

Rapportage

Verkenning  
Gebiedsontwikkeling  
Gijzenrooi

Geldrop-Mierlo





# Verkenning Gebiedsontwikkeling Gijzenrooi

**Gemeente: Geldrop-Mierlo**

Rapportnummer: P219779.011/MWI

Naam opdrachtgever: Gemeente Geldrop-Mierlo  
de heer R. Andringa, de heer S. Olschewsky

Adres opdrachtgever: Postbus 10101  
5660 GA GELDROP

Opsteller: W. Winkelmolen / M. Barendse

Status: [Definitief](#)

Datum: 17 oktober 2022



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van  
Pouderoyen B.V.**

Parklaan 21, 5261 LR Vught  
T 024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl  
pouderoyentonnaer.nl



Op onze dienstverlening zijn de  
DNR 2011 van toepassing die u vindt op  
pouderoyentonnaer.nl

## Inhoud

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Het gebied Gijzenrooi.....  | 4         |
| 1.2      | Aanleiding en doelstelling gebiedsontwikkeling Gijzenrooi.....              | 4         |
| 1.3      | Gewenste resultaten.....  | 5         |
| 1.4      | Gebiedsproces fase 1: Verkenning.....                                       | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer.....   | 8         |
| <b>2</b> | <b>Autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi.....</b>                         | <b>9</b>  |
| 2.1      | Is het wel nodig dat Gijzenrooi gaat veranderen?.....                       | 9         |
| 2.2      | Aandachtspunten autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi.....                | 9         |
| 2.3      | Beschrijving van de autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi.....            | 10        |
| 2.4      | LESA studie gebied Gijzenrooi.....  | 10        |
| 2.5      | Kaart autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi.....                          | 12        |
| <b>3</b> | <b>Wensbeeld gebied Gijzenrooi.....</b>                                     | <b>13</b> |
| 3.1      | De toekomst van het gebied Gijzenrooi.....                                  | 13        |
| 3.2      | Aandachtspunten wensbeeld gebied Gijzenrooi.....                            | 13        |
| 3.3      | Beschrijving van het wensbeeld voor het gebied Gijzenrooi.....              | 14        |
| 3.4      | Kaart wensbeeld ontwikkeling gebied Gijzenrooi.....                         | 14        |
| <b>4</b> | <b>Verkenning ecologische (stads)boerderij.....</b>                         | <b>17</b> |
| 4.1      | Waarom heeft Gijzenrooi een ecologische (stads)boerderij nodig?.....        | 17        |
| 4.2      | Het idee: Een ecologische stadsboerderij voor Gijzenrooi.....               | 19        |
| 4.3      | Ecologische boerderij die ten dienste staat van het gebied.....             | 24        |
| 4.3.1    | Grond en (natuur inclusief) grondgebruik.....                               | 24        |
| 4.3.2    | Concept ontwerp ecologische stadsboerderij Gijzenrooi.....                  | 25        |
| 4.3.3    | Inspiratie praktijkvoorbeelden t.b.v. het ontwerp.....                      | 26        |
| 4.4      | Verkenning mogelijke locatie voor vestiging ecologische stadsboerderij..... | 27        |
| 4.5      | Locatiekeuze i.r.t. hydrologisch herstel gebied Gijzenrooi.....             | 31        |
| 4.6      | Functioneel programma ecologische stadsboerderij Gijzenrooi.....            | 33        |
| <b>5</b> | <b>Op weg naar het streefbeeld voor Gijzenrooi.....</b>                     | <b>36</b> |
| 5.1      | Samenvatting gebiedsopgave Gijzenrooi.....                                  | 36        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 5.2        | Op weg naar Streefbeeld natte natuurparel Gijzenrooi.....                    | 37        |
| 5.3        | Programma integrale gebiedsontwikkeling 'Natte natuurparel Gijzenrooi' ..... | 39        |
|            | <b>Bijlagen .....</b>  | <b>40</b> |
| Bijlage 1: | Kaart Autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi .....                          | 40        |
| Bijlage 2: | Kaart Wensbeeld gebied Gijzenrooi.....                                       | 40        |
| Bijlage 3: | Verslag: Werkatelier 3-Bewonersbijeenkomst.....                              | 40        |
| Bijlage 4: | Programma integrale gebiedsontwikkeling Gijzenrooi .....                     | 40        |
| Bijlage 5: | Stakeholders in beeld .....  | 40        |
| Bijlage 6: | Issues in beeld .....  | 40        |
| Bijlage 7: | Presentatie gemeenteraad 21 februari 2022.....                               | 40        |
| Bijlage 8: | Raadsinformatiebrief Gijzenrooi .....  | 40        |

# 1 Inleiding

*In deze inleiding wordt in het kort de aanleiding, het doel, de opdracht en de aanpak van het gebiedsproces voor Gijzenrooi beschreven.*

## 1.1 Het gebied Gijzenrooi

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



**Figuur: Gijzenrooi tussen A2 (Eindhoven) en A67 (Geldrop)**

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

## 1.2 Aanleiding en doelstelling gebiedsontwikkeling Gijzenrooi

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft een Raadsinformatiebrief (30 augustus 2021) opgesteld waarin zij het belang aangeeft van het gebied Gijzenrooi en de noodzaak tot het opstarten van een

gebiedsproces. Hieronder volgt de verkorte weergave van de aanleiding die tijdens het gebiedsproces gebruikt is.

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

Voor meer informatie over de aanleiding van deze opdracht zie bijlage 8: Raadsinformatiebrief. Gemeente Geldrop-Mierlo heeft Pouderoyen advies gevraagd om de opstart van het gebiedsproces te begeleiden en om hierover advies uit te brengen.

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft de doelstelling geformuleerd voor de ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi:

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

Het doel van de gemeente Geldrop-Mierlo is:

*‘Om middels een gebiedsproces te komen tot een breed gedragen streefbeeld voor landschapsontwikkeling van Gijzenrooi met verkenning voor een nieuw te realiseren ecologische (stads)boerderij.’*

### 1.3 Gewenste resultaten

Bij aanvang van de opdracht heeft opdrachtgever aangegeven dat zij onderstaande resultaten wilden bereiken voor deze 1<sup>e</sup> fase:

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

Op 21 februari 2022 heeft de presentatie aan de gemeenteraad plaatsgevonden. De presentatie was digitaal te volgen. Tijdens deze bijeenkomst werd aangegeven dat er nog de nodige vragen waren over het nut en noodzaak en de eventuele locatie van de ecologische stadsboerderij. Ook werd benadrukt dat het erg belangrijk is belanghebbende partijen en de inwoners van/rond Gijzenrooi tijdig te informeren en te betrekken. Deze aanbeveling hebben we vertaald in onze aanpak. Het advies van de gemeenteraad is vertaald naar een procesaanpak met drie werkateliers op maat.

#### 1.4 Gebiedsproces fase 1: Verkenning

Uit voornoemde Raadsinformatiebrief blijkt dat er veel behoefte is bij partijen om nu concrete stappen te zetten. In 2017 (22 november 2017) is er al een haalbaarheidsplan opgesteld door gemeente Geldrop-Mierlo, het Brabants Landschap en stichting het Kempisch Heideschaap. Om redenen zoals een sluitende businesscase en het (nog) niet kunnen vinden van een passende locatie in het gebied Gijzenrooi is het tot op heden nog niet gelukt om te komen tot 'een ecologische stadsboerderij'. Het idee is dat het nu wel gaat lukken want; de gronden zijn in het bezit van gemeente Geldrop-Mierlo, een intensief pluimveehouderijbedrijf in het gebied is gesaneerd en de stikstofrechten zijn verworven. Provincie Noord-Brabant kent de ambitie en is betrokken bij de ontwikkeling van Gijzenrooi.

*'We gaan nu met elkaar verkennen wat het gebied Gijzenrooi nodig heeft om goed in te kunnen spelen op de toekomst'. 'Een ecologische stadsboerderij is geen doel op zich maar staat ten dienste van het gebied Gijzenrooi' en 'levert een aantoonbare toegevoegde waarde voor de natuur, het landschap, de bodemkwaliteit en de kwaliteit van beleving'. Brabants Landschap en gemeente Geldrop-Mierlo (grondeigenaren)*

Omwille van de ruime voorgeschiedenis is er voor gekozen om een zorgvuldige (her)start te maken met een verkenning van het gebied. In de verkenning komen de stakeholders in beeld die nodig zijn om tot een gedragen proces te komen. Zij brengen samen het gebied Gijzenrooi in beeld. Voorgesteld is om eerst samen te kijken wat het gebied Gijzenrooi nodig heeft om goed in te kunnen spelen op de toekomst.

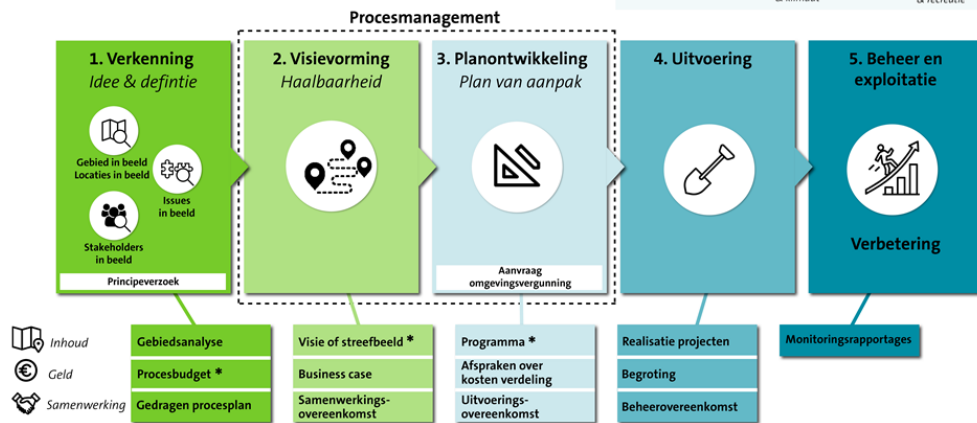
#### **Aanpak & werkwijze**

Ieder gebied heeft zijn eigen unieke opgaven, identiteit en stakeholders. Een gebiedsproces speelt zich altijd af in de context van transitieopgaven in het landelijk gebied. Onze aanpak voor het gebiedsproces voor Gijzenrooi is dan ook een maatwerk aanpak. In het figuur hieronder wordt wel aangegeven dat een gebiedsontwikkeling bestaat uit vijf fasen. Wij starten hier in fase 1, de verkenning.



## Puzzelen met de ruimte Aanpak gebiedsproces

Ieder gebied heeft zijn eigen unieke opgaven, identiteit en stakeholders. Een gebiedsproces speelt zich altijd af in de context van transitieopgaven in het landelijk gebied. De aanpak van een gebiedsproces is dan ook altijd maatwerk.



**Figuur: Aanpak gebiedsproces 'Puzzelen met de Ruimte' (PouderoyenTonnaer)**

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft aangegeven dat het wenselijk is om vooral veel informatie op te halen bij andere belanghebbenden (stakeholders) en om drie werkateliers te organiseren:

- **Werkatelier 1: Het gebied in beeld**  
*Wat speelt er nu? Wat is belangrijk voor het gebied Gijzenrooi in de toekomst?*
- **Werkatelier 2: De ecologische stadsboerderij**  
*Wat zijn de uitgangspunten voor een gedragen ecologische stadsboerderij?*
- **Werkatelier 3: Omgevingsdialoog over het gebied Gijzenrooi en de ecologische stadsboerderij**  
*Het informeren en betrekken van bewoners (en omwonenden) bij de opgave om tot een Mooi(er) Gijzenrooi te komen. De informatie en resultaten van werkatelier 1 en werkatelier 2 worden in deze bijeenkomst gedeeld met de bewoners.*

Deze drie werkateliers zijn uitgevoerd en hebben veel informatie opgeleverd. De resultaten worden in deze rapportage worden weergegeven analoog aan genoemde aanpak van een gebiedsproces.

*'Het gebied Gijzenrooi heeft vrienden nodig', 'mensen die op hun eigen wijze een steentje bij willen dragen aan een nog mooier Gijzenrooi'. Rob Brinkhof (LESA)*

Per werkatelier heeft gemeente Geldrop-Mierlo aangegeven welke organisaties en/of personen er uitgenodigd konden worden. Het betrekken van deze organisaties en personen bij de werkateliers geeft aan dat gemeente Geldrop-Mierlo graag samen met andere partijen wil komen tot een gedragen gebiedsontwikkeling. Voor meer informatie zie Bijlage 5: Stakeholders in beeld.

## 1.5 Leeswijzer

De opdracht behelst een **locatie-ontwikkeling** zijnde een verkenning voor een nieuw te realiseren ecologische (stads)boerderij *die ten dienste staat van het gebied Gijzenrooi*. De opdracht omvat ook een **gebiedsontwikkeling**. Het gebied Gijzenrooi is in verandering. Mede dankzij de inspanningen van gemeente Geldrop-Mierlo zoals de aankoop van gronden en een intensief veehouderijbedrijf in het gebied, is er een basis gelegd voor een transitie gericht op verdere versterking van het natuurlijke en cultuur-historische waardevolle landschap van Gijzenrooi. In dit rapport wordt beschreven wat er nodig is om *‘middels een gebiedsproces te kunnen komen tot een breed gedragen streefbeeld voor landschapsontwikkeling van Gijzenrooi*’.

