aan de realisatie van het wensbeeld als 'natuurparel', maar ook aan de economische vitaliteit en sociale samenhang van het gebied. Het gewenste beheer en gastheerschap kan alleen goed worden ingevuld als er een locatie is die mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van een ontmoetingsplek, het opslaan van benodigde machines voor beheer en onderhoud, verkoop van streekproducten etc. Omdat het aan een marktpartij (of consortium) gaat zijn om aan te geven wat deze op de voorkeurslocatie aan opstallen nodig heeft en wil ontwikkelen, is in dit Masterplan uitgegaan van een groeiscenario. Het is aan de aanbiedende marktpartijen om te bepalen wat voor opstal zij voor de activiteiten die van hen worden verwacht nodig hebben. Gedurende het proces voorafgaand en tijdens het opstellen van dit Masterplan is een voorkeurslocatie geselecteerd voor een zogenaamd ‘ontmoetingserf’. Een locatie die voldoet aan eisen en wensen van de ambtelijk betrokken partijen en omwonenden. Dit is een locatie waar een nieuw agrarisch bouwvlak kan worden toegevoegd, aan de zijde van Genoenhuis.

Het Masterplan biedt een visie die recht doet aan dit gebied, die kan rekenen op draagvlak, is afgestemd op ontwikkelingen in de omgeving van het gebied en de gewenste ontwikkeling van het gebied zelf en een visie die ook financieel haalbaar is. Het aanpassen van de inrichting van het gebied is een proces dat meerdere jaren gaat duren. Het plan is om in het vierde kwartaal van 2026 daadwerkelijk te starten met de herinrichting van het plangebied. Na vaststelling van dit Masterplan door B&W en de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo en door het Brabants Landschap kan worden gestart met de diverse te doorlopen procedures in het kader van de ruimtelijke ordening en de concrete uitwerking van de inrichtingsmaatregelen. Parallel daaraan kunnen marktpartijen voor het toekomstig beheer worden benaderd en kan met lokale initiatiefnemers een proces worden doorlopen om te verkennen of hun initiatief in lijn is met de visie en kan worden toegestaan.



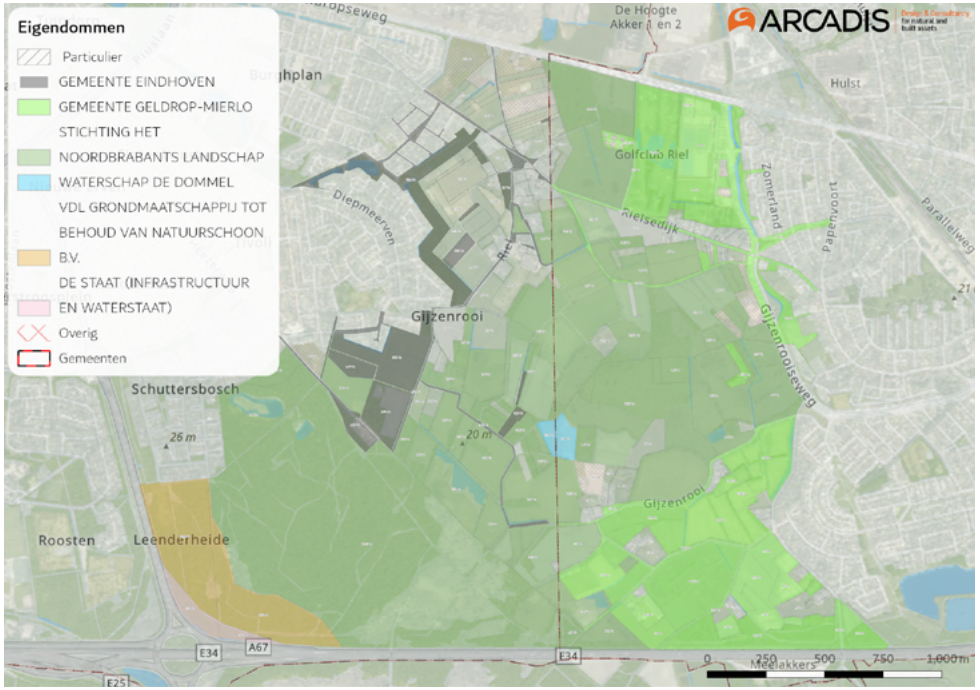
1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het opstellen van dit Masterplan

Al sinds de jaren ’70 ligt er een uitdaging voor het behoud van het landelijk gebied rondom Gijzenrooi; een gebied kenmerkend voor Brabant, een gebied met een unieke waterhuishoudkundige situatie door de eeuwen heen. Een gebied van grote cultuurhistorische (en deels archeologische) waarde, vooral omdat de huidige verschijningsvorm verhalen uit het verleden zichtbaar maakt en laat vertellen. Een gebied ook waarin men voedsel verbouwt, het landschap beheert, woont en recreëert. Dit Masterplan Gijzenrooi moet de impuls geven voor het definitieve behoud en de doorontwikkeling van waarden in dit unieke gebied en stelt daarmee een waardevol Gijzenrooi als groen uitloopgebied tussen Geldrop en Eindhoven voor de toekomst veilig. Het Masterplan Gijzenrooi vormt een belangrijke leidraad voor de ontwikkeling en inrichting van het gebied Gijzenrooi en vormt de basis voor een nader te maken gebiedsprogramma. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het aangeven of en waar aanvullende woonbebouwing nog kan worden toegestaan binnen het beoogde landschappelijke raamwerk en binnen de beoogde waardeontwikkelingen in het gebied.

De actuele eigendomssituatie van Gijzenrooi vormt geen belemmering om het toekomstbeeld dat in dit Masterplan wordt geschetst te realiseren (zie Figuur 1). Grote delen (ca. 115 ha) van het plangebied zijn in eigendom van het Brabants Landschap en worden op dit moment verpacht aan lokale ondernemers. Daarnaast is de gemeente Geldrop-Mierlo de eigenaar van een groot deel van het plangebied (38 ha). De gemeente Eindhoven bezit een klein deel van het plangebied gelegen aan de westzijde. Figuur 1 geeft de hiervoor beschreven eigendomssituatie weer.

De kern voor een beheerbaar, financierbaar, vergunbaar en maakbaar toekomstperspectief is opgebouwd uit drie elementen. Allereerst het landschappelijk raamwerk, waarbij de relatie tussen de omgeving en de beoogde ontwikkelingen centraal staan. Daarnaast het ecohydrologisch systeemherstel, het benodigde beheer en het gewenste en toegestane medegebruik. En tot slot de ruimtelijke kwaliteit en de manier waarop aanvullende woonbebouwing (alleen mogelijk bij gehucht Gijzenrooi) dit kan versterken. Deze thema's vormen de hoekstenen van het masterplan en zijn in dit Masterplan uitgebreid toegelicht, met randvoorwaarden en kansen.



Figuur 1 *Huidige grondposities voor plangebied Gijzenrooi.*

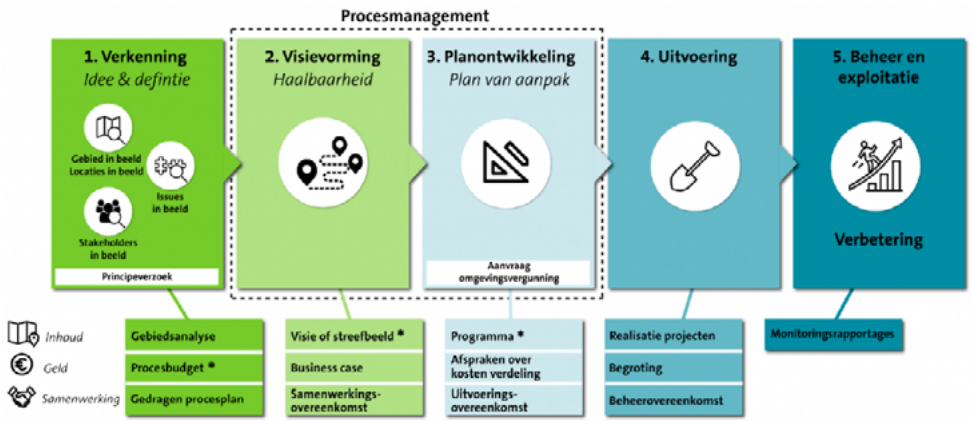
Het doel is om voor zowel de bewoners als de toekomstige gebruikers van het gebied een levendige en gastvrije omgeving te creëren die met de tijd meegroeit. Dit laatste vraagt zowel om een attitude van gastheerschap als om een fysiek ‘ontmoetingserf’.

Dit Masterplan geeft inzicht in de juridische en planologische kaders (RO-componenten en procedures) met betrekking tot het beoogde bouwblok en in de directe omgeving noodzakelijke voorzieningen voor het ontmoetingserf. Ditzelfde geldt in relatie tot een eventuele landschappelijk versterkende woonbebouwing bij Gijzenrooi.

