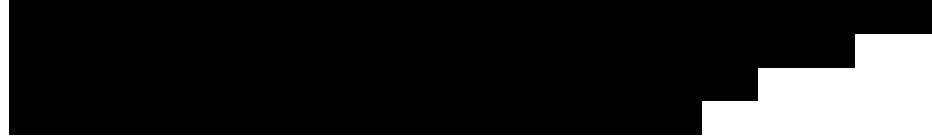


Opdrachtbeschrijving ambtelijk expertteam Landgoed Gulbergen

Versie 23 februari 2016

Deelnemers expertteam:



Opdracht: Te beantwoorden vragen:
Welke scenario's zijn er voor het ontwikkelen van het landgoed?
Wat zijn hiervan de risico's en consequenties?
Wat zijn de kosten en opbrengsten van de diverse scenario's?

Door de adviescommissie zijn de volgende scenario's genoemd. Als expertteam zullen trachten deze scenario's tot maximaal drie te beperken. We zijn ook vrij om niet genoemde scenario's toe te voegen.

Scenario's genoemd door advies commissie Gulbergen

- :
- a. Natuur en landschap
- b. Extensieve (dag)recreatie
- c. Intensieve recreatie inclusief verblijfsrecreatie
- d. Brainportpark (technologie en beleving in het groen)
- e. Maximaal rendement door vastgoedontwikkeling (privaat landgoed, openbaar toegang)
- f. Urban mining of afvalmining (stortplaats openen en de aanwezige stoffen terugwinnen)

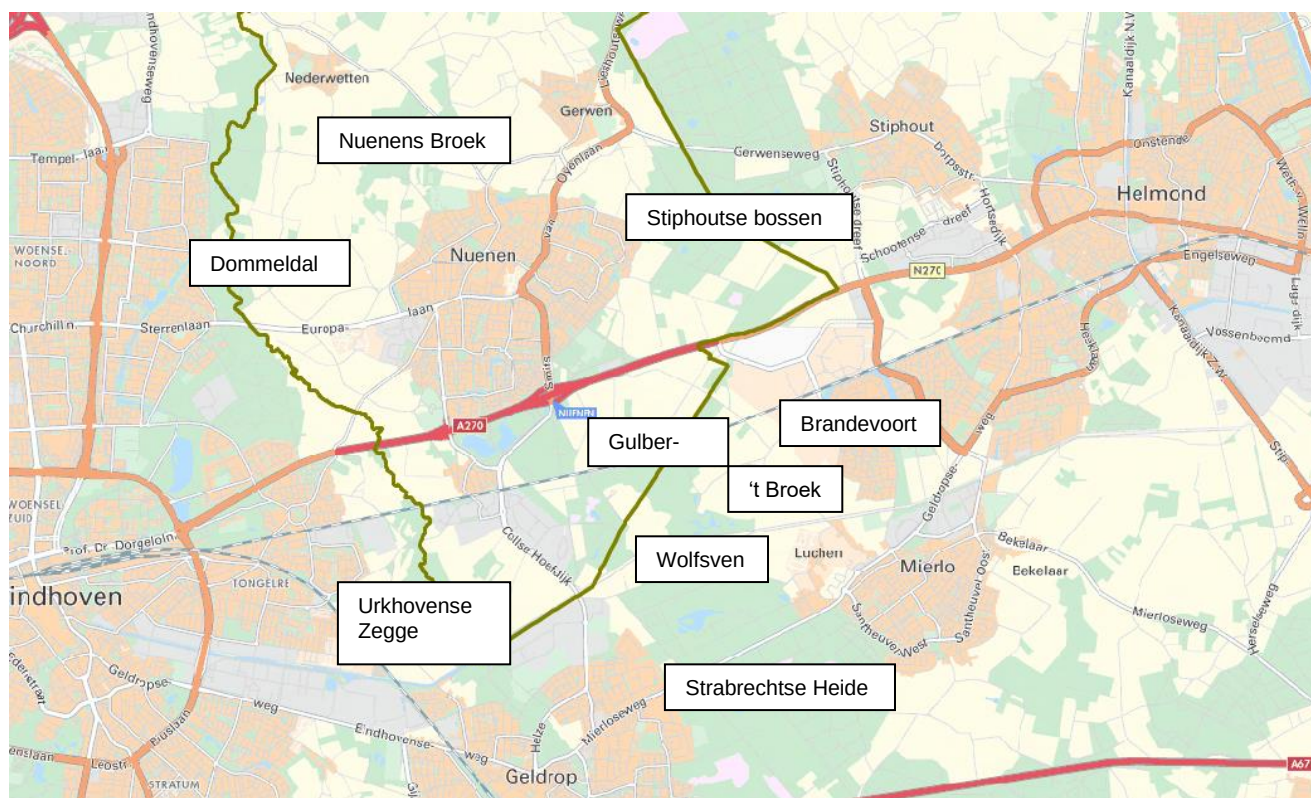
Deze scenario's zijn niet één op één te vergelijken. De scenario's a, b en c zeggen iets over het aantal gewenste bezoekers van het Landgoed. Scenario d is een invulling van b of c.

