

Ontwikkelvisie Landgoed Gulbergen

23 oktober 2017



Inhoudsopgave

Ontwikkelvisie samengevat.....	3
1. De opgave: recreatieve ontwikkeling van Gulbergen	6
2. Landgoed met publieke meerwaarde	8
3. Permanente recreatieve voorzieningen.....	12
4. Gebiedsmarketing en naamstelling.....	15
5. Haalbaarheid in de markt	16
6. Ontwikkelmogelijkheden stortlichaam	17
7. Beheer en onderhoud	18
8. Afstemming regionale plannen	20
9. Vervolgproces en realisatie	21
Bijlage 1: Geïnterviewde stakeholders en deelnemers brainstorm.....	23
Bijlage 2 Randvoorwaarden ontwikkeling na Brainstorm (maart 2017)	24
Bijlage 3: Eerste vier ruwe ontwikkelconcepten (Voorjaar 2017).....	25
Bijlage 4: Randvoorwaarden voor bouwen op stortlichaam.....	27
Bijlage 5: Ontwikkelproces en planning	31
Bijlage 6: Kengetallen beheerskosten Groen	33

Ontwikkelvisie samengevat

Een aangepaste visie voor de ontwikkeling van landgoed Gulbergen – Uitgangspunten voor de ontwikkeling verdeeld in Algemeen, Leisure Concept, Duurzaamheid en Ecologie, Economie en Vervolgproces.

In het tweede kwartaal van 2017 heeft Attero een nieuwe visie op de ontwikkeling van Landgoed Gulbergen gepresenteerd. In de afgelopen maanden heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over deze visie. Deze rapportage is hiervan de weerslag. Voor deze visie en voor het vervolg van het ontwikkel- en realisatietraject zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Algemene Uitgangspunten Ontwikkeling Landgoed Gulbergen

1. Doelstelling is om Landgoed Gulbergen te ontwikkelen tot een aantrekkelijk Landgoed met een uitgekiend leisure concept, met mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.
2. Het landgoed richt zich op een brede regionale en (inter)nationale doelgroep. De ontwikkeling sluit aan op plaatselijke, regionale en (inter)nationale behoeften.
Gulbergen wordt dé centrale groene ontmoetingsplek in de regio waar mensen komen voor hun rust, ontspanning, vermaak en om te genieten van de recreatieve mogelijkheden in een natuurlijke, parkachtige omgeving. De ambitie is dat de bewoners van alle omliggende kernen meerdere malen per jaar komen wandelen, fietsen, een event of tentoonstelling bezoeken, sporten, dineren, de dierentuin bezoeken, hun verjaardag vieren op het Landgoed, hun familie meenemen naar het uitzichtpunt, een biertje drinken etc. Hiertoe wordt het Landgoed versterkt en worden voorzieningen en activiteiten toegevoegd.
3. Het landgoed wordt privaat geëxploiteerd. De ontwikkeling moet daarom haalbaar zijn en potentiële kopers of investeerders aantrekken.
4. Het concept moet integraal zijn. Regie op ontwikkeling en exploitatie moeten duurzaam in één hand blijven.
5. De ontwikkeling moet passen binnen de ruimtelijke contouren zoals geschetst in het rapport van het ambtelijk expertteam (juni 2016).
Volgens de Verordening Ruimte van de provincie ligt Landgoed Gulbergen of in de Ecologische Hoofdstructuur of in de Groenblauwe mantel. Deze structuren komen nu al terug in de huidige functies. Het gehele landgoed kent de aanduiding Integratie stad-land. Dit betekent dat “stedelijke” functies zijn toegestaan als er een meerwaarde is voor de relatie tussen de stad en het platteland. De Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa sluit hier bij aan. De ISV geeft aanduidingen in het plangebied Gulbergen voor droge natuur, intensief recreatiegebied en behoud en realisatie begrensde EHS (Ecologische Hoofdstructuur).
6. Het Landgoed wordt ontwikkeld vanuit een integrale visie:
 - a. Een open, toegankelijk en laagdrempelig park.
 - b. Het groene stedelijk tussengebied brengt landschappelijke, sociale, culturele en slow-traffic cohesie tussen omliggende gemeenten en kernen.
 - c. Alle bebouwing en voorzieningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast.
 - d. De groen/rood verhouding zal maximaal 90/10 zijn (bebouwd oppervlak).
 - e. Gulbergen is goed bereikbaar via zowel de openbare wandel-, fietspaden en wegen als het openbaar vervoer. De nieuwe fiets- en wandelwegenstructuur zorgen ervoor dat steden en dorpen in de regio met elkaar verbonden zijn. Het landgoed wordt het fiets- en wandelknooppunt van de stedelijke regio.
 - f. Op het terrein zijn afdoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen.
 - g. De spoorbaan zal minstens op één plek ondertunneld worden en de bestaande spoorwegovergang moet worden beveiligd.

Uitgangspunten Ontwikkeling Leisure Concept Landgoed Gulbergen

7. Het multileisure concept biedt een scala aan mogelijkheden. Gulbergen is een culturele openlucht-ontmoetingsplek waarin rust en een groene uitstraling de boventoon voeren.
8. Openlucht tentoonstellingen, kunstroutes en culturele activiteiten maken onderdeel uit van het concept. Door het park worden openbare openlucht tentoonstellingen en exposities gehouden op

- het snijvlak van techniek, design met high technology & circular solutions en de oude Brabantse ambachten als de weverij, keramiek en lederwaren.
9. Vrij toegankelijke sportfaciliteiten zorgen voor reuring en verbinding en onderstrepen het openbare karakter.
 10. Horeca, wellness en verblijfsrecreatie verhogen de attractiewaarde en bezoekfrequentie.
 11. Alle randvoorwaarden voor een geslaagd evenement (zoals parkeren, verblijf of horeca) worden op het terrein zelf ingevuld.
 12. Gulbergen wordt op de kaart gezet als leisuregebied. Daarvoor is nodig:
 - a. Iconen die vanaf de start de ontwikkeling tot een succes maken. De top van de (afval)berg is hiervoor een uitgelezen plek. Denk aan een uitkijktoren en een (draaiend) restaurant.
 - b. Een hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte (en het vastgoed; groen!) als unique selling proposition (usp).
 - c. Maximale variatie in omvang, opzet, luxe, verblijfstijd en faciliteiten/arrangementen in het aanbod van de verschillende typen overnachtingsmogelijkheden. Een belangrijk uitgangspunt is om ieder object uniek te laten zijn.
 - d. Het realiseren van een toeristische poort bij de gebiedsgrenzen zodat de bezoeker herkenbaar Landgoed Gulbergen binnentreedt.

Uitgangspunten ontwikkeling Duurzaamheid en Ecologie

13. De inrichting moet aansluiten op en waar mogelijk een versterking betekenen voor de Groene Hoofdstructuur (natuurkerngebieden, verbindingzones).
14. Als onderdeel van het Rijk van Dommel en Aa blijven de landschaps-ecologische verbindingen van de droge en natte natuur in noord-zuid richting geborgd.
15. Binnen Landgoed Gulbergen bevindt zich in totaal 100 hectare bos. Het totale Landgoed Gulbergen is groen omzoomd. Een groot deel van deze bosgebieden behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur.
16. Alle ontwikkelingen worden ontworpen vanuit het bestaande groen; alle voorzieningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap.
17. Duurzaamheid, vergroening en circulariteit spelen een centrale rol. Aspecten als klimaatadaptatie, circulaire watersystemen en biodiversiteit worden als uitgangspunt voor de ontwikkeling van landgoed Gulbergen meegenomen.
18. Gulbergen wordt energieneutraal ingericht met een eigen gasvoorziening (Carbiogas/bio-massa) en zonnepanelen. Het uitgangspunt bij alle ontwikkeling is energieneutraal bouwen. Het park zal in haar energievoorziening geheel zelfvoorzienend zijn. De gaswinning vanuit de berg draagt hier nu al aan bij.
19. Vanwege de oorsprong van de Gulbergen als vuilstort, en passend bij Brainport zal alle bouw en activiteit op het Landgoed zoveel mogelijk een circulair karakter krijgen.
20. Een landschapsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling. Bij de overname van het stortbedrijf RAZOB in 2003 zijn al de volgende randvoorwaarden voor ontwikkeling opgenomen.
 - a. Het groene karakter van het gebied dient als stedelijk uitloopgebied en centraal groengebied te functioneren voor het omliggende stedelijke gebied en de directe regio.
 - b. Het half-open en landelijke karakter dient behouden te blijven.
 - c. De ecologische verbindingfunctie met de omliggende gebieden dient ontwikkeld en versterkt te worden.
 - d. De westelijke boszone, de Hooidonksche Beek en de oostelijke boszone worden met elkaar verbonden voor het functioneren van de noord-zuid gerichte natuurverbinding.
 - e. Het gebied dient kwalitatief goed en duurzaam ontwikkeld te worden, terwijl het gebruik flexibel en meervoudig dient te zijn.
21. Bij de afbakening van de verschillende intensieve recreatieve onderdelen zal rekening worden gehouden met de landschappelijke waarden. Houtwallen, vlechthekken en sloten zijn beter inpasbaar dan hekken, poorten en muren. Deze bestaande natuurlijke voorzieningen worden gerespecteerd en daar waar mogelijk versterkt. Door de landschappelijke inpassing van de recreatieve onderdelen ontstaan meer natuurlijke verbindingen.

Uitgangspunten Economische ontwikkeling

22. Regie en exploitatie in 1 hand: Voor de ontwikkeling van het landgoed wordt één partij gezocht. Voorstel is dat Attero en MRE met elkaar optrekken om deze te vinden. De economische dragers

- binnen het Leisure concept moeten er voor zorgen dat het Landgoed zich in totaliteit kan bedruipen.
- Centrale regie op exploitatie betekent ook dat er samenhang is tussen de voorzieningen en dat terreinen niet worden versnipperd of “uitgepond”.
23. Op basis van de “Marktscan Leisure Concept Landgoed Gulbergen (Eindhoven)” van Bureau Stedelijke Planning van 29 september 2017 blijkt het realistisch en haalbaar om intensieve verblijfsrecreatie op Landgoed Gulbergen te realiseren. Op basis van deze marktscan worden de volgende elementen op Landgoed Gulbergen voorzien.
- a. Hotel in het segment “Casual Luxury” of “Zakelijke markt” met 100+ kamers. Dit kan worden aangevuld met een middelgroot boutique hotel (40-60 kamers) en/of een Zorghotel (40-60 kamers) in volgorde van belangrijkheid.
 - b. Congrescentrum: gefaseerd naar ruimte(s) met capaciteit tot 500 bezoekers
 - c. Chalets: circa 50 – 100 eenheden voor recreatieve doeleinden i.c.m. (hotel) faciliteiten, maximale variëteit.
 - d. Bungalows: Recreatiepark gericht op rust (50-200 eenheden) en een luxe recreatiepark (6-60 eenheden) i.c.m. wellness en golfbaan
 - e. Horeca: circa 6 voorzieningen (incl. horeca en uitzichtpunt op de berg, inclusief recycling experience)
 - f. Wellness-center: capaciteit circa 1500 bezoekers
 - g. Gebruik van de natuurlijke arena van de stortkom van de stortplaats (hoefijzer) voor evenementen en voorstellingen. 1000 tot 5000 regulier en bij grote evenementen op het gehele terrein ca 20.000 bezoekers piek
 - h. Openbare recreatie- en sportvoorzieningen
24. De voorzieningen zijn allemaal recreatief, maar met een verschillende mate van luxe en faciliteiten. Het hotel is 1 kamer, bed, douche/bad; het appartement 2 kamers (slaap en zit), plus kitchenette; de bungalow is met keuken, wasmachine. De verschillende mate van luxe trekt verschillende doelgroepen aan.
25. In het landgoed komen geen woningen of bedrijventerreinen.
26. Doel is een toekomstresistente en locatie-specifieke ontwikkeling, waarbij het maatschappelijk belang en het economisch belang elkaar versterken. De bebouwing van Gulbergen zal uniek en specifiek zijn en passend bij deze locatie. Duurzaamheid, vergroening en circulariteit spelen hierbij een centrale rol. Gulbergen wordt ontwikkeld als een gezonde, toegankelijke, laagdrempelige openbare ruimte, een plek om te zijn en een plek om te bewegen. Een plek die oproept om samen dingen te doen.

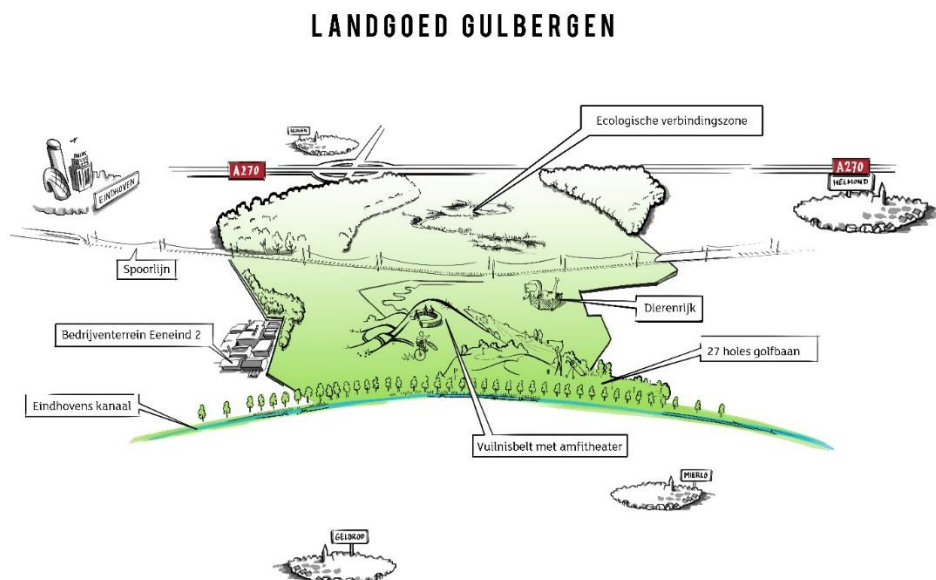
Uitgangspunten Vervolgproces

27. MRE en Attero doorlopen een gezamenlijk ontwikkelproces, waarbij ook de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo worden betrokken als grondgebied-gemeenten en verantwoordelijke partij voor de bestemmingsplanontwikkeling. Een stuurgroep van 4 partijen wordt gevormd: Attero, MRE, Nuenen en Geldrop-Mierlo. De projectstructuur doet recht aan de belangen van alle partijen en maakt de kans op succes op korte termijn mogelijk. MRE laat zich vertegenwoordigen door Eindhoven en Helmond.
28. Een open en transparant proces wordt gevolgd om externe partijen voor Gulbergen te interesseren. Ingezet wordt op gezamenlijk verkoop door Attero en MRE.
29. De uitgangspunten voor het vervolgproces worden vastgelegd in een letter of intent. Ten behoeve van de aan te trekken externe partij wordt een term sheet opgesteld.
30. De volgende stap in het vervolgproces is een gezamenlijk op te stellen ruimtelijk ontwikkelkader uitgaande van het landschap dat als basis kan dienen voor bestemmingsplanprocedures en besluitvorming door de raden/besturen van de 3 betrokken publieke partijen. De raden/besturen worden hierover in een vroeg stadium geïnformeerd in een gezamenlijke informatiebijeenkomst met mogelijkheden tot interactie.