1.2 Stappen in het gebiedsproces

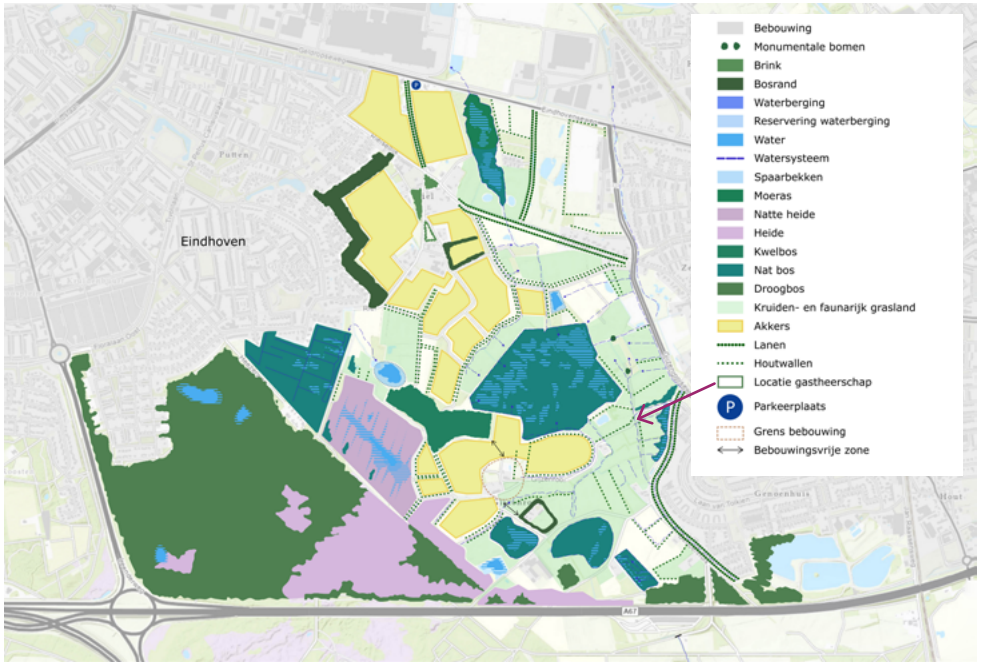
Het proces voor de ontwikkeling van Gijzenrooi kent een lange voorgeschiedenis en loopt al sinds halverwege de jaren negentig. Het voorliggende Masterplan bouwt voort op diverse voorverkenningen. Deze omvatten het Haalbaarheidsplan Land&Co uit november 2017, de LESA van bureau Henk Everts Ecologie rond 2021 en het wensbeeld van Pouderoyen-Tonnaer uit 2022.

De verkenning uit 2022 (Fase 1, zie Figuur 2) heeft in diverse werkateliers geresulteerd in een wensbeeld. Dit is de basis geweest voor de uitwerking van de ruimtelijke visie (Landschappelijk raamwerk) en een visie op de haalbaarheid (dit Masterplan). Hierin zijn gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap de opdrachtgever en gesprekken gevoerd met ambtelijke partijen (Waterschap, provincie) en betrokken partners en initiatiefnemers. In dit proces hebben achtereenvolgens de Schetsschuitsessies in juli 2023, een bewonersavond in december 2023 en tot slot het voorleggen (zie memo bijlage 1, Bijlagenrapport A) en de presentatie aan de gemeenteraad in mei 2024 plaatsgevonden. Elk van deze punten vertegenwoordigt een cruciale fase in het proces van planvorming, participatie en besluitvorming met betrekking tot de ontwikkeling van Gijzenrooi.



Figuur 2 *Stappen in het gebiedsproces Gijzenrooi.*

2 Integrale gebiedsvisie



Figuur 3 *Gebiedsvisie Gijzenrooi. Locatie ontmoetingserf (paarse pijl). Legenda-eenheid Kruiden- en faunarijk grasland variërend in gradiënt nat-droog en voedselarm-matig voedselrijk.*

Gijzenrooi is een groen gebied waarin samengeleefd wordt en dat met de tijd meegroeit. Een gebied waarin altijd meerdere functies naast elkaar hebben bestaan en waarin voedselvoorziening, natuur, bewoning en recreatie belangrijke waarden zijn. Voor Gijzenrooi is een landschappelijk raamwerk opgesteld door KruitKok Landschapsarchitecten i.s.m. Arcadis (Bijlagenrapport A; Bijlage 2). Ook anno 2024 wordt het gebied afgestemd op de huidige wensen en belangen uit deze tijdsgeest. Het toekomstbeeld voor Gijzenrooi wordt op hoofdlijnen ingevuld door het behoud en optimaliseren van randvoorwaarden voor waardevolle natuur en het behoud van cultuurhistorische elementen, door het creëren van waarde in een nieuwe tijdlaag en door het creëren van randvoorwaarden voor een haalbaar toekomstig beheer en onderhoud van het landschap. Daarin wordt een lagenbenadering toegepast, voor de lagen 'watersysteem, agrarisch gastheerschap, recreatie en natuurwaarden'. In het raamwerk wordt een ontwikkelperspectief geschetst. Daarin zijn een paar principes leidend gesteld:

- 'teelt volgt peil': bodem en water zijn sturend in de inrichtingsvisie
- 'dier volgt plant': draagkracht van de bodem en de kwaliteit van het gebied zijn bepalend voor de voedselproductie en
- 'samen': versterken relatie platteland en stad; vervullen van de sociaal-maatschappelijke behoeften.

Figuur 3 toont de verbeelding van de integrale gebiedsvisie.

Samengevat gaat de visie over waardebehoud en waardeversterking: door het behoud van aanwezige cultuurhistorische en ecologische waarden in het gebied, door herstellen van het abiotische systeem, door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en door het versterken van de aanwezige waarden. In de visie houden de ontwikkelingen sterk verband met elkaar. Een paar voorbeelden zijn:

- Herstel van het watersysteem en extensievere vormen van landbouw. Het vernatten van het gebied gaat hand in hand met het extensiveren van de landbouw en het afstemmen van het beheer op de toekomstige vernatting van de percelen. Een groot deel van de gronden in het gebied die in eigendom zijn van het Brabants Landschap zijn aangeduid als 'natte natuurparel' binnen het provinciale beleid. Daarnaast is een deel van het gebied aangewezen als waterbergingsgebied (regionaal en als reservering). Dit betekent ook dat er weinig ruimte beschikbaar is voor woonbebouwing. Dit betekent ook dat het recreatieve medegebruik en de ontsluiting van het gebied nauwgezet moeten worden afgestemd op de draagkracht van het (eco)systeem, de natuurwaarden en de bereikbaarheid en omvang van het gebied;
- De verbetering van de ecologische waarden en het NNB hangt samen met de ruimtelijke kwaliteit van het gebied: door o.a. lanen, spaarbekkens, houtwallen en bloemrijke(re) akkers in te richten neemt de ecologische waarde van het gebied toe en draagt dit bij aan de opgave van het NNB;
- Voor het behoud van het agrarisch cultuurlandschap in de toekomst biedt het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit een adequate borging. Een impuls voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit is de sloop van de stallen bij Gijzenrooi 8. Ook versterkende woonbebouwing voor het 'afronden' van het brinkgehucht Gijzenrooi kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- Om het landschap en de bestaande natuurwaarden in stand te houden en ook de gewenste waardeontwikkeling te realiseren, is er een beheerder nodig die

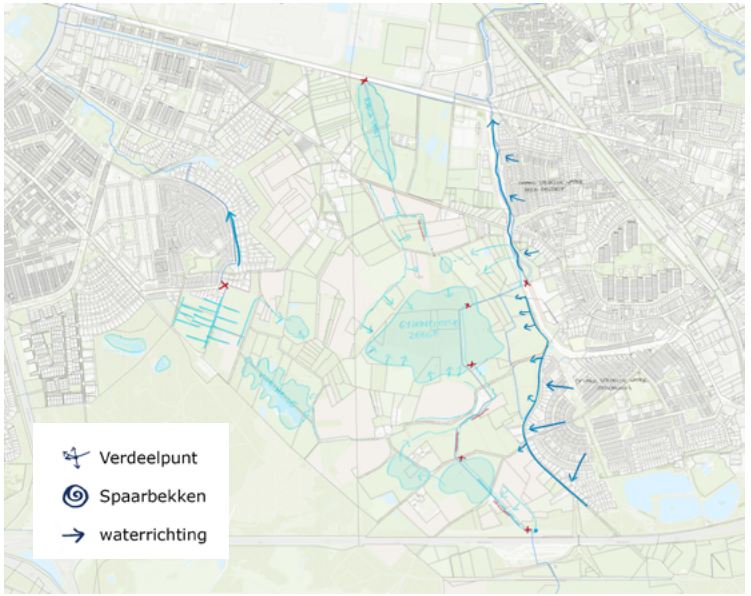
het brede palet van agrarisch (natuur)beheer tot natuurbeheer tot gastheerschap kan bieden en zich voor langere tijd verbindt aan het behoud van de waarden in het gebied. Deze beheerder wordt ruimte geboden in de vorm van een 'ontmoetingserf', waarop hij zelf de voor zijn beheer benodigde opstallen kan realiseren (zie paragraaf 2.3). Om het gebied waarde te geven, is het belangrijk dat medegebruik mogelijk blijft. Maar een té goed ontsloten gebied is ongewenst: in de toekomstvisie zijn daartoe maatregelen opgenomen als 'toegangspunten' realiseren, wandelrondjes afronden, de recreatieve ontsluiting voor fietsers en wandelaars zoneren en het beperken van gemotoriseerd verkeer.