Scenario e is een ontwikkeling met de bouw van landgoederen volgens de provinciale regeling nieuwe landgoederen. Dit geldt dan alleen voor de huidige agrarische percelen en niet voor de natuurgebieden, golfbaan en dierentuin. Onder dit scenario zou ook het bouwen van reguliere woningen kunnen vallen of het bouwen voor een specifiek markt segment (wonen aan het kanaal).

Scenario f zegt alleen iets over het stortlichaam en niets over de overige gronden.

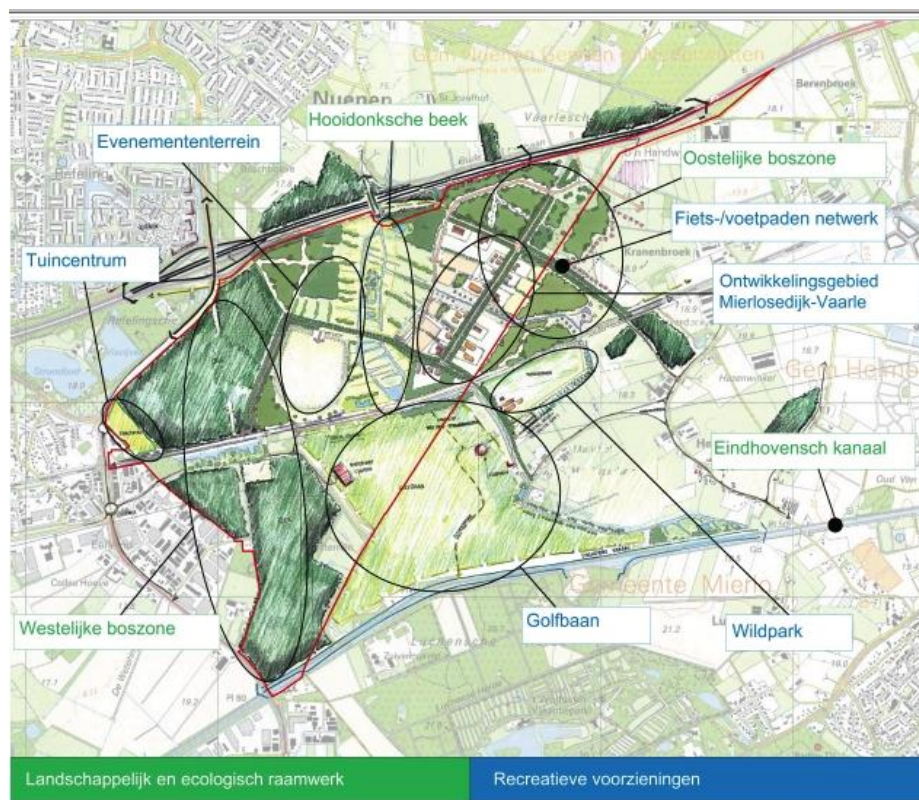
Een niet-genoemd scenario zou het oprichten van een energielandschap kunnen zijn.

Het expertteam kiest ervoor om vanuit gewenste en mogelijke functies voor de regio te redeneren en dan daarbij scenario's te benoemen. Ook wenst het expertteam te kijken naar de gevolgen als één van de huidige functies verval.