1. De opgave: recreatieve ontwikkeling van Gulbergen

Geschiedenis van Landgoed Gulbergen – De zoektocht naar passend concept voor ontwikkeling van Landgoed Gulbergen – Gesprekken met stakeholders en ontwikkelaars – Rapporten van Dietz en van Bureau Stedelijke Planning

In de metropool regio Eindhoven ligt tussen Eindhoven en de kernen Nuenen, Helmond en Geldrop-Mierlo landgoed Gulbergen met hierop de voormalige vuilstortplaats die 60 meter boven het maaiveld uitsteekt. Landgoed Gulbergen, in totaal 325 hectare groot, wordt aan de noordzijde begrensd door de rijksweg A270 Eindhoven-Helmond en aan de zuidzijde door het Eindhovens Kanaal. Het gebied wordt doorkruist door de spoorweg die Eindhoven met Helmond verbindt. Als onderdeel van het Rijk van Dommel en Aa is Landgoed Gulbergen een toeristisch recreatief landschapspark met een sterk groen karakter. Het behelst 100 hectare bos (deels ecologische hoofdstructuur) en 20 hectare 'natte' ecologische verbingszone. Verschillende toeristische voorzieningen voor dagrecreatie (27 holes golfbaan, mountainbike-pad en Dierenrijk) maken momenteel onderdeel uit van het gebied.



Nu het regelen van de stortafwerking en de nazorg naar verwachting begin 2019 wordt afgerond, is het de wens van Attero om de ontwikkeling van een aantrekkelijk leisureconcept voor landgoed Gulbergen in gang te zetten. Dit concept gaat uit van intensieve verblijfsrecreatie, moet aansprekend en haalbaar zijn en aantrekkelijk zijn voor potentiële kopers/investeerders. Het concept moet integraal zijn, zodat regie op ontwikkeling en exploitatie duurzaam in één hand kunnen blijven, ook na de beoogde verkoop door Attero.

Tegelijkertijd moet het leisureconcept passen binnen de contouren van het rapport van het ambtelijk Expertteam (medio 2016) en aansluiten op plaatselijke, regionale en (inter)nationale behoeften. Het leisureconcept moet derhalve voldoende potentie hebben om de waarde van landgoed Gulbergen te verhogen en moet op draagvlak kunnen rekenen van omwonenden, belanghebbenden en stakeholders.

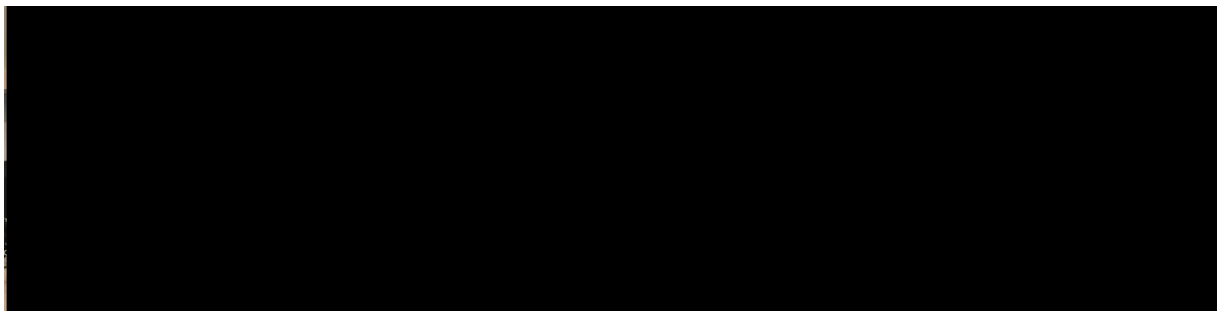
De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen is een proces dat loopt sinds het einde van de jaren 90. Attero is in de huidige verhoudingen verantwoordelijk voor de ontwikkeling van een economisch uitvoerbaar en realiseerbaar plan. In het tweede kwartaal van 2017 heeft Attero in samenwerking met Dietz communicatie een nieuwe visie op de ontwikkeling gepresenteerd.

De zoektocht naar een passend en haalbaar leisureconcept is in eerste instantie onderverdeeld in 3 fases. In fase 1 heeft [REDACTED] in overleg met Attero een stakeholdersanalyse uitgevoerd waarbij de meest invloedrijke en belanghebbende partijen zijn benoemd.

Om van de ontwikkeling van Gulbergen een succes te maken, is het belangrijk dat het ontwikkelconcept voor Gulbergen aansluit bij de identiteit van en de kansen binnen de regio. Om deze zo goed mogelijk in kaart te brengen zijn in de 2e fase totaal 19 stakeholdersgesprekken gevoerd. In deze gesprekken stonden twee vragen centraal: “welke ontwikkelingen op het gebied van leisure ziet u voor landgoed Gulbergen?” en “wat zijn de randvoorwaarden voor dergelijke ontwikkelingen?”.

De genodigden voor deze gesprekken waren onder andere overheden, ontwikkelaars, marketingorganisaties en potentiële ondernemers, exploitanten en investeerders. Een overzicht van de geïnterviewde stakeholder is te vinden in bijlage 1. Door in een vroeg stadium belanghebbenden te betrekken en hen inspraak te geven is een begin gemaakt met de creatie van draagvlak voor het uiteindelijke ontwikkelconcept en enthousiasme over het gebied.

Gemeenten en MRE hebben – in lijn met het adviesrapport van het Expertteam - aangegeven mee te willen denken in de richting van intensieve verblijfsrecreatie, mits het open en parkachtig karakter behouden blijft. Zij juichen, naast een parkfunctie voor de directe omgeving, een bovenregionale functie toe. Woningen en zware bedrijvigheid roepen bij gemeenten en provincie weerstand op.



De input van deze stakeholdergesprekken leidden tot een eerste vier ontwikkelingsconcepten (zie bijlage 3). Deze concepten zijn in fase 3 middels een brainstorm (gehouden op 22 maart 2017), met de belangrijkste stakeholders in het gebied (zie onderaan bijlage 1), verder uitgewerkt en aangescherpt. Attero heeft voorafgaande aan de presentatie van de ontwikkelvisie over de haalbaarheid gesproken met investeerders en vastgoedexperts. De plannen worden door hen positief beoordeeld en haalbaar geacht.

Het definitieve concept is op 11 mei 2017 besproken met het ambtelijk Expertteam Ruimte en vervolgens door Attero aangepast aan de contouren van het adviesrapport van medio 2016. Op basis van dat rapport is op 29 juni 2016 door de Metropoolregio Eindhoven (MRE) een voorkeur uitgesproken voor een scenario waarin Gulbergen als landschapspark wordt ontwikkeld waarbij elementen van verblijfsrecreatie worden toegevoegd.

Het concept is op 13 juli besproken in de vergadering van de adviescommissie Gulbergen. De adviescommissie had een aantal vragen naar aanleiding van het concept. Belangrijk onderdeel daarvan was de vraag naar de haalbaarheid van de plannen in de markt. Vandaar dat Attero hier nader onderzoek naar heeft laten verrichten door het Bureau Stedelijke Planning. De vragen van de commissie zijn beantwoord in een nadere rapportage: de Ontwikkelvisie toegelicht.

In de vergadering van de adviescommissie van 11 oktober zijn de toelichting en de marktscan besproken. In dit overleg is gevraagd om een nader overleg over de randvoorwaarden waaronder de overheden en de regio met de door Attero gewenste ontwikkeling kunnen instemmen. Dit overleg staat nu gepland voor 8 november 2017.

Deze notitie is een integrale versie van zowel het leisureconcept zoals ontwikkeld door [REDACTED] in juli, de nadere toelichting van begin oktober en de conclusies van de marktscan van Bureau Stedelijke Planning.

2. Landgoed met publieke meerwaarde

Landgoed Gulbergen met meerwaarde voor regio – Makkelijk bereikbaar en verbindend tussen Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo en Nuenen – Centrale lokale, groene, laagdrempelige en openbare ontmoetingsplek met divers cultureel aanbod en evenementen – Landschap als vertrekpunt voor verdere ontwikkeling

Landgoed Gulbergen wordt dé centrale groene ontmoetingsplek in de regio waar mensen komen voor hun rust, ontspanning, vermaak en om te genieten van de recreatieve mogelijkheden in een natuurlijke, parkachtige omgeving. De ambitie is dat bewoners van de gehele regio met regelmaat het Landgoed bezoeken en beleven. Door haar centrale ligging tussen de steden Eindhoven en Helmond voelt het Landgoed aan als een stadspark waar mensen elkaar ontmoeten en opzoeken. Naast intensieve recreatie, waaronder een hotel en een-aantal chalets, wordt het landgoed bij uitstek dé openlucht-ontmoetingsplek in de regio. De vergelijking met stadsparken als het Vondelpark in Amsterdam en het Central Park van New York zijn snel gemaakt. Er wordt gewandeld, gejogd men komt er om te skaten, paardrijden, fietsen en mountainbiken. Het is een lokale, groene, laagdrempelige en openbare ontmoetingsplek om samen met vrienden en familie te barbecueën, picknicken, de hond uit te laten en je verjaardag te vieren. Kortom een plek voor alle doelgroepen en voor elk wat wils!

Door haar centrale ligging is het Landgoed makkelijk bereikbaar. De nieuwe fiets- en wandelwegenstructuur en ruiterroutes zorgen er voor dat dorpen en steden in de regio eenvoudig met elkaar verbonden worden. Niet alleen het geplande fietspad van Eindhoven naar Helmond maakt hier onderdeel van uit, maar ook de nieuw aan te leggen verbindingen tussen noord en zuid, Nuenen en Geldrop-Mierlo. Er komt een fiets- en wandeltunnel onder het spoor en een fiets- en wandelbrug over het kanaal richting Geldrop-Mierlo. Landgoed Gulbergen wordt hét natuurlijk fiets- en wandelknooppunt voor langzaam verkeer.



Landschap als vertrekpunt

Om alle ontwikkelingen een plaats te bieden in het Landgoed Gulbergen dient een landschapsplan als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. Bij de overname van het stortbedrijf RAZOB in 2003 zijn al contractueel diverse randvoorwaarden voor ontwikkeling opgenomen.

De randvoorwaarden die aan de toekomstige ontwikkeling van Landgoed Gulbergen zijn meegegeven, zijn:

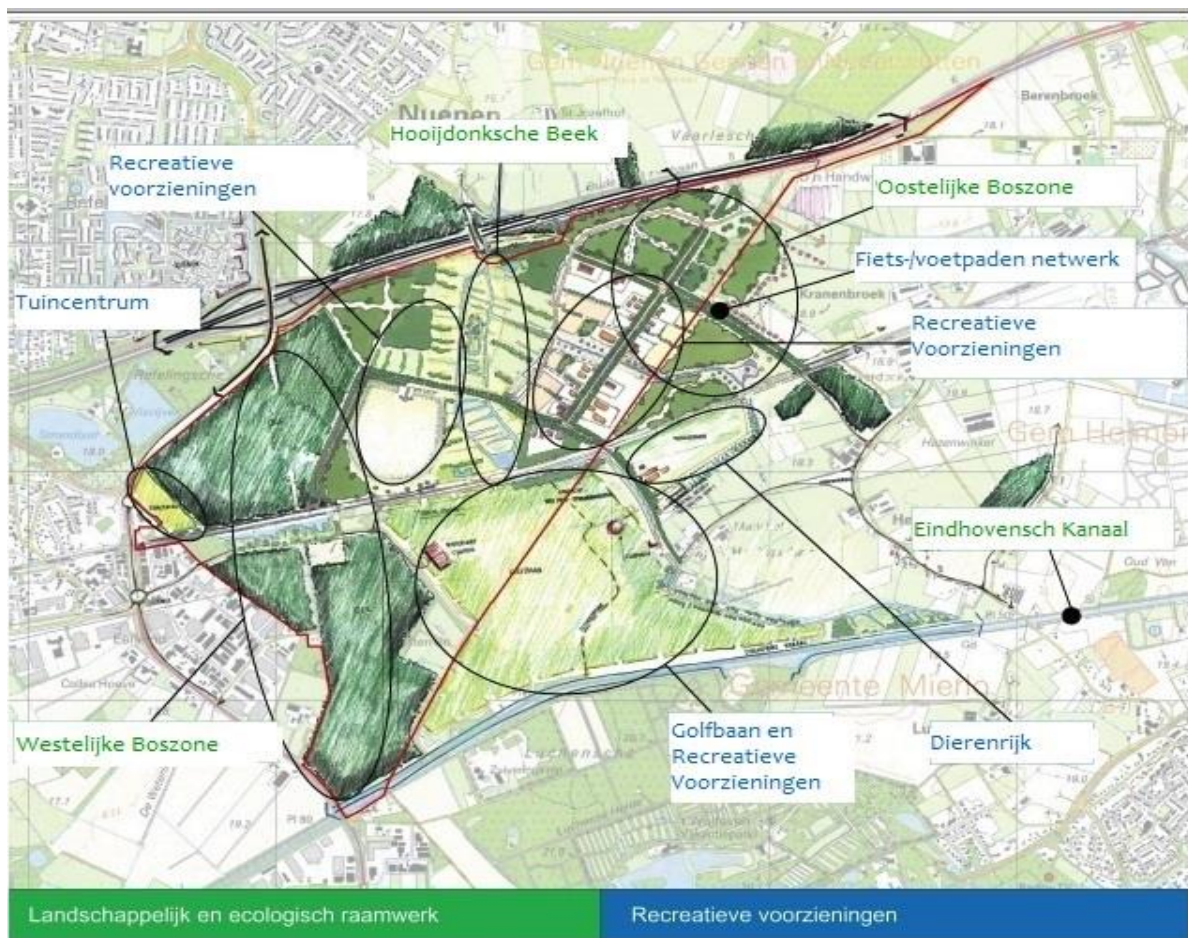
- het groene karakter van het gebied dient als stedelijk uitloopgebied en centraal groengebied te functioneren voor het omliggende stedelijke gebied en de directe regio;
- het half-open en landelijke karakter dient behouden te blijven;
- de ecologische verbindingfunctie met de omliggende gebieden dient ontwikkeld en versterkt te worden;
- de westelijke boszone, de Hooidonksche Beek en de oostelijke boszone dienen met elkaar te worden verbonden voor het functioneren van de noord-zuid gerichte natuurverbinding;
- het openbaar karakter van het gebied dient gehandhaafd te blijven, met in acht name van het reeds bestaande privé/commerciële gebruik van de Golfbaan en Dierenrijk Europa. In de toekomst wordt wellicht ruimte van de golfbaan in gebruik genomen voor openbare fiets-, wandel- en ruitersporen;

- o het gebied dient kwalitatief goed en duurzaam ontwikkeld te worden, terwijl het gebruik flexibel en meervoudig dient te zijn;
- o het gebied dient een recreatieve functie te hebben waarbij bezoekers eenvoudig het gebied kunnen bereiken en betreden (laagdrempelig);
- o het realiseren van een toeristische poort bij de gebiedsgrenzen zodat de bezoeker herkenbaar Landgoed Gulbergen binnentreedt;
- o het herbergen van recreatieve voorzieningen die voorzien in de behoefte aan vrijetijdsactiviteiten van de bewoners uit de stedelijke regio;
- o specifiek voorziet het landgoed ten minste in een evenemententerrein ten behoeve van de regio.