2.1 Water- en bodem sturend

De visie op het water en bodemsysteem is gebaseerd op het landschappelijk raamwerk voor Gijzenrooi (zie Bijlagenrapport A; Bijlage 2, voor een uitgebreide beschrijving van ook de waterhuishoudkundige maatregelen). Het landschap in Gijzenrooi is een kleinschalig agrarisch landschap waarin veel belangen samenkomen. Het watersysteem en het eeuwenoude cultuurhistorische landschap zijn in de loop van de tijd regelmatig aangepast en afgestemd op de dan geldende behoeftes vanuit het gebruik. In de visie die is opgenomen in dit Masterplan zetten we deze lijn door. Water en bodem zijn in belangrijke mate sturend voor de ruimtelijke zonering van functies. Daarnaast sluit de ontwikkeling ook aan bij het gebiedsproces ten zuiden van de snelweg voor de Groote Heide, door Waterschap De Dommel en Brabant Water. In de visie voor Gijzenrooi staat het behouden en versterken van het historische watersysteem centraal, met daarin de volgende elementen:

- Herstel Natte Natte natuurparel Gijzenrooi en realiseren waterbergingsopgave stroomgebied Kleine Dommel;
- Herinrichting van de Kleine Beekloop als EVZ. In de huidige situatie van zuid naar noord stroomt. Het voorstel is om deze beekloop deels te verleggen en zo in te richten (deels door water vast te houden en deels door het afkoppelen van stedelijk water en water uit aangrenzende landbouwgebieden) dat de ecologische functie binnen de Groen-Blauwe Dooradering (GBDA) wordt geoptimaliseerd (zie Figuur 4 met voorstellen voor de locaties waar de stroom van de Kleine Beekloop te beperken). Aan de noordzijde van het gebied moet de kernfunctie van deze Kleine Beekloop binnen de Ecologische Verbindingszone Gijzenrooi - stroomgebied Kleine Dommel worden geoptimaliseerd;
- Herstellen waar mogelijk van het historische (oppervlakte)watersysteem:
  - Vloeiweiden en vloeiheiden herstellen;
  - Bossen met watervoerende houtwallen;
  - Potenties voor moeras en nattere (rabat)bossen herstellen;
  - Aanwezige spaarbekkens;
- Leesbaarheid van het 'inversielandschap' versterken. Met 'inversielandschap' doelen we vooral op de omkering van de hoogteligging in het landschap. Zo zijn historisch natte en vochtige plekken door opstuiving en afzetting van materiaal in het huidige landschap juist de hogere plekken. Dit is nog steeds zichtbaar in het huidige landschap en reliëf;
- Grondwaterstromingen herstellen, drietrapsraket 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Deze ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het infiltreren van het intrekgebied en de ontwatering van omliggende gebieden
  - Het gebied vernatten en de sponswerking herstellen door herstel van de beeksystemen de Beekloop en Rielsche loop;
  - Afkoppelen stedelijk water (getrapt afvoeren) en vergroenen van de stedelijke omgeving.

Randvoorwaarden voor de nadere uitwerking van de hydrologie zijn samengevat in Bijlage 3 (Bijlagenrapport A). Figuur 4 toont de aanpassingen aan het watersysteem op hoofdlijnen.



Figuur 4
Denkrichtingen herstellen watersysteem in en rondom Gijzenrooi.

Kenmerk: QAARCJUKRJM6-595516763-1128:1.0

2.2 Behoud waardevol agrarisch cultuurlandschap

Dit Masterplan laat zien dat Gijzenrooi kan worden ontwikkeld tot een 'natte natuurparel' waar natuur(biodiversiteit) en duurzame landbouw samenkomen. Een duurzame landbouw vanuit de uitgangspunten van het Brabants Landschap en de gemeente Geldrop-Mierlo en Eindhoven; 'teelt volgt peil' en 'dier volgt plant'. De vernatting die in het gebied gaat plaatsvinden op basis van het principe 'water sturend' past ook in de transitie van het agrarisch beheer naar een meer natuurinclusief en eventueel biologisch beheer.

De kosten voor het ontwikkelen van een nieuwe complete en volwaardig functionerende boerderij zijn, in combinatie met bijbehorende machines, hoog. Bovendien kunnen de duurzaamheidseisen potentiële boeren ontmoedigen. Wat niet wil zeggen dat er voor het beheer van het gehele gebied geen haalbaar verdienmodel is. Hiertoe lijkt samenwerking van uiteenlopende partijen (met daarbinnen partners die ook buiten dit plangebied een deel van de inkomsten genereren) een vrijwel zekere randvoorwaarde. Op basis van een uitgebreide analyse van verdienmogelijkheden en kosten in het plangebied en een beperkte marktconsultatie, is duidelijk geworden dat een toekomstig beheer van een heringericht ('vernat') Gijzenrooi een uitdaging vormt maar financieel haalbaar lijkt. Diverse marktpartijen (al dan niet in samenwerkingsverbanden) geven aan dat zij wel degelijk mogelijkheden zien om delen van of het gehele gebied te beheren en het gevraagde gastheerschap in te vullen.

Om een financieel haalbaar beheer te borgen is wel het innovatievermogen van de 'markt' nodig. Door de 'markt' te betrekken en samenwerking tussen verschillende partijen te stimuleren, kan het gebied op een innovatieve en duurzame manier worden ontwikkeld. Dit zal niet alleen bijdragen aan de realisatie van het wensbeeld als 'natuurparel', maar ook aan de economische vitaliteit en sociale samenhang van het gebied.

De gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap zien diverse mogelijkheden om de financiële haalbaarheid van het toekomstige beheer van Gijzenrooi (inclusief het invullen van het gastheerschap, zie verder 2.3) te vergroten.

Zo kan er een directe (financiële) koppeling worden gelegd tussen het toekomstig beheer (en aanpalend gevraagde activiteiten) van Gijzenrooi en het toestaan van beperkte woonbebouwing ter kwalitatieve versterking van het gehucht Gijzenrooi (zie paragraaf 2.5). Zo kan de toekomstig ondernemer (de gastheer en beheerder van Gijzenrooi) ook rekenen op het worden ingehuurd als loonwerker door het Brabants Landschap voor reguliere beheeractiviteiten.

De gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap kunnen de marktpartijen het volgende aanbod voorleggen om een aanbieding op te doen:

- Een te beheren gebied van ruim 150 hectare, waarvan ca. 68 hectare akkerland (zie tabel onderstaand). Als randvoorwaarde voor het agrarisch te beheren gebied geldt wel dat hier een vorm van natuurinclusieve landbouw wordt toegepast, waarbij water en bodem sturend zijn;
- Een prachtige locatie om een 'ontmoetingserf' in te richten. Een gebied met agrarisch bouwvlak. Met een groeiscenario voor het ontmoetingserf; uitbreidingsmogelijkheden van een veldschuur naar een volwaardige boerderij (inclusief bedrijfswoning);
- Eventueel de beschikking over N-rechten (dit is afhankelijk van de mogelijkheid om extern te salderen, een mogelijkheid die op dit moment in de Provincie Brabant niet mogelijk is);
- Inhuur als beheerder door het Brabants Landschap voor diverse reguliere onderhoudswerkzaamheden binnen het plangebied.

Tabel1 *Grondgebruik Gijzenrooi t.b.v. stadsboerderij:*

Grondgebruik*	ha	Eigendom
Akker en productie	20,9	Gemeente Geldrop-Mierlo
Akker	36,0	Brabants Landschap
Grasland	17,2	Gemeente Geldrop-Mierlo
Kruiden- en faunarijk grasland	66,3	Brabants Landschap
Kruiden- en faunarijke akker	11,2	Brabants Landschap
Totaal	**151,6**	

** De bos- en heidepercelen (zoals de Gijzenrooise Zeggen en de Stratumse heide) van het Brabants Landschap zijn niet in de tabl meegenomen.*

2.3 Een plek voor gastheerschap en ontmoeting

De gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap bezitten samen vrijwel het gehele plangebied waar het Masterplan betrekking op heeft. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven adviseren wij om marktpartijen te benaderen om het toekomstig beheer van het gehele plangebied financieel haalbaar te maken. De zoektocht beperkt zich niet tot louter één partij (waarschijnlijk een consortium) die zowel de als natuur als de als landbouw bestemde delen gaat beheren. De partij die wordt gezocht moet ook de rol behorend bij 'Gastheerschap' op zich nemen.

De betekenis van Gijzenrooi 'als groene parel' in de stedelijke context, gelegen tussen Geldrop-Mierlo en Eindhoven, is groot. Het gebied kent nu al een belangrijke recreatieve functie. Beide grondeigenaren streven ernaar om deze recreatieve functie te optimaliseren en daarnaast ook te zoneren. In lijn met deze recreatieve functie vraagt ook de educatieve functie om versterking. Dit geldt nog sterker nu de herinrichting van het gebied het door de tijd heen inzetten, benutten, aanpassen en op maat maken van het watersysteem, meer zichtbaar gaat maken. In het kader van gastheerschap is het wenselijk dat groepen kunnen worden ontvangen en rondgeleid; dit gebied verdient natuurwandelingen en cultuurhistorische kleinschalige evenementen. Daarnaast staan beide eigenaren zeer positief tegenover de verkoop van lokaal verantwoord geproduceerd voedsel.

Het gewenste beheer en gastheerschap kan alleen goed worden ingevuld als er een locatie is die mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van een ontmoetingsplek, het opslaan van benodigde machines voor beheer en onderhoud, verkoop van streekproducten etc. In deze visie noemen we deze locatie het ontmoetingserf (zie toelichting in het hiernavolgende kader).



Het 'ontmoetingserf' zien wij in het kader van dit Masterplan Gijzenrooi als; een locatie waarop een opstal wordt gebouwd waar mensen ontvangen kunnen worden, waar ontmoetingen, activiteiten, educatie en/of kleinschalige workshops plaatsvinden, waar een mogelijkheid wordt geboden tot verkoop van locatie- en gebied specifieke producten en – niet de in de laatste plaats -van waaruit de beheerder wordt gefaciliteerd om het beheer van het gebied uit te voeren (o.a. door ruimte te bieden voor het stallen van o.a. gereedschappen en machines). De opstal kan hier variëren van een veldschuur tot een stal tot zelfs een volwaardige agrarische bedrijfswoning. Een groeimodel behoort hierbij zeker tot de mogelijkheden; marktpartijen worden uitgenodigd om hun aanbod te doen voor het toekomstige beheer en gastheerschap.

In begeleidende stukken worden naast ontmoetingserf ook de termen 'stadsboerderij' of 'eco-boerderij' gebruikt, hiermee wordt hetzelfde bedoeld.