Gulbergen in zijn omgeving

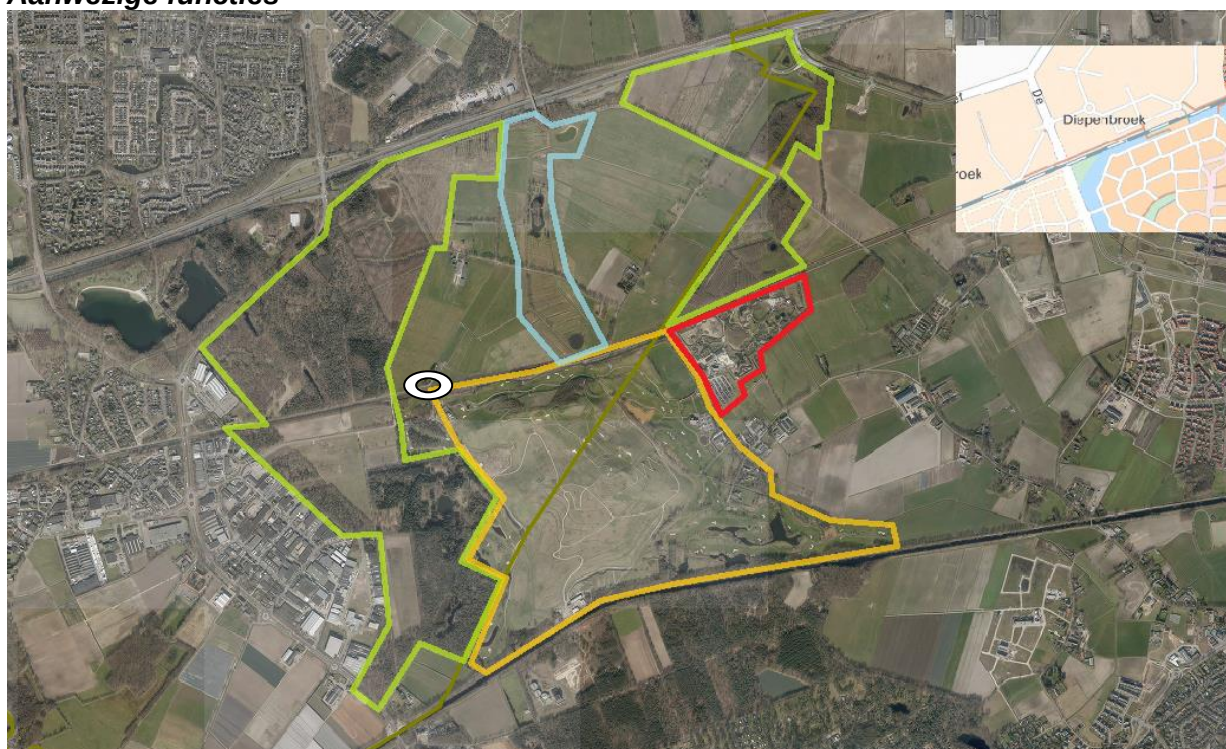
Planvisie 2009



Inrichtingstekening 2010 (Grontmij)



Aanwezige functies



Het landgoed kent nu een aantal functies zo zijn daar de natuurfuncties (groen), golfbaan (oranje), dierentuin (rood), ecologische verbindingszone (blauw) en een opwerkinstallatie voor aardgas (cirkel).

Ontwikkelingen:

Rondom Landgoed Gulbergen spelen een aantal ontwikkelingen die op de korte termijn uitgevoerd gaan worden of welke wenselijk zijn om nader uitgezocht te gaan worden.

Fietspad Helmond – Eindhoven:



Direct ten noorden van de spoorlijn komt het fietspad te liggen.

Ontsluiting aan A 270



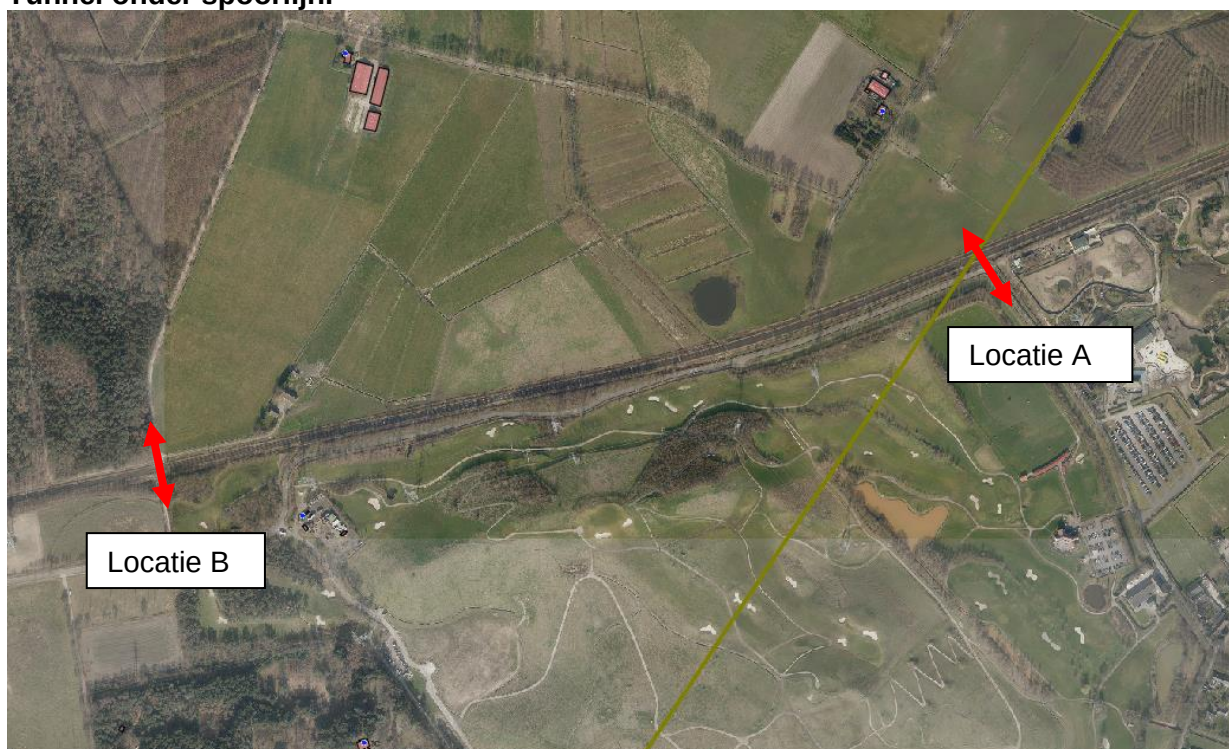
Aan de noordzijde is al een aansluiting gerealiseerd ten behoeve van het landgoed.