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi zou zijn als ‘er niet ingegrepen zou worden’. De autonome ontwikkeling van het gebied wordt weergegeven in een kaart die tot stand is gekomen in samenspraak met de deelnemers aan het werkatelier. Ook wordt hierbij gebruik gemaakt van informatie uit de LESA-studie (Landschaps Ecologische Systeem Analyse van het gebied Gijzenrooi). In deze studie wordt de noodzaak om in te grijpen in het gebied beschreven.

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe de toekomst van het gebied Gijzenrooi eruit zou kunnen zien als er op een aantal punten veranderingen plaats zouden kunnen vinden. De belangrijkste veranderingen zijn benoemd en indicatief opgenomen in een kaart van het wensbeeld voor Gijzenrooi. Het wensbeeld laat zien met welke thema’s een integrale gebiedsaanpak opgesteld kan worden voor Gijzenrooi.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze een ecologische stadsboerderij van waarde is en kan zijn voor de ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi. Het concept, idee en uitgangspunten voor deze boerderij worden benoemd. Er zijn meerdere locaties voorstelbaar die uitgewerkt zijn in voor- en/of nadelen. In dit hoofdstuk wordt ook duidelijk dat het vestigen van een ecologische stadsboerderij een unieke kans is en daarom een langere termijn perspectief vraagt.

In hoofdstuk 5 is aangegeven wat de transitieopgave is voor het gebied Gijzenrooi en hoe het verandertraject – de integrale gebiedsontwikkeling - vormgegeven kan worden.

## 2 Autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi

### 2.1 Is het wel nodig dat Gijzenrooi gaat veranderen?

De eerste vraag die gesteld werd tijdens het derde werkatelier met de bewoners en omwonenden van Gijzenrooi was: 'Is het wel nodig dat het gebied Gijzenrooi gaat veranderen'?

*Bijna iedere week wordt ik wel benaderd of er ruimte is in Geldrop om meer woningen voor Brainport metropoolregio Eindhoven te kunnen realiseren. De druk op de woningmarkt is erg hoog. Maar Geldrop-Mierlo wil koste wat het kost Gijzenrooi behouden en versterken als groene parel tussen én voor onze dorpen en steden. Wethouder Marc Jeucken (Geldrop-Mierlo)*

Om te kunnen bepalen of het nodig is dat Gijzenrooi gaat veranderen, zijn we benieuwd hoe verschillende belanghebbenden het gebied Gijzenrooi nu zien en beleven.



Figuur: Analyse verandering

- Wat is de huidige situatie van Gijzenrooi?
- Hoe ziet het gebied Gijzenrooi er nu uit?
- Wat gaat goed? Welke kansen zijn er voor het gebied?
- Maar ook: Wat kan beter? Wat gaat er nu niet goed? Welke zorgpunten leven er?
- Welke ontwikkelingen in de toekomst vragen om aandacht?

### 2.2 Aandachtspunten autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi

Hieronder staan de punten die naar voren zijn gekomen uit werkatelier 1 over het gebied Gijzenrooi. In werkatelier 2: ecologische stadsboerderij en werkatelier 3: bewoners en omwonenden, werden de meeste punten ook als zodanig benoemd en herkend.

| Huidige situatie   Autonome ontwikkeling |  |
|--|--|
| 1  | Bedreiging: Enorme druk op het verstedelijking (woningbouw in Gijzenrooi)  |
| 2  | Bedreiging: Eindhoven ziet haar stadsrand/grens met Gijzenrooi nu als een rafelrand 'waar van alles mogelijk is'. Gijzenrooi staat nog niet op de kaart en dreigt buiten de boot te vallen. Er is nu nog maar weinig bestuurlijke aandacht voor het gebied Gijzenrooi. Kans: Eindhoven gaat Gijzenrooi zien als een waardevol gebied (status waardering vergelijkbaar met Gennepse parken) |
| 3  | Verstoring: 'het kampje' (gemeente Eindhoven) want heel veel overlast in het gebied en ongewenst gebruik viaduct Stratum (quads etc.)  |
| 4  | Voorkomen dat Gijzenrooi rafelrand wordt van Geldrop (Wat kan wel? Wat niet?): Volkstuinencomplex?, tijdelijk(?) hobby-vliegveldje, toevoegen woningen, plan: samen-oud-woorden-woningen, eco-stadsboerderij   |
| 5  | Verstoring: Honden worden overal uitgelaten, vooral op de droge bolle akkers, honden lopen los verstoren weidevogels en uitwerpselen zijn zeer slecht  |
| 6  | Verstoring/verrommeling: De vele paarden en paardenweitjes   |
| 7  | Opslag van grond en gronddepots in Gijzenrooi zou verboden moeten worden.  |
| 8  | Oude vuilnisbelt midden in Gijzenrooi is er nog steeds. Lekt vervuiling. Wat is het effect indien het gebied vernat gaat worden? Wens is dat de vuilnisbelt  |
| 9  | A67 verbreding: de aarden wallen gaan verdwijnen bij de verbreding. Idee heerst dat vanaf de snelweg het gebied zichtbaar moet zijn. NB: 4 sec!  |
| 10                                       | Bedreiging: Gijzenrooi wordt steeds drukker, veel recreatie. Er zijn heel veel olifantenpaadjes ontstaan dwars door percelen die belangrijk zijn voor natuur en  |
| 11                                       | Beheer van het landschap is een te grote opgave voor grondeigenaren. Hulp van een boer(derij) en vrijwilligers is hard nodig!  |
| 12                                       | Waterpompstation nabij Eindhoven (rand Gijzenrooi). Is dit levensvatbaar bij nieuwe ambitie Gijzenrooi (gelet op verdroging)?  |
| 13                                       | Het riool door Gijzenrooi wordt vanaf 2022 hersteld. Dit betekent dat er flink gegraven gaat worden in het gebied.   |
| 14                                       | Er is veel ambitie voor het gebied Gijzenrooi. Advies is om een zorgvuldige afweging te maken t.a.v. het toevoegen van functies aan het gebied. Balans tussen groen en rood. De aanbeveling is om een goede balans te vinden tussen oude en nieuwe functies en de draagkracht van het gebied Gijzenrooi. Maatwerk (als   |

## 2.3 Beschrijving van de autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi

Als uitkomst van de werkateliers is gezocht naar een korte gestructureerde beschrijving van de huidige situatie, ervaringen, problemen en/of oplossingen van het gebied Gijzenrooi. De beschrijving is tot stand gekomen aan de hand van de woorden die de deelnemers gebruikt hebben tijdens de bijeenkomsten. *Resultaat werkatelier 1: Beschrijving van de huidige situatie/autonome ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi 'als er niet ingegrepen wordt':*

*'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 volkstuinten, weiljes 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.*

## 2.4 LESA studie gebied Gijzenrooi

In 2021 is een landschapsecologische systeemanalyse (LESA) 'Perspectieven voor natuurherstel' (december 2021) uitgevoerd van het gebied Gijzenrooi.

*Gijzenrooi is een kleine parel natuur met een grote cultuurhistorische waarde met een museaal en tegelijkertijd levend karakter. Het is gelegen tussen belangrijke stedelijke gebieden. Het is een "uitloopgebied", een groene long, een verademing en verrijking van de leefomgeving in Zuidoost-Brabant. In het perspectief van het mogelijke 'Van Gogh National Park' is het nu al een plaatje. Bron: LESA, p3.*



*Het LESA-rapport is een samenvatting van verschillende deelstudies die allen te vinden zijn op de website van het gebied: [www.mooigijzenrooi.nl](http://www.mooigijzenrooi.nl), die speciaal voor dit doel is gebouwd.*

Het LESA-onderzoek toont aan dat het zeer wenselijk is dat er geïnvesteerd wordt in Gijzenrooi om het gebied beter voor te bereiden op de toekomst en om goede oplossingen te vinden voor de belangrijkste uitdagingen: Verstedelijking, verdroging en klimaatadaptatie.

#### Autonome ontwikkeling én herstelperspectieven Gijzenrooi

1. Het systeem van Gijzenrooi lijdt ernstig onder verdroging en verzuring – hervernatting met schoon grond- en oppervlaktewater brengt buffering aan en herstelt de vochtcondities in de wortelzone. Dat geeft meer natuurwaarden zoals vochtige/natte bossen en soortenrijke bloemrijke graslanden.
2. Daarnaast is vermesting, o.a. door het gebruik van oppervlakte water, een groot probleem en is het nodig om allereerst te versralen – dus maaien, hooien en afvoeren. Het advies is daarom om schoon water te scheiden van voedselrijk water en dan wel eerst te zuiveren door middel van helofytenfilters.
3. Kwelherstel is beperkt mogelijk en kan worden bereikt door het treffen van interne maatregelen zoals verondiepen/, verleggen / herbenutten en verwijderen van bestaande waterlopen. Voor herstel in Gijzenrooi en ook via is vasthouden en optimale infiltratie in de Grootte Heide van belang zoals in het lopende Groot Huisven-project ten zuiden van de A67. Deze maatregelen dragen allemaal bij aan het benutten van de sponswerking van de bodem, en het versterken van de grondwaterspiegels in de hogere ruggen, van waaruit dan het grondwater via herbenutting van de oude vloeisystemen over het gebied verdeeld kan worden.
4. Daarnaast is het belangrijk faciliteiten te scheppen voor wateropvang van clusterbuien die als gevolg van klimaatsverandering vaker voor zullen komen. Wanneer dat gebeurt binnen het stedelijk gebied - zal Gijzenrooi als noodoplossing kunnen fungeren. Daarom is het wenselijk om meer ruimte te creëren voor water aan de rand van de woonwijk Genoenhuis. En daarnaast een overweging de huidige of toekomstige waterlopen te handhaven en te gebruiken, maar dan verondiept om water in het plangebied lokaal te bergen, en waterafvoer en -verdeling mogelijk te maken. De verwachte volumes, locaties en benodigde retentie moeten apart worden gemodelleerd en berekend en vallen buiten het bestek van deze studie. Dit geldt ook voor de uitgangspunten voor nadere inrichting.
5. Een belangrijke input voor de herstelperspectieven is de historische watersituatie en hoe daar onder de huidige omstandigheden gebruik van kan worden gemaakt.

De LESA studie geeft aan dat de route naar natuur- en landschapsherstel voor Gijzenrooi als natte natuurparel, te realiseren is door te investeren in 'een stromend landschap' waarbij water over het maaiveld het gebied in mag stromen . Hierbij wordt uitgegaan van de historie en de karakteristieken van het gebied en het herstel van oude bevoeiingssystemen.

*Samenvattend kunnen we zeggen dat Gijzenrooi sterk is verdroogd, dat de kwel daardoor op heel veel plaatsen goeddeels of helemaal is weggefallen en dat er op sommige plaatsen nog in enige mate sprake is van uittredend grondwater uit verschillende koppen en ruggen in het gebied. Voor het herstel van natte natuur moet dus worden gezorgd voor een verbeterde grondwatertoestand in het Eerste Watervoerend Pakket en kan gebruik worden gemaakt van bestaande historische waterverdeelmogelijkheden om natte natuur te realiseren. LESA, p19.*

*Voor een 'mooi Gijzenrooi'(...) is het van het hoogste belang dat de sponswerking van het gebied hersteld wordt door 'al' het gebiedseigen water vast te houden en niet af te wentelen op Kleine Dommel. Rob Brinkhof (Werkatelier 1)*



Voor de mogelijkheden voor natuurherstel ligt de nadruk op werken met water:

- Vasthouden en herverdelen van grond- en oppervlaktewater oftewel lokale - antiverdrogingsmaatregelen.
- Daarbij 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 lokaal als (gezuiverd) gebiedsvreemd (stedelijk)water bij piekneerslag van clusterbuien.

## 2.5 Kaart autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi



Figuur: Autonome ontwikkeling Gijzenrooi

Kaart autonome ontwikkeling Gijzenrooi:

- In het 1<sup>e</sup> werkatelier zijn een aantal **aandachtspunten** voor het gebied Gijzenrooi, naar voren gekomen. Deze aandachtspunten zijn letterlijk op de kaart gezet.
- De **beschrijving** van de huidige situatie en autonome ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi is eveneens toegevoegd aan deze kaart. Zo ontstaat een completer beeld van de huidige situatie van het gebied Gijzenrooi als uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

De veranderopgave voor het gebied Gijzenrooi, kan beschreven worden als:

*‘Veel ambities binnen een relatief klein gebied vraagt voor de toekomst om een goede balans tussen ‘rood’ en ‘groen’ en tussen bestaande en nieuwe functies’. Provincie Noord-Brabant (werkatelier 1)*

Deze kaart van de autonome ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi, als resultaat van de werkateliers, laat zien dat actie gewenst is om het gebied Gijzenrooi voor de toekomst te behouden en/of weerbaarder en sterker te maken. Voor meer informatie zie Bijlage 1: Kaart Autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi.