Op basis van de gesprekken en bijeenkomsten in de afgelopen 3 jaar en analyses op basis van een duidelijk pakket aan eisen en wensen (zie het hiernavolgende kader) is een voorkeurslocatie geselecteerd voor het ontmoetingserf (zie Figuur 5). Een locatie die voldoet aan eisen en wensen van de ambtelijk betrokken partijen en omwonenden, een locatie ook die zelfs vestiging van een ecologische stads-boerderij mogelijk maakt. Dit is een locatie waar een nieuw agrarisch bouwvlak kan worden toegevoegd, aan de zijde van Genoenhuis. De locatie is gelegen aan de weg Gijzenrooi op ca. 100 meter vanaf de bebouwingsrand. De ligging aan de rand van het gebied heeft de voorkeur vanwege de bijkomende voordelen van deze locatie:

Bepalende randvoorwaarden voor de locatie van het 'ontmoetingserf' Gijzenrooi

- Zo min mogelijk extra verkeersbewegingen verder in het gebied. 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 het ontmoetingserf en dit is op basis van de Schetschuitsessie in 2023 en enkele werksessies van het projectteam zo gebleven;
- De gepaste afstand tot dorpsrand Geldrop-Mierlo (Genoenhuis) in verband met zichtlijnen en ruimtelijke kwaliteit, ca. 100 meter van dorpsrand als richtlijn;
- De locatie kan dienen als toegangspoort tot het gebied;
- Goed bereikbaar vanaf de Gijzenrooiseweg (zonder daarbij veel woningen in de randzone met verkeersbewegingen te verstoren);
- Erflocatie waar zowel een veldschuur als volledige boerderij inpasbaar is als ook alleen een veldschuur (dit i.v.m. met open proces naar invulling en de afhankelijkheid van marktpartijen).

Een duidelijk ontmoetingspunt als entree maakt 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



Figuur 5 *Locatie voor het Ontmoetingserf (ligging in het plangebied: zie Figuur 2 'locatie gastheerschap').*

het beheer, wat noodzakelijk is voor het in stand houden van dit landschap, toelichten. Het opladen van de elektrische fiets of een klein terras voor een kop koffie zou ook wenselijk zijn. De beheerder heeft als aanspreekpunt en gezicht in het gebied ook een belangrijke rol.

De geselecteerde voorkeurslocatie bevindt zich aan de rand van het reserverings-gebied voor regionale waterberging. Bij de nadere uitwerking wordt met het waterschap en de provincie afgestemd of er eventuele aanvullende compense-rende maatregelen moeten worden genomen. Het ligt in de lijn der verwachting dat de beoogde herinrichting van het plangebied al voldoende compensatie biedt. Voor het bieden van ruimte voor het ontwikkelen van deze voorkeurs-locatie moet wel nog het RO-spoor worden doorlopen. Dit proces wordt ingezet direct nadat een marktpartij voor het gastheerschap en beheer is geselecteerd en helder is wat deze partij nodig heeft en ambieert; een proces van gemeente en marktpartij samen.

Groeiscenario voor het ‘ontmoetingserf’ in de tijd

Een drietal jaar geleden werd een nieuw te bouwen ecologisch ontmoetingserf genoemd als de plek van waaruit de beheeractiviteiten zouden gaan plaatvinden, als plek ook voor de start van excursies in het gebied, als plek voor de verkoop van streekproducten. Op basis van recente analyses is het helder geworden dat de financiële haalbaarheid van vestiging van een volledig nieuw ontmoetingserf een forse uitdaging is. De investering voor vestiging van deze boerderij (al dan niet met bedrijfswoning) moet immers van een marktpartij komen en het uit te voeren gastheerschap voor en het uitvoeren van beheer van het gebied zijn volledig gekoppeld aan het bieden van ruimte voor deze nieuwvestiging.

Omdat het aan een marktpartij (of consortium) gaat zijn om aan te geven wat zij op de voorkeurslocatie aan opstallen nodig heeft voor een haalbaar beheer, is in dit Masterplan uitgegaan van een groeiscenario. Wat een marktpartij nodig heeft kan uiteenlopen van een veldschuur tot en met de vestiging van een boerderij met woning. Het landschappelijk raamwerk en de aangegeven voorkeurslocatie bieden juist deze brede scope aan mogelijkheden. Daarom ook wordt deze locatie aangeduid als ‘ontmoetingserf’ en wordt er niet als eerder gesproken over een ecologische stadsboerderij. De financiële haalbaarheid van voorzieningen op dit ontmoetingserf (een ontmoetingsplek, een informatiepunt, een verkoop-punt voor lokale streekproducten en een locatie waar machines voor het beheer kunnen worden opgeslagen) wordt als zeer realistisch ingeschat. Het is aan de marktpartij om aan te geven of zij interesse hebben in de vestiging van een nieuw, volwaardig ecologisch ontmoetingserf in het gebied voor het uitvoeren van hun gastheerschap en beheeractiviteiten.

Dit groeiscenario (zie Figuur 6) wordt ook de basis voor het uitdagen van marktpartijen (individueel en consortia) om in te schrijven voor het gastheer-schap en beheer Gijzenrooi. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van een ecologische stadsboerderij, direct of op langere termijn, wordt benoemd maar wordt niet verplicht gesteld. Een indicatieve visualisatie van de ontmoetingsplek en bebouwing voor de ‘ontmoetingsplek’ is ook in Figuur 5 opgenomen.



Figuur 6 *Gebiedsvisie ontwikkeling ontmoetingserf in de tijd: denkrichtingen in een groeimodel en indicatieve visualisatie van ontwikkelingen.*

2.4 Recreatief medegebruik, verkeer en mobiliteit

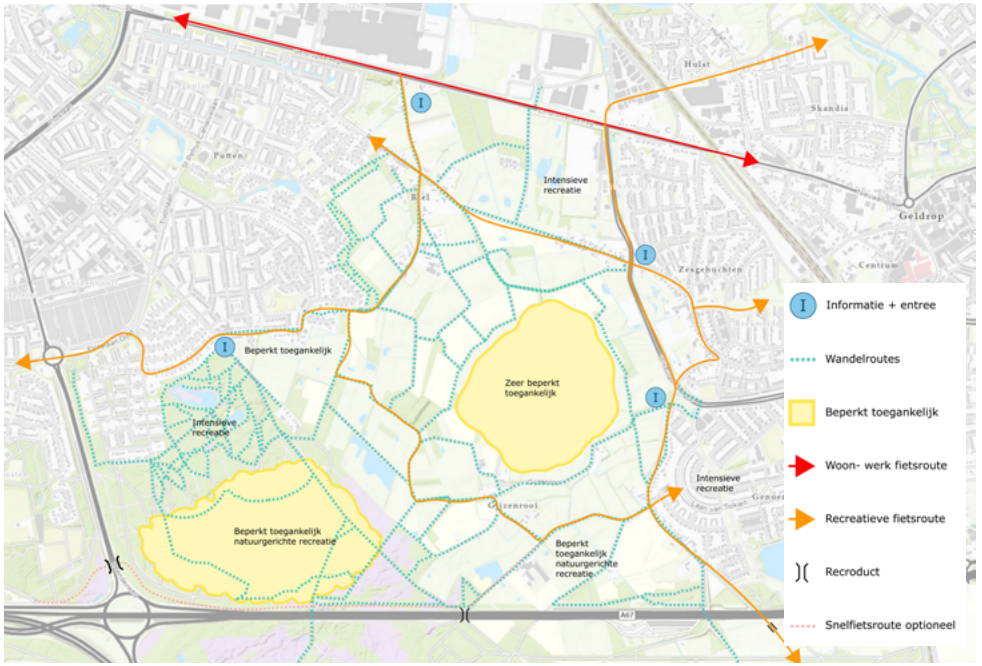
In de huidige situatie bestaat er een relatief dicht netwerk van officiële en officieuze (wandel)paden. De laatste jaren wordt het gebied steeds drukker met verschillende typen recreanten. Het gebied wordt veelvuldig gebruikt als uitloop voor mensen met honden, fietsers en wandelaars. In deze visie wordt het gebied als recreatieplek voor de directe omwonenden geschetst. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om een recreatief aantrekkende werking te ontwikkelen en Gijzenrooi tot een toeristische locatie te ontwikkelen waar bezoekers van heinde en ver op afkomen. Het blijft een agrarisch cultuurlandschap waarin gewoond, gewerkt, gerecreëerd en beheerd wordt. Het blijft een gebied met primair een uitloopfunctie voor de bewoners van aanpalende wijken van de gemeentes Geldrop-Mierlo en Eindhoven. Dit betekent tevens dat nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen van de inrichting altijd dienen te worden getoetst op verkeers-aantrekkende werking van auto's; de impact van auto's op de rust en mede-gebruiksmogelijkheden van het gebied mag niet significant toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Om het gewenste gastheerschap goed in te vullen is een vast gezicht en aan-spreekpunt in het gebied voor bezoekers en inwoners een voorwaarde bij de selectie van de toekomstige beheerder. Zo moet de lokale gastheer-beheerder (bij wijze van spreken) 24 uur per dag bereikbaar zijn. De toekomstig beheerder is daarmee te omschrijven als een combinatie van de boswachter, de beheerder van een kleinschalig agrarische landschap en een gastheer voor de recreanten.

In de visie en op de kaart vormen historische paden, oude linten en het water-systeem de basis voor de bereikbaarheid en de dichtheid van het padennetwerk. Zonering van de recreatie is een must voor het behouden en versterken van de kwetsbare natuur. Dit i.v.m. betreding van de kwetsbare flora en verstoring van o.a. broedende vogels door mens en loslopende honden. Daarom wordt recreatie geweerd uit de Gijzenrooise Zegge en verder geëxtensiveerd in het zuidelijk deel van de Stratumse Heide. Daarnaast wordt een recroduct (ecoduct met recreatieve wandel- en/of fietsroute) over de A67 voorgesteld als nieuwe impuls voor het netwerk. Kleine en grotere ommetjes blijven wel mogelijk zodat het gebied vanuit alle kanten toegankelijk is voor omwonenden om in te recreëren.

Naast de paden zijn er op 4 locaties mogelijkheden om een entree te maken van het gebied. De punten dienen als locatie om bezoekers het gebied in te geleiden. 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 in stand houden van dit landschap, uitleggen. Het opladen van de elektrische fiets of een klein terras voor een kop koffie zou ook wenselijk zijn. Figuur 7 toont de visie op het toekomstige recreatieve medegebruik in Gijzenrooi.

Aandachtspunten voor de nadere uitwerking dient nadere afstemming over de visie op het recreatieve netwerk in de gemeente Eindhoven. Met name de beperktere toegankelijkheid van de Stratumse Heide is hier een aandachtspunt.