Aanleggen fietsbrug over kanaal en verbeteren fietsstructuur op bestaande paden.



Op de foto staat de fietsstructuur met als bijzondere onderdelen de brug over het Eindhovens Kanaal welke in 2017 wordt gerealiseerd. Bestaande zandpaden zullen in Nuenen worden in 2017 voorzien van een fietsstrook van asfalt om het fietscomfort te verbeteren. Aandachtspunt is de bewaakte oversteek over het spoor. Prorail vraagt regelmatig of deze overweg niet kan worden opgeheven. In het MIP van Gulbergen is een ondertunneling opgenomen. Deze was opgenomen vanuit de planvisie van Libema voor de uitbreiding van dierenrijk.

Tunnel onder spoorlijn.



Locatie A komt uit de planvisie van Libéma waarbij er sprake was van een uitbreiding van Dierenrijk ten noorden van het spoor. Tevens zou er een centrale parkeerplaats en een bungalowpark worden ontwikkeld. Via deze onderdoorgang zouden de planonderdelen eenvoudig



Locatie B ligt ter hoogte van de huidige overweg. Op deze locatie zou de tunnel onderdeel worden van de fietsstructuur en verbindt de tunnel de voormalige stortkom met de weilanden ten noorden van het spoor. De voormalige stortkom is dan inzetbaar als evenemententerrein waarbij de noordelijke weilanden als parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt. (ten zuiden van het spoor zijn hiervoor geen mogelijkheden in verband met de EHS)



ATB wedstrijd parcours op stortlichaam

De organisatie van de Gulbergen 24 hebben een wens om een “olympisch” wedstrijd parcours neer te leggen ter plaatse van de huidige ATB route.



Voor dit parcours zullen hindernissen moeten worden aangebracht op het stortlichaam in de vorm van rotsblokken en dergelijke.





Evenementen;

Na het uit zijn jas groeien van Dynamo Open Air is er vanuit de regio een verzoek gedaan om op Gulbergen een evenemententerrein te realiseren. Bij de planMER uit 2009 is een aantal van 50.000 bezoekers. Aan traffic support is in 2014 gevraagd of dit aantal realistisch is gezien de verkeersontsluiting van Landgoed Gulbergen. Uit deze studie is een maximaal aantal bezoekers van 20.000 naar voren gekomen.

In de regio zijn inmiddels een aantal grote muziekevenementen aanwezig.

Aqua Best:

Festival	Datum	Website
Pussy Lounge B2S	12 maart 2016	b2s.nl/pussyloungewintercircus
Supersized Kingsday	27 april 2016	supersized.nl/kingsday
Porsche Treffen	22 mei 2016	puurpm.nl/porsche-treffen
Salsa Breeze festival	26 juni 2016	salsabreeze.nl
Lakebike	4-5 juni 2016	lakebike24.nl
Lakedance I	11 juni 2016	lakedance.nl
Extrema XO	9 juli 2016	xofestival.nl
Lakedance II	13 augustus 2016	lakedance.nl

E3 strand: **Datum** **Website**

Festival

The Flying Dutch	4 juni 2016	theflyingdutch.com
We Are Electric	17-18 juni 2016	we-are-electric.nl
Dominator	16 juli 2016	dominatorfestival.nl

WISH:

Op 1,2 en 3 juli vindt in Laarbeek het festival Wish plaats.