Gelet op de eisen van nu, voegen we daar aan toe:

- o Gezonde en duurzame ontwikkeling staat voorop bij de ontwikkeling van het Landgoed.
- o Gulbergen wordt ontwikkeld als een gezonde openbare ruimte, een plek om te zijn en te bewegen; een omgeving die oproept om samen dingen te doen.
- o De gebouwen en omgeving zullen duurzaam worden ontwikkeld, met onder meer aandacht voor eigen energievoorziening (zonnepanelen) en gebruik van duurzame materialen

Nu anno 2017 zijn met name de randvoorwaarden voor natuurontwikkeling gerealiseerd. Bij de realisatie van deze natuurdoeleinden is vooral gekeken naar het behoud en het versterken van het groene karakter van het landgoed. Door de realisatie van deze natuurlijke randvoorwaarden is als het ware een landschappelijk raamwerk ontstaan. De natuurlijke elementen zorgen voor het landschappelijke raamwerk waar binnen nog verschillende mogelijkheden voor intensieve recreatie zijn. Onderstaande schets geeft een goed beeld van de mogelijkheden voor intensieve recreatie binnen het landschappelijk en ecologisch raamwerk. Als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van Landgoed Gulbergen zal dit landschappelijke raamwerk dienen.



Als onderdeel van het Rijk van Dommel en Aa blijven de landschaps-ecologische verbindingen van de droge en natte natuur in noord-zuid richting geborgd. Zoals op bovenstaande schets te zien is, is binnen het Landgoed Gulbergen intussen al 20 hectare natte natuur in de vorm van de ecologische verbindingszone Hooidonksche Beek gerealiseerd. Deze zone loopt vanaf het Eindhovensch kanaal, via Golf de Gulbergen, met een duiker onder de spoorlijn door naar het noordelijke deel van Landgoed Gulbergen. In het noordelijke deel is deze beekzone op delen wel 200 meter breed. De vlechthekken van Meidoorn bieden een perfecte afscheiding van deze ecologische verbindingszone met de overige recreatieve onderdelen. Tevens biedt het de bezoeker van het Landgoed Gulbergen een fraai zicht over deze natte natuurverbinding. De Hooidonksche Beek vervolgt verder via de Mierlosedijk haar weg in de noordelijke richting buiten Landgoed Gulbergen.

Verder bevindt zich binnen Landgoed Gulbergen in totaal 100 hectare bos. Het totale Landgoed Gulbergen is groen omzoomd. Een groot deel van deze bosgebieden behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. Het spreekt voor zich dat bij de totale inrichting van het plangebied ook door de bosgebieden, daar waar mogelijk, de benodigde fiets- wandel- en ruitersporen zullen worden aangelegd. Op dit moment vindt overigens jaarlijks het tuinevenement Bloem & Tuin plaats via een speciale ontheffing in het bosgebied van het Steenoventerrein. Leuk is ook om te vermelden dat bij het beheer van deze bosgebieden wordt gewerkt volgens het FSC-keurmerk.

Zowel de ecologische verbindingszone Hooidonksche Beek en de bosgebieden in en om het Landgoed Gulbergen sluiten aan op de verschillende natuurlijke Noord-Zuid en Oost-Westverbindingen tot ver buiten het Landgoed. Met de afbakening van de verschillende intensieve recreatieve onderdelen zal rekening worden gehouden met de landschappelijke waarden. Houtwallen, vlechthekken en sloten zijn beter inpasbaar dan hekken, poorten en muren. De bestaande natuurlijke voorzieningen worden gerespecteerd en daar waar mogelijk versterkt. Door de landschappelijke inpassing van de recreatieve onderdelen zullen er zeker meer natuurlijke verbindingen ontstaan.

Cultureel aanbod en evenementen

Het Landgoed krijgt een prominente functie als sociaal-culturele verbindingsplek van de regio. Het multileisure concept biedt voor alle inwoners uit de regio naar prijs en product gedifferentieerde dagrecreatie. Oud en jong, sportief en recreatief, autochtoon en allochtoon, groepsverband en individueel, regionaal en bovenregionaal. Voor al deze doelgroepen biedt Landgoed Gulbergen een scala aan mogelijkheden. Openlucht tentoonstellingen, kunstroutes en culturele activiteiten maken onderdeel uit van het concept. Het culturele aanbod in de regio wordt hierdoor versterkt en zorgt voor maatschappelijke meerwaarde. Vanuit de nieuwe recreatieve onderdelen zal er een economische spin-off zijn naar omliggende kernen door het aantrekken van nieuwe doelgroepen toeristen die de regio verder zullen verkennen en worden nieuwe arbeidsplaatsen gecreëerd

Het bestaande 'natuurlijke' amfitheater, dat onderdeel uitmaakt van de berg, blijft behouden en wordt ingericht zodat er het hele jaar door grote en kleine, high end en lokale voorstellingen kunnen worden opgevoerd. Het amfitheater komt op de plaats van de voormalige stortkom dat aan 3 kanten door de berg wordt omsloten. De vlakke binnenzijde is ruim 15.000 m² groot.

Op momenten dat er geen voorstelling staat gepland, kunnen de bezoekers er vrij picknicken of genieten van het uitzicht op deze speciale locatie.



Aan de noord- en zuidzijde van het spoor blijft voldoende ruimte voor kleine en grote muziek-, sport- of andere regionale of internationale events. Met name in het noordelijk deel van het terrein (met nu nog een agrarische bestemming) wordt rekening gehouden met een zodanige inrichting van het plangebied dat daar evenementen kunnen plaatsvinden. Op het moment dat er geen evenementen zijn, kunnen de bezoekers genieten van de parkachtige uitstraling van deze gebieden. Evenementen met een groot bereik en naamsbekendheid als Bloem & Tuin, 'De nacht van Brabant' en 'Gulbergen 24' (die plaatsvindt op de locatie van de Beheermaatschappij bij het Eindhovensch Kanaal) vinden al in het gebied plaats en blijven behouden. Ook zal er plek zijn voor nieuwe events

naar het voorbeeld van het theaterfestival De Parade, of een Brabantse versie van Oerol. Door het park worden openbare openlucht tentoonstellingen en exposities gehouden op het snijvlak van techniek, design met high technology & circular solutions en de oude Brabantse ambachten als de weverij, keramiek en lederwaren. Al deze activiteiten versterken het plaatselijke leefklimaat en het culturele aanbod van de regio en verhogen de bezoeksfrequentie van het park.

Op het Landgoed, langs de fiets- en wandelpaden en in het hotel en congrescenter, wordt ruimte gecreëerd voor wisselende en blijvende kunstzinnige uitingen. Hiermee voegen we culturele attractiviteit toe aan de Brainport. Dit komt in eerste instantie tot uiting in een vaste tentoonstelling naar het voorbeeld van de 'Vincent Affair'. Hier wordt met nieuwe technieken op een moderne manier gekeken naar de genialiteit van Vincent van Gogh. Naast de vaste tentoonstelling zijn er ook wisselende tentoonstellingen.

Naast de Van Gogh-geïnspireerde tentoonstellingen, die zowel binnen – in of aan het hotel of congrescentrum - als buiten, plaatsvinden, is ook plek voor exposities op het snijvlak van techniek met design en oude Brabants ambachten als weverij, keramiek en lederwaren met high technology & circular resolutions. Hierbij wordt samengewerkt met partijen als Design Academy, Weverij Museum, Van Abbe Museum, TUE, ASML, NXP, Philips, DAF, VDL en Brabantia..

Voor jonge kunstenaars, technici en industrieel ontwerpers worden een beperkt aantal werkplaatsen gecreëerd. Bijvoorbeeld ter beschikking aan de grootste talenten van Design Academy en TUE. Zo verbinden we heden met verleden, design en kennis en bieden we stimulans aan jong talent.

Uiteraard wordt bij het organiseren van evenementen gekeken naar de belastbaarheid van de diverse terreinen, planonderdelen en parkeergelegenheden. Grofweg kan gesteld worden dat het outdoor evenementenseizoen loopt van 1 april tot en met september. De piek in het seizoen ligt traditioneel in de maand juni, waarna er een terugval is vanwege de zomervakantie. In augustus en september is er vaak nog een kleine piek aan evenementen. In Nederland worden jaarlijks 3.000 evenementen georganiseerd. 65% - 70% van deze evenementen vindt plaats op een buitenlocatie. Regionaal gezien ligt Landgoed Gulbergen in een aantrekkelijk verzorgingsgebied met circa 440.000 inwoners in Eindhoven en omliggende gemeentes. In een straal van 60 km betreft het verzorgingsgebied 2.3 miljoen inwoners.

Voor wat betreft de belasting en capaciteit van evenementenlocaties bepaalt de netto bruikbare oppervlakte van een terrein voor een type evenement een maximaal bezoekersaantal al dan niet gekoppeld aan kamperen en parkeren. De aard van een evenement (festival, concert, sportevenement, tractorshow e.d.) bepaalt de belasting van een terrein. Grofweg kunnen de volgende kengetallen worden aangehouden voor de capaciteit van een evenemententerrein:

- Parkeren: 350 auto's p/ha met gemiddeld 2,3 -2,9 bezoekers per auto (afhankelijk van doelgroep). Gemiddeld komt 65% van de bezoekers met de auto.
- Kamperen: circa 7-15 m². Norm gemiddeld 1.100 man p/ha
- Festivalterrein:
 - Concert 8.500 bezoekers p/ha
 - 1 daags festival met meerdere podia 6.000 bezoekers p/ha
 - Meerdaags festival met kamperen 3.600 bezoekers p/ha (excl. Campingdeel)
 - Publieksbeurs meerdaags 2.000 bezoekers p/ha

Een mooi liggend, goed ontsloten terrein met voldoende beplanting, verbonden met open ruimtes, zo mogelijk met waterpartijen dragen bij aan een betere sfeerbeleving en geven op het moment dat er geen evenement is een parkachtige uitstraling. Buiten de evenementen om kunnen bezoekers genieten van dit speciale park. Daarbij is het organisatoren ook vaak heel wat waard om een bepaalde 'look & feel' te huren. Door de nog immer toenemende vraag uit de markt, zowel regionaal als landelijk en een nog 'lege' agenda is de marktpotentie voor evenementen in Landgoed Gulbergen over het algemeen goed te noemen. Gezien de ontwikkelingen in de markt is een maximale terreincapaciteit tot 30.000 bezoekers per dag reëel¹. Uitgangspunt is dat het terrein voor evenementen volledig zelfvoorzienend is en dat alle randvoorwaarden voor een geslaagd evenement (zoals parkeren, verblijf of horeca) op het terrein zelf worden ingevuld.

¹ bron Waardering evenemententerrein Landgoed Gulbergen door Loc 7000 eventmanagement

Het organiseren van evenementen in het park vergt een zorgvuldige planning. Hierbij dient rekening te worden met de overige activiteiten op het terrein en de belastbaarheid. Het terrein dient na elk evenement in de oude staat te zijn teruggebracht.

3. Permanente recreatieve voorzieningen

Groen versterkt met horeca, wellness, verblijfsrecreatie en brede en rijke programmering van sport en cultuur - Verbinding tussen Noord en Zuid, zowel fysieke als in belevingswaarde – Duurzame en circulaire ontwikkeling - eigendom en regie op ontwikkeling en exploitatie in één hand

Voor bewoners van de omliggende gemeenten Eindhoven, Nuenen, Helmond en Geldrop-Mierlo, zal het Landgoed een prettige en makkelijk bereikbare plek zijn om te wandelen, sporten, uit eten te gaan en op regelmatige basis deel te nemen aan culturele activiteiten, groot en klein. Het wordt de openlucht-ontmoetingsplek bij uitstek, waar je speciaal naar toegaat voor groen, rust, cultuur, muziek, sport, of het vieren van je verjaardag en waar je met regelmaat gewoon doorheen fietst of wandelt, omdat het hét aantrekkelijk en natuurlijk knooppunt wordt van langzaamverkeerroutes.

Om attractiewaarde en bezoekfrequentie te verhogen wordt het huidige groen versterkt en worden horeca, wellness, verblijfsaccommodaties en een brede en rijke programmering van sport en cultuur toegevoegd. Voor verlenging van de verblijfsduur worden er voorzieningen toegevoegd als horeca, wellness en verblijfsrecreatie. Deze elementen worden zorgvuldig ingepast in het landschap. In het plan wordt het landschapspark Gulbergen aangevuld met:

- Hotel
- Congrescentrum
- Chalets, bungalows, studio's bij hotel en congrescentrum
- Wellness-center
- Horeca en uitzichtpunt op de berg
- Bungalows bij golfbaan en kanaal
- Gebruik van de natuurlijke arena van de stortkom van de stortplaats (hoefijzer) voor evenementen en voorstellingen.
- Openbare recreatie- en sportvoorzieningen

De golfbaan, het Dierenrijk en de fietspaden blijven gehandhaafd.

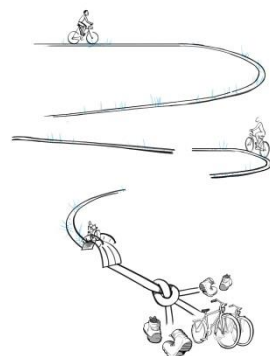
Het Landgoed Gulbergen bestaat uit twee componenten die op elkaar aansluiten en elkaar versterken. Het noordelijk deel, direct gelegen aan A270, is primair gericht op het aantrekken van nationale én internationale bezoekers. Het zuidelijk deel is primair gericht op de regionale bezoekers, de direct omwonenden uit de Metropoolregio Eindhoven en andere Brabanders.

Noord en zuid worden onderling zoveel mogelijk met elkaar verbonden, zowel in fysieke toegankelijkheid als in belevingswaarde. De keuze voor een landgoed in de vorm van een stadspark betekent ook dat het groene karakter van het gebied versterkt wordt. Alle ontwikkeling wordt ontworpen vanuit het bestaande groen; alle voorzieningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap.

Om de integraliteit van het Landgoed op lange termijn te borgen is het uitdrukkelijk de bedoeling om eigendom en regie op ontwikkeling en exploitatie duurzaam in één hand te houden.