Figuur 7 *Gebiedsvisie recreatie en netwerk. Voor meer details, zie het landschappelijk raamwerk.*

2.5 Kansen voor versterken gehucht Gijzenrooi door landschappelijk versterkende woonbebouwing

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

2.5.1 Visie op hoofdlijnen ten aanzien van woonbebouwing Gijzenrooi

Voor het al dan niet bieden van mogelijkheden voor aanvullende woonbebouwing in Gijzenrooi staat de vraag centraal; “wat is de draagkracht van dit gebied, hoeveel kan het gebied hebben?” Al eind vorige eeuw gaf de boerderijencommissie haar visie op woonbebouwing in Gijzenrooi. Deze commissie stelde dat woonbebouwing zeer beperkt kon worden toegestaan; aanvullend op bestaande bebouwing, het vullen van gaten en het hieraan koppelen van het amoveren van storende elementen. In de rapportage van Pouderoyen Tonnaer van oktober 2022 is aangegeven dat nieuwe woonbebouwing in Gijzenrooi alleen bij uitzondering mogelijk is en dan altijd gekoppeld moet zijn aan huidige bebouwing of historische clusters. Dit beeld is door vrijwel alle partijen bevestigd in de Schetsschuitsessie in 2023; kleinschalige aanvullende woonbewoning en nieuwe architectuur in het gebied kan bij uitzondering worden toegestaan, maar vereist grote zorgvuldigheid.

Ten aanzien van uitbreiding van woonbebouwing aan de randen van Gijzenrooi vanuit Geldrop-Mierlo of Eindhoven was er ook een eenduidig beeld bij alle stakeholders en belangenpartijen. Aantasting van de groene randen van het gebied, die juist ook het decor van het gebied bepalen, worden niet toegestaan. Concreet betekent dit dat er geen draagvlak is om aan de randen van het gebied nieuwe woonbebouwing toe te staan. Dit betreft o.a. de randen bij Genoenhuis, langs de Gijzenrooiseweg, de Rielsedijk, rondom Riel en de Eindhovenseweg en aan de Eindhovense zijde aan de rand van de woonwijken. Beide gemeentes hebben aangeven dat er geen plannen bestaan om het landelijk gebied rondom Gijzenrooi te gebruiken voor de vestiging van nieuwe woningen in het kader van stedelijke ontwikkeling.

2.5.2 Kansen voor aanvullende en versterkende woonbebouwing

Om antwoord te geven op de vraag waar bij uitzondering aanvullende en versterkende woonbebouwing kan worden toegestaan, is in het najaar van 2023 een onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is tot in detail gekeken naar de historische ontwikkelingen en het beoogde landschappelijke raamwerk voor de nabije toekomst en herinrichting van het gebied Gijzenrooi. Zo zijn er bijvoorbeeld boerderijen verdwenen, is het gebied Gijzenrooi altijd in ontwikkeling geweest en is de huidige situatie nooit als heilig beschouwd.

Dit onderzoek geeft voor het gehucht Riel aan dat het toestaan van aanvullende bebouwing hier niet wenselijk en inpasbaar is; ‘Riel is af’. Anders is dit voor het gehucht Gijzenrooi. In de zoektocht naar het landschappelijk inbedden van het gehucht op een eigentijdse wijze in het landschap van Gijzenrooi, geldt de ontwikkeling van Riel hiervoor juist als inspiratie. Het ontwikkelen van dit gehucht van zuid, naar noord en dan weer ertussen, waardoor ineens drie brinken ontstaan, geeft ideeën voor de volgende fase van ontwikkeling van het gehucht Gijzenrooi. In plaats van te verdichten op eigen kavels, stellen we voor om een gemeenschappelijke ruimte binnen het gehucht te creëren. Dit kan op diverse manieren en elke manier heeft zijn voor- en nadelen. Nieuwbouw kan 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. Bij de deelnemers aan de gezamenlijke tweedaagse ontwerpsessie (een zogenaamde ‘Schetsschuitsessie’) overheerste de mening dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ingepast, volgens een stedenbouwkundig toetsingskader, volgens een nader te bepalen beeldkwaliteit én op al bebouwde of voorheen bebouwde locaties.

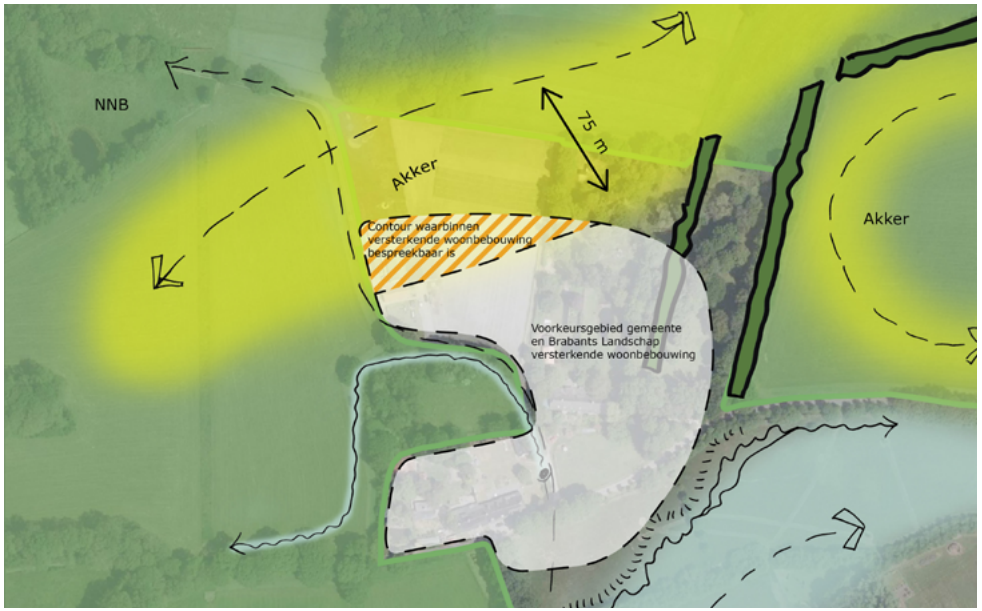
Uitgangspunten voor het toestaan van landschappelijk versterkende woonbebouwing bij het gehucht Gijzenrooi zijn:

- Een duurzame afronding van het gehucht. De korrel van de bebouwing refereert hierbij 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’;
- Het aantal aanvullende woonheden moet hier lager zijn dan het aantal wat in het provinciale beleid wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het aantal gebouwen waarbinnen deze wooneenheden moeten worden gerealiseerd moet worden beperkt (voorstel 3 tot maximaal 5 woongebouwen);

- Het creëren van robuuste groene, karakteristieke randen naar het landschap toe;
- In plaats van te verdichten op eigen kavels, stellen we voor om een gemeenschappelijke ruimte binnen het gehucht te creëren. Belangrijk is dat het geheel bijdraagt aan zowel de ruimtelijke aspecten als aan het sociale aspect van cohesie en samenhang;
- Het creëren van robuuste landschappelijke eenheden rondom het gehucht. Dit laatste punt lichten we in het hiernavolgende kader meer concreet toe.

Robuuste landschappelijke eenheden rondom gehucht Gijzenrooi; concrete toelichting

In het ruimtelijke kader voor het landschappelijke raamwerk 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. Dit geldt het sterkst voor de noordzijde waar door het amoveren van de stallen op het adres Gijzenrooi 4 de mogelijkheid ontstaat tot het realiseren van een aaneengesloten esdekakker, gelijk aan de akker aan de oostzijde van Gijzenrooi. Twee grote akkers zijn in dit gebied een mooie toevoeging aan dit gewenste landschap. Deze robuuste akkers omgeven door houtwallen met watervoerende greppels, gaan de identiteit van het gehucht Gijzenrooi bepalen aan de noordzijde. Op deze manier wordt een robuuste buffer tussen het gehucht Gijzenrooi en de Gijzenrooise Zegge als natte natuurparel gecreëerd. Voor de maatvoering geven Brabants Landschap en de gemeente Geldrop-Mierlo aan als eis een minimale breedte voor de akker aan te houden van 75 meter (de huidige stalgebouwen worden hierbij gezien als een maximaal aan te houden lijn voor uitbreiding aan de noordzijde). Beide organisaties noemen een breedte voor de akker van 100 meter als het meest wenselijk.
Aan de zuidzijde van het gehucht Gijzenrooi worden de weides vernat en langzamerhand omgevormd tot een aaneengesloten complex van drasse weide en eventueel heide. De donk (in de volksmond bekend als de hoge bult) van Gijzenrooi wordt hierdoor geaccentueerd. De drasse weides bepalen de begrenzing van het gehucht en voorkomen het aaneengroeien van het gehucht aan het erf van het Uilennest.



Figuur 8 *Vlekkenkaart die inzicht geeft in waar aanvullende versterkende woonbebouwing ter versterking van gehucht Gijzenrooi onder voorwaarden mogelijk is. In grijs de contour die het voorkeursgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap voor deze versterkende woonbebouwing aangeeft. Met gearceerd de contour waarbinnen ook versterkende woonbebouwing bespreekbaar aanvullend op en buiten het eerdergenoemde voorkeursgebied. De gele markering geeft inzicht in de optimaal gewenste vrije zone van 100 meter breed voor de akkers aan de noordzijde van gehucht Gijzenrooi. Ook is een maat van 75 meter aangegeven, de minimaal gewenste vrije zone. Ook is aangegeven hoe het Natuurnetwerk Brabant (NNB) gehucht Gijzenrooi omringt.*

Dit dient ter afronding van het gehucht en niet als uitbreiding ervan. De kwaliteitsverbetering bestaat naast het afbreken van overbodige stallen en opstallen uit een duurzame afronding van het gehucht, en het creëren van robuuste groene, karakteristieke randen naar het landschap toe en het creëren van robuuste landschappelijke eenheden rondom het gehucht.