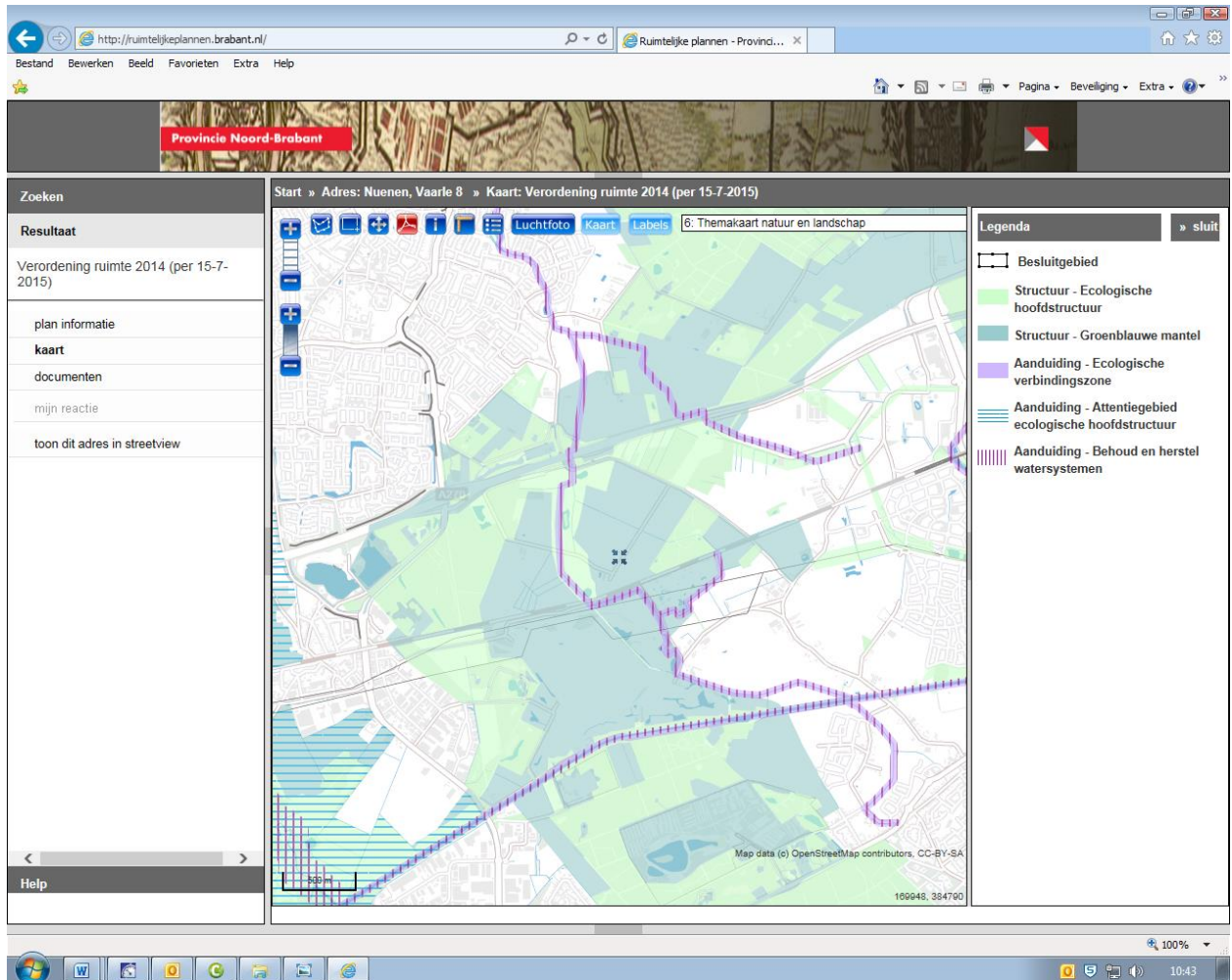
Eindhoven

Ook binnen de gemeente Eindhoven vinden veel muziekevenementen plaats zowel binnen in het Beursgebouw, de Effenaar en het Muziekgebouw als buiten (Down Under, Parkfest, Koningsdag, etc) en sportevenementen zoals de marathon en concours hippique. Daarnaast is er ook nog GLOW, Dutch Design Week, Dutch Technologie Week.