Het landgoed op en rond de berg

De ontwikkeling van het zuidelijk deel van het Landgoed Gulbergen richt zich primair op de regionale bezoeker. De ontwikkelingen versterken het plaatselijke leefklimaat en zorgen voor verlenging van verblijfsduur en verhoging van de bezoekfrequentie van het park. Het Landgoed wordt daartoe ook het fiets- en wandelknooppunt van de regio. Niet alleen het geplande fietspad van Eindhoven naar Helmond maakt hier onderdeel van uit, maar ook nieuw aan te leggen verbindingen tussen noord en zuid, Nuenen en Geldrop-Mierlo. Er wordt aansluiting gezocht op het Daan Roosegaarde/Van Gogh-fietspad en er komt een fiets- en wandeltunnel onder het spoor en een fiets- en wandelbrug over het kanaal richting Geldrop-Mierlo. De ambitie is dat bewoners van alle omliggende kernen meerdere malen per jaar komen wandelen, fietsen, een event of tentoonstelling bezoeken, sporten, dineren, de dierentuin bezoeken, hun verjaardag vieren op het Landgoed, hun familie meenemen naar de uitkijktoren, een biertje drinken, etc.. Hiertoe wordt het landschapspark behouden en versterkt en worden voorzieningen en activiteiten toegevoegd.



Uitzichttoren en restaurant

Boven op de berg komt een uitkijktoren met een draaiend restaurant en een recycling experience. Het hoogste puntje van Brabant wordt hiermee nog hoger en wordt dé trekker van het gebied; de recycling experience geeft betekenis aan de historie als vuilstort. Aan de voet van de berg komt de gastronomische hotspot ('Chez Vincent') bestaande uit circa vijf paviljoens met voor iedere portemonnee, ieder dagdeel en ieder seizoen wat wils. De technische uitvoering van het draaiende restaurant en de recycling experience vindt bij voorkeur plaats samen met de TU Eindhoven. De toren, het restaurant, de recycling experience en de vijf paviljoens worden vormgegeven met hergebruikte materialen.



Amfitheater

Het bestaande 'natuurlijke' amfitheater, dat onderdeel uitmaakt van de berg, blijft behouden en wordt ingericht zodat er hele jaar door grote en kleine, high end en lokale voorstellingen kunnen worden opgevoerd. Het wordt een ontmoetingsplek voor locals en liefhebbers waar men in de zomer barbecuet en in de winter een kampvuur bouwt.

Ten behoeve van een stevige positionering van het gebied kan in de zomer gedacht worden aan een Verona-achtige openlucht-performance, het creëren van een extra locatie voor het theaterfestival De Parade, of een Brabantse versie van Oerol. Bij grote events vaart als extra attractie een boottaxi over het kanaal naar Eindhoven en Helmond.

Recreatie en wellness

Dierenrijk, het mountainbike-pad en de golfcourse blijven behouden voor het gebied en de sportfaciliteiten worden uitgebreid met vrij toegankelijke sportvelden voor bijvoorbeeld voetbal, tennis en jeu-de-boules. Dit staat open voor gebruikers uit de regio, maar ook voor gasten van het hotel en de bungalows.

Om tot rust te komen, te onthaasten en te genieten van het groene karakter van het Landgoed komt er ook een wellness- en yogacenter in het gebied. Deze plek van rust bedient een brede markt en is zowel gericht op de lokale en regionale bezoeker als op de (internationale) hotelgasten in het noordelijk deel van het park.



Er blijft aan noord- en zuidzijde van het spoor voldoende ruimte voor aanvullende groot en klein programma van muziek, sport of andere regionale of internationale events; dat zal actief gestimuleerd en geprogrammeerd worden. Momenteel wordt bijvoorbeeld gesproken over een meerjarig gastheerschap van het NK Springen (paardensport). De toegankelijkheid en parkeergelegenheid zal daartoe op reguliere basis op orde moeten zijn en bij grote events tijdelijk schaalbaar.

Nationale- en internationale doelgroep

Internationale toeristen bezoeken vanuit het noordelijk deel van het Landgoed de regio Eindhoven en de Brainport. De regio heeft veel te bieden en is een uitstekende uitvalsbasis voor dagtrips naar bezienswaardigheden in Nederland en Vlaanderen.

Zakelijke bezoekers maken gebruik van het hotel en congrescentrum en zijn binnen 20 à 30 minuten op vrijwel alle relevante plekken in het zakelijke hart van de Brainport, Eindhoven. De centrale ligging tussen de luchthavens van Eindhoven, Schiphol, Düsseldorf en Brussel maakt onderdeel uit van de unieke propositie.

Hotels en bungalows

Het hotel wordt circulair ontworpen en is een attractie op zich.

De te selecteren top-architect heeft zijn roots bij voorkeur in de Brainport of aan de Design Academy. Het interieur, het exterieur, de hospitality en de beleving zijn ontwikkeld in de vrije en creatieve geest van Van Gogh. Voor de Casual Luxury of voor de zakelijke markt is dit viersterren hotel van alle gemakken voorzien en telt 100+ kamers. Dit kan worden aangevuld met een middelgroot boutique hotel (40-60 kamers) en/of een Zorghotel (40-60 kamers, in volgorde van belangrijkheid)



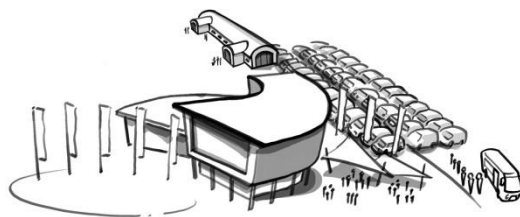
Naast het hotel worden 50-200 luxury chalets/bungalows gebouwd gericht op rust, aangevuld met een luxe recreatiepark met 6-60 bungalows i.c.m. wellness en golfbaan. Deze circulair gebouwde bungalows bedienen niet alleen de bovenkant van de toeristische markt (high end tourism) maar kunnen ook worden ingezet voor team- en brainstormsessies, of familiegezelschappen.

Verder kunnen in de eerste fase bij het hotel 50-100 appartementen gebouwd worden met een maximale variëteit, primair recreatief i.c.m. (hotel)faciliteiten

De nieuwe afslag van de A270 zorgt ervoor dat hotel en bungalows per auto en taxi makkelijk te bereiken zijn vanuit alle hoeken. Een Airport shuttle, een hoogfrequente lijnbus naar station Eindhoven, uitstekende parkeervoorzieningen, e-deel-auto's, fietspaden en e-bikes complementeren een goede en duurzame bereikbaarheid voor de gasten.

Congrescentrum

Vlak bij het hotel wordt het 'international meeting of minds' congrescentrum gerealiseerd. De vormgeving van het congres centrum is circulair, wordt uitgevoerd in samenwerking met lokale industriële en kenniskampioenen en sluit aan op het groene karakter van het huidige Landgoed Gulbergen. Er worden lezingen en kleine congressen tot 500 personen gehouden waarbij de Brainport gedachte centraal staat.



Duurzame ontwikkeling

Duurzame en circulaire ontwikkeling van het landgoed is een uitgangspunt. De gebouwen en omgeving zullen duurzaam worden ontwikkeld, met onder meer aandacht voor eigen energievoorziening (zonnepanelen) en gebruik van duurzame materialen.

Als eerbetoon aan de oorsprong van Gulbergen, als vuilstort, en als toonbeeld van de vooruitstrevendheid van de Brainport zal alle bouw en activiteit in het Landgoed zoveel mogelijk een circulair karakter krijgen. Een circular experience center op de berg, met restaurant en uitzichttoren, maken deze geschiedenis en ambitie manifest.

Naast de duurzame opzet van alle voorgenoemde voorzieningen is er zowel aan de noord- als de zuidzijde van Landgoed Gulbergen ruimte voor een aantal opstellingen van zonnepanelen.

4. Gebiedsmarketing en naamstelling

Regionale betrokkenheid door gebiedsbranding – Tijdelijke programmeringen van kunst, cultuur, sport, recreatie en horeca – Samenwerking met kunstenaars en BKKC – Uniekheid Van Gogh als voorbeeld bij ontwikkelingen landgoed storytelling

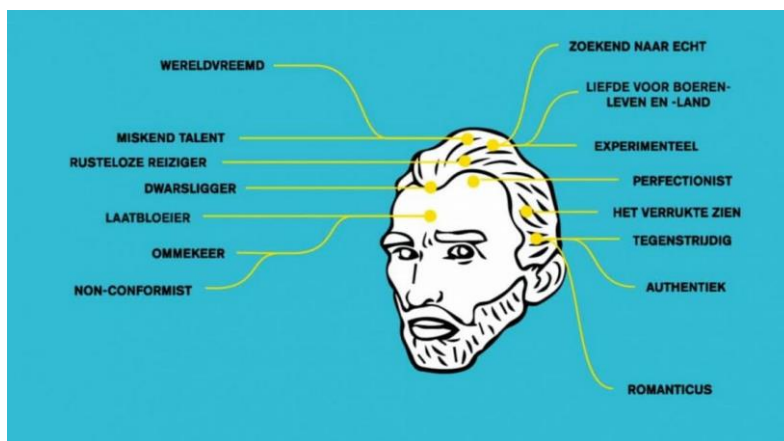
In de fase tussen de visie en de realisatie van Landgoed Gulbergen gaan we middels gebiedsbranding zorgen voor regionale betrokkenheid. Landgoed Gulbergen wordt een stadspark van en voor bewoners van de regio. We laten hen alvast proeven van wat er komen gaat. Hiermee willen we hen enthousiasmeren en worden zij ambassadeurs van het toekomstige stadspark. Dit doen we op twee manieren. Allereerst zorgen we voor tijdelijke (pop-up) programmeringen van kunst, cultuur, sport, recreatie en horeca in het Landgoed Gulbergen. We gaan op zoek naar partijen die tijdelijk onderdelen uit de visie willen realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een tijdelijk pop-up restaurant boven op de berg of een tijdelijke kunstroute dwars door het gebied in samenwerking met lokale kunstenaars en het BKKC.



In samenwerking met lokale toneelgroepen worden er voorstellingen opgevoerd in het al bestaande 'natuurlijke' amfitheater. Met buurtbewoners organiseren we de grootste buurt barbecue van Nederland en we trekken (sport)events aan die zorgen voor plaatselijke en landelijke publiciteit. Samen met de gemeenten gaan we actief op zoek naar deze tijdelijke initiatieven en evenementen. We nemen een voorschot op het openbare karakter van het gebied, de toekomstige ontwikkelingen en zetten landgoed Gulbergen op de kaart als regionaal stadspark. Daarnaast ontwikkelen we marketingcommunicatiemiddelen waaronder een website, parkdressing, een eigen huisstijl en informatiefolders om mensen te enthousiasmeren, te betrekken en te informeren. Ook zetten we social media in en ontwikkelen we promotiefilms.

De naam Gulbergen is in de regio een vrij onbekende naam. Dit biedt kansen om middels een nieuwe naamgeving de naamsbekendheid van het Landgoed te vergroten en lading te geven. Een groot deel van de gewenste ontwikkelingen hebben een nationaal- en zelfs internationaal karakter. Daarom zal er in de toekomst gezocht worden naar een aansprekende naam die zowel regionaal tot de verbeelding spreekt, potentiële investeerders verleidt en toekomstige eindgebruikers aantrekt.

Van Gogh is het sterkste merk van Brabant. Zowel lokaal, nationaal als internationaal is Vincent van Gogh bekend en geliefd. Omdat Van Gogh een groot deel van zijn leven in Brabant woonde, maakt hij onderdeel uit van het DNA en het cultureel erfgoed van Brabant.



Het vernieuwend denken en handelen van Van Gogh sluit aan op de Brainport-ambitie van de regio. Van Gogh begon lokaal in Zundert en Nuenen, zocht en vond inspiratie in Frankrijk en groeide – helaas pas na zijn dood - uit tot een wereldster.

Een naam als afgeleide van het grootste merk van Brabant, Van Gogh, ligt voor de hand. De naam Van Gogh kan je echter niet zomaar claimen en gebruiken als etiket. We zullen echter wel de genialiteit, de vooruitstrevendheid en het innovatieve karakter van Van Gogh als voorbeeld nemen bij de ontwikkelingen van het landgoed en dit meenemen in onze storytelling. Initiatieven als 'The Vincent Affair' en het Daan Roosegaarde/Van Gogh fietspad dienen hierbij als lichtend voorbeeld.



5. Haalbaarheid in de markt

Haalbaarheid in de markt door Bureau Stedelijke Planning – Resultaten Bureau Stedelijke Planning als uitgangspunt – Zeer goede kansen voor hotels en bungalows, wellness – Ook kansen voor congrescentrum en appartementen met maximale variëteit

Reeds bij het opstellen van de ontwikkelvisie is over de haalbaarheid gesproken met investeerders en vastgoedexperts. De plannen werden door hen positief beoordeeld en haalbaar geacht. Naar aanleiding van de specifieke vragen van de adviescommissie Gulbergen op 13 juli, is het Bureau Stedelijke Planning door Attero verzocht een nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid in de markt.

Bureau Stedelijke Planning heeft de volgende vijf sleutelfuncties kritisch getoetst op afzetkansen en opbrengstenpotentie: hotel, studio's, chalet/bungalows (alle vormen van verblijfsaccommodaties), congresfaciliteiten en wellness.

Op 14 september heeft Bureau Stedelijke Planning zijn concept-rapport opgeleverd. In dit rapport wordt geconcludeerd dat Gulbergen door de gunstige marktomstandigheden en de bijzondere locatiekwaliteiten (groen, golf) geschikt is voor:

- Chalets/bungalows, recreatiepark gericht op rust (50-200 verblijfsaccommodaties) en luxe recreatiepark (6-60 verblijfsaccommodaties) i.c.m. wellness en golfbaan.
- Wellness & beautycenter/resort.
- Een hotel (kamers en studio's) met voor de eerste fase (pakweg de komende vijf tot tien jaar) ca. 200 kamers (één keten met 100+ kamers in het casual luxury of zakelijk segment) aangevuld met een middelgroot boutique hotel (40-60 kamers) en/of een Zorghotel (40-60 kamers, in volgorde van belangrijkheid) i.c.m. wellness en/of congres;

Het Landgoed Gulbergen dient nog op de kaart gezet te worden als leisuregebied. Voor de positionering en de ontwikkeling van Landgoed Gulbergen is volgens Bureau Stedelijke Planning nodig:

- Aanjagers of iconen die vanaf de start de ontwikkeling tot een succes maken. De top van de (afval)berg is hiervoor een uitgelezen plek. Denk aan een uitkijktoren, (draaiend) restaurant en bijvoorbeeld abseil mogelijkheid.
- Een gefaseerde ontwikkeling, waarbij de eerste fasen een gegarandeerd succes moeten zijn (en zo als vliegwiel fungeren voor volgende fases).
- Actief acquireren, sleutelkandidaten voor de leisurefuncties in een vroegtijdig stadium committeren en met hen het concept en merk verder uitwerken;
- Een hoogwaardige kwaliteit van de buitenruimte (en het vastgoed en het groen) als unique selling proposition (usp).
- Maximale variatie omvang, opzet, luxe, verblijfstijd en faciliteiten/arrangementen in het aanbod van de verschillende type overnachtingsmogelijkheden. Een goed uitgangspunt is om ieder object uniek te laten zijn.

Belangrijk element in de marktscan is de gefaseerde opbouw van de aantallen verblijfsaccommodaties. Waarbij goed de marktontwikkelingen moeten worden gevolgd en de verschillende elementen (de mix aan verblijfsmogelijkheden) in samenhang moet worden gezien.