Ten noorden van het gehucht kan een aaneengesloten groot akkercomplex hersteld worden, aan de zuidzijde zal door de vernatting een uitgebreid beemden complex ontstaan aansluitend op de NNB-gronden. In de illustratie zijn globale grenzen hiervoor aangegeven.

De afronding bestaat uit beplantingselementen, die refereren naar een agrarische achtergrond, bijvoorbeeld geriefbosjes, boomgaarden, hagen, houtwallen, bleek en moestuinen. Het herstel van de waterstructuur van Gijzenrooi is hierin richtinggevend. De beeldtaal van de nieuwbouw is gebaseerd op de agrarische typologie van een erf met geclusterde bebouwing (verschillende kaprichtingen en kaphoogtes), in een '21ste-eeuws jasje'.

Belangrijk is dat het geheel bijdraagt aan zowel de ruimtelijke aspecten, waaronder cultuurhistorie, als aan het sociale aspect van cohesie en samenhang. Derde pijler van het gebied 'Samen' is hierin gelijkwaardig aan de pijlers 'Teelt volgt plant' en 'peil volgt dier'. De woonbebouwing dient bij te dragen aan een verbetering in de relatie tussen het platteland en de stad en dient sociaal-maatschappelijke behoeften in te vullen, zoals bijvoorbeeld (niet uitputtend) het delen van gedeelde transportvoorzieningen, gastheerschap en/of een bijdrage aan landschappelijk onderhoud rondom Gijzenrooi. Hierbij dient aangesloten te worden bij de woonzorgvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo, waarbij de focus ligt op een aantal hier van toepassing zijde onderwerpen:

- Aandacht voor transformatie en sloop/nieuwbouw;
- Een goede balans van woningtypen en doelgroepen in een leefbare en vitale omgeving;
- Nieuwe woningen moeten passend zijn in de omgeving;
- Inzet op doorstroming;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten.

Vanuit de ambtelijke begeleidingsgroep van de gemeente is aangegeven dat moet worden voorkomen dat de afronding van gehucht Gijzenrooi door aanvullende en versterkende woonbebouwing onbedoeld aanleiding geeft tot verdere uitbreiding aan de noordzijde. Voor afronding aan de noordzijde geven Brabants Landschap en Gemeente Geldrop-Mierlo ook de voorwaarde dat de rooilijn van de huidige bebouwing bij nieuwbouw niet wordt overschreden. Voor de maatvoering verwijzen we naar figuur 7 en het bijhorende kader. Ook is er een duidelijke voorkeur voor bebouwing rondom één of eventueel meerdere brinken. Het situeren van bebouwing in één lijn heeft te veel weg van lintbebouwing, iets wat niet refereert naar een historische locatie op deze plek en of naar het gehucht Riel dat ook als voorbeeld wordt gezien. Ook is de huidige begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) randvoorwaardelijk en is bebouwing hierbinnen niet toegestaan.

Vanzelfsprekend geldt dat de nieuwe ontwikkeling moet passen binnen het landschappelijke raamwerk voor geheel Gijzenrooi en de eerdere aangeven uitgangspunten. De kwaliteitsverbetering kan op meerdere manieren worden ingevuld; het verwijderen van de in de huidige situatie ontsierende stallen lijkt hier voorde hand te liggen. Dit geldt ook voor nieuwbouw die moet aansluiten op het concept van 'langgevelboerderijen'. Wat betreft de relatie met de toekomstige inrichtingen en het beheer van het gebied wordt zowel gedacht aan een fysieke relatie (door daadwerkelijke inrichting) als een relatie die bijdraagt aan de borging en haalbaarheid van het toekomstig beheer (bv. in daadwerkelijke beheeractiviteiten of door een financiële afdracht, beide leidend tot verhoogde haalbaarheid van de jaarlijkse beheerkosten).

Onderstaande verbeelding (Figuur 9) is een indicatieve weergave van hoe het toekomstige gehucht Gijzenrooi zou kunnen worden vormgegeven. In deze verbeelding is de woonbebouwing geconcentreerd rondom twee brinken. Een van de brinken is hier vormgegeven als een vijver. Daarnaast zijn landschapselementen in deze verbeelding opgenomen die het gehucht Gijzenrooi een eigen karakteristiek geven. Doordat deze lijnelementen zijn afgestemd op de erven en niet op het natuurlijke landschap met zijn element in de directe omgeving.



Figuur 9 *Indicatieve weergave woonbebouwing in Gijzenrooi.*

3 Van visie naar uitvoering

3.1 Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap willen in het vierde kwartaal van 2026 starten met herinrichtingsmaatregelen in het gebied. Hierop wordt het vervolgproces en de diverse activiteiten die moeten worden opgepakt afgestemd. In dit hoofdstuk is een aantal van de activiteiten op hoofdlijnen uitgewerkt. Deze uitwerkingen zijn richtinggevend voor het vervolgproces. Achtereenvolgens gaat dit hoofdstuk in op:

- Verkenning van de financiële haalbaarheid (paragraaf 3.2)
- Analyse van de planologische kaders (paragraaf 3.3)
- Benutten van het ondernemerschap van de markt (paragraaf 3.4)
- Stappen in het vervolgproces (paragraaf 3.5)

3.2 Financiële haalbaarheid

3.2.1 Inleiding

In eerdere overleggen is aangegeven dat wordt gestreefd naar een voor de gemeente Geldrop-Mierlo 'kostenneutraal' toekomstbeeld voor Gijzenrooi. Toen is er niet aangegeven waar deze kostenneutraliteit betrekking op heeft.

Zo worden nu de beheerkosten grotendeels gedragen door de inkomsten vanuit het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL) en pachtinkomsten. In dit kader stellen wij voor om een helder onderscheid te maken tussen de kosten gekoppeld aan de herinrichting van het gebied (de herinrichtingsfase) en de kosten van het beheer (de beheerfase). In deze fase van het project is een eventuele kosten-neutraliteit nog niet aan te geven. Wel kunnen de belangrijkste kostenposten worden aangegeven en kan worden aangegeven of en vanuit welke financiering deze (geheel of gedeeltelijk) worden gedekt. Dit is uitgewerkt in de paragrafen 3.3.2 en 3.3.3.

3.2.2 Financiële haalbaarheid inrichtingsfase

Het aanpassen van de inrichting van het gebied is een proces dat meerdere jaren gaat duren. De omvorming van landbouwgebieden naar natuurgebied, herinrichtingen van de als natuur bestemde percelen (waar nodig) en het aan-passen van het watersysteem kan dan worden uitgevoerd, wanneer middelen daarvoor beschikbaar worden gesteld. Primair komen deze middelen vanuit het provinciale beleid.

Vooralsnog wordt niet verwacht dat significante bijdragen vanuit de gemeente Geldrop-Mierlo en of de gemeente Eindhoven noodzakelijk zijn om invulling te geven aan het streefbeeld voor dit gebied. Tabel 2 geeft een overzicht van de kosten en te verwachten inkomsten voor dekking van deze kosten.



Tabel 2 *Overzicht van aan de herinrichting van 'Gijzenrooi' verbonden kosten en te verwachten inkomsten, opbrengsten en financieringsbronnen.*

Kostenpost	Inkomsten, opbrengsten, financieringsbronnen	Opmerkingen
Herinrichting bestaande of nieuw bestemde natuurgronden	Bijdragen vanuit de Provincie en Het Rijk voor natte natuurparel en of programma natuur (NNN/NNB)	Ontvanger Brabant Landschap
Omzetten landbouwgronden naar natuurgronden	Afwaarderingssubsidie van Provincie Brabant	Ontvanger Gemeente Geldrop-Mierlo en of Brabants Landschap
Aanpassen watersysteem (waterlopen, stuwen, etc.)	Bijdragen vanuit Waterschap de Dommel en de Provincie Brabant voor natte natuurparel en gebiedsproces GGA groenblauw Groote Heide. Vanuit middelen BPLG?	Ontvanger Brabants Landschap of Waterschap de Dommel
Mitigerende maatregelen ter bescherming van bestaande infrastructuur (woningen, gebouwen)	Bijdragen vanuit de Provincie vanuit anti-verdrogingsbeleid of middelen voor natte natuurparel	Raakvlak gemeente Eindhoven
Infopunt inrichten (als onderdeel van inrichting Ontmoetingserf')	Bijdrage vanuit Brabants Landschap (locatie wordt onderdeel info-punten-netwerk Brabants Landschap) Verkoop van gemeentelijke bouwgrond (als niet wordt gekozen voor een erfpachtconstructie)	
Aanpassingen recreatief netwerk	Gemeenten Geldrop-Mierlo en Eindhoven Verkoop van gemeentelijke bouwgrond (als niet wordt gekozen voor een erfpachtconstructie)	Raakvlak gemeente Eindhoven
Versterkende woonbebouwing	Verkoop van gemeentelijke bouwgrond (te besteden aan ontwikkeling recreatief netwerk of inrichten infopunt) of erfpachtconstructie (te besteden aan beheer gebied)	

3.2.3 Aanpassing financiële beheerlast ten opzichte van de huidige situatie

Eerder is aangegeven dat het komen tot een duurzaam en financieel haalbaar beheer de nodige creativiteit en ondernemersgeest vraagt, maar wel haalbaar lijkt. Dit ondanks strikte voorwaarden en beperkingen. Inkomsten vanuit het landschapsbeheer en eventuele andere inkomstenstromen dragen bij aan deze financiële haalbaarheid. Tabel 3 geeft inzicht in de aan het beheer gekoppelde kosten en mogelijke inkomsten en opbrengsten.