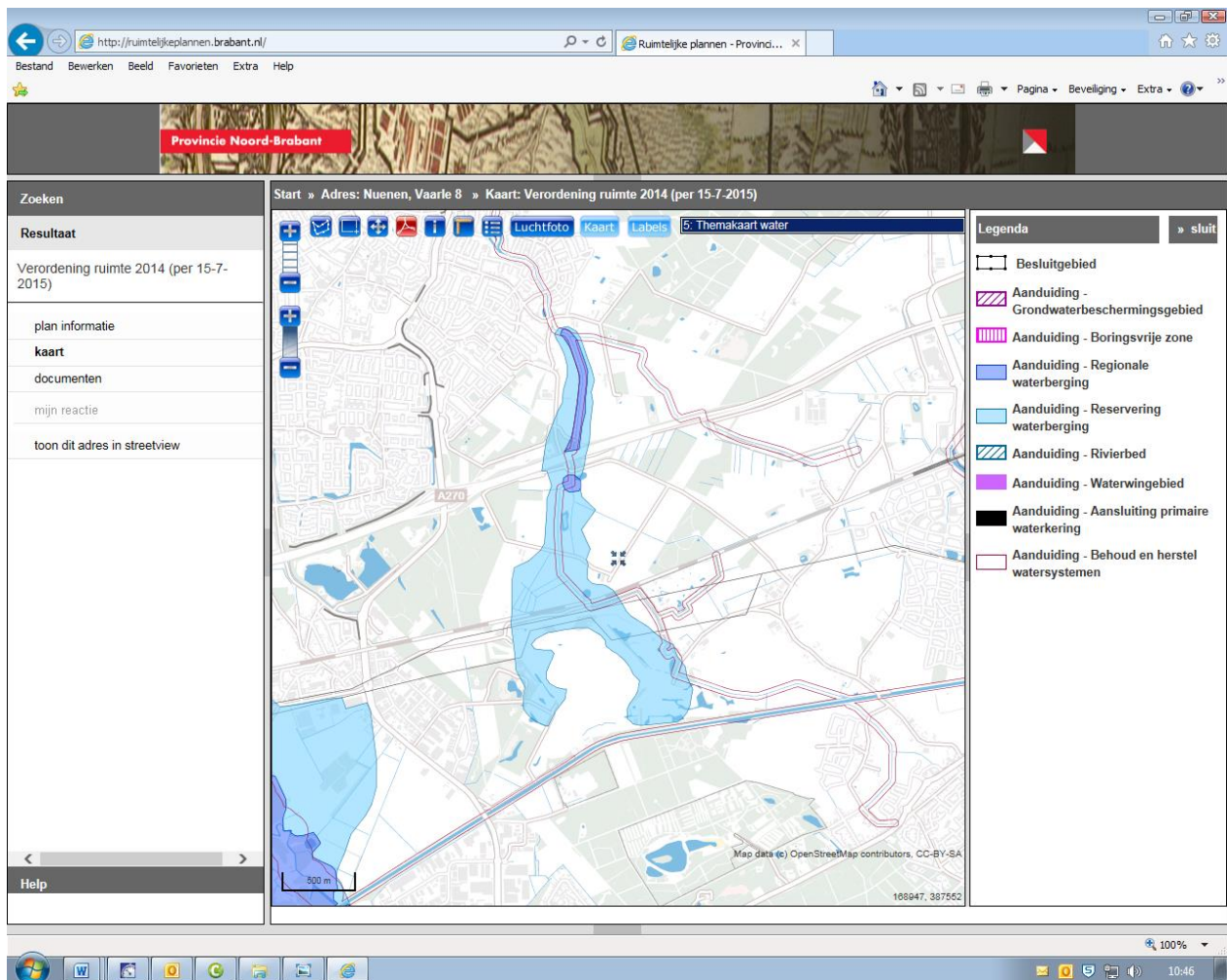
Gulbergen

Op Gulbergen vinden nu Bloem en Tuin, de stationaire motorens show en Gulbergen 24 plaats.

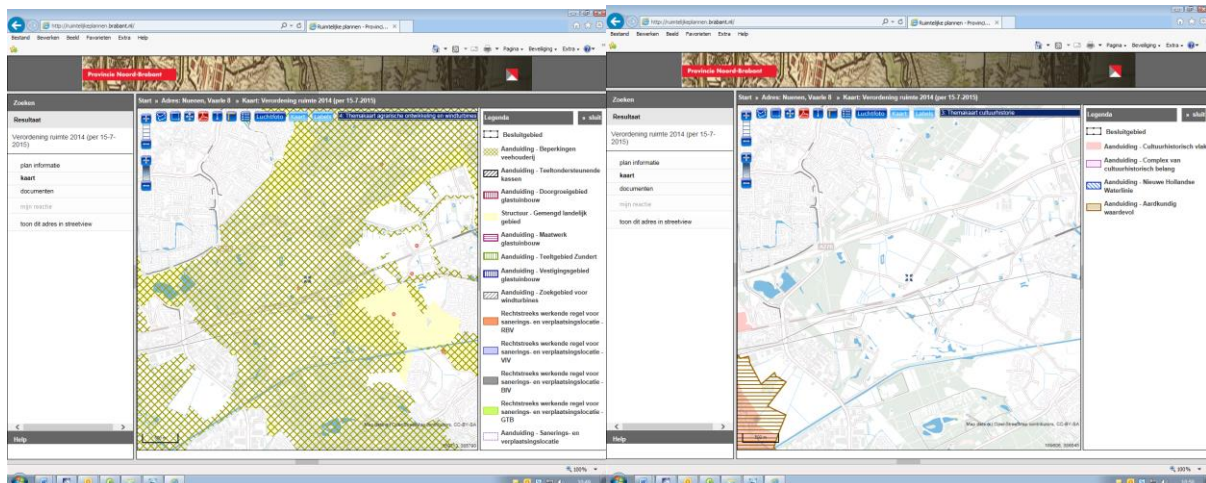
Een belangrijk document bij ruimtelijke ontwikkelingen is de Verordening ruimte van de provincie. Ten aanzien van Landgoed Gulbergen stelt de Verordening:



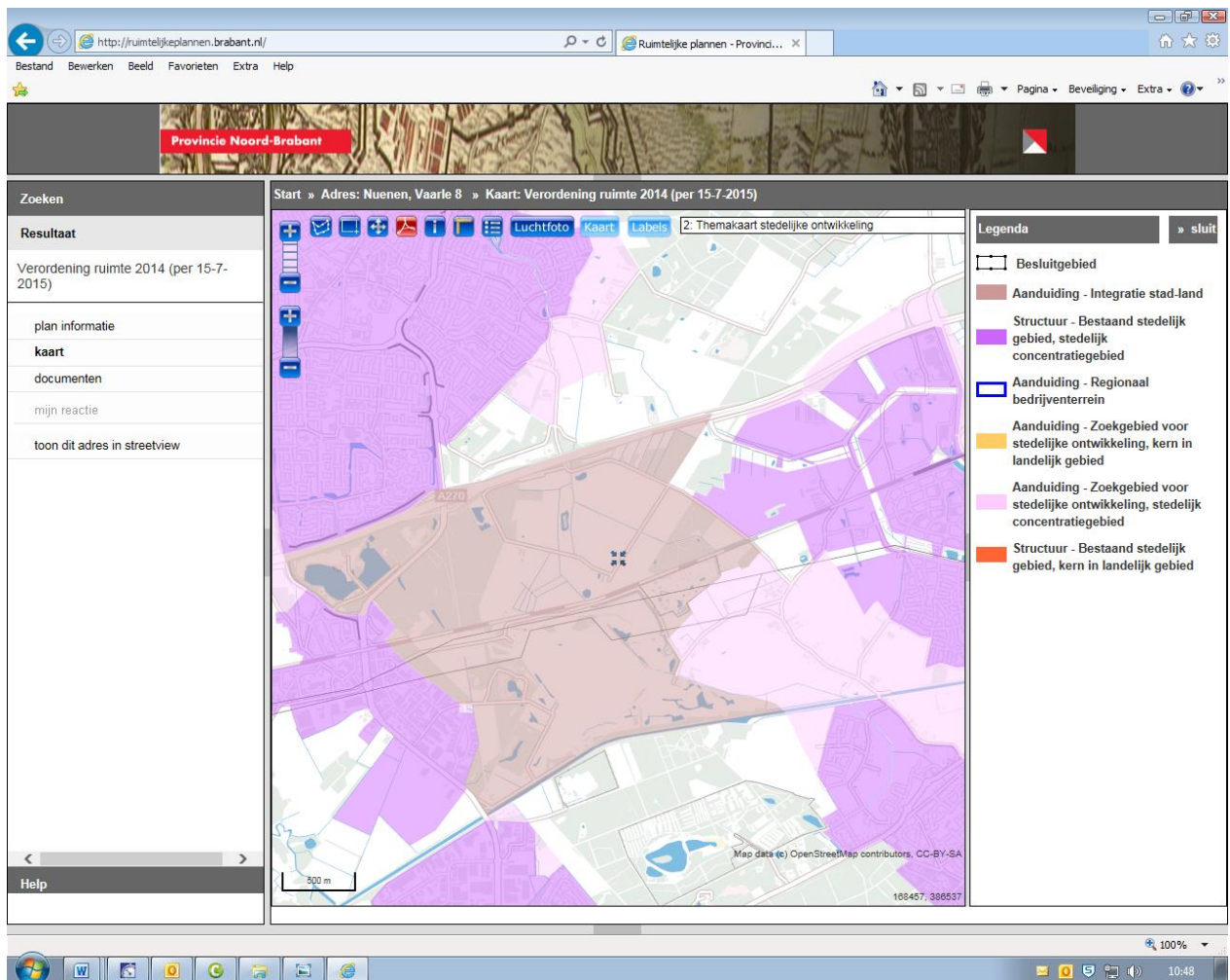
Het landgoed ligt of in de structuur Ecologische Hoofdstructuur (lichtgroen) of Groenblauwe mantel (donkergroen). Deze structuren komen nu al terug in de huidige functies.



Het gebied kent een aanduiding reservering waterberging.



Tevens geldt er de aanduiding beperking veehouderij. Er zijn geen cultuurhistorisch aanduidingen van toepassing. In de bossen liggen wel archeologische vindplaatsen.



Het gehele landgoed kent de aanduiding Integratie stad-land. Dit betekent dat “stedelijke” functies zijn toegestaan als er een meer waarde is voor de relatie tussen de stad en het platteland.

Regionale wensen

Vanuit de regio zijn al een aantal wensen geuit over het Landgoed Gulbergen:

Na oplevering van het stortlichaam dient er een landgoed te worden ontwikkeld. Wat dit landgoed dan zou moeten zijn is niet verder uitgewerkt. Naast de bestaande golfbaan en dierentuin is er altijd gesproken over een evenemententerrein met een regionale uitstraling. Deze wens is met name geuit vanuit de gemeente Eindhoven voor het huisvesten van muziekfestivals zoals Dynamo Open Air.