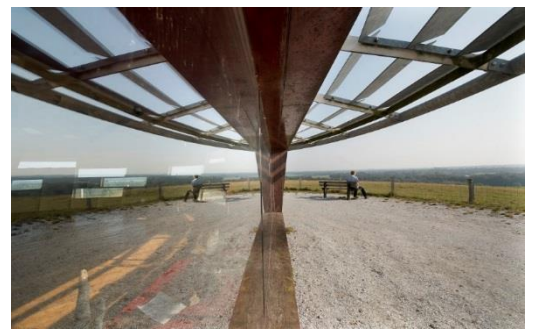
6. Ontwikkelmogelijkheden stortlichaam

Mogelijkheden tot bouw op stortlichaam – Een aantal randvoorwaarden moeten ingevuld – Voorbeelden De Blinkerd in Wijster en hoofdkantoor van Afvalzorg op stortlocatie Nauwerna

Er zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen en bouwen op het stortlichaam. Hierbij moet aan een aantal milieu-hygiënische en geotechnische randvoorwaarden voor de herinrichting van de voormalige stortlocatie zijn voldaan. Een aantal van die voorwaarden worden ingevuld door middel van het door de provincie goedgekeurde nazorgplan, waarin de milieu-technische maatregelen beschreven staan die ervoor moeten zorgen dat er geen emissie naar lucht of naar (grond)water kan plaatsvinden. Verder gelden een aantal geotechnische (ontwerp)eisen als randvoorwaarden voor de herinrichting van de voormalige stortlocatie. In bijlage 2 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding: De Blinkerd in Wijster



Op stortplaatsen in Nederland wordt gebouwd. Zo is bovenop de stortplaats in Wijster informatiecentrum de Blinkerd van Het Drentse Landschap ingericht (zie <https://www.drentslandschap.nl/objecten/infocentrum-de-blinkerd>). Het informatiecentrum De Blinkerd bevindt zich op een van de hoogste plekken van Drenthe. Vanaf het informatiecentrum is er een prachtig weids uitzicht over de omgeving.

Ook het hoofdkantoor van Afvalzorg, de Vouw, staat op een stortheuvel (zie: <http://www.afvalzorg.nl/landschapsinrichting/de-vouw.aspx>). Dat betekent dat er bij de bouw niet kon worden geheid. Daarom is er eerst ongeveer drie meter afval afgegraven en ergens anders op stortlocatie Nauerna gestort. Het afgegraven afval weegt net zoveel als het gebouw, waardoor de bodem in evenwicht blijft. Met betonnen funderingsplaten wordt het gewicht van het gebouw gelijkmatig over de bodem verdeeld. Op het afgewerkte deel van afvalverwerkingslocatie Nauerna heeft Afvalzorg in 2005 haar hoofdkantoor De Vouw gebouwd.



Afbeelding: De Vouw Hoofdkantoor Afvalzorg in Assendelft

Een speciale nastelconstructie houdt De Vouw rechtop. Het gebouw steunt op V-vormige peilers. Deze kunnen bij eventuele verzakking worden nagesteld. Of dit nodig is, wordt regelmatig gecontroleerd met landmeetapparatuur. Deze is gekoppeld aan veertig meetpunten aan de buitenkant van De Vouw.

Uit bovenstaande blijkt dat herinrichting van de voormalige stortlocatie Gulbergen zeer zeker mogelijk is. Wel zullen bepaalde randvoorwaarden in acht moeten worden genomen. Dat biedt architectonische uitdagingen, maar zoals het hoofdkantoor van afvalzorg en het informatiecentrum De Blinkerd laat zien, zijn die niet onoverkomelijk.

7. Beheer en onderhoud

Parkmanagement Landgoed Gulbergen – Bij intensief gebruik van Landgoed Gulbergen per jaar zo'n € 750.000 – € 1.000.000 – Natte natuur, bos, paden gras en vegetatie

In het vervolgproces zal onder andere aandacht worden geschonken aan de borging van het beheer en onderhoud van Landgoed Gulbergen. Na en tijdens de ontwikkeling en realisatie van het Landgoed Gulbergen volgt de beheerfase. Op dit moment wordt het beheer en parkmanagement uitgevoerd door Beheermaatschappij Gulbergen.

Het huidige beheer bestaat uit beheer en onderhoud van de openbare ruimten. Het betreft: bos- en natuurgebieden, Hooidonksche Beek, infrastructuur, de in erfpacht zijnde panden, sloten, de eigen exploitatie Golf de Gulbergen, graslanden en niet ingerichte delen op het stortlichaam. De kosten zijn afhankelijk van het gebruik en zijn bij extensieve recreatie aanzienlijk lager dan bij intensieve recreatie. Om het prijsniveau te bepalen voor het toekomstig onderhoud is zo veel mogelijk

aangesloten bij de door het IPO (InterProvinciaal Overleg) opgestelde checklist voor het onderhoud van een stortplaats en de door IPO gebruikte prijzen. Daarbij wordt uitgegaan van een volledige inrichting van het terrein (325 ha) als een openbaar toegankelijk park. Met name in het noordelijk deel van het terrein (Vaarle) vergt dit nog een volledige herinrichting. Referentiebeelden daarbij zijn het Goffertpark in Nijmegen, (het evenementendeel van) de Karpendonkseplas in Eindhoven en het recreatiegebied Spaarnewoude bij Haarlem.

Bij realisatie van het volledig park en intensief gebruik van Landgoed Gulbergen zal het beheer en onderhoud van landgoed Gulbergen per jaar zo'n € 750.000 – € 1.000.000 kosten (los van herstel na evenementen). Deze kosten zullen door de toekomstige exploitant terugverdiend moeten worden middels de intensieve recreatie onderdelen!

Natte natuur

Het gaat hierbij om het onderhoud van een aantal watergangen en een meertje. Uiteindelijk is het onderhoud met name afhankelijk van de lengte van de kanten. Voor het maaien van sloten wordt door IPO € 0,25 - € 0,35 per meter per jaar gerekend. Omdat de onderhoudsactiviteiten en de lengte van de kanten niet helemaal duidelijk is wordt hier voorzichtigshalve uitgegaan van € 10.000 op jaarbasis. Voor het maaien van de ecologische verbindingszone Hooionksche Beek moet worden uitgegaan van totaal andere bedragen; het maaien met een tractor met ballonbanden kost € 850 per hectare. Het maaien met een Wetlandtrack kost € 1.265 per hectare.

Bos

M.b.t. het bos zijn er zeer uiteenlopende ramingen voor onderhoud. Dit loopt uiteen van bijna nul euro per hectare (natuurbos) tot het onderhoud bij intensieve recreatie, waarbij sprake is van bos-plantsoenen en randstroken die intensiever onderhouden moeten worden. In het laatste geval is er sprake van € 7.000 per ha per jaar. Als we uitgaan dat van de 100 ha bos 50% intensief onderhouden moet worden, dan kost dat op jaarbasis zo'n € 350.000.



Gras en vegetatie

Voor het jaarlijks onderhoud aan de vegetatie (extensief, 2 maaibeurten per jaar) en afrastering, vegen, exclusief onderhoud verhardingen gaat IPO uit van een tarief van € 1.400 - € 2.100 per ha per jaar. Hierbij gaat de IPO-checklist specifiek uit van extensieve recreatie en geeft geen kosten voor onderhoud van de vegetatie bij intensieve recreatie. Maar als we voor intensieve recreatie uitgaan van 3 maaibeurten per jaar dan geeft dat een tarief van € 2.100 - € 3.150 per ha. per jaar. Als we uitgaan van zo'n 80 ha gras dan kost onderhoud op jaarbasis zo'n € 168.000 – 252.000.

Het toekomstige park zal niet uitsluitend gaan bestaan uit grasland, maar zorgvuldig worden ingericht. Dat vraagt een uitgekiend landschapsplan en inrichtingsplan voor het groen. Kosten zijn afhankelijk van de inrichting. In bijlage 3 zijn kengetallen opgenomen voor het groen van de gemeenten Eindhoven en Nuenen.

Als referentie kan wellicht dienen dat de gemeente Nuenen voor Het Park (6.500 m²) in het centrum een jaarlijks budget reserveert voor beheer en onderhoud van € 4.500 en voor Park Houtrijk (7.000 m²) een budget van € 5.000. Het in het noordelijk deel herin te richten park terrein is circa 60 ha.

Paden

Het onderhoud van paden, toegangswegen en inspectiewegen van asfalt vindt conform de IPO-checklist eens in de tien jaar plaats. Hierbij wordt een tarief van € 30 - € 45 per m² gehanteerd. Als uit wordt gegaan van een totaal oppervlakte asfalt van 6 ha dan kost dat op jaarbasis € 180.000 tot € 270.000.

8. Afstemming regionale plannen

De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen passend binnen verschillende bestemmingsplannen en visies - Voor Landgoed Gulbergen geen bedrijven en geen woningen voorzien – Het park zal voorzien is eigen energiebehoefte

Het plangebied van Landgoed Gulbergen ligt verspreid over de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo. Op het plangebied zijn o.a. twee bestemmingsplannen en drie structuurvisies van toepassing. In de rapportage van het Expertteam Ruimte van juni 2016 is hier nader op ingegaan.

Bij de uitoefening van de bevoegdheid om voor een deel van het Landgoed Gulbergen een bestemmingsplan vast te stellen, nemen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen c.a. een sleutelpositie in, ieder voor het eigen grondgebied. Zij hebben de bevoegdheid bestemmingen vast te stellen en specificaties op te nemen voor gebruik.

Zij hebben daarbij rekening te houden met de provinciale Verordening Ruimte en met de Intergemeentelijke structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa, vastgesteld in juli 2011. Tevens zijn zij gebonden aan de programmeringsafspraken die in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn gemaakt.

Volgens de Verordening Ruimte van de provincie ligt Landgoed Gulbergen of in de Ecologische Hoofdstructuur of in de Groenblauwe mantel. Deze structuren komen nu al terug in de huidige functies. Het gehele landgoed kent de aanduiding Integratie stad-land. Dit betekent dat “stedelijke” functies zijn toegestaan als er een meerwaarde is voor de relatie tussen de stad en het platteland.

De Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa sluit hier bij aan. De ISV geeft aanduidingen in het plangebied Gulbergen voor droge natuur, intensief recreatiegebied en behoud en realisatie begrensde EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Dat betekent dat de ontwikkelingen zoals voorzien niet worden uitgesloten, uitgaande van een goede balans tussen de natuurlijke elementen en de daaraan toegevoegde bebouwing. In de plannen wordt er van uitgegaan dat de bebouwing minder dan 20% van het terrein zal beslaan.

In vorige ontwerpplannen zijn voor de bebouwingsgedeelten reeds begrenzingen gesteld.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven werken de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre samen. Op 1 januari 2014 hebben deze 9 gemeenten hun krachten gebundeld en sindsdien werken zij samen op de drie thema's 'Wonen', 'Werken' en 'Voorzieningen' alsof zij één gemeente zijn.

In het stedelijk gebied is een programmering voor bedrijventerreinen ontwikkeld. Daarin is de ontwikkeling van een (extra) bedrijventerrein op of nabij Gulbergen uitgesloten. Ook voor circulaire economie zijn geen uitzondering. Het bedrijventerrein Habraken in Veldhoven is voor circulaire economie aangewezen. In de plannen voor Landgoed Gulbergen is daarom geen bedrijventerrein voorzien. Wel is rekening gehouden met de continuering van de huidige faciliteit voor het opwerken van stortgas (Carbiogas) en wordt er in de plannen van uitgegaan dat het park zelf kan voorzien in zijn eigen energiebehoefte. Daarvoor zullen ook zonnepanelen worden geplaatst.

In het stedelijk gebied zijn ook afspraken gemaakt voor de programmering van woningen. Daarbij is afgesproken dat er geen nieuwe uitleglocaties komen, tenzij hierover vooraf regionale

overeenstemming is bereikt. Het bouwen van woningen op Landgoed Gulbergen lijkt derhalve uitgesloten.

In de plannen voor Gulbergen zijn een hotel en recreatieve bungalows voorzien. Deze voorzieningen zijn niet als woning te kwalificeren, uitgaande van de definitie dat een woning “blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden”.

De voorzieningen zijn allemaal recreatief, maar met een verschillende mate van luxe en faciliteiten. Het hotel is 1 kamer, bed, douche/bad; het appartement 2 kamers (slaap en zit), plus kitchenette; de bungalow is met keuken, wasmachine. De verschillende mate van luxe trekt verschillende doelgroepen aan.

In het stedelijk gebied zijn nog geen afspraken gemaakt over voorzieningen als Hotels. Er is wel de wens uitgesproken om dat in de toekomst te gaan doen. Vandaar dat het gelet op de omvang van de plannen voor Gulbergen aanbevelenswaardig is om de plannen in te brengen bij het loket grootschalige ontwikkelingen en om het bestuurlijk platform van het Stedelijk Gebied Eindhoven te informeren over de plannen voor het landgoed, als het planologisch proces meer concreet is.

9. Vervolgproces en realisatie

Vanwege complexe relaties gezamenlijke ontwikkeling noodzakelijk - Noodzaak tot het vormen van stuurgroep – Op termijn ingezet op gezamenlijk verkoop door Attero en MRE - Uitgangspunten in een termsheet en een letter of intent – Start bij vaststellen ontwikkelvisie en -kader

Twee uitgangspunten zijn essentieel voor het vervolg. Namelijk het gezamenlijk optrekken bij het realiseren van de ontwikkelvisie en de inzet op gezamenlijke verkoop.

De juridische verhouding tussen Attero en MRE is gecompliceerd. Attero is erfpachter van het terrein en heeft de inspanningsverplichting om het gebied te ontwikkelen. Voor deze inspanningen krijgen zij een jaarlijkse vergoeding van MRE en voor de investeringen kan Attero een beroep doen op de voorziening die het MRE beheert. MRE is bloot eigenaar en verplicht tot ontwikkeling van het landgoed en om de financiële consequenties van de nazorg te dragen.

Attero en MRE zijn met betrekking tot de ontwikkeling van het landgoed volledig van elkaar afhankelijk. Ontwikkeling kan feitelijk (in de huidige situatie) alleen in gezamenlijkheid. In 2015 hebben overigens uitvoerige gesprekken plaatsgevonden om de onderlinge verhouding tussen Attero en MRE te wijzigen. Er is onderhandeld over de overdracht van het bloot eigendom aan Attero en in tweede instantie over het beëindigen van de erfpacht. Beide opties bleken niet haalbaar..

MRE kan zijn verplichting om het landgoed te ontwikkelen (vastgelegd in een overeenkomst met de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo) alleen realiseren in samenwerking met Attero. Daarbij komt dat Attero de laatste jaren steeds duidelijker heeft aangegeven niet zelf te willen investeren in het gebied. Attero wenst zijn belang (Razob bv en Beheermaatschappij Gulbergen bv) te verkopen en voor de (verdere) ontwikkeling van Gulbergen een derde partij te interesseren. Voor het aantrekken van een derde partij lijkt de ingewikkelde onderlinge verhouding tussen MRE en Attero echter onoverkomelijk. Weinig partijen willen de rol van Attero overnemen. En zeker niet om in de huidige constructie fors te investeren en ook nog verplicht te zijn de jaarlijkse beheerskosten van het (alsdan ontwikkelde) terrein te dragen.