Tabel 3 *Overzicht van aan het beheer van 'Gijzenrooi' verbonden kosten en te verwachten inkomsten, opbrengsten en financieringsbronnen.*

Kostenpost	Inkomsten, opbrengsten, financieringsbronnen	Opmerkingen
Beheer natuurgronden	SNL-subsidies en pacht ANLb-bijdragen op gronden van de gemeente, dan kostendekkend voor activiteiten)	Ontvanger Brabant Landschap
Beheer landbouwgronden	Pacht (ANLb-bijdragen kostendekkend voor activiteiten)	Ontvanger Gemeente Geldrop-Mierlo
Beheerkosten	GLB-subsidies (voor graslanden en landbouwgronden) Producten – streekproducten • Akkerbouwproducten • Dierlijke producten (vlees, wol) (Mogelijke) Financiële bijdrage via erfpachtconstructie (CANON vanuit versterkende nieuwbouw) Financiële bijdrage vanuit de gemeente voor natuurbeheer. Ook nu zijn er jaarlijkse beheerlasten. Inhuur van de beheerder voor loonwerkzaamheden Brabants Landschap	Ontvanger beheerder gebied Gijzenrooi Gemeente Geldrop-Mierlo
Gastheerschap-infopunt - ontmoetingserf	Recreatie-educatie; excursies, meetings Financiële bijdrage via erfpachtconstructie (CANON vanuit versterkende nieuwbouw)	Betreft activiteiten
Beheer en onderhoud vastgoed	Huurinkomsten	Veldschuur, infopunt, niet voor reguliere woning

3.3 Planologische kaders

Voor de planologische en juridische kaders wordt verwezen naar bijlagen 4 en 5 (Bijlagenrapport A) en bijlage 2 (Bijlagenrapport B, bijlage 2, vertrouwelijk vanuit de AVG).

3.3.1 Toekomstig gebruik natuur- en agrarische percelen

Het plangebied gaat vernatten; deels door maatregelen in de gebieden ten zuiden van Gijzenrooi (Natura2000-gebied Groote Heide), deels door maatregelen in het gebied zelf om de natuurwaarden van het gebied verder te ontwikkelen.

Dit werkt ook door op de huidige bestemming van gronden in het gebied. Het vigerende Omgevingsplan moet op het nieuwe streefbeeld worden aangepast. Voor een beperkt deel van de gronden is omvorming van agrarisch gebied naar natuur aan de orde. Een significant deel van de gronden blijft ook in agrarisch gebruik. Op deze gronden moet het landgebruik worden afgestemd op de vernatting van het gebied. Om een afgestemd landgebruik te borgen is het aan te bevelen om voor het gebruik van deze percelen kwalitatieve beperkingen op te leggen (zoals het beperken van reguliere landbouwkundige exploitatie van deze gronden).

3.3.2 Ontmoetingserf

1. Op grond van de provinciale regels (Omgevingsverordening) is nieuwvestiging niet zondermeer toegestaan, ook niet voor dit ontmoetingserf. Van deze hoofdregel kan worden afgeweken. Verschillende maatwerkregelingen bieden hiervoor mogelijkheden; Verplaatsen van de functies en activiteiten (art. 5.13, Omgevingsverordening provincie Brabant)
2. Maatwerk (art. 5.14, Omgevingsverordening provincie Brabant)
3. Nieuwvestiging (art. 5.65, Omgevingsverordening provincie Brabant)
4. Omschakeling (art. 5.65, Omgevingsverordening provincie Brabant)

Bij het verplaatsen van functies en activiteiten gelden een aantal voorwaarden (5.13). Maatwerk kan worden toegepast wanneer het doel is om de omgevingskwaliteit te versterken (5.14). Los daarvan zijn er mogelijkheden om het bedrijf Gijzenrooi 8 om te schakelen naar een grondgebonden en op natuurbeheer gericht veehouderijbedrijf (5.65). Ook is op basis van de Omgevingsverordening een nieuwvestiging van en grondgebonden en op natuurbeheer gericht veehouderijbedrijf mogelijk (5.65).

Vanuit eerdere overleggen en onderzoeken is naar voren gekomen dat de ontwikkeling van een ontmoetingserf op Gijzenrooi 8 niet wenselijk is, maar hiervoor een andere voorkeurslocatie is gekozen. Hiermee komt mogelijkheid zijnde een omschakeling van Gijzenrooi 8 te vervallen. Dit terwijl het gebruik van de aanwezige stikstofrechten voor de ontwikkeling van een veehouderijbedrijf op deze locatie wel tot de mogelijkheden behoort.

Nieuwvestiging van een veehouderij op een andere locatie is lastig, aangezien er momenteel geen mogelijkheid is voor extern salderen en daarmee de stikstofrechten van Gijzenrooi 8 niet kunnen worden ingezet voor de ontwikkeling van een veehouderijbedrijf op een andere locatie.

Het mogelijk maken van een veehouderij op de voorkeurslocatie, kan wellicht door de omschakeling van intensief gebruik van landbouwgronden naar extensievere vormen van gebruik en/of de ontwikkeling van natuur.
Conclusie: Indien er sprake is van de realisatie van een ontmoetingserf zonder veehouderijtak op de voorkeurslocatie, dan is art. 5.14 Maatwerk (nr. 2) met als doel omgevingskwaliteit van toepassing.

Als er sprake is van de realisatie van een ontmoetingserf met veehouderijtak op de voorkeurslocatie, dan is art. 5.65 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij (nr. 3) van toepassing. Hierbij dient de benodigde stikstof te worden gevonden in een extensiever (agrarisch) gebruik van het gebied en een juiste planologische verankering hiervan.

Ook is er een mogelijkheid dat er een ontmoetingserf zonder veehouderijtak op de voorkeurslocatie wordt gerealiseerd en dat de exploitant elders zijn vee (die hij inzet voor het beheer van het gebied) stalt. Deze stalling zal dan zijn op een bestaande agrarische bedrijfslocatie, die voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

3.3.3 Versterkende (woon)bebouwing en (planologische) kaders

De ruimte die in het Masterplan wordt geboden voor versterkende (woon) bebouwing moet worden uitgewerkt in de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo. Dit sluit aan op het doel van de gemeente voor een Multifunctioneel buitengebied.

Ook heeft de gemeente in aanloop naar het samenstellen van haar Doelstellingen-akkoord 2022-2026 aangegeven ruimte te willen bieden voor burgerinitiatieven en met initiatiefnemers in gesprek te gaan over de mogelijkheden die zij kan bieden voor initiatieven. In hoofdstuk 2 (paragraaf 2.5.2) is aangegeven dat het geschetste ruimtelijke kader (het landschappelijk raamwerk en inzichten vanuit de historie van gehucht Gijzenrooi) mogelijkheden biedt voor nieuwe aanvullende en versterkende woonbebouwing. Alleen bij het gehucht Gijzenrooi!

Een belangrijk uitgangspunt is dat eventueel aanvullende woonbebouwing ruimtelijk aansluit en het gehucht completeert. Het is een nadrukkelijke wens van de gemeente om aanvullende woonbebouwing bij het gehucht Gijzenrooi te koppelen aan het afbreken van gebouwen die juist een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit, in dit geval enkele nog aanwezige stalgebouwen. Alleen dan is er sprake van de gewenste kwaliteitsverbetering. Tevens is het de wens van de gemeente om bij aanvullende woonbebouwing rekening te houden met de openbare toegankelijkheid van het gebied en inden mogelijk ook sociaal-maatschappelijke meerwaarde te bieden. Tot slot ziet de gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap graag een indirecte of directe relatie met de ontwikkeling van het landschappelijk raamwerk en/of het toekomstige beheer. Mogelijkheden om een relatie te leggen tussen de versterkende woonbebouwing bij gehucht Gijzenrooi en zowel de fysieke inrichting van gebied Gijzenrooi als het toekomstig beheer van gebied Gijzenrooi biedt goede win-win-kansen

Vanzelfsprekend moet de ruimte die de gemeente Geldrop-Mierlo wil bieden aan aanvullende woonbebouwing bij Gijzenrooi ook passen binnen de planologische kaders van de Provincie. Initieel afstemmingsoverleg van de gemeente Geldrop-Mierlo en de Provincie heeft plaatsgevonden. Nadere afstemmingsoverleg moet plaatsvinden, waarbij het logisch is dat initiatiefnemers aansluiten zodat meer in detail kan worden ingegaan op de mogelijkheden die kunnen worden geboden in relatie tot de wensen van de initiatiefnemer.

Voor de vestiging nieuwe woongebouwen in Gijzenrooi zijn mogelijkheden beschikbaar vanuit de ruimte die de provinciale wet- en regelgeving biedt in het kader van maatwerk. De mogelijkheden op het gebied van Ruimte voor Ruimte zijn – buiten de mogelijkheden voor Gijzenrooi 8 waar de gemeente Geldrop-Mierlo zelf gebruik van gaat maken - hier niet van toepassing. De oppervlakte aan eventueel te slopen stallen is te gering om in lijn met de Ruimte voor Ruimte-regeling om een of meerdere aanvullende woningen toegestaan te krijgen. De actuele Omgevingsverordening Brabant biedt daarentegen wel andere mogelijkheden om toestemming te krijgen voor aanvullende woon-bebouwing:

- Maatwerk collectieve woonvormen (artikel 5.58) Maatwerk verplaatsing functies en activiteiten (artikel 5.13)
- Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 5.14).

De omgevingsverordening stelt voor de toevoeging van woningen als voorwaarde dat sprake is van een passende locatie. Enkel binnen het gehucht Gijzenrooi is hiervan sprake (zie paragraaf 2.5). Het gehucht Gijzenrooi wordt aangemerkt als bebouwingsconcentratie. Een meer gedetailleerde uitwerking van de mogelijk-heden die de Omgevingsverordening Brabant biedt is te vinden in bijlage 4 (Bijlagenrapport A).

Als initiatiefnemers rekening houden met de randvoorwaarden en de wensen van de gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap en afstemmen op de mogelijkheden die de Provincie biedt binnen de Omgevingsverordening Brabant, is er een goede basis om met de gemeente en de provincie een proces te starten om passende initiatieven ook werkelijkheid te maken.