## 3 Wensbeeld gebied Gijzenrooi

### 3.1 De toekomst van het gebied Gijzenrooi

*Stel dat je even mag dromen over hoe het gebied Gijzenrooi er in de toekomst uit kan zien...Hoe ziet het gebied er dan uit volgens jou?* De deelnemers hebben zich gebogen over vragen als *‘Wat is er nodig voor de toekomst? Wat kan er beter? Hoe wordt het beter? En mooier?’*. Samen hebben zij veel wensen en verbeterpunten in beeld gebracht.

In werkatelier 1 en werkatelier 2 was er veel overeenkomst tussen de deelnemers over de aandachtspunten die zij hebben geformuleerd voor het wensbeeld voor het gebied Gijzenrooi. Wat hier meespeelt is dat de LESA studie in 2021, dus recentelijk, uitgevoerd is. Hierdoor is een goed beeld ontstaan van de (on)mogelijkheden voor o.a. natuur- en landschapsherstel van Gijzenrooi. Omdat de LESA studie als ambitie-document nog geen status heeft, hebben de deelnemers aan het werkatelier de aandachtspunten gebruikt om het wensbeeld voor Gijzenrooi te benoemen.

### 3.2 Aandachtspunten wensbeeld gebied Gijzenrooi

Hieronder staan de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen in het 1<sup>e</sup> werkatelier ten behoeve van het wensbeeld voor het gebied Gijzenrooi. Een aantal punten zijn in de gesprekken ook herkend en benoemd in werkatelier 2: ecologische stadsboerderij.

| Wensbeeld   Narratief |   |
|-----------------------|---|
| 1                     | <i>Gijzenrooi wordt een natte natuurplek die in verbinding staat met De Grote Heide aan de overzijde van de A67.</i>  |
| 2                     | <i>Het hydrologisch systeem van het gebied Gijzenrooi wordt hersteld wat zorgt voor vernatting. Gijzenrooi levert een bijdrage aan klimaatadaptatie van de steden om</i>  |
| 3                     | <i>De natuur, het landschap en cultuur-historisch waardevolle akkercomplexen en graslanden worden hersteld en er komen vloeiweloes.</i>   |
| 4                     | <i>Gijzenrooi heeft een ecologische boerderij van waaruit het beheer en herstel van natuur en landschap centraal uitgevoerd wordt.</i>  |
| 5                     | <i>Het adagium is: ‘Teelt volgt peil’ en ‘een gezonde bodem is de basis’.</i>   |
| 6                     | <i>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 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.</i> |
| 7                     | <i>Gijzenrooi wordt wel beter toegankelijk vanuit Geldrop, Heeze en Eindhoven voor niet-gemotoriseerd verkeer.</i>  |
| 8                     | <i>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.</i>   |
| 9                     | <i>De ‘vrienden van Gijzenrooi’ zorgen vrijwillig voor het gebied; en zijn actief op de boerderij, in het veld/tuin en in het landschap.</i>  |
| 10                    |   |

### 3.3 Beschrijving van het wensbeeld voor het gebied Gijzenrooi

Als uitkomst van de werkateliers is gezocht naar een korte gestructureerde beschrijving van een gewenste ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi. De beschrijving van de gewenste ontwikkeling van Gijzenrooi is ook hier tot stand gekomen aan de hand van de woorden die de deelnemers zelf gebruikt hebben tijdens het werkatelier.

*‘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 vloeuweides. 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.’*

### 3.4 Kaart wensbeeld ontwikkeling gebied Gijzenrooi

Gemeente Geldrop-Mierlo wil graag een beeld krijgen van een aanpak/een programma voor een toekomstige versterking van het gebied Gijzenrooi. In werkatelier 1 en 2 hebben de deelnemers aangegeven welke kansen en mogelijkheden zij zien voor de ontwikkeling van Gijzenrooi. De deelnemers van de werkateliers zijn allen goed bekend met het gebied. Het resultaat is een aantal wensen en/of verbetermogelijkheden (23 punten). Deze 23 punten (verbetermogelijkheden/wensen) zijn ‘indicatief op de kaart’ gezet.

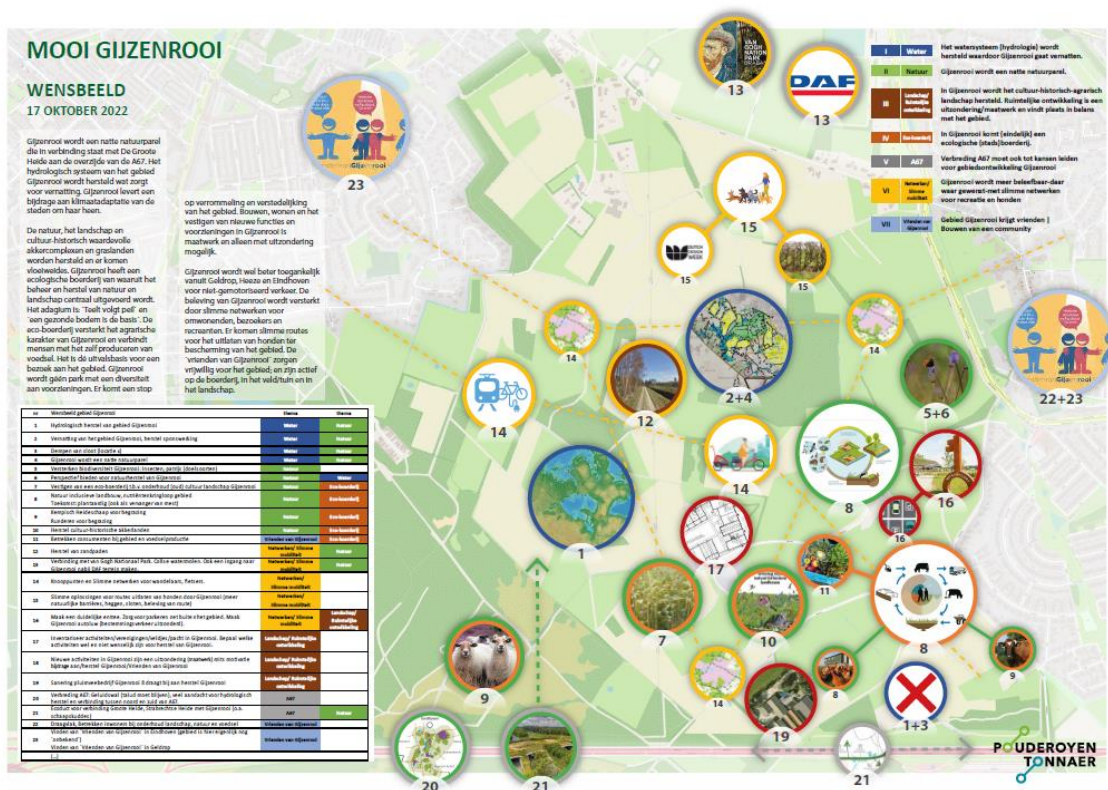


| nr | Wensbeeld gebied Gijzenrooi  |  |  |
|----|--|--|--|
| 1  | Hydrologisch herstel van gebied Gijzenrooi   | Water                                  | Natuur                                 |
| 2  | Vernatting van het gebied Gijzenrooi, herstel sponswerking   | Water                                  | 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<br>Toekomst: plantaardig (ook als vervanger van mest)   | Natuur                                 | Eco-boerderij                          |
| 9  | Kempisch Heideschaap voor begrazing<br>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/<br>Slimme mobiliteit        | Natuur                                 |
| 13 | Verbinding met van Gogh Nationaal Park. Collse watermolen. Ook een ingang naar Gijzenrooi nabij DAF terrein maken.                                     | Netwerken/<br>Slimme mobiliteit        | Natuur                                 |
| 14 | Knooppunten en Slimme netwerken voor wandelaars, fietsers.   | Netwerken/<br>Slimme mobiliteit        |  |
| 15 | Slimme oplossingen voor routes uitlaten van honden door Gijzenrooi (meer natuurlijke barrières, heggen, sloten, beleving van route)                    | Netwerken/<br>Slimme mobiliteit        |  |
| 16 | Maak een duidelijke entree. Zorg voor parkeren net buiten het gebied. Maak Gijzenrooi autoluw (bestemmingsverkeer uitzonderd).                         | Netwerken/<br>Slimme mobiliteit        | Landschap/<br>Ruimtelijke ontwikkeling |
| 17 | Inventariseer activiteiten/verenigingen/veldjes/pacht in Gijzenrooi. Bepaal welke activiteiten wel en niet wenselijk zijn voor herstel van Gijzenrooi. | Landschap/<br>Ruimtelijke ontwikkeling |  |
| 18 | Nieuwe activiteiten in Gijzenrooi zijn een uitzondering (maatwerk) mits motivatie bijdraagt aan/herstel Gijzenrooi/Vrienden van Gijzenrooi             | Landschap/<br>Ruimtelijke ontwikkeling |  |
| 19 | Sanering pluimveebedrijf Gijzenrooi 8 draagt bij aan herstel Gijzenrooi  | Landschap/<br>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')  | Vrienden van Gijzenrooi                |  |
|    | Vinden van 'Vrienden van Gijzenrooi' in Geldrop  |  |  |
|    | (...)  |  |  |

De 23 wensen zijn geclusterd tot 7 thema's die samen de basis vormen voor een integrale gebiedsontwikkeling van Gijzenrooi.

|     |  |  |
|-----|--|--|
| I   | Water                                  | Het watersysteem (hydrologie) wordt hersteld waardoor Gijzenrooi gaat vernatten  |
| II  | Natuur                                 | Gijzenrooi wordt een natte natuurparel   |
| III | Landschap/<br>Ruimtelijke ontwikkeling | In Gijzenrooi wordt het cultuur-historisch-agrarisch landschap hersteld.<br>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/<br>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   |

Dit alles resulteert in onderstaande kaart met het wensbeeld voor een 'Mooi Gijzenrooi' (werktitel).



Figuur: Kaart Wensbeeld gebied Gijzenrooi

De kaart met het wensbeeld voor het gebied Gijzenrooi is ook bijgevoegd in bijlage 2.

## 4 Verkenning ecologische (stads)boerderij

### 4.1 Waarom heeft Gijzenrooi een ecologische (stads)boerderij nodig?

Gijzenrooi is een (natuur)gebied met (voormalige) agrarische percelen van in totaal 151,6 ha. De gronden zijn in bezit van gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap. Een deel van de gronden valt onder het Natuurnetwerk Brabant<sup>1</sup>. De gronden in Gijzenrooi hebben onderhoud en beheer nodig.

‘Een ecologische boerderij’ is volgens de grondeigenaren, gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap, nodig omwille van onderstaande redenen.

#### 1. Gijzenrooi heeft een boerderij nodig voor beheer van het gebied

Het gebied is een natte natuurparel met hoge natuurwaarden en een waardevol landschap van historische betekenis. Het gebied is stikstof gevoelig. Hier wordt gezocht naar een vorm van landbouw die de ecologische kwaliteiten van het gebied weet te versterken ‘ondanks alles’.

#### 2. Het verhogen van de biodiversiteit in Gijzenrooi vraagt veel aandacht

Natuurgebieden hebben goed onderhoud en beheer nodig anders vindt er vergrassing en houtopslag (struiken/bomen) plaats en neemt de biodiversiteit van het natuurgebied af.

#### 3. Beheer van het gebied gebeurt o.a. door dieren, deze hebben huisvesting nodig

Het beheer vindt vooral plaats door begrazing van dieren; runderen en schapen. Deze dieren vragen verzorging en Gijzenrooi is niet heel goed toegankelijk voor o.a. schaapskuddes van elders (A67).

#### 4. Er zijn nu al meerdere (eco)boeren actief in Gijzenrooi

De huidige situatie is dat het onderhoud van de diverse percelen uitgevoerd wordt onder regie van elke eigenaar afzonderlijk door meerdere uitvoerders (‘meerdere boeren van extern’) op basis van vooral kortlopende pachtcontracten.

- BL: Het gebied (voornamelijk de heide) wordt nu ook al beheerd door een schapenhouder (extern).
- BL: De akkercomplexen (natuur en productie) worden nu op contract beheerd door een ecologische boer uit Heeze. Het is een stevige opgave voor deze ondernemer om ‘Gijzenrooi erbij’ te doen naast zijn bedrijf in Heeze.

---

<sup>1</sup> Natuurnetwerk Brabant is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd.

- G-M: De voormalig intensieve landbouwgronden die aangekocht zijn door de gemeente Geldrop-Mierlo worden nu onder regie van, verpacht aan een lokale agrarische ondernemer. In afwachting van de toekomst van Gijzenrooi betreft het nu kortlopende pachtcontracten. De pachter weet hierdoor niet goed waar hij aan toe is richting toekomst. De afspraken zijn tijdelijk maar de wijze van beheer vraagt veel passie en toewijding. De percelen vragen eigenlijk een omschakeling van de bodem naar een ecologische landbouwkwaliteit. Misschien wordt een deel van de gronden in de toekomst wel omgezet naar 'natuur'.