Gelet op het bovenstaande is de overtuiging ontstaan dat de enige route naar succesvolle ontwikkeling van het terrein is dat:

- Een gezamenlijk ontwikkelproces wordt doorlopen, waarbij ook de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo worden betrokken als grondgebied-gemeenten en verantwoordelijke partij voor de bestemmingsplanontwikkeling;
- Ingezet wordt op gezamenlijk verkoop door Attero en MRE;
- Een open en transparant proces plaats vindt om externe partijen voor Gulbergen te interesseren.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten voor het vervolgproces. De planning is nader uitgewerkt in bijlage 1.

1. MRE en Attero leggen de uitgangspunten voor gezamenlijke verkoop vast in een termsheet en een letter of intent.
2. De stappen van een gezamenlijk ontwikkelproces worden vastgelegd. Daarbij wordt een stuurgroep van 4 partijen gevormd: MRE, Nuenen, Geldrop-Mierlo en Attero. Het gaat erom dat er een projectstructuur wordt gekozen die recht doet aan de belangen van alle partijen en die de kans op succes op zo kort mogelijke termijn mogelijk maakt.
3. Er wordt gezamenlijk een ruimtelijk ontwikkelkader gemaakt uitgaande van het landschap (dat onder andere ingaat op visie op het gebied, eindbeeld en ontwikkelpad). De condities en randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden geschetst.
4. Raden/besturen van de 3 betrokken overheden worden geïnformeerd in een gezamenlijke informatiebijeenkomst met mogelijkheden tot interactie.
5. Overleg met provincie, de gemeenten in stedelijk gebied en het waterschap over het concept ontwikkelkader voor Gulbergen.
6. Vaststelling van het ontwikkelkader en het vervolgproces door Attero, het AB MRE en de raden van Nuenen en Geldrop-Mierlo.
7. De verkoop of overdracht van het bloot eigendom van Gulbergen vraagt een besluit van het Algemeen Bestuur van de MRE. Voorafgaand hieraan zal een zienswijze gevraagd dienen te worden van de gemeenteraden van de 21 MRE-gemeenten. Voorkeursmoment om dit te doen is het proces rond de begroting 2019 dat aanvangt in maart 2018 en in juni 2018 tot een besluit leidt. Dit proces kan parallel lopen met 6.
8. Uitvraag doen voor projectvoorstel (voor het hele gebied) en bieding. Openbaar bekendmaken, internationaal uitzetten en inzetten op verkoop. Deze fase start zodra duidelijkheid over sluiting van de stortplaats bestaat en de bijdrage die beschikbaar blijft voor de ontwikkeling. (Niet eerder dan september/oktober 2018)
9. Beoordeling van projectvoorstel en biedingen als invulling van kader en geschetst ontwikkelpad.
10. Start Bestemmingsplanprocedure in 2019 op basis van concrete plannen van koper. Start met draagvlak bij omgeving (communicatie, informatiebijeenkomst)
11. Start realisatie in 2021 uitgaande van de opgestelde kaders, na een bestemmingsplan proces van ongeveer 24 maanden

Het proces start met het vaststellen van de inhoudelijke uitgangspunten van de gewenste ontwikkeling op landgoed Gulbergen. De basis wordt gevormd door het leisure concept zoals opgesteld door Dietz en de Marktscan van Bureau Stedelijke Planning. Doel is een toekomstresistente en locatie-specifieke ontwikkeling, waarbij het maatschappelijk belang en het economisch belang elkaar versterken. De bebouwing van Gulbergen zal uniek en specifiek zijn en passend bij deze locatie.

Belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten daarbij zijn:

- Duurzaamheid en vergroening spelen een centrale rol. Aspecten als klimaatadaptatie, circulaire watersystemen en biodiversiteit worden daarbij meegenomen.
- Gulbergen wordt ontwikkeld als een gezonde openbare ruimte, een plek om te zijn en te bewegen; een omgeving die oproept om samen dingen te doen
- In de uitgangspunten wordt zo goed mogelijk beschreven wat Gulbergen moet betekenen en opleveren. En niet strikt voorgeschreven hoe de invulling er uit moet zien.

De partij met wie uiteindelijk in zee wordt gegaan zal in staat moeten zijn het landgoed in zijn volle omvang te ontwikkelen. Gelet op de diversiteit van de ontwikkeling is een consortium waarschijnlijk. In de fase van marktverkenning zouden partijen hiervoor al actief bij elkaar kunnen worden gebracht

Bijlage 1: Geïnterviewde stakeholders en deelnemers brainstorm

Door [REDACTED] geïnterviewde stakeholders (eerste kwartaal 2017)

1. [REDACTED]
2. Expertteam Ruimte Gulbergen
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
3. [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Deelnemers brainstorm (22 maart 2017)

1. [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Bijlage 2 Randvoorwaarden ontwikkeling na Brainstorm (maart 2017)

In het voorjaar van 2017 is tijdens de interviews en in de brainstorm naast input voor de invulling ook gekeken naar de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied. Vanuit de verschillende achtergronden (overheid, ontwikkelaars, investeerders en marketingorganisaties) is een short-list samengesteld van de belangrijkste randvoorwaarden voor herontwikkeling:

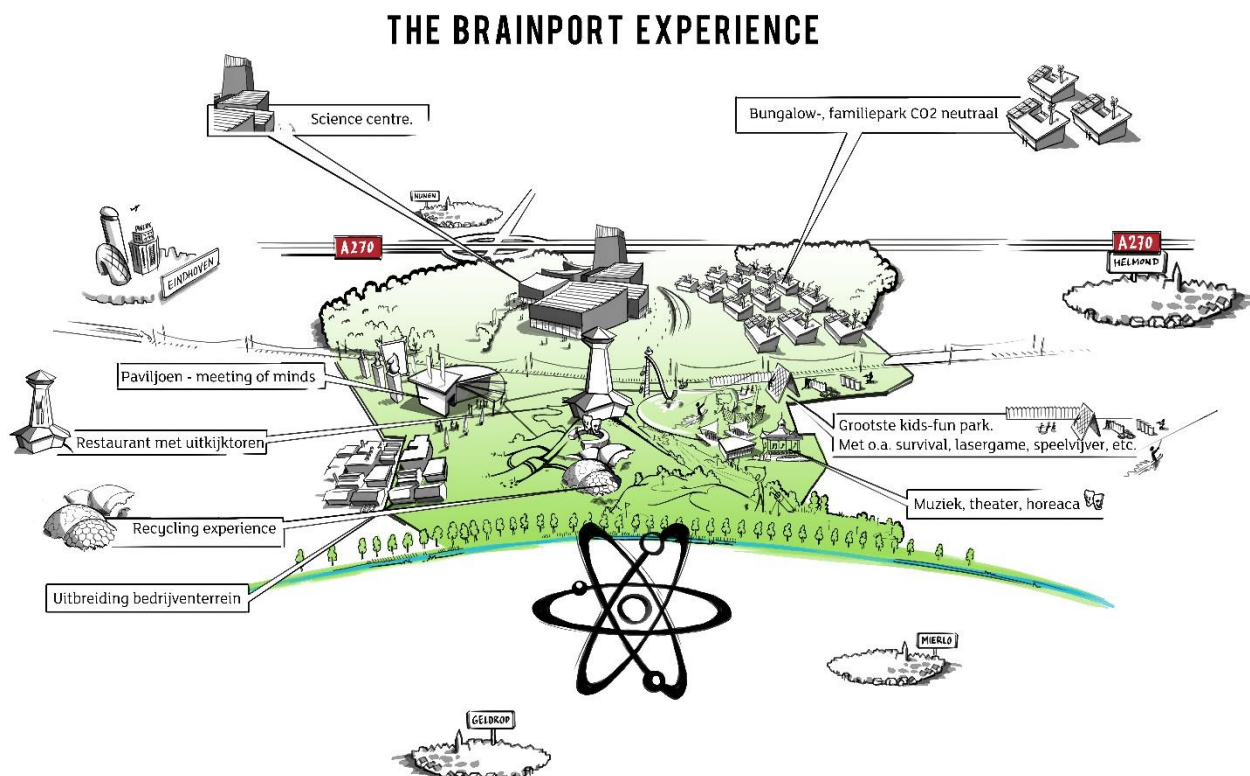
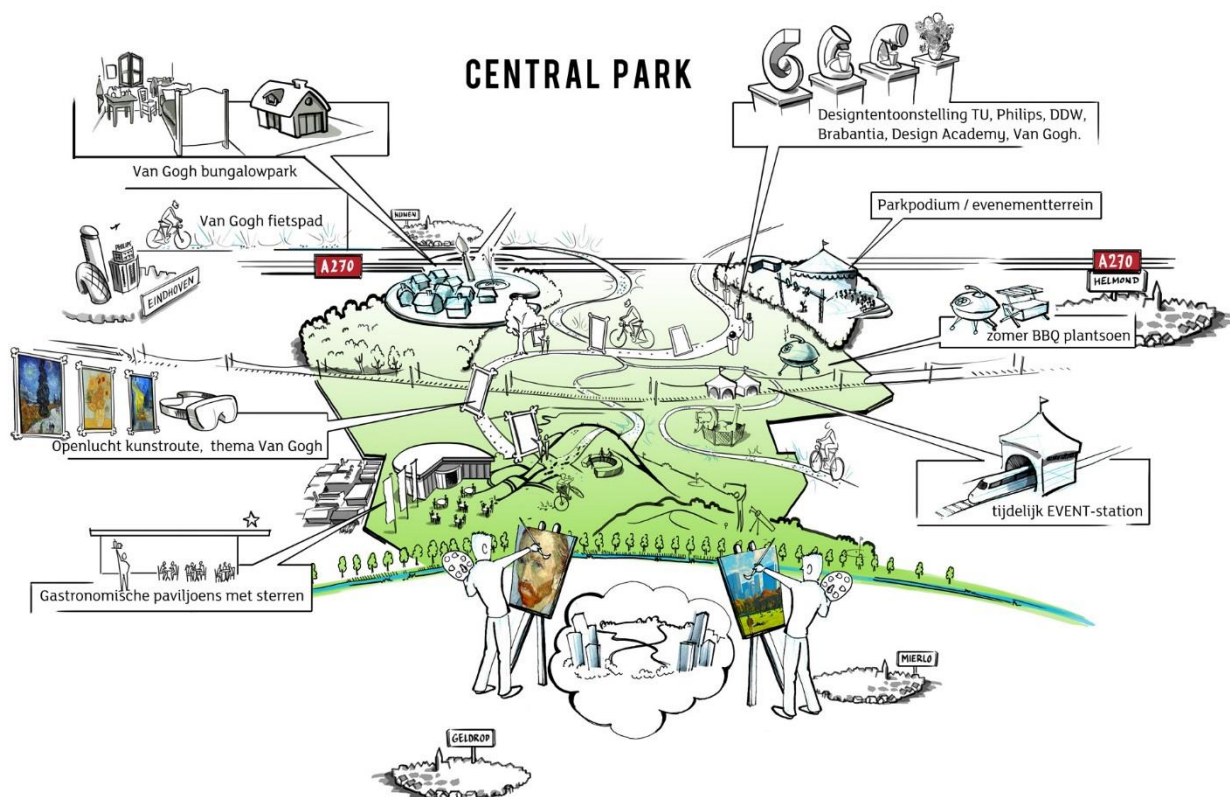
1. De erfpachtconstructie op het landgoed is een struikelblok in het verkoopproces.
 - a. Om ontwikkelaars en investeerders te interesseren moet het gebied in vol eigendom worden verkocht.
 - b. Hiertoe zal een constructieve samenwerking tussen Attero en MRE gesmeed moeten worden.
2. Om procesrisico's te verkleinen wordt voor de herontwikkelingsopgaven bij voorkeur één gemandateerd bestuurlijk aanspreekpunt aangesteld.
3. Vanuit de gemeenten en de provincie moet een kaderstellend en flexibel bestemmingsplan met ruwe metrages worden opgesteld. Binnen dit bestemmingsplan krijgt de kopende partij ruimte om te ontwikkelen. Qua volumes kan in eerste instantie gedacht worden aan:
 - a. Hotel; Casual Luxury of Zakelijke markt telt 100+ kamers. Dit kan worden aangevuld met een middelgroot boutique hotel (40-60 kamers) en/of een Zorghotel (40-60 kamers, in volgorde van belangrijkheid)
 - b. Congrescentrum: gefaseerd naar ruimte(s) met capaciteit tot 500 bezoekers
 - c. Appartementen: circa 50 – 100, primair recreatief i.c.m. (hotel) faciliteiten, max. variëteit.
 - d. Chalets/Bungalows: Recreatiepark gericht op rust (50-200 eenheden) + luxe recreatiepark (6-60 eenheden) i.c.m. wellness en golfbaan
 - e. Horeca: circa 6 voorzieningen (incl. in toren/recycling experience)
 - f. Wellness-center: capaciteit circa 1500 bezoekers
 - g. Eventterreinen en oefenbaan: 1000 tot 5000 regulier en ca 20.000 bezoekers piek
 - h. Ruimtegebruik voor zonne-energie (volume nader te bepalen)
4. Het gebied moet in fases worden ontwikkeld vanuit een integrale visie.
 - a. Het toegankelijk en parkachtig karakter dient hierbij als uitgangspunt, nl het groene stedelijk tussengebied brengt landschappelijke, sociale, culturele en slow-traffic cohesie tussen omliggende gemeenten en kernen. Alle bebouwingen en voorzieningen zullen daartoe zorgvuldig landschappelijk ingepast worden. De groen/rood verhouding zal maximaal 90/10 zijn (bebouwd oppervlakte)
 - b. De bereikbaarheid, via zowel de openbare wandel-, fietspaden en wegen als het openbaar vervoer, moet goed geregeld zijn. Dit geldt ook voor parkeer- en stalvoorzieningen voor auto's en fietsen. De spoorbaan zal minstens op een plek ondertunneld worden en de bestaande spoorwegovergang moet beveiligd.
 - c. Om voorinvestering door een toekomstig ontwikkelaar mogelijk te maken, zal er in een vroege projectfase verdienvermogen moeten worden gecreëerd.
 - d. Regie bij ontwikkeling en exploitatie duurzaam in één hand te houden.
5. Een sterke positionering is noodzakelijk om het gebied te vermarkten. Gebiedsmarketing en eventprogrammering moet in een vroegtijdig stadium worden gestart.