3.3.4 Stikstof

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft stikstofruimte beschikbaar via een eerdere verwerving van het pluimveebedrijf aan Gijzenrooi 8. De rechten zijn bestemd voor zowel het ontmoetingserf als voor overige ontwikkelingen (woningbouw-impuls in het centrum, verplaatsing Gamma en verbreding A67). De natuur-vergunning moet ingetrokken worden en er moet worden bepaald waar de stikstofrechten exact voor worden gebruikt. Echter, omdat het 1 vergunning betreft dienen de rechten benut te worden op het moment van het intrekken van de natuurvergunning/sloop van de stallen. Met andere woorden: op het moment

dat de rechten benut worden, moet duidelijk zijn waar de rechten naar toe gaan. Omdat het meerdere projecten betreft, vereist dit een nauwkeurige planning en voorbereiding.

Ten tijde van de akte met Gijzenrooi 8 was extern salderen nog mogelijk. Dat is sindsdien tijdelijk on-hold gezet. Algemeen wordt gesteld dat de situatie rondom de aanwezige stikstofrechten lastig is, mede gezien het feit dat de inzetbaarheid van deze rechten sterk afhankelijk is van jurisprudentie en het provinciaal beleid. Hiervoor dient aanvullend bestuurlijk overleg met de provincie plaats te vinden. Daarnaast dienen de rechten in 1 keer te worden uitgegeven, aangezien het 1 vergunning betreft en zitten er ook voorwaarden aan de houdbaarheid.

Stikstofrechten i.r.t. het ontmoetingserf

- In het beleid geldt dat er beperkingen gelden t.a.v. vestigen van een (nieuwe) veehouderij (5.6.1 Omgevingsverordening Brabant).
- Op dit moment extern salderen niet mogelijk, waardoor nieuwvestiging door extern salderen niet mogelijk is. Het is onbekend wanneer qua vergunning-verlening de stikstofrechten van Gijzenrooi 8 weer naar een andere locatie (veehouderij) kunnen worden overgedragen.
- Er sprake is van intern salderen, als er op locatie Gijzenrooi 8 ontwikkeld zou worden. Omschakeling van het bestaande agrarische bedrijf zou daarmee tot de mogelijkheden behoren.
- Het ontmoetingserf betreft een extensieve vorm, grondgebonden en de inzet van dieren voor natuurbeheer.
- Mogelijkheden voor het houden van vee op een nieuwe locatie kan gezocht worden in de omschakeling van intensief gebruik van landbouwgronden naar extensievere vormen van gebruik en/of de ontwikkeling van natuur. De gedachten hierachter is dat er door minder bemesting stikstofrechten vrijkomen. Hiervoor zullen berekeningen moeten worden gemaakt en een juridische toets moeten plaatsvinden.

3.4 Benutten van het ondernemerschap van de markt

In de verkenning van de haalbaarheid en het peilen van de interesse en voor-waarden vanuit de markt is er een marktconsultatie gehouden. Deze is opgenomen in bijlage 1 (Bijlagenrapport B).

Zoals in paragraaf 2.2 gemeld, is het voorstel om de kracht en het innovatie-vermogen van de 'markt' te benutten. Ten opzichte van de huidige situatie wordt er namelijk gevraagd om een beheerder die, naast het natuurbeheer en agrarisch beheer (beide nu financieel haalbaar), ook het gastheerschap invult.
Het betrekken van de markt kan via een transparant en gestructureerd inschrijvingsproces, bij voorkeur met een focus op aanbiedingen van consortia bestaande uit verschillende bedrijven. Maar het is goed om ook de mogelijkheid open te houden voor marktpartijen die perceelsgewijs willen aanbieden (bv. separaat voor het beheer van het landbouwgebied). In dit laatste geval moet door clustering van diverse bilaterale aanbiedingen wel de complete scope aan beheer en gevraagde activiteiten worden afgedekt. We raden aan om de initiële inschrijving (het kenbaar maken van belangstelling) open te stellen voor ver-schillende typen consortia en individuele bedrijven en op de inschrijvingen een voorselectie toe te passen om een beperkt aantal aanbieders te vragen een concrete aanbieding uit te werken. Zo benutten we de mogelijkheden om verschillende expertisegebieden en innovatieve ideeën samen te brengen en zodoende een duurzame en rendabele invulling voor het gebied te realiseren. Door hun kennis en ervaring te bundelen, kunnen zij een breed scala aan mogelijkheden verkennen, zoals boslandbouw, productie van grondstoffen voor biobased bouwen, korte ketens, natuurinclusieve landbouw, ecotoerisme of andere innovatieve concepten. Op deze manier kan het toekomstige beheer van Gijzenrooi ook duurzaam financieel haalbaar worden en wordt mede invulling gegeven aan de derde pijler: 'Samen' Door de vorming van consortia, bestaande uit verschillende ondernemingen, wordt de economische haalbaarheid breder gedragen en is er minder risico op afbreuk door bijvoorbeeld faillissement.

Tijdens het inschrijvingsproces kunnen geïnteresseerde partijen hun voorstellen presenteren, waarbij ze aangeven hoe zij het gebied willen ontwikkelen en welk verdienmodel zij voor ogen hebben. Het is essentieel om criteria op te stellen waaraan de voorstellen moeten voldoen; criteria op het gebied van beheer, biologische landbouw, duurzaamheid, biodiversiteit, gastheerschap, ontwikkeling van het landschap en economische haalbaarheid.

Om ervoor te zorgen dat de voorstellen goed vergelijkbaar zijn, is het belangrijk dat de opdrachtgevers tijdens het inschrijvingsproces zorgen voor duidelijke communicatie en heldere richtlijnen. Een beoordelingscommissie kan worden ingesteld om de ingediende plannen te evalueren op basis van de gestelde criteria.

Het is ook van belang om de bereidheid en financiële mogelijkheden van de opdrachtgevers te bepalen om de geselecteerde consortia te ondersteunen bij de uitvoering van hun plannen.

3.5 Vervolgproces en nadere uitwerking

Het aanpassen van de inrichting van het gebied is een proces dat meerdere jaren gaat duren. Het plan is om in het vierde kwartaal van 2026 daadwerkelijk te starten met de herinrichting van het plangebied. Na vaststelling van dit Masterplan door B&W en de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo (eind 2024) en vaststelling door de directie van het Brabants Landschap kan worden gestart met de diverse te doorlopen procedures in het kader van de ruimtelijke ordening en de concrete uitwerking van de inrichtingsmaatregelen. Parallel daaraan kunnen marktpartijen voor het toekomstig beheer worden benaderd en kan met lokale initiatiefnemers een proces worden doorlopen om te verkennen of hun initiatief in lijn is met de visie en kan worden toegestaan.

Dit Masterplan vormt de basis voor de bestuurlijke besluitvorming en het gebiedsprogramma Gijzenrooi. De wens is om in het gebiedsprogramma samen op te trekken met de samenwerkingspartners (Brabants Landschap, Gemeente Geldrop-Mierlo, Gemeente Eindhoven, het waterschap, Provincie Brabant, Brabant Water) om de opgaven voor Gijzenrooi tot uitvoering te brengen.

Meerdere partijen gaan en moeten samen optrekken om de realisatie van het toekomstbeeld dat in dit Masterplan en achterliggende documenten is geschetst ook daadwerkelijk te realiseren. Ook zijn er ontwikkelingen in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied Gijzenrooi. Het ligt voor de hand dat de gebiedspartners de samenwerking en onderlinge afstemming vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst. Diverse afstemmingen zijn noodzakelijk.

Zoals de afstemming met het waterschap over de begrenzing van het water-bergingsgebed en de afstemming over het herstel en het nieuwe tracé van de riolering dwars door het gebied, met Brabant Water over de doorwerking van aanpassingen in het waterwingebied De Groote Heide. In het hiernavolgend kader is nog een aantal overige belangrijke aandachtspunten opgenomen.

Overige aandachtspunten voor het vervolgproces

- Waterbelangen en planologische verankering van de reservering/regionale waterbergingsopgave in relatie tot het ontmoetingserf;
- Verdiepen vernatting in Gijzenrooi in samenhang met de ontwikkelingen op de Natura 2000 opgave (en gebiedsgerichte aanpak) voor de Groote Heide;
- Nadere afstemming met Gemeente Eindhoven over de landschappelijke visie op het gebied Gijzenrooi;
- Nadere afstemming met Gemeente Eindhoven over de uitvoering van de visie, onder andere:
  - Aanpassingen in het recreatieve netwerk en de zoneringsmaatregelen;
  - Effecten en mate van overlast van de vernattingsmaatregelen;
- Bestuurlijk overleg over de mogelijkheden m.b.t. de stikstofruimte en de inzet van de al verworven rechten.

Gezien haar expertise, het grondeigendom en het feit dat grote delen van het plangebied zijn aangewezen als ‘natte natuurparel’, is het Brabants Landschap de partij om de trekkersrol op zich te nemen voor de verdere planuitwerking (in lijn met de Gebiedsgerichte Aanpak); het uitwerken van een Voorlopig Ontwerp, een Definitief Ontwerp en een Uitvoeringsontwerp. De gemeente staat aan de lat voor de benodigde planologische procedures (omgevingsplan) voor o.a. het ontmoetingserf.



Parallel aan de planuitwerking en planologische procedures kunnen diverse processen worden opgestart. Zo kan met de initiatiefnemers voor woonbebouwing bij Gijzenrooi door de gemeente Geldrop-Mierlo een proces worden opgestart om te bepalen of en hoe dit initiatief past binnen dit Masterplan en kan worden toegelaten. Zowel de Provincie als het Brabants landschap zijn partijen die ook in dit proces moeten worden betrokken. Ook kan de zoektocht naar de ondernemer worden gestart die het toekomstig beheer (agrarisch beheer, beheer van het natuurgebied en het gastheerschap) op zich kan en gaat nemen. Met het in beeld krijgen van geïnteresseerde partijen, met een voorselectie, met een uitvraag voor concrete aanbiedingen. Beide processen hoeven niet te wachten totdat met de herinrichting wordt gestart. Indien nodig kunnen de benodigde procedures worden gestart met een focus op deze twee initiatieven.





ARCADIS

Kenmerk: QAARCJUKRJM6-595516763-1128:1.0