**5. Gijzenrooi is 'een soort eiland in een stedelijke omgeving' en slecht bereikbaar voor (zwaar) agrarisch verkeer van buiten**

Als een boer van buiten met zijn machines naar Gijzenrooi moet rijden vraagt dit relatief veel (reis)tijd. De landbouwvoertuigen moeten bovendien door 'stedelijk' Geldrop rijden om uiteindelijk in het natuurgebied Gijzenrooi te komen.

**6. Versterken van de biodiversiteit in Gijzenrooi vraagt om 'een gezamenlijk lange termijn perspectief op grondgebruik met commitment' vertaald in duidelijkheid voor de korte termijn**

Eerder in dit rapport is al aangegeven dat de natuurwaarden in Gijzenrooi onder druk staan door o.a. verstedelijking, verdroging en klimaatverandering. Om hier samen een antwoord op te vinden is een lange termijn perspectief op het totale (natuur)gebied Gijzenrooi nodig. Een perspectief voor het hele gebied inclusief de natuur- en/of landbouwwaarden die per perceel nagestreefd worden. Hierbij kan bepaald worden welke beheerpakketten het beste van toepassing zijn op welk perceel.

**7. De voormalige landbouw percelen buiten NNB (gem) zijn een kans voor ecologische landbouw**

Landbouw is altijd al belangrijk geweest voor het gebied en het heeft Gijzenrooi gevormd tot het kleinschalige productie landschap met de akkercomplexen die nog steeds herkenbaar zijn. De voormalige agrarische percelen buiten de NNB zijn een kans om het historisch-akker-landschap te herstellen. Ook een ecologische boerderij heeft gronden nodig waarop voedsel en voer geproduceerd kan worden. Dit is in mindere mate beperkt of niet mogelijk op natuurgronden. Gemeente Geldrop-Mierlo staat nu voor de vraag welke percelen wel/niet geschikt zijn voor ecologische agrarische productie en welke percelen 'terugvallen aan' de natuur. Dit vraagt keuzes op perceel niveau. En een specifiek transitieproces per perceel. Dit betekent dat het ecologisch boeren op agrarische percelen als ook het uitvoeren van het onderhoud t.b.v. beheer pakketten veel kennis en expertise vraagt. Het vraagt ook veel commitment om in de toekomst de gewenste waarden per perceel voor elkaar te krijgen. Het vraagt ook veel doorlooptijd om percelen om te schakelen naar een biologische kwaliteit of op te schakelen naar een hogere natuurkwaliteit.

**8. Boeren in een stedelijke omgeving zoals Gijzenrooi vraagt steeds meer communicatie**

Omwonenden en bezoekers voelen zich sterk betrokken bij Gijzenrooi. Er is nu te weinig duidelijkheid over het beheer van het gebied. Er komen steeds meer vragen (en klachten) als er bemest, gemaaid of geoogst moet worden. Op andere plaatsen werkt het heel goed als omwonenden weten 'wie de boer is' en 'waarom en wanneer welke activiteiten uitgevoerd worden' 'in hun achtertuin'. De verwachting is dat een boerderij ook in Gijzenrooi een versnelling kan geven aan het betrekken van omwonenden bij het gebied.

#### **9. Gijzenrooi krijgt steeds meer bezoekers dit zorgt voor overbelasting van het gebied**

Geldrop heeft ca. 29.000 inwoners. Eindhoven heeft ca. 239.000 inwoners. De betekenis van Gijzenrooi 'als groene parel' is in deze stedelijke context is serieus groot te noemen. Eigenlijk is 'niets doen' geen optie meer. Een duidelijk ontmoetingspunt maakt het mogelijk om bezoekers beter en slim te geleiden door het gebied. Het is daarbij prettig als het duidelijke ontmoetingspunt ook meteen een visitekaartje is voor het gebied en direct in verbinding staat met het gebied. 'Een boerderij' kan zo'n ontmoetingspunt zijn. 'Een boerderij' als duidelijk ontmoetingspunt is in staat om stad en platteland met elkaar te verbinden.

#### **10. Er is al veel over gepraat, het is nu tijd om door te pakken**

Zie: Raadsinformatiebrief (augustus 2022).

*Door het geven van achtergrondinformatie over het gebied, recreatieve mogelijkheden en de ontwikkelingen in natuurherstel – kan iedereen geïnformeerd en betrokken worden. Naast recreatie zijn ook educatie en studie belangrijke toekomstige doelen voor Gijzenrooi. Gijzenrooi is een museaal gebied qua landschap, natuur, en cultuurhistorische waarden waaronder vanuit waterbeheer. Daarom biedt het goede aangrijpingspunten voor natuureducatie en bijvoorbeeld publieksparticipatie<sup>2</sup> in natuurwerkdagen. Daar past ook een authentieke en moderne vorm van natuurinclusieve landbouw. De beoogde 'stadsboerderij' kan de centrale spil vormen van alle belangen, partijen en functies. Aanbeveling LESA p6.*

## **4.2 Het idee: Een ecologische stadsboerderij voor Gijzenrooi**

### ***Wat is 'een ecologische stadsboerderij' anno 2022?***

*Een boerderij is 'een gebouw, gebouwen', 'op een erf', 'met dieren (maar niet te veel), 'een tuin en fruit', met 'grond rondom het huis' en 'gronden verder weg'. 'Een boerderij' sluit heel goed aan bij de historie van het gebied en bij de Brabantse cultuur ('roots'). 'Een boerderij' is laagdrempelig. 'Het erf' biedt mogelijkheden voor diverse functies en activiteiten voor veel verschillende doelgroepen. Een boerderij is een ontmoetingsplaats voor iedereen, voor jong en oud. 'Een boerderij' is er niet 'voor de vorm'. 'Een boerderij' heeft machines voor het werk op het land en produceert voedsel en voer en nog van alles meer. Een boerderij anno 2022 is 'een unieke kans om een extra stap te zetten voor de toekomstige generatie'. De toekomst is plantaardig. Het is een kans die je eigenlijk verplicht om '5 stappen vooruit te denken'. Deelnemers Werkatelier 2.*

Voor het idee/ontwerp van 'een ecologische (stads)boerderij zijn onderstaande uitgangspunten en praktijkvoorbeelden genoemd:

---

## (1) 'Teelt volgt peil'

### Uitgangspunt:

- Inspelen op klimaatverandering en herstel historisch hydrologisch systeem in Gijzenrooi
  - Duurzaam: Bescherming bodem, water, atmosfeer
  - Boerderij/hoeve/erf op een natuurlijk droge plek
  - Geen onnodig waterverbruik teelt/dieren
  - Klimaatbestendige teelten op plek die geschikt is
- 

### Praktijkvoorbeeld: Landgoed Het Lankheet<sup>3</sup>

Het Lankheet is een middeleeuws landgoed met bossen, beken, heidevelden, veentjes, vennen en oude boerenerven met daar omheen hooilanden en hogergelegen akkers, de zogenaamde essen. Het is ongeveer 600 hectare groot en ligt op de grens van Overijssel en Gelderland in de gemeenten Haaksbergen en Berkelland. Het Lankheet is vooral bekend om zijn [vloeiweiden](#). Dat zijn hooilanden die met een vernuftig watersysteem bevoeid kunnen worden en een geschiedenis hebben die teruggaat tot de 14e eeuw.

Het landgoed heeft:

- Een waterpark met een veldwerkcentrum (educatie)
  - Een traditionele houtzagerij
  - Een traditionele boot (vaartochten)
  - Wandel- en fietsroutes
  - Landschapskunst
- 

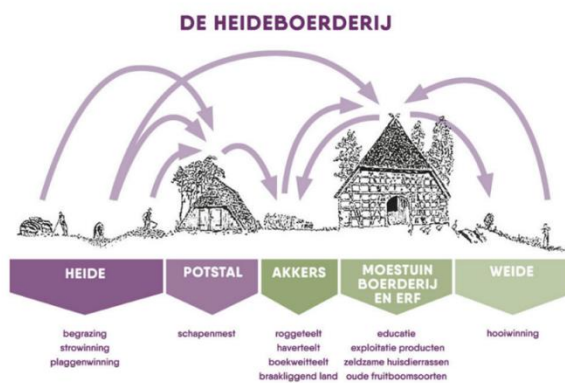
<sup>3</sup> Als voorbeeld kan dienen het **Landgoed Het Lankheet** in Overijssel waar natuur en cultuur en historisch waterbeheer elkaar op speelse manier ontmoeten. Bron: LESA, p6. [www.hetlankheet.nl](http://www.hetlankheet.nl)

## (2) `Dier volgt plant`

### Uitgangspunt:

- Productie van plantaardig eiwit is duurzamer dan productie dierlijke eiwitten
- Draagkracht van de bodem en de gewenste kwaliteit van het gebied zijn bepalend
- Gebied met planten (natuur) én gebied met areaal voor productie voedergewassen bepaalt aantal/type dieren:
- Schapen (natuurdoeltype), Runderen (natuurdoeltype)

### Praktijkvoorbeeld: De Heideboerderij<sup>4</sup>



De doeleinden van het uitvoeringsprogramma voor de heideboerderij in de Kempen zijn:

- Integratie van natuur en landbouw
- Optimalisatie van kringlopen voor bodemverbetering
- Natuur: buffers, heidebeheer
- Landbouw: natuurinclusieve landbouw, stikstof
- Water: tegengaan verdroging, verbeteren waterkwaliteit
- Collectieve aanpak beheer en verdienvermogen
- Verbinding met en draagvlak bij lokale bevolking en ondernemers

Figuur: Heideboerderij bron: [www.heideboerderij.nl](http://www.heideboerderij.nl)

- De Heideboerderij verbindt infields (akkers) en outfields (heide, graasgebieden) met elkaar om de kringlopen van nutriënten, geld en mensen te optimaliseren.
- De Heideboerderij heeft een gemeenschappelijke organisatie zoals vroeger de commons, de Marke of de Gemeynt.

<sup>4</sup> Voor meer informatie zie: [www.heideboerderij.nl](http://www.heideboerderij.nl)



### (3) 'Samen'

#### Uitgangspunt:

- Versterken van de relatie tussen stad en platteland
- Een concept met zoveel mogelijk deelnemers, betrokkenheid van inwoners, bedrijfsleven, natuurvrienden en consumenten die via de ecologische stadsboerderij ook betrokken raken bij het gebied (en vice versa)

#### Het concept 'ecologische stadsboerderij':

- Kan een functie vervullen om de identiteit van het gebied te versterken (en daarmee ook te beschermen tegen autonome ontwikkelingen)
- Kan een functie vervullen voor het beheer van de natuurgronden (NNB) in Gijzenrooi
- Kan een functie vervullen voor het geven van informatie over het gebied (natuur)
- Kan een functie vervullen om vrijwilligers/inwoners te verbinden met het landschap
- Kan een functie vervullen om recreatie beter te geleiden door het gebied
- Kan een functie vervullen om consumenten te verbinden met productie van voedsel
- Kan een functie vervullen om lokale producten uit Gijzenrooi te verkopen
- Kan een functie vervullen voor mensen om elkaar te ontmoeten (stad-land-zorg)

De deelnemers hebben twee inspirerende praktijkvoorbeelden voor een ecologische stadsboerderij genoemd. Deze worden hier verder toegelicht.

#### Praktijkvoorbeeld: Genneperhoeve<sup>5</sup>



Bron: Visit Brabant.nl



Bron: Indebuurt.nl

De Genneperhoeve is een biologisch-dynamische stadsboerderij gelegen in de Genneperparken in Eindhoven. De boerderij heeft melkkoeien in een potstal en jongvee (begrazen pachtgronden rondom Eindhoven). Op de boerderij wordt kaas gemaakt. Het erf is publiek toegankelijk vanuit het park. De stadsboerderij is in eigendom van gemeente Eindhoven maar wordt verpacht aan een familie ('de boeren'). De boerderij combineert landbouw, natuurbeheer, zorg, educatie en er is een winkel met streekproducten en er worden proeverijen georganiseerd.

Er is een Stichting Vrienden van Genneper Hoeve opgezet dit richt op het organiseren van niet-commerciele activiteiten rondom de boerderij zoals educatie, kunst- en cultuur, behoud erfgoed e.a.

<sup>5</sup> [www.genneperhoeve.nl](http://www.genneperhoeve.nl) voor meer informatie over het concept.





Het ontwerpen en ontwikkelen van een ecologische stadsboerderij voor Gijzenrooi is een maatwerk project. Alle genoemde praktijkvoorbeelden hebben een eigen aansprekende waarde en kunnen gebruikt worden ter inspiratie. In dit rapport wordt hierna een eerste uitwerking gegeven aan de belangrijke ingrediënten van deze vier praktijkvoorbeelden als opzet en basis voor het ontwerp van een ecologische stadsboerderij voor Gijzenrooi. Maar eerst maken we een verkenning voor een mogelijke locatie voor de stadsboerderij.

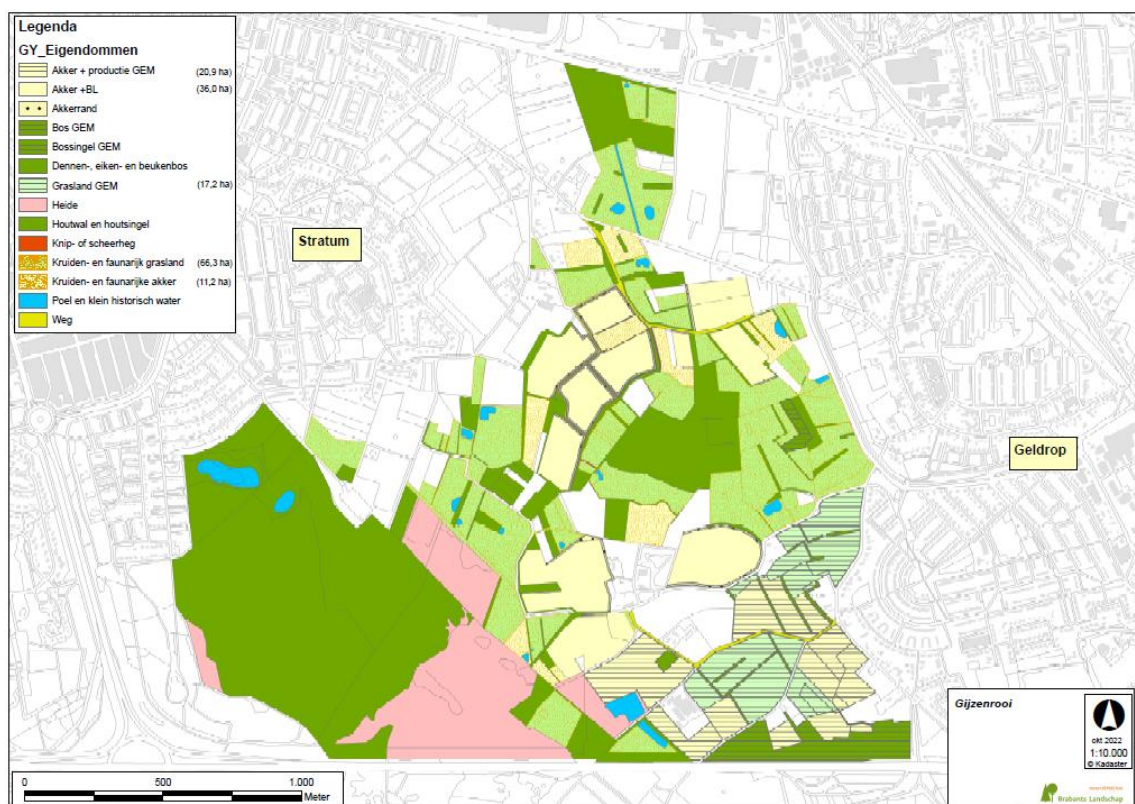
### 4.3 Ecologische boerderij die ten dienste staat van het gebied

Een belangrijk uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een ecologische boerderij die ten dienste van het gebied staat.

#### 4.3.1 Grond en (natuur inclusief) grondgebruik

In 2017 is een haalbaarheidsplan opgesteld voor een stadsboerderij in Gijzenrooi. In deze studie wordt een indicatie gegeven van het aantal hectares en mogelijk landgebruik en bijbehorende beheerpakketten. Sindsdien heeft gemeente Geldrop-Mierlo nog een aantal gronden verworven.

In september 2022 is een nieuwe en actuele kaart opgesteld van het grondeigendom van gemeente Geldrop-Mierlo in Gijzenrooi. Deze kaart laat zien welke gronden in het gebied Gijzenrooi ten dienste kunnen staan voor natuur inclusief gebruik en beheer door de ecologische stadsboerderij.



**Figuur: Kaart grondgebruik Gijzenrooi (2022)**

**Tabel: Grondgebruik Gijzenrooi t.b.v. ecologische stadsboerderij**

| Grondgebruik*                  | ha           | eigendom           |
|--------------------------------|--------------|--------------------|
| Akker en productie             | 20,9         | Gemeente G-M       |
| Akker                          | 36,0         | Brabants Landschap |
| Grasland                       | 17,2         | Gemeente G-M       |
| Kruiden- en faunarijk grasland | 66,3         | Brabants Landschap |
| Kruiden- en faunarijke akker   | 11,2         | Brabants Landschap |
| <b>Totaal</b>                  | <b>151,6</b> |                    |

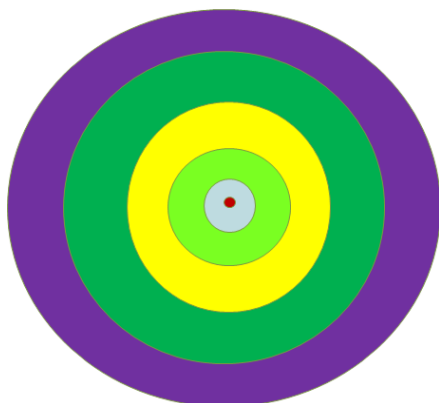
\* De bos- en heidepercelen (zoals de Gijzenrooise Zeggen en de Stratumse heide) van het Brabants Landschap zijn niet in de tabel meegenomen.

In totaal is er 151,6 ha beschikbaar voor natuurinclusief agrarisch gebruik en beheer in Gijzenrooi. Het Brabants Landschap is bereid haar akkers en weilanden in het gebied Gijzenrooi in te brengen bij de stadsboerderij, een klein deel hiervan is gelegen op grondgebied van de gemeente Eindhoven. Het uitgangspunt is dat gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap een goede afstemming hebben over de inrichting en het beheer van het gehele gebied Gijzenrooi.

#### 4.3.2 Concept ontwerp ecologische stadsboerderij Gijzenrooi

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft de vrijheid geboden aan de deelnemers van het werkatelier 2 om samen de belangrijkste uitgangspunten te benoemen voor het ontwerp van een toekomstbestendige ecologische stadsboerderij. Aan dit werkatelier hebben ook stakeholders meegedaan die ook betrokken waren bij de haalbaarheidsstudie in 2017 zoals gemeente Geldrop-Mierlo, Brabants Landschap, twee schapenhouders c.q. stichting het Kempisch Heideschaap en Land&Co (advies).

In het 2<sup>e</sup> werkatelier is een concept ontwerp - op hoofdlijnen - uitgewerkt voor een ecologische stadsboerderij voor het gebied Gijzenrooi.



**Figuur: Circulair ontwerp ecologische stadsboerderij ten dienste Gijzenrooi**

Het concept ontwerp voor een ecologische stadsboerderij ten behoeve van het gebied Gijzenrooi bestaat uit:

- Bebouwing (rood)
- Erf (grijs)
- Moestuin en fruitgaard (lichtgroen)
- Akkers – productief - agro (geel)
- Akkers – natuur
- Gras/Graaslanden - productief – agro
- Gras/Graaslanden - natuur (groen)
- Heide - natuur (paars)

### Uitgangspunten voor het ontwerp van een ecologische stadsboerderij voor Gijzenrooi zijn:

1. De natuur- en landschapsopgave Gijzenrooi is leidend
2. Durf te vernieuwen: Denk 5 stappen vooruit!
3. Teelt volgt peil
4. Dier volgt plant
5. Maak er samen iets moois van: Vrienden bouwen samen

Het is een eenmalige en unieke kans om een ecologische stadsboerderij te vestigen t.b.v. het gebied Gijzenrooi. Belangrijk is om dit zorgvuldig te doen met oog voor de toekomst. Het is een lange termijn investering. Het ontwerp van de ecologische stadsboerderij dient in te spelen op o.a. klimaatverandering ('teelt volgt peil'), de eiwittransitie van dierlijk eiwit naar het verbouwen en gebruiken van plantaardig eiwit ('dier volgt plant'), duurzame energie e.a. Het is van belang om '5 stappen vooruit' te denken en om 'te durven vernieuwen'. Het vernieuwen zit ook in het proces; de ecologische stadsboerderij wordt een succes als deze samen met 'de gemeenschap', inwoners en organisaties opgebouwd wordt ('vrienden bouwen samen'). Zo raken inwoners weer betrokken bij de productie van gezonde voeding en bij de instandhouding van een natuurlijke leefomgeving.

#### 4.3.3 Inspiratie praktijkvoorbeelden t.b.v. het ontwerp

Hieronder volgt een overzicht van relevante normen en/of werkwijze van de praktijkvoorbeelden als inspiratie voor de nieuw te vestigen ecologische stadsboerderij in Gijzenrooi.

| Praktijkvoorbeelden                   | Normen en/of werkwijze  |
|---------------------------------------|---|
| <b>Biologisch dynamische landbouw</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Maximaal 1,17 koeien per ha</li> <li><input type="checkbox"/> Voor biologisch-dynamische bedrijven gelden nog striktere normen: ten minste 180 dagen per jaar weidegang, waarbij minstens 30% van het dagrantsoen uit de beweiding wordt gehaald (koeien en geiten). Strooisel is uitsluitend biologisch stro of strooisel uit natuurgebieden.</li> <li><input type="checkbox"/> Een veehouderijbedrijf voorziet grotendeels (80%) in de eigen voervoorziening (geiten 60%, varkens en pluimvee 50%)</li> <li><input type="checkbox"/> Grond/bodem: Biologisch-dynamisch</li> <li><input type="checkbox"/> Meer informatie: <a href="http://www.demeter.nl">www.demeter.nl</a></li> </ul> |
| <b>Genneper Hoeve</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 125 ha totaal. Landgoed: 40 ha (25 ha + 15 ha natuur) + 85 ha pacht</li> <li><input type="checkbox"/> 40 koeien (MRIJ), + jongvee/slachtvee, 1 stier</li> <li><input type="checkbox"/> Scharrelvarkens, scharrelkippen, bijen</li> <li><input type="checkbox"/> 1 ha groentetuin + kas 1.000 m<sup>2</sup> (t.b.v. winkel)</li> <li><input type="checkbox"/> Grond/bodem: Biologisch-dynamisch</li> <li><input type="checkbox"/> Meer informatie: <a href="http://www.genneperhoeve.nl">www.genneperhoeve.nl</a></li> </ul>   |
| <b>Heideboerderij</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Circulair met begrazing door schapen, op basis van het heidegebied (kuddes)</li> <li><input type="checkbox"/> Samenwerking organiseren voor het gezamenlijk beheer van natuurlijke hulpbronnen als landschap, biodiversiteit, water en bodem.</li> <li><input type="checkbox"/> Grond/bodem: natuurlijke graasgronden (heide, e.a.)</li> <li><input type="checkbox"/> Meer informatie: <a href="http://www.heideboerderij.nl">www.heideboerderij.nl</a></li> </ul>  |



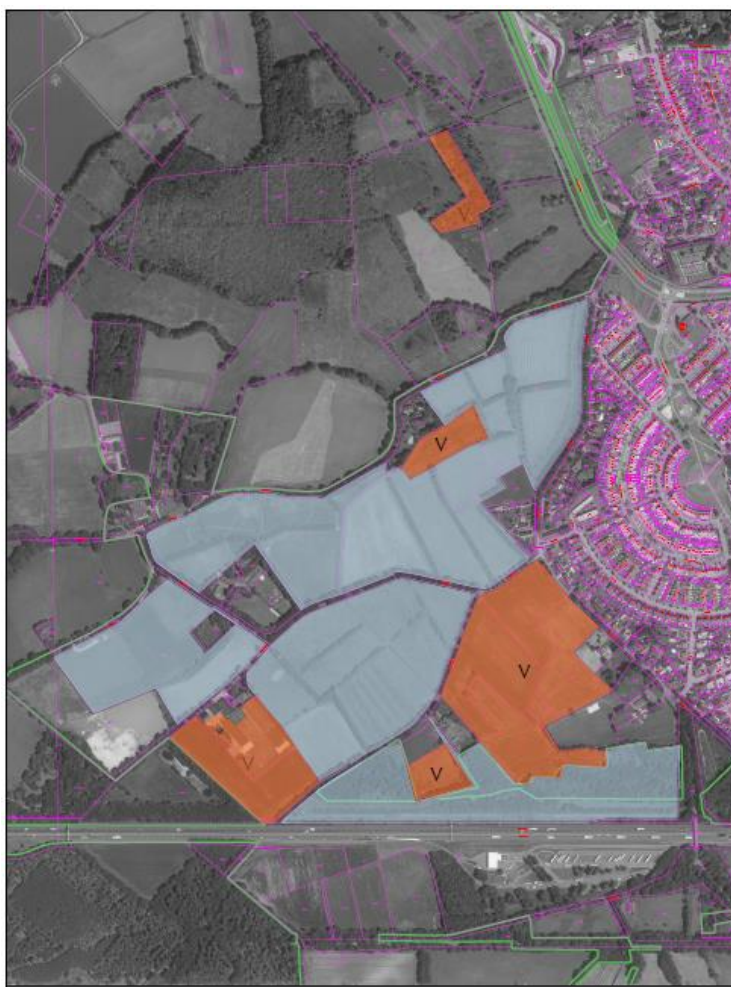
|                           |  |
|---------------------------|--|
| <p><b>Herenboeren</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 200-250 leden (tot 500 monden)</li> <li><input type="checkbox"/> Bij de locatie is minimaal 5 tot 10 hectare grond gelegen. De overige benodigde hectares(maximaal 15 tot 20 hectare) mogen in de nabije omgeving zijn gelegen.</li> <li><input type="checkbox"/> Voor de realisatie van een Herenboerderij is het niet noodzakelijk dat de boer op het bedrijf kan wonen.</li> <li><input type="checkbox"/> Opslag voor de benodigde materialen en machines is wel noodzakelijk of in de nabije omgeving te realiseren</li> <li><input type="checkbox"/> Huisvesting voor vee wordt op een zo laagdrempelig mogelijke manier voorzien. Runderen en varkens zijn jaarrond buiten te houden, mits er voldoende, functionele en verplaatsbare schuilgelegenheden aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de scharrel- en legkippen. Zij zullen jaarrond naar buiten gaan, maar wel een hok moeten hebben waar ze 'op stok' kunnen gaan en bescherming vinden tegen wind en regen.</li> <li><input type="checkbox"/> Grond/bodem: De grondsoort moet geschikt zijn voor het telen van diverse soorten groenten, het telen van fruit en het voer van dieren, kortom: het moet mogelijk zijn om op die plek een gemengd boerenbedrijf te beginnen.</li> <li><input type="checkbox"/> Meer informatie: <a href="http://www.herenboeren.nl">www.herenboeren.nl</a></li> </ul> |
|---------------------------|--|

#### 4.4 Verkenning mogelijke locatie voor vestiging ecologische stadsboerderij

Samen met het Brabants Landschap en gemeente Geldrop-Mierlo is een verkenning uitgevoerd voor het vinden van een geschikte locatie voor het vestigen van een stadsboerderij. Op de volgende kaart is een totaaloverzicht weergegeven van de ligging van vier mogelijke locaties voor het vestigen van een boerderij in Gijzenrooi.



**Figuur: Overzichtkaart met mogelijke locaties ecologische stadsboerderij**



Figuur: Grondpositie van gemeente Geldrop-Mierlo (v: recent verworven)

#### Criteria vestiging bouwvlak boerderij:

- Grond gemeente Geldrop-Mierlo
- Geschikt perceel (droog)
- Buiten NNB
- Verharde weg i.v.m. (zwaar) agrarisch verkeer agrarisch bedrijf, goede ontsluiting perceel en weg
- Goede bereikbaarheid bezoekers (fiets, wandelen e.a.)
- Voldoende afstand tot kern/wonen (beeld, geluid, vee), 50 m afstand geurgevoelig object
- Niet te ver het gebied in i.v.m. verkeer aantrekkende werking (rust, autoluw)
- Bouwvlak van ca. 1 ha (max. 1,5 ha)
- Huisperceel runderen (10 ha)
- Huisperceel boomgaard en 'groentetuin'
- ...

#### Uitgangspunten/Aannames nieuw vestiging van 'een ecologische stadsboerderij':

- **Bouwvlak ca. 1 ha**

Bouwvlak van ca. 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>)

Voor elke locatie is indicatief een bouwvlak ingetekend van ca. 1,0 ha.

Ter vergelijking: de maximale omvang van een zorgvuldig veehouderijbedrijf is 1,5 ha (IOV, Provincie Noord-Brabant). Onze aanname is dat een bouwvlak van 1 ha volstaat tenzij bij de uitwerking van het totaal concept zal blijken dat 1 ha niet volstaat.

- **Bedrijfswoning**

Inclusief bedrijfswoning. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de vestiging van een bedrijfswoning noodzakelijk is bij de vestiging van een veehouderijbedrijf (IOV, Provincie Noord-Brabant). Er kan nog een keuze gemaakt worden om een eventuele bedrijfswoning een specifieke locatie te geven vanuit stedenbouwkundig oogpunt

- **Positie bebouwing op bouwvlak (stal, schuur, ruimtes) nader te bepalen**  
Er kunnen bijvoorbeeld nog keuzes worden gemaakt om het houden van dieren slechts op een gedeelte van het bouwvlak planologisch mogelijk te maken i.r.t. afstand omwonenden t.a.v. richtafstanden veehouderij, geluid e.a.
- **Goede landschappelijke inpassing:**  
Vereiste is dat de boerderij in verbinding staat met haar omgeving en goed landschappelijk ingepast gaat worden. Aan de landschappelijke inpassing en de definitieve invulling van het bouwvlak kunnen nog nadere eisen worden gesteld. Landschappelijke inpassing van de locatie vraagt maatwerk in relatie met omgeving.

Tijdens een eerste analyse, die ook is gepresenteerd aan de gemeenteraad op de informatieavond op 21 februari 2022, zijn drie locaties naar voren gekomen als mogelijke vestigingslocaties voor een ecologische stadsboerderij.

| <i>Locatie 1</i>  | <i>Locatie 2</i>   | <i>Locatie 3</i>  |
|---|--|---|
| <b>Op de splitsing van Genoenhuis en Gijzenrooi</b>   | <b>Tegenover Gijzenrooi 6</b>  | <b>Langs Gijzenrooi ten noordoosten van het Uilennest</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afstand tot stedelijk gebied Geldrop ca. 160m</li> <li>- Aan doorgaande weg</li> <li>- Niet te ver het gebied in</li> <li>- Agrarisch verkeer door woonwijk</li> <li>- Voorkeur locatie haalbaarheidsstudie 2017 (zichtbaarheid/landmark)</li> <li>- Agrarische percelen buiten NNB in directe omgeving</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afstand tot stedelijk gebied Geldrop ca. 1 km</li> <li>- Aan doorgaande weg</li> <li>- Agrarisch verkeer door woonwijk</li> <li>- In bestaande bebouwingsconcentratie</li> <li>- Cultuurhistorisch een logische plek</li> <li>- Agrarische percelen buiten NNB in directe omgeving</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afstand tot stedelijk gebied Geldrop ca. 1 km</li> <li>- Aan doorgaande weg</li> <li>- Agrarisch verkeer door woonwijk</li> <li>- Agrarische percelen buiten NNB in directe omgeving</li> <li>- Wat verder van bebouwd gebied gelegen</li> </ul> |



### Werkatelier 3: Bewoners

Tijdens het derde werkatelier zijn een aantal aanvullende criteria en extra locaties genoemd door de inwoners en omwonenden van Gijzenrooi.

|   |   |
|---|---|
| x | Boerderij niet ver het gebied in, dat er geen verkeer Gijzenrooi in hoeft   |
| x | Groente afgifte op bijvoorbeeld parkeerplaats Albert Heijn of Boerenbond  |
| x | Combinatie maken met uilennest?   |
| x | Locatie eventuele boerderij verder in het gebied, zonder bereikbaarheid van auto's  |
| x | Waarom alleen naar dit gebied gekeken als vestigingsplek voor de boerderij? Waarom bijvoorbeeld niet in bestaand gebouw op Riel Eindhoven?  |
| x | Zorgen over plek boerderij - over grote toeloop van mensen en verkeer zoals in Genneperhoeve  |
| x | Locatie boerderij in de buurt van Geldrop - richting Albert Heijn - aan de rand van Geldrop om verkeer in gebied te beschermen              |
| x | Parkeerplaats en nieuwe route naar boerderij vanuit de plek waar nu grond voor Jonkvrouw wordt opgeslagen (langs de brede Gijzenrooise weg) |
| x | Boerderij aan de rand van het gebied i.v.m. drukte - verder niet bouwen in Gijzenrooi   |
| x | Locatie tegenover de Albert Heijn   |
| x | Eventueel locatie Bakermans kopen   |
| x | Geen boerderij tegenover woningen   |
| x | Parkeren op zandopslag en vanuit daar alleen ongemotoriseerd verkeer  |

Door meerdere bewoners is de wens uitgesproken om de stadsboerderij juist te realiseren nabij de stedelijke contour en niet te ver het gebied in. Een aantal suggesties gaan richting de Gijzenrooiseweg. Wanneer de locatie wordt gezocht in de buurt van de Albert Heijn kan mogelijk een combinatie gemaakt worden met de bestaande parkeervoorzieningen. *(voor nu even een aanname; bij een eventuele uitwerking vraagt dit natuurlijk nader overleg met partijen)*

Na een analyse van de resultaten van de bewonersavond is een vierde locatie naar voren gekomen als alternatief:

#### Locatie 4

Langs Gijzenrooi, ten westen van de stedelijke contour van Geldrop

- Afstand tot stedelijk gebied Geldrop bedraagt ca. 80-100 m
- Rand van Gijzenrooi
- Direct aan randweg
- Heel goed bereikbaar
- Goed bereikbaar voor agrarisch verkeer (niet door woonwijk)



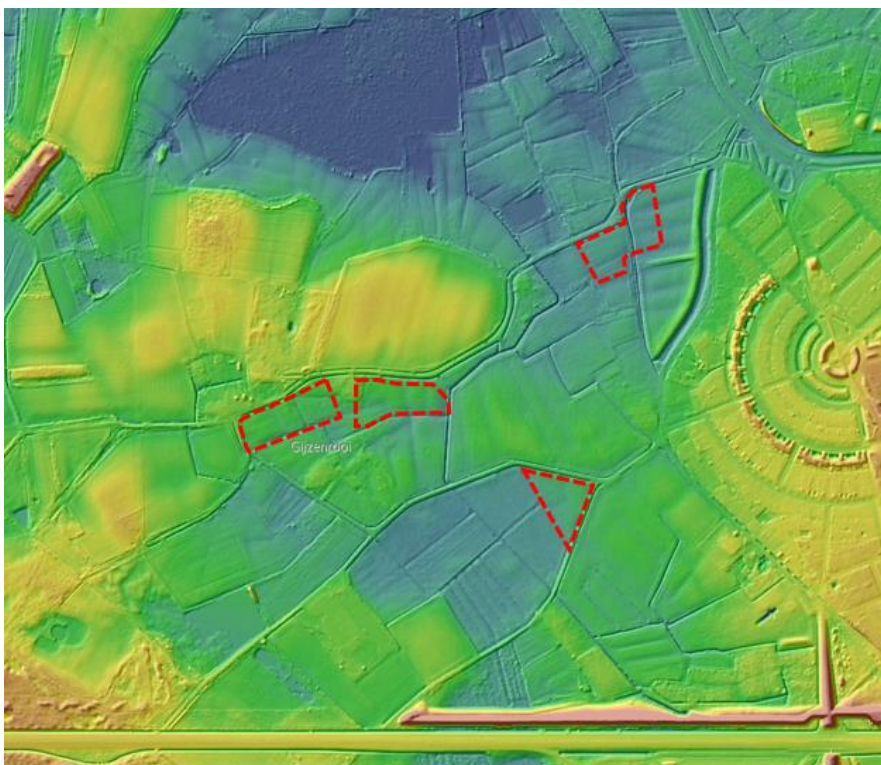
*Locatie 4 heeft als voordeel dat hier wellicht een combinatie gemaakt kan worden voor 'een entree naar het gebied', een startpunt voor wandel-fietsroutes met afdoende parkeervoorzieningen (ca. 10-20 plaatsen) voor bezoekers die met de auto komen. De gronden die gemeente Geldrop-Mierlo rondom deze locatie in bezit heeft liggen buiten de NNB wat iets ruimere mogelijkheden biedt.*



#### 4.5 Locatiekeuze i.r.t. hydrologisch herstel gebied Gijzenrooi

In het Wensbeeld is als 'hoofdwens' opgenomen dat het ecologisch systeem van Gijzenrooi hersteld wordt tot een natte natuurparel. Hier is herstel nodig van het hydrologisch systeem. Welke ingrepen er precies nodig zijn en op welke wijze deze uitgevoerd gaan worden vraagt aanvullend onderzoek.

Indien er gekozen wordt voor het hydrologisch herstel van Gijzenrooi dan is dit een factor van belang om rekening mee te houden bij de vestiging van een ecologische boerderij. Voor nu zijn de onderzochte locaties weergegeven op een hoogtekaart. De specifieke ligging kan behalve een bedreiging natuurlijk ook als kans gezien worden. Als een extra uitdaging en ontwerpogave voor de boerderij in relatie tot haar omgeving.

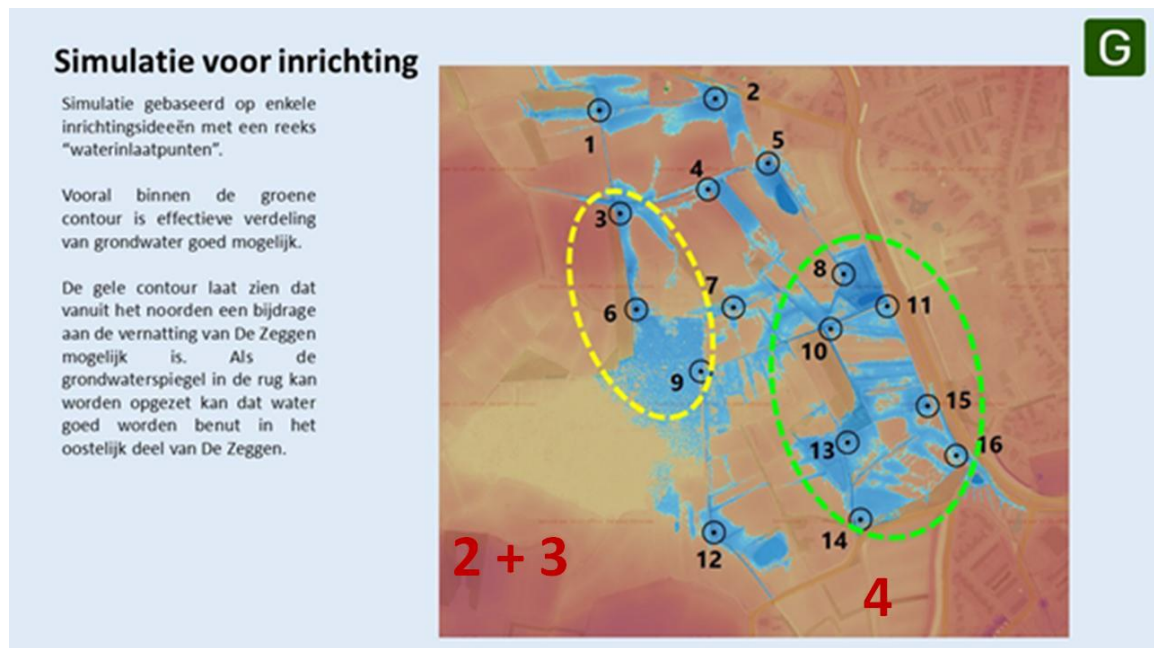


Hoogtekaart als onderlegger voor hydrologisch herstel in Gijzenrooi en indicatie t.b.v. locatie keuze voor vestiging bouwvlak ecologische stadsboerderij in het gebied. Specifieke locatieomstandigheden zijn een uitgangspunt voor 'goed ontwerp' in de vervolgfase.

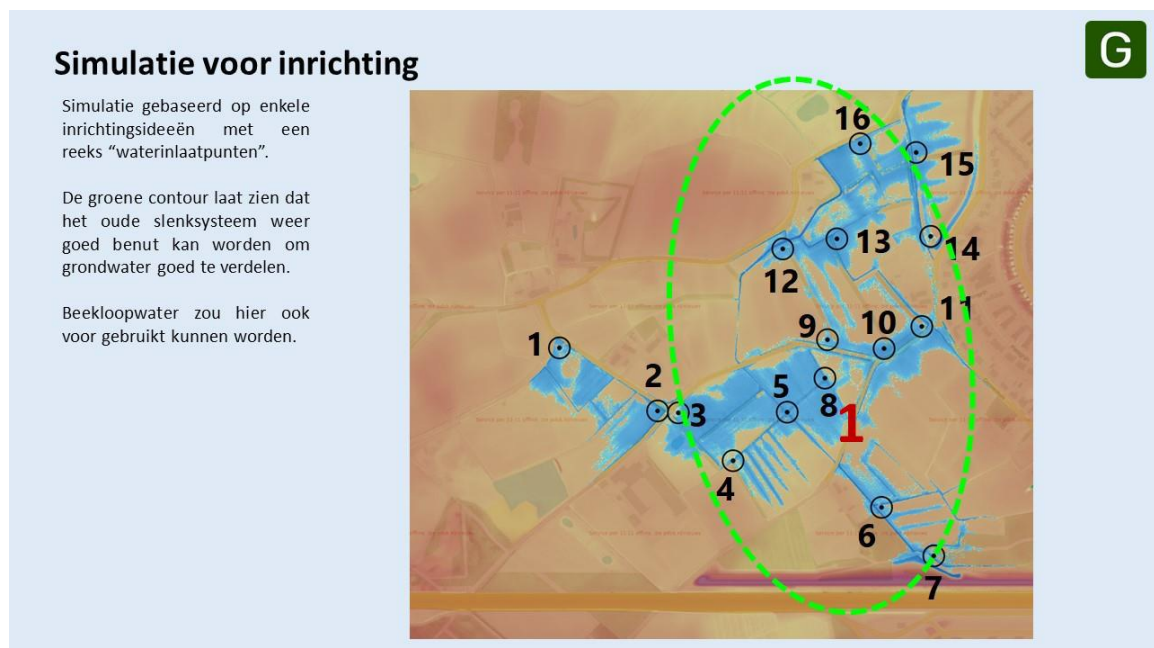
Diverse oplossingen zijn voorstelbaar.

Figuur: Hoogtekaart Gijzenrooi met ligging van de onderzochte locaties (bron: AHN-viewer)

## Vergelijking van de vier locaties i.r.t. maatregelen hydrologisch herstel (LESA)



**Locatie 2 en 3 (donkerbruin) 'nat(ter)' en locatie 4 (lichtbruin) 'droger'**



**Locatie 1: kleur blauw/bruin, deels vernatting. Perceel grenst aan percelen met blijvende vernatting**

*NB: Bovenstaand kaartje komt uit de LESA-studie. De locatie is hier indicatief aangeduid. In de vervolgfase, zal voor een voorkeursvariant specifiek ingezoomd worden op de ligging van de locatie en de hoogte.*

**Conclusie:**

Uit de LESA-studie blijkt dat er gestreefd wordt naar blijvende vernatting van de percelen die aan locatie 1 grenzen. Locatie 1 ligt in een laag gelegen gebied. Locatie 2 en 3 liggen verder het gebied in en grenzen aan de hoger gelegen oude akkercomplexen. Deze zullen ook in de toekomst droog blijven. Locatie 4 ligt dicht bij de kern van Geldrop en lijkt ook voor de toekomst droog te blijven.

## 4.6 Functioneel programma ecologische stadsboerderij Gijzenrooi

De vraag is welk eerste concept businesscase/functioneel programma voor de ecologische stadsboerderij ontstaat als alle ingrediënten, die voortkomen uit de drie werkateliers, over het gebied, de ecologische stadsboerderij en de bewoners en de inspiratie van genoemde praktijkvoorbeelden samengevoegd worden. Hieronder wordt een eerste opzet gegeven voor een functioneel programma voor de ecologische stadsboerderij in Gijzenrooi. Vervolgens wordt in de toelichting beschreven hoe de ecologische stadsboerderij in Gijzenrooi eruit kan zien.

### Functioneel programma ecologische stadsboerderij (1<sup>e</sup> opzet, indicatief)

|          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <b>Entree naar Natuurparel Gijzenrooi met parkeren</b>                     | Ca. 15 parkeerplaatsen  |
| <b>2</b> | <b>Vestiging van ecologische stadsboerderij</b>                            |   |
| <b>A</b> | <i>Functionele boerderij</i>   |   |
|          | • Bouwvlak van ca. 1 ha  | 1 ha  |
|          | • Bedrijfswoning met kantoor   | 100 m <sup>2</sup>  |
|          | • Potstal voor runderen en schapen   | 1.000 m <sup>2</sup>  |
|          | • Ruimte voor stalling machines en werktuigen                              | 200 m <sup>2</sup>  |
|          | • Sleufsilos voor voer dieren  | 200 m <sup>2</sup>  |
|          | • Kantine voor personeel, vrijwilligers, veearts etc.                      | 25 m <sup>2</sup>   |
|          | • Erf met ontsluiting  | Agrarisch verkeer   |
|          | • Tuin woonhuis (privé)  | 300 m <sup>2</sup>  |
|          | • Huiskavel grasland vee   | 10 ha   |
|          | • Gijzenrooi: Natuurbeheer, begrazing en verbouw voedsel en voedergewassen | 105 ha  |
|          | • Parkeerplaatsen (functioneel bezoek boerderij)                           | Ca. 5 parkeerplaatsen   |
| <b>B</b> | <i>Stadsboerderij</i>  | 200 huishoudens plus winkel (50 hh) = ca. 250 huishoudens gelijk aan ca. 500 monden. Publiek toegankelijk |
|          | • Boomgaard (fruit), moestuin (50 soorten groente, fruit, aardappelen)     | 10 ha   |
|          | • Mobiele kippenstalling, scharrelvarkens (beperkt want circulair)         |   |
| <b>3</b> | <b>Beleving 'natte natuurparel Gijzenrooi' en 'boerderij' op het erf</b>   |   |
|          | • Grote ontvangstruimte/zaal geschikt voor educatie (veldwerkcentrum)      | 75 m <sup>2</sup>   |
|          | • Kleinere ruimtes/zaal geschikt voor vergaderingen, bijeenkomsten         | 2x40 m <sup>2</sup>   |
|          | • Winkel met koeling en opslag voorraad                                    | 75 m <sup>2</sup>   |
|          | • Horeca met terras (erf/tuin)   | 75 m <sup>2</sup>   |
|          | • 'open erf' ruimte (vestiging van overige bedrijfjes aanverwant)          | 3x 75 m <sup>2</sup>  |
|          | • Zorgboerderij (eigen ruimte)   | 75 m <sup>2</sup>   |
|          | • Fietsenstalling (open) met oplaadpunten (erf)                            | 75 m <sup>2</sup>   |
|          | • Parkeerplaatsen-gebruikers   | Ca. 5 parkeerplaatsen   |
|          | • Parkeerplaatsen bezoekers (bezoek auto niet stimuleren)                  | Ca. 15 parkeerplaatsen  |

### **Toelichting op het functionele programma:**

#### **1. Entree naar Natuurparel Gijzenrooi met parkeren**

Het gebied Gijzenrooi verandert in dé natte natuurparel van Brainport metropoolregio Eindhoven met een museaal stromend landschap. Het gebied is meer dan een bezoekje waard. De wens van bewoners is dat Gijzenrooi een autoluw gebied is. Parkeren van bezoekers gebied en boerderij kan dan geschieden nabij 'een entree'. De entree is tevens een visitekaartje voor het gebied Gijzenrooi.. Een entree kan gezocht worden nabij de Gijzenrooiseweg (randweg) in de omgeving van AH op grond van de gemeente Geldrop-Mierlo. Een eerste indicatie is dat het hier gaar om ca. 15 parkeerplaatsen. De entree kan tevens een rol vervullen als startpunt voor wandel- en fietsroutes én slimme routes voor het uitlaten van honden.

#### **2. Vestiging van ecologische stadsboerderij**

*Er wordt hier een onderscheid gemaakt in datgene wat een functionele boerderij (agrarisch bedrijf) vereist (A) en in datgene wat gewenst wordt als het 'een stadsboerderij' betreft (B).*

##### **A: Functionele ecologische boerderij**

Het betreft een agrarisch bedrijf met een bouwvlak van ca. 1 ha met een bedrijfswoning met een privé tuin. Het agrarisch bedrijf voert activiteiten uit ten behoeve van het gebied Gijzenrooi. De opzet van de bedrijfsvoering sluit aan bij de filosofie van de Heideboeren waarbij sprake is van een kringloop van nutriënten, (circulair) bedrijf met een potstal, heide, akkers en weide. De begrazing vindt voornamelijk plaats door runderen (ras nader te bepalen) en Kempische Heideschappen (authentiek). De stalling van de dieren is functioneel georganiseerd op het erf (lammertijd); begrazing vindt plaats in het gebied. Op het erf zijn tevens sleufsilo's, ruimte voor de stalling van werktuigen en de opslag van voer (hooi e.d.). Er is een kantine voor personeel/vrijwilligers en erfbetreders zoals een veearts. De locatie is goed ontsloten voor (zwaar) agrarisch verkeer. Er zijn ca. 3 parkeerplaatsen nodig t.b.v. bezoek boerderij. Omdat er sprake is van runderen is een huiskavel van ca. 10 ha wel een voorwaarde. Het is een pré als er meer gronden gelegen zijn in de nabijheid van de boerderij.

##### **B: Stadsboerderij**

Het gaat hierbij over 'de moestuin', 'de fruittuin en boomgaard' en het houden van boerderijdieren zoals scharrelvarkens en kippen (mobiele kippenfarm). Hiervoor wordt ten minste 10 ha vrijgemaakt. De opzet voor een stadsboerderij is geïnspireerd door een mix van de praktijkvoorbeelden van 'de Gennep Hoeve' en 'De Herenboeren'. Het is belangrijk dat de locatie publiek toegankelijk is en dat er sprake is van een winkeltje. De productie van groente en fruit (plantaardig) kan plaatsvinden ten behoeve van 'leden van ...' / een besloten groep consumenten die hierin investeert. Echter in deze opzet is vereist dat het voedsel dat duurzaam geproduceerd wordt op de boerderij ook voor een breder publiek beschikbaar is. Dit kan wellicht georganiseerd worden doordat het winkeltje (voor een bijvoorbeeld 50 huishoudens) ook deelneemt in het concept. Het produceren van vlees is geen doel op zich. Het gebied Gijzenrooi bepaalt hoeveel dieren er nodig zijn op basis van een circulaire nutriënten kringloop. In deze opzet. In totaal beoogt de stadsboerderij voedsel te kunnen produceren voor ca. 500 monden uit de nabijheid van Gijzenrooi.

### **3. Beleving 'natte natuurparel Gijzenrooi' en 'boerderij' op het erf**

Het erf van de boerderij is toegankelijk voor het publiek. Het erf en de activiteiten op het erf zijn laagdrempelig ('aanschuiven aan de keukentafel') en versterken de beleving van 'natte natuurparel Gijzenrooi' en 'de ecologische boerderij' die ten dienste staat van het gebied. Dit betekent dat het erf van de functionele boerderij aangevuld wordt met een nader te bepalen aantal aanvullende ruimtes. Hierbij wordt gedacht aan een grote zaal die ook geschikt is voor ontmoeting van vrijwilligers en educatie over water, natuur, landschap en biodiversiteit in het gebied (een 'veldwerkcentrum'). Er zijn diverse kleinere ontmoetings- en vergaderruimtes beschikbaar. Er is ruimte voor een winkeltje met opslag en koeling. Er zijn een beperkt aantal kleinere bedrijfsruimtes beschikbaar voor sympathieke initiatieven die de relatie tussen stad- en platteland en Gijzenrooi versterken. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het verwerken/verven van wol (van het Kempisch Heideschaap) in verbinding met bijvoorbeeld het Weverijmuseum in Geldrop. Of anderszins hippe designbedrijven die een duurzaam concept nastreven. Er kan interessante dynamiek ontstaan door verbinding te leggen met Dutch Design (Week) uit het naburige Eindhoven en/of inspiratie van Van Gogh en juist andere lokale kunstenaars. Verder is er sprake van horeca (beperkt) met een terras. De stadsboerderij krijgt een extra dimensie als er bijvoorbeeld gewerkt wordt met een zorgconcept/zorg-boerderij.

Voor alle functies geldt dat zij elkaar kunnen versterken en dat er sprake kan zijn van slim ruimte gebruik (dubbel doel) en spreiding over dagdelen.

## 5 Op weg naar het streefbeeld voor Gijzenrooi

### 5.1 Samenvatting gebiedsopgave Gijzenrooi

*In hoofdstuk 1 is aangegeven dat gemeente Geldrop-Mierlo wil komen tot een breed gedragen streefbeeld voor landschapsontwikkeling van Gijzenrooi met verkenning voor een nieuw te realiseren ecologische (stads)boerderij. Om tot dit streefbeeld te komen is allereerst de urgentie in beeld gebracht. Gijzenrooi heeft te maken met de druk van verstedelijking, verdroging van het gebied vanwege klimaatverandering en verzuring van het natuurgebied door milieuvervuiling (stikstof opgave).*

*In hoofdstuk 2 is beschreven dat Gijzenrooi ook nu al heel mooi en waardevol is maar dat 'niets doen' geen optie is voor de toekomst. Zonder in te grijpen neemt de biodiversiteit verder af, ontstaat er verrommeling van het landschap door de vele functies waarvoor 'de stad' ruimte zoekt, en het uitlaten van honden heeft een aanzienlijke omvang aangenomen. Dit zorgt door een groot netwerk van olifantenpaadjes dat inmiddels ontstaan is, voor veel verstoring en vervuiling door hondenpoep met zeer schadelijke effecten voor de natuur.*

*Om te kunnen bepalen welke kant het wel uit zou kunnen gaan met het gebied Gijzenrooi zijn in hoofdstuk 3 een aantal perspectieven voor een duurzame toekomst van het gebied in beeld gebracht. De landschapsecologische systeemanalyse van het gebied Gijzenrooi toont aan dat de grootste wens is om het historische hydrologisch systeem van Gijzenrooi te herstellen zodat de sponswerking van het gebied weer haar werk kan gaan doen. Als het gebied gaat vernatten dan kunnen de grondeigenaren (gemeente Geldrop-Mierlo, Eindhoven en Brabants Landschap) ook opschalen naar meer robuuste beheerpakketten waardoor de biodiversiteit van Gijzenrooi verder toe zal nemen.*

*In hoofdstuk 4 is aangegeven dat het goed beheren van het gebied noodzakelijk is. Het beheer wordt uitgevoerd met een ecologische boerderij. Samen met de deelnemers aan de werkateliers en de bewonersbijeenkomst is een gedragen concept ontstaan voor een nieuw te realiseren ecologische stadsboerderij voor Gijzenrooi. Het ontwikkelen van deze boerderij vraagt een maatwerkaanpak omdat de boerderij ten dienste staat van het gebied. En Gijzenrooi is een uniek gebied. Met behulp van voorbeelden uit de praktijk is een eerste opzet voor de ecologische stadsboerderij, in een natte natuurparel, in beeld gebracht.*

*Nu is het zaak om door te pakken en om te zorgen dat het niet bij mooie dromen en een papieren rapport blijft. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke stappen er nodig zijn om tot een vervolg en uitvoering te komen. Eerst zal er besluitvorming nodig zijn om de resultaten uit deze verkenning te verankeren. En om te bepalen of de aanbevelingen van de LESA studie verder toepassing krijgen in de praktijk. De keuze om wel of niet actief te vernatten maakt in de praktijk 'een wereld van verschil' voor Gijzenrooi.*



## 5.2 Op weg naar Streefbeeld natte natuurparel Gijzenrooi

### **De transitieopgave voor het gebied Gijzenrooi is gedefinieerd als:**

*Het hydrologisch herstel van het gebied Gijzenrooi, op basis van het historisch bevoeiingssysteem dat nog gedeeltelijk aanwezig is, op een dusdanige wijze dat de sponswerking van het gebied hersteld wordt, er meer robuuste beheerpakketten opgezet kunnen worden die de biodiversiteit in het gebied versterken door beheer van begrazing van dieren (runderen en schapen) die in verbinding staan met een nieuw te realiseren ecologische stadsboerderij op grondgebied van gemeente Geldrop-Mierlo.*

### **In fase 2 'Visievorming en Haalbaarheid', kan het streefbeeld voor Gijzenrooi ontwikkeld worden**

Een streefbeeld is 'een optimum', het is de optelling en uitkomst van allerlei beoogde besluiten en activiteiten, in lijn met de transitieopgave, volgens een bepaald plan, om het wensbeeld zo veel als mogelijk is ook daadwerkelijk te bereiken. *Vraag: Wat is er nodig om 'het gat tussen de huidige situatie en het wensbeeld te overbruggen?' Vraag: Wat is er nodig om de geschetste autonome ontwikkeling te voorkomen?*

### **De kaart van het streefbeeld voor Gijzenrooi kan opgebouwd worden op basis van o.a. de onderstaande bouwstenen:**

1. Besluitvorming op de resultaten zoals genoemd in dit rapport
2. Kaart van het gebied met afgebakende grenzen (zie: Kaart Wensbeeld en kaart Autonome ontwikkeling)
3. Aangeven op de kaart van:
  - (alle) relevante grondeigendommen
  - (alle) relevante pachtconstructies (kort, lang) in het gebiedBepalen van de wenselijkheid van gebruik op de langere termijn, in het gebied Gijzenrooi.
4. Bepalen van wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld een nieuw te vestigen ecologische stadsboerderij aangevuld met (Ruimte voor Ruimte) woningen en/of anderszins, bij (hoge) uitzondering en als maatwerk, in licht van de ontwikkeling van het gebied Gijzenrooi als natte natuurparel. Ruimtelijke ontwikkeling vraagt goedkeuring van Provincie Noord-Brabant en kan aangevraagd worden met een zogenaamde ontwikkelvisie.
5. Aangeven hoe het gebied Gijzenrooi eruit komt te zien als het hydrologisch systeem hersteld wordt
  - Op basis van een goede hydrologische analyse van het gebied (aanbeveling LESA)
  - Op basis van historische elementen/systeem (Middeleeuws systeem)
  - Met inzet van nieuwe slimme technische inzichten en technieken om verdroging tegen te gaan (High Tech/22<sup>e</sup> eeuws)

6. Aangeven wat het gewenste landgebruik en de opzet voor beheer is als het gebied Gijzenrooi verandert tot natte natuurparel:
  - Per perceel grond gemeente Geldrop-Mierlo
  - Per perceel grond Brabants Landschap
7. Aangeven wat het gewenste landgebruik is als het gebied ten dienste staat van een ecologische boerderij (sterktes/zwaktes), een agro-analyse zoals bereikbaarheid van kavels voor dieren, voldoende productie van voer etc.
8. Aangeven waar de ecologische stadsboerderij gevestigd wordt [keuze uit ca. 4 locaties]
9. Aangeven welke implicaties dit heeft zoals vestigen van 'een entree naar het gebied'
10. Ontwerpen van slimme routestructuren
11. Programma integrale gebiedsontwikkeling 'Natte natuurparel Gijzenrooi' (1<sup>e</sup> opzet)
  - De thema's (7) en onderwerpen (23) die op de kaart van het Wensbeeld Gijzenrooi staan vragen aandacht en een verdere uitwerking.

*Vervolg fase 2, Visievorming & Haalbaarheid: Gemeente Geldrop-Mierlo en het Brabants Landschap vormen samen een beeld over het landgebruik dat gaat veranderen als Gijzenrooi hersteld wordt tot natte natuurparel. Een indicatie van het landgebruik is belangrijk voor het vormen van een visie op welk beheer (pakketten) in tijd nodig is om de biodiversiteit van het gebied te versterken. Het landgebruik dat mogelijk is belangrijke informatie voor het ontwerp van de nieuw te vestigen ecologische stadsboerderij (% grasland, % akkers, % heide/natuur).*

#### **Vervolgstep: Overleg stakeholders resultaten (afroonden fase 1)**

- Geldrop-Mierlo vindt het belangrijk dat er sprake is van een gedragen proces. Het is daarom een aanbeveling om de resultaten van het gebiedsproces fase 1 met een aantal verschillende belanghebbenden te bespreken om zo tot een gedragen afronding te komen van fase 1.
- De deelnemers aan Werkatelier 1 hebben ook uitgesproken dat zij graag geïnformeerd willen worden over de voortgang, de resultaten en hebben de wens uitgesproken dat zij in de toekomst vaker bijeen zouden willen komen en betrokken willen worden om het gebied Gijzenrooi samen op de kaart te zetten.

#### **Vervolgstep: Indien een GO: Visievorming & Haalbaarheid (start fase 2)**

- Vervolg overleg met stakeholders gaat leiden tot 'een lijst van probleem/bespreekpunten' (issues); punten waar meerdere belangen samenkomen. Deze punten vragen goed overleg, onderhandeling en het ontwerp van een oplossing.
- Een overzicht van de belangrijkste issues uit de verkenningsfase is opgenomen in Bijlage 6: Issues in beeld.
- Zo ontstaat er stapsgewijs een gedragen streefbeeld voor het gebied Gijzenrooi als natte natuurparel met een ecologische stadsboerderij.



### 5.3 Programma integrale gebiedsontwikkeling 'Natte natuurparel Gijzenrooi'

De werkateliers en de bewonersbijeenkomst hebben veel informatie opgeleverd voor een eerste opzet voor een 'Programma integrale gebiedsontwikkeling Gijzenrooi'. Het programma bestaat uit 7 thema's (zie: Wensbeeld). Per thema zijn een aantal activiteiten benoemd. Deze activiteiten zijn concreet en brengen in beeld welke stappen er gezet kunnen worden om aan de slag te gaan. Het overzicht is niet volledig maar vormt wel een basis voor de vervolgfase van het proces van integrale gebiedsontwikkeling van Gijzenrooi. De opmerkingen van de bewoners tijdens de bewonersavond, zijn opgenomen in het activiteitenplan. Dit geeft een goede reflectie voor een zorgvuldige aanpak en uitwerking. Een opzet voor het programma voor integrale gebiedsontwikkeling van Gijzenrooi tot natte natuurparel, met de nieuwvestiging van een ecologische stadsboerderij, is bijgevoegd (bijlage 4).

## Bijlagen

- Bijlage 1:** Kaart Autonome ontwikkeling gebied Gijzenrooi
- Bijlage 2:** Kaart Wensbeeld gebied Gijzenrooi
- Bijlage 3:** Verslag: Werkatelier 3-Bewonersbijeenkomst
- Bijlage 4:** Programma integrale gebiedsontwikkeling Gijzenrooi
- Bijlage 5:** Stakeholders in beeld
- Bijlage 6:** Issues in beeld
- Bijlage 7:** Presentatie gemeenteraad 21 februari 2022
- Bijlage 8:** Raadsinformatiebrief Gijzenrooi