Vervolgstappen

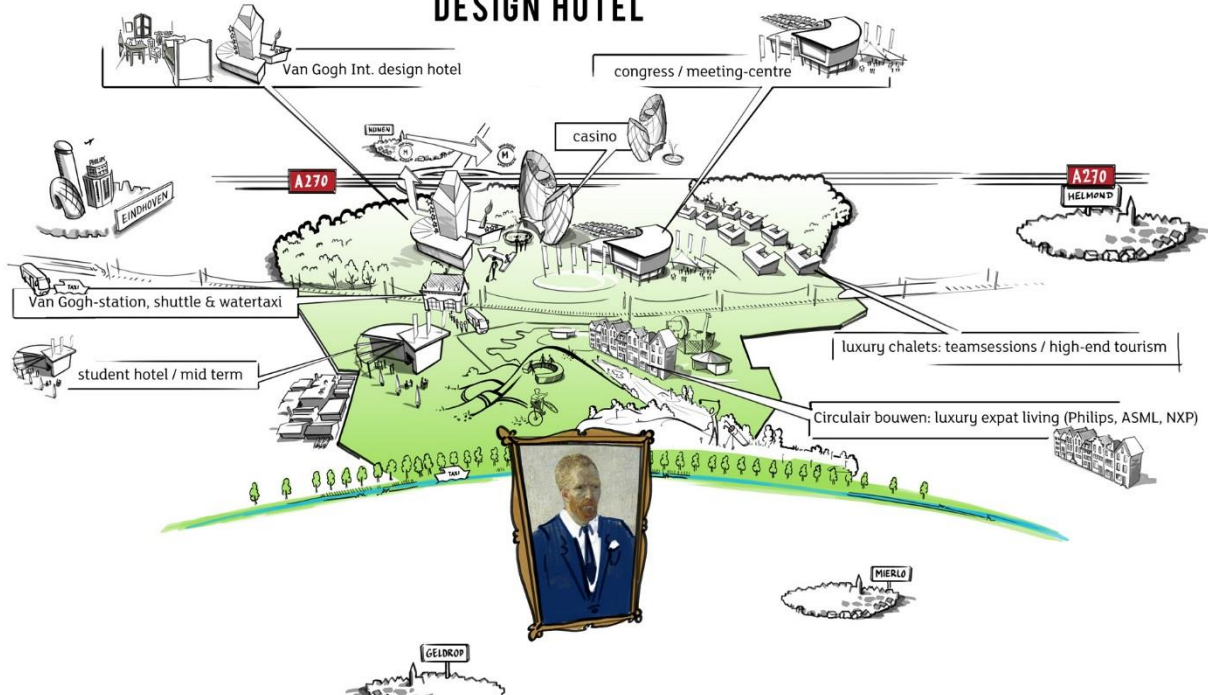
Om bovengenoemde te ondervangen zijn de volgende vervolgstappen, deels parallel op te starten, noodzakelijk:

- Financiële doorrekening van het concept en hertoetsing daarvan aan de markt
- Definiëring van een juridisch werkbaar constructie MRE om tot daadwerkelijke verkoop en ontwikkeling te komen
- Opbouwen van draagvlak in de regio ten behoeve van bestemmingsplanwijziging, verkoop en ontwikkeling
- Gebiedsmarketing en start programmering BtC
- Intensivering marktbenadering BtB en/of aanbesteding tbv verkoop en ontwikkeling

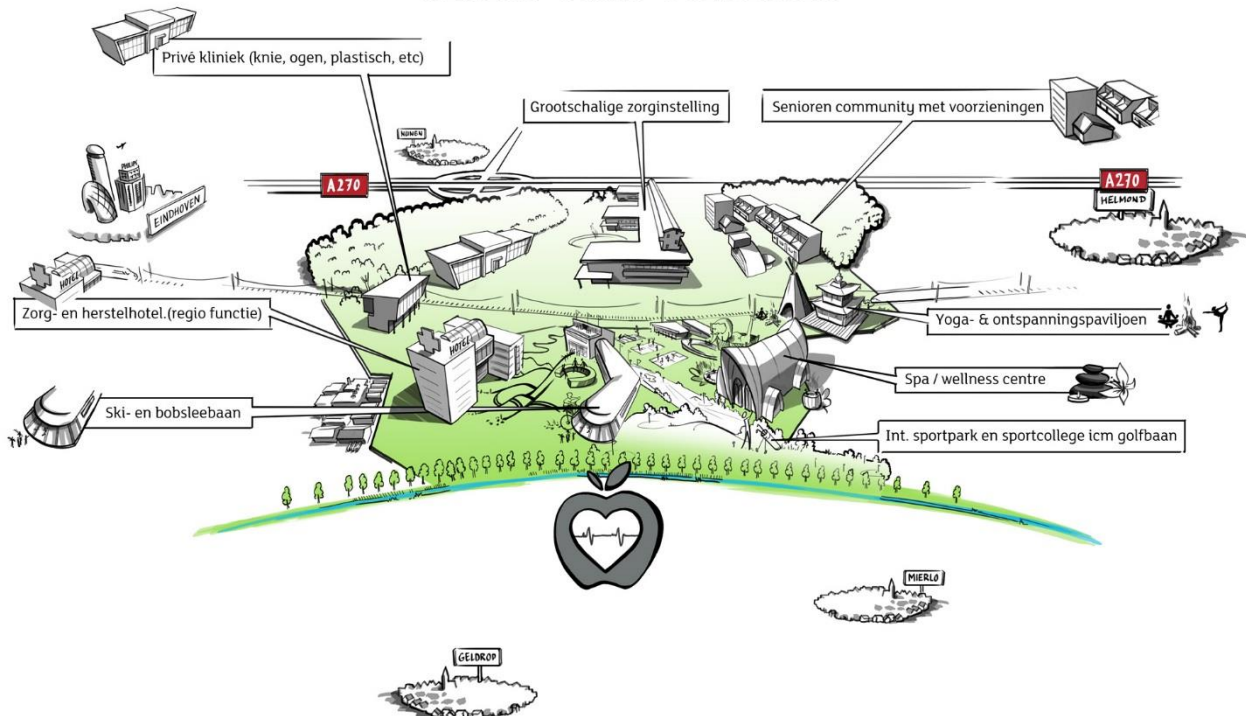
Bijlage 3: Eerste vier ruwe ontwikkelconcepten (Voorjaar 2017)



VAN GOGH INTERNATIONAL DESIGN HOTEL



HEALTH PARK GULBERGEN



Bijlage 4: Randvoorwaarden voor bouwen op stortlichaam

Op een stortlichaam kan gebouwd worden. Maar er zal terdege rekening moeten worden gehouden met de specifieke eisen die dit stelt. Een aantal eerdere rapportages/presentaties zijn hiervoor van belang.

- Herinrichtingsplan Stortplaats Gulbergen in landgoed Gulbergen, d.d. 29 november 2011, Grondmij Nederland B.V. in opdracht van Samenwerkingsverband regio Eindhoven in samenwerking met Beheermaatschappij Gulbergen B.V.
- Appendix “aanvullende onderzoeken afvalberging Gulbergen te Nuenen (Appendix Medegebruik)”, d.d. 23-12-2015 door [REDACTED] in opdracht van Beheermaatschappij Gulbergen B.V.
- SUFALNET4EU, sustainable Use of Former and Abandoned Landfills for You, Action Plan Noord-Brabant

SUFALNET-onderzoek

Het SUFALNET-onderzoek geeft aan dat in alle lidstaten van de Europese Unie ongeveer 300.000 ha's wordt ingenomen door afvalstortplaatsen. En alhoewel sommige stortplaatsen een risico kunnen vormen voor de omgeving en voor de gezondheid, kunnen sommige stortplaatsen, na zorgvuldige afwegingen, ook in aanmerking komen voor recreatie, maar ook voor bedrijven of kantoren en zelfs voor woningbouw.

In het SUFALNET4EU onderzoek is op verschillende manieren gekeken naar de stortplaats Gulbergen. Het gaat hierbij om 'Natuur, landschap, cultuur', 'Recreatie', 'Toegankelijkheid', 'Gemoderniseerde Industriële gebieden', 'milieu omstandigheden' en 'werkgelegenheid'. Op al deze criteria scoort de stortplaats Gulbergen goed. Gulbergen is ook jarenlang in Europa een showcase geweest vanuit de hergebruikclub van de Provincie Noord Brabant.

Omdat de stortplaats Gulbergen een leemtewet stortplaats is, wordt de provincie Noord-Brabant verantwoordelijk voor de nazorg. Voor het uitvoeren van de nazorgactiviteiten wordt door de vergunninghouder een nazorgplan opgesteld wat door de provincie Noord-Brabant moet worden goedgekeurd. In het nazorgplan komen de volgende maatregelen naar voren:

- Het aanleggen van een bovenafdichting op de stortplaats
- Schermen en drainage aanleggen voor die delen van de stortplaats waarbij geen onderafdichting is aangelegd om te voorkomen dat percolaat in contact komt met het grondwater
- Een onderafdichting die minimaal 70 centimeter boven het hoogste in de regio gemeten grondwaterniveau ligt
- Monitoring en analyse van grondwater om aanvullende maatregelen te kunnen nemen bij afwijkingen
- Gasonttrekking en – benutting

Deze milieutechnische maatregelen moeten er voor zorgen dat de stortplaats geen milieurisico's oplevert voor de omgeving.

Herinrichtingsplan Stortplaats Gulbergen

Het herinrichtingsplan Stortplaats Gulbergen in Landgoed Gulbergen van Grondmij Nederland B.V. gaat in op de randvoorwaarden die gesteld moeten worden aan de herinrichting en de te nemen maatregelen. Het gaat hierbij met name om milieu-hygiënische en geotechnische randvoorwaarden voor de herinrichting van de voormalige stortlocatie.

Bij milieu-hygiënische randvoorwaarden gaat het om nazorgvoorzieningen die relevant zijn in relatie tot de voorgenomen herinrichting. Het betreft het stortgasonttrekkingssysteem, de bovenafdichting en de aanwezige leidingen en putten ten behoeve van controlemetingen.

Randvoorwaarde voor het stortgasonttrekkingssysteem is dat de voorzieningen ten behoeve van het stortgasonttrekkingssysteem intact dienen te blijven en bereikbaar dienen te zijn voor periodieke metingen, controle, onderhoud en vervanging. Mocht het aanwezige stortgassysteem een belemmering vormen om de gewenste herinrichting mogelijk te kunnen maken dan dient in overleg met de organisatie die verantwoordelijk is voor de nazorg bekeken te worden in hoeverre het mogelijk is om het aanwezige stortgasonttrekkingssysteem aan te passen. Vooral nog wordt verwacht dat het aanpassen van het onttrekkingssysteem niet noodzakelijk zal zijn.

De randvoorwaarde voor de bovenafdichting is dat de voorzieningen ten behoeve van de bovenafdichting intact dienen te blijven en bereikbaar dienen te blijven voor periodieke controle, onderhoud en vervanging. Aangezien de bovenafdichting op zeker moment dient te worden vervangen (afhankelijk van de resultaten van de periodieke inspectie), wordt geadviseerd om de toekomstige recreatieve voorzieningen zodanig te ontwerpen dat deze relatief makkelijk kunnen worden afgebroken en weer opgebouwd.

Verder gelden de volgende randvoorwaarden:

- De aanwezige bovenafdichting dient intact te blijven en de aanwezige folie (onderdeel van de bovenafdichting) mag niet worden beschadigd of verwijderd.
- De dikte van de leeflaag (met een dikte van 0,8 m, onderdeel van de bovenafdichting), mag niet minder worden, er mag wel een beperkte hoeveelheid extra grond worden opgebracht.
- Er dient uit te worden gegaan van een fundering op staal of een specifieke, nog nader uit te werken constructie (bijvoorbeeld poeren, plaatfundering). Een fundering op palen is (waarschijnlijk) niet mogelijk op het stort.
- De aanwezige hemelwaterafvoer (middels drains of drainagematten) dient intact te blijven
- Toekomstige bomen en struiken mogen alleen wortelen in de leeflaag, aangezien de drainagelaag, minerale laag en folie niet mogen worden beschadigd door wortels van bomen en struiken. Bovendien kunnen hoge bomen veel wind vangen, waardoor bij omvallen de bovenafdichting beschadigd kan raken.
- Kabels, leidingen en infrastructuur worden aangelegd in of bovenop de leeflaag. Het stort zal mogelijk nog zetten. Deze zakking (optelsom van klink van het stormateriaal en zetting van de ondergrond beneden het stort) wordt periodiek gemeten. Bij ongelijke belasting kunnen er zettingsverschillen ontstaan.
- Op steile taluds dient afschuiving te worden voorkomen. Bouwen op een talud steiler dan 1:5 wordt afgeraden. Aanleg van wegen en paden is wel mogelijk op taluds steiler dan 1:5, maar hier dienen wel voorzieningen te worden getroffen om het hemelwater af te voeren.

In de bovenafdichting en rondom de stortplaats bevinden zich een groot aantal leidingen en putten voor de afvoer van stortgas, hemelwater, percolaat en voor de grondwatermonitoring. Met de volgende zaken dient derhalve rekening te worden gehouden:

- Bovenop het stort bevinden zich meerdere gasbronnen en leidingen. Deze bronnen moeten intact en toegankelijk blijven.
- In de teen van de stortplaats bevinden zich een groot aantal putten. Deze putten dienen toegankelijk te blijven voor controlemetingen en het doorspuiten van leidingen. Hiervoor dienen de betreffende putten bereikbaar te blijven voor een auto of meetbus.

Mede op basis van de algemene eisen en de geotechnische aspecten zijn de volgende geotechnische (ontwerp)eisen van toepassing:

- De bovenafdichting op de stortplaats is aangebracht conform de algemeen geldende normen, richtlijnen en aanbevelingen. Bij het ontwerp van de bovenafdichtingsconstructie is per aangelegde fase een stabiliteitsberekening uitgevoerd. De in de stabiliteitsberekening opgenomen ontwerpcriteria dienen als primaire randvoorwaarde bij de herinrichting.
- Deze normen zijn niet geheel dekkend voor het herinrichten van het stort en daarmee ook niet zondermeer toereikend voor het realiseren van een voldoende hoog veiligheidsniveau. Als de faalkans van het lokaal falen van de drainage een aanzienlijk deel van de faalkansruimte van

het risico op afschuiven in beslag neemt, dient de partiële veiligheidsfactor voor dit mechanisme navenant aangepast te worden om het gewenste veiligheidsniveau te bereiken. Daarbij kan het nodig blijken om de faalkans van het lokaal falen door specifieke maatregelen te reduceren. Met negatieve effecten op de faalkansruimte dient bij alle denkbare faalkansmechanismen, hoe dan ook terdege aantoonbaar, rekening te worden gehouden.