Inmiddels vinden er twee evenementen plaats: Bloem en Tuin en de stationaire motorenshow. Aanvragen voor muziekfestivals lopen nu spaak op de aanwezigheid van de woning Vaarle 8. Bij een muziekfestival wordt de geluidswaarde ter plaatse van deze woning overschreden.

Investerings door overheden.

De gemeente Nuenen heeft [REDACTED] geïnvesteerd in de tweede ontsluiting Brandevoort. Dit met oog op de ontwikkeling van een intensief recreatiegebied aan de noordzijde van het spoor.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft [REDACTED] geïnvesteerd (via het versnellingsfonds van de provincie) voor de fietsbrug over het Eindhovens Kanaal.

Daarnaast hebben Nuenen en Geldrop-Mierlo samen al [REDACTED] uitgegeven voor het ontwikkelen van een planvisie met marktverkenning.

Korte blik op de bij door de adviescommissie genoemde scenario's

Natuur en Landschap

Binnen dit scenario worden de nu nog vrije percelen niet verder ontwikkeld en zullen deze worden ingericht als natuur met daarin een wandel en fietsstructuur. Het houden van evenementen wordt door de natuurfunctie beperkt. [REDACTED]

Extensieve (dag)recreatie

Binnen dit scenario zal er meer gedaan worden om bezoekers te trekken zo kan er een centrale parkeerplaats met horeca worden ingericht. Het houden van evenementen is wel mogelijk binnen dit scenario.

Intensieve recreatie inclusief verblijfsrecreatie

Dit scenario was het uitgangspunt bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2008. Naast de robuuste natuurontwikkeling werd het houden van evenementen en het bieden van mogelijkheden voor intensieve recreatie (25.000 m² aan bebouwing binnen een gebied van 20 ha) nabij Vaarle mogelijk gemaakt. Dit plan is niet gesneuveld op inhoudelijke gronden maar op teveel vrijheden binnen de regels.

De later door Attero en Libema opgesteld planvisie viel binnen dit scenario. (Evenemententerrein, uitbreiding dierentuin plus bungalowpark). Ontwikkeling past ook binnen Verordening ruimte.

Brainportpark (technologie en beleving in het groen)

Dit scenario is een uitwerking van het vorige scenario. Het geeft een invulling van het thema aan. Het idee is niet nieuw, hierover is al eens gesproken met een initiatiefnemer. Dit plan liep tot stuk op het ontbreken van een investeerder. In het kader van duurzaamheid is ook het park Project Eden in Cornwall bezocht ter inspiratie. Bij dit scenario hoort een marktverkenning of er partijen zijn die in dit thema wensen te investeren. Op zich een zeer goed passend thema binnen onze regio.

Maximaal rendement door vastgoedontwikkeling (privaat landgoed, openbaar toegang)

De verordening ruimte is helder als het gaat om maatvoering van nieuwe landgoederen. Per 15 ha mogen er drie wooneenheden worden opgericht. Gezien de beschikbare hectare gaat het om 6 wooneenheden. De functies golf, dierentuin blijven bestaan. Het houden van evenementen wordt beperkt door het toevoegen van een woonfunctie.

Urban mining of afvalmining (stortplaats openen en de aanwezige stoffen terugwinnen)

Dit scenario zegt alleen iets over het stortlichaam. De vraag is of dit een haalbaar scenario is gezien de wijze van storten in het verleden. Waarschijnlijk ligt alles door elkaar. Dit scenario brengt de discussie over de nazorg ook in een ander daglicht. Het zou een verdienmodel kunnen zijn voor de ontwikkeling van het landgoed in de toekomst.

Uitgangspunten voor ontwikkeling:

Planvisie 2009:

- Stedelijk uitloopgebied en centraal groengebied voor het omliggend stedelijk gebied;
- Behouden half-open en landelijke karakter;
- Ecologische verbindingfunctie ontwikkelen en versterken (zodat noord-zuid gerichte natuurverbinding ontstaat);
- Openbaar karakter handhaven;
- Kwalitatieve en duurzame ontwikkeling; flexibel en meervoudig gebruik;
- Recreatieve functie eenvoudig voor bezoekers bereikbaar en betreedbaar;
- Recreatieve voorzieningen die aansluiten bij behoeften bewoners stedelijke regio;
- Evenemententerrein t.b.v. de regio;
- Synergie tussen recreatieve elementen.

Ontwikkelvisie:

- Realisatie landgoed met uitstraling en allure
- Landschappelijk hoogwaardig en tegelijk "Brainport"
- Globaal beeld: Planvisie en bestemmingsplan.
- Maatschappelijke doelen borgen: openbaar, toegankelijk, groot regionaal bereik
- Snel realiseren
- Maximaal rendement publiek geld (investeringsfonds)
- Bij overdracht