- De gegevens over de opbouw van de bestaande bovenafdichtingsconstructie en de eigenschappen van de samengestelde lagen dienen voor zover bekend ontleend te worden aan de beschikbare en goedgekeurde ontwerp- en stabiliteitsberekeningen.
- Alle belastingen uit grond of gebouw zullen naar verwachting maaiveldverzakkingen tot gevolg hebben. Hierbij geldt:
 - o Eindzakkingen dienen per object c.q. karakteristieke doorsneden via de gebruikelijke methoden (koppejan of isotachenmodel) bepaald te worden met een 2D rekenmodel.
 - o De lokale taludhelling zal naar gelang de zakking veranderen (toe- of afnemen). De taludhelling na zakking dient ten minste 1:20 te bedragen.
 - o Bij ongelijke zakking kan een zekere rek optreden in de folie, minerale laag en/of hydrostab/trispolast. De uit de zakkingen af te leiden folierek mag de normwaarde niet overschrijden. Met de qua rek gunstige folieslip mag geen rekening worden gehouden.
 - o De voor de berekening benodigde samendrukparamaters van de onderscheiden onderliggende lagen (grond en stortmateriaal) en dan met name het stortmateriaal dienen via een fitprocedure ontleend te worden aan:
 - De resultaten van de tot dusverre uitgevoerde zakbaakmetingen en/of uit
 - Proefbelastingen, bijvoorbeeld in de vorm van stelconplaten of grondterpen.
 De op deze wijze verkregen samendrukkingsparameters dienen voor zover mogelijk via bayesiaanse statistiek omgewerkt te worden naar de voor de zakkingspredictie te gebruiken karakteristieke waarden. Indien dit niet mogelijk is worden de paramaters ingeschat op basis van tabel 1 uit NEN 6740. Het bovenstaande geldt niet voor de volume gewichten. Deze dienen op basis van beschikbare informatie te worden ingeschat.
 - o Het stort is na het herprofilen en aanbrengen van de bovenafdichting nog onderhevig aan gelijkmatige restzettingen. De aard daarvan kan ontleend worden aan de door vergunninghouder aan de provincie Noord-Brabant uitgebrachte (rest)zettingsrapportages.
- De stabiliteit van het stort dient rekentechnisch aangetoond te worden. Hierbij geldt:
 - o De voor de stabiliteitsanalyse benodigde wrijvingsparameters van de onderscheiden lagen (grond, stortmateriaal, folies etc.) en de grensvlakken (binnen de bovenafdichting) dienen onderbouwd te worden door middel van proeven (tilting table, direct shear of insitu proeven) of – voor de lagen beneden de bovenafdichting – conservatieve aannamen. De representatieve hoek van inwendige wrijving van de bovenafdichting mag ook ontleend worden aan de helling van de steilste / een steile nu aanwezige helling. Voorwaarde hierbij is dat de eigenschappen van de nieuwe constructie tenminste even gunstig zijn als die ter plaatste van voornoemde helling. Dit dient aangetoond te worden:
 - De te toetsen stabiliteit betreft:
 - De stabiliteit van de constructie inclusief bovenafdichting tegen afglijden;
 - De stabiliteit van het gehele (aangepaste) talud (macrostabiliteit)
 - o Naast de eindconstructie dient tevens de stabiliteit gedurende de uitvoering is beschouwing te worden genomen.
- De bebouwing dient ter waarborging van de bovenafdichting op staal te worden gefundeerd. Onder het bouwwerk dient boven het folie uitsluitend zand of een ander goed doorlatend materiaal aanwezig te zijn. Het betreffende deel van de leeflaag dient derhalve mogelijk te worden verwijderd en te worden vervangen.

Appendix “aanvullende onderzoeken afvalberging Gulbergen te Nuenen

In de appendix medegebruik zoals die als bijlage wordt opgenomen in het nazorgplan is als aanvullende voorwaarde voor medegebruik opgenomen dat toekomstige belastingen de belastingen van het gebruikte materieel tijdens aanlegfase niet overstijgen. Ook wil de provincie zeker stellen dat de provincie i.h.k.v. de nazorg te allen tijde toegang moet hebben. Ook zijn in de appendix medegebruik stringente controle en beheersmaatregelen opgenomen t.b.v. het (huidige) medegebruik.

Bijlage 5: Ontwikkelproces en planning

		tijd in maand	gereed
1.	<u>Ontwikkelscenario Attero op basis van traject van █████</u> Attero bepaalt voorkeursscenario op basis van rapport van █████ Toetsen scenario bij expertteam Ruimte Presentatie aan adviescommissie Gulbergen Vaststellen uitgangspunten vervolgproces	3	oktober 2017
2.	<u>Startnotitie ontwikkeltraject</u> Overeenstemming over uitgangspunten. Uitgaan van verkoop door zowel MRE als Attero. Vastleggen van object in termsheet (Wat verkoop je? RAZOB bv en grond?) Vastleggen processtappen (hoe verloopt proces van bieding); inclusief wijze van sturing op proces en deelnemers daaraan (stuurgroep van 4: MRE, Nuenen, Geldrop-Mierlo, Attero); werkwijze (mandaten, helderheid over rol besluitvormende partijen); communicatie Procesafspraken met elkaar bekrachtigen (letter of intent)	3	februari 2018
3.	<u>Opstellen ontwikkelkader</u> Ontwikkelkader, ontwikkeld door Attero en overheden samen op basis van het ontwikkelscenario (stap 1) • Visie op het gebied, ruimtelijk, planologische invalshoek uitgaande van landschap • Trends en ontwikkelingen, plek, duurzame meerwaarde voor gebied • Recreatieve kansen en businessmogelijkheden • Eindbeeld en ontwikkelpad • Aandacht voor: cultuurhistorie, groen, water, verkeer, vastgoed, referentiebeelden, benaderingswijze monumenten, vigerend beleid etc • Normatieve grondexploitatie, normatieve opstelexploitatie, beheersexploitatie Meenemen van raden/besturen van de 3 betrokken overheden. Zorgen voor een gezamenlijke informatiebijeenkomst met mogelijkheden tot interactie. Overleg met provincie, de gemeenten in stedelijk gebied en het waterschap over het concept ontwikkelkader voor Gulbergen.	5	juli 2018
4.	<u>Vaststellen ontwikkelkader</u> Vaststelling van het kader en het vervolgproces door Attero, het AB MRE en de raden van Nuenen en Geldrop-Mierlo.	3	oktober 2018
5.	<u>Bloot eigendom</u> De verkoop of overdracht van het bloot eigendom van Gulbergen vraagt een besluit van het Algemeen Bestuur van de MRE. Voorafgaand hieraan zal een zienswijze gevraagd dienen te worden van de gemeenteraden van de 21 MRE-gemeenten. Voorkeursmoment om de zienswijze te vragen is het proces rond de begroting 2019 dat aanvangt in maart 2018 en in juni 2018 tot een besluit leidt. Besluitvorming in het Algemeen Bestuur vindt plaats tegelijk met de besluitvorming over het ontwikkelkader.		oktober 2018
6.	<u>Inschrijving</u> Openbaar bekendmaken, internationaal uitzetten Uitvraag voor projectvoorstel (voor hele gebied) en bieding Deze fase start zodra duidelijkheid over sluiting van de stortplaats bestaat en de bijdrage die beschikbaar is voor de ontwikkeling. Mogelijk inschakelen van partij die dit traject ondersteunt.	3	januari 2019

7	<u>Beoordeling Biedingen</u> Biedingen beoordelen. Eventueel voorselectie van 2 door Attero Beoordeling van projectvoorstel als invulling van kader en geschetst ontwikkelpad. Voorstellen naar stuurgroep, Verkoop voorbereiden; zekerheden bieden voor kopende partij Vraagpunt is moment van verkoop dan wel definitieve levering (voor of na bestemmingsplanprocedure). En rol koper vanaf april 2019. Uitgangspunt is dat bestemmingsplanprocedure door definitieve investeerder/exploitant wordt gedaan.	3	april 2019
8	<u>Bestemmingsplanprocedure</u> Start met draagvlak bij omgeving (communicatie, informatiebijeenkomst) op basis van concrete plannen van koper. Onderzoeken afronden (archeologie, verkeer, flora en fauna) MER-procedure? Voorontwerp bestemmingsplan 6 weken inspraak Vaststellen ontwerp Zienswijze procedure Vaststelling in gemeenteraad Mogelijkheden voor beroep	24	mei 2021

Bijlage 6: Kengetallen beheerskosten Groen

Kengetallen groen Eindhoven		Per	Hoog (A- niveau)	Basis (B- niveau)	Sober (C- niveau)
Beplanting					
<i>Bodembedekkers</i>		/ m ²	€ 2,31	€ 1,90	€ 1,63
	Onkruidbeheersing		€ 1,26	€ 1,04	€ 0,92
	Snoeibeeld		€ 0,41	€ 0,27	€ 0,14
	Overgroei verharding of gras	/ m ¹	€ 0,42	€ 0,42	€ 0,42
	Inboet		€ 0,22	€ 0,17	€ 0,15
<i>Bosplantsoen</i>		/ m ²	€ 2,36	€ 1,52	€ 1,25
	Snoeibeeld		€ 0,74	€ 0,29	€ 0,21
	Onkruidbeheersing rand	/ m ¹	€ 1,26	€ 1,04	€ 0,92
	Overgroei verharding of gras	/ m ¹	€ 0,25	€ 0,10	€ 0,05
	Inboet		€ 0,11	€ 0,09	€ 0,07
<i>Bos</i>		/ m ²	€ 0,40	€ 0,16	€ 0,09
	Bosbeheer		€ 0,15	€ 0,06	€ 0,04
	Overgroei verharding of gras		€ 0,25	€ 0,10	€ 0,05
<i>Blokhaag</i>		/ m ²	€ 4,05	€ 3,18	€ 2,43
	Onkruidbeheersing		€ 1,92	€ 1,40	€ 1,06
	Snoeibeeld geschoren haag		€ 1,61	€ 1,28	€ 0,95
	Inboet		€ 0,52	€ 0,50	€ 0,42
<i>Haag</i>		/ m ¹	€ 3,08	€ 2,40	€ 1,90
	Onkruidbeheersing		€ 0,96	€ 0,70	€ 0,53
	Snoeibeeld geschoren haag		€ 1,60	€ 1,20	€ 0,95
	Inboet		€ 0,52	€ 0,50	€ 0,42
<i>Heesters</i>		/ m ²	€ 2,01	€ 1,39	€ 1,09
	snoeibeeld		€ 0,40	€ 0,22	€ 0,11
	Onkruidbeheersing		€ 1,14	€ 0,90	€ 0,78
	Overgroei verharding of gras	/ m ¹	€ 0,25	€ 0,10	€ 0,05
	Inboet		€ 0,22	€ 0,17	€ 0,15
<i>Rozen</i>		/ m ²	€ 4,96	€ 4,17	€ 3,90
	snoeibeeld		€ 2,80	€ 2,80	€ 2,80
	Onkruidbeheersing		€ 1,92	€ 1,14	€ 0,90
	Inboet		€ 0,24	€ 0,23	€ 0,20
<i>Vaste planten</i>		/ m ²	€ 5,12	€ 4,72	€ 4,12
	Onkruidbeheersing		€ 1,92	€ 1,92	€ 1,92
	Inboet		€ 3,20	€ 2,80	€ 2,20
<i>Wisselperken</i>		/ m ²	€ 14,60	€ 14,60	€ 14,60
	Onkruidbeheersing		€ 1,92	€ 1,92	€ 1,92
	Watergeven		€ 0,18	€ 0,18	€ 0,18
	Inplanten wisselperk		€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50
Boom					
<i>Boom begeleidingsfase</i>		Stuks	€ 14,52	€ 14,12	€ 13,52
	Staat boompalen en -banden		€ 0,55	€ 0,55	€ 0,35
	VTA		€ 0,50	€ 0,50	€ 0,50
	Stamopschot		€ 2,00	€ 1,60	€ 1,20

	Begeleidingssnoei		€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
	Inboet		€ 4,97	€ 4,97	€ 4,97
<i>Boom onderhoudsfase</i>		Stuks	€ 13,02	€ 14,12	€ 12,02
	Staat boompalen en -banden		€ 0,55	€ 0,55	€ 0,35
	VTA		€ 0,50	€ 0,50	€ 0,50
	Stamopschot		€ 2,00	€ 1,60	€ 1,20
	Onderhoudssnoei		€ 5,00	€ 6,50	€ 5,00
	Inboet		€ 4,97	€ 4,97	€ 4,97
<i>Knotboom</i>		Stuks	€ 23,02	€ 22,62	€ 18,02
	Staat boompalen en -banden		€ 0,55	€ 0,55	€ 0,35
	VTA		€ 0,50	€ 0,50	€ 0,50
	Stamopschot		€ 2,00	€ 1,60	€ 1,20
	Snoeibeeld		€ 15,00	€ 15,00	€ 11,00
	Inboet		€ 4,97	€ 4,97	€ 4,97
<i>Leiboom</i>		Stuks	€ 38,02	€ 37,62	€ 27,02
	Staat boompalen en -banden		€ 0,55	€ 0,55	€ 0,35
	VTA		€ 0,50	€ 0,50	€ 0,50
	Stamopschot		€ 2,00	€ 1,60	€ 1,20
	Snoeibeeld		€ 30,00	€ 30,00	€ 20,00
	Inboet		€ 4,97	€ 4,97	€ 4,97
<i>Boomspiegel</i>		Stuks	€ 6,18	€ 3,92	€ 2,52
	Onkruidbeheersing		€ 6,18	€ 3,92	€ 2,52
Gras					
<i>Gazon</i>		/ m ²	€ 0,75	€ 0,64	€ 0,55
	Graslengte		€ 0,36	€ 0,28	€ 0,28
	Overgroei verharding of beplanting	/ m ¹	€ 0,33	€ 0,33	€ 0,24
	Doorzaaien		€ 0,06	€ 0,03	€ 0,03
<i>Schraal grasland</i>		/ m ²	€ 0,05	€ 0,04	€ 0,03
	Maaien en afvoeren		€ 0,05	€ 0,04	€ 0,03
	Afschrijving / jaar				
<i>Ruw grasveld</i>		/ m ²	€ 0,03	€ 0,03	€ 0,02
	Klepelen		€ 0,03	€ 0,03	€ 0,02
<i>Watervegetatie</i>		/ m ²	€ 1,41	€ 1,06	€ 0,58
	Uitmaaieren sloten	/ m ¹	€ 1,41	€ 1,06	€ 0,58
<i>Grasverharding</i>		/ m ²	€ 0,46	€ 0,36	€ 0,34
	Graslengte		€ 0,36	€ 0,28	€ 0,28
	Klein herstel verhardingselementen		€ 0,10	€ 0,08	€ 0,06

Kengetallen Groen Nuenen		
	Eenheid	Prijs
Blokhagen	M2	€ 2,15
Bodembedekkers talud	M2	€ 4,61
Bodembedekkers vlak	M2	€ 3,18
Boom (met RAW hoogte)	St	€ 27,50
Boom (zonder RAW hoogte)	St	€ 27,50
Bosplantsoen met bodembedekking talud	M2	€ 0,17
Bosplantsoen met bodembedekking vlak	M2	€ 0,13
Botanische rozen vlak	M2	€ 4,71
Gazon < 500 m2 (klein)	M2	€ 0,20
Gazon > 500 m2 (groot)	M2	€ 0,19
Hagen hoog > 1,20 m	M2	€ 0,65
Hagen laag < 0,60 m	M2	€ 0,45
Hagen middel 0,60 - 1,20 m	M2	€ 0,46
Heesterrozen vlak	M2	€ 5,50
Heesters talud	M2	€ 3,37
Heesters vlak	M2	€ 2,92
Knotboom	St	€ 11,63
Landschappelijke beplanting	M2	€ 0,17
Leiboom	St	€ 62,62
Vormboom	St	€ 98,70
Waardevolle bomen	St	€ 27,50
Maaien bermen	are	€ 5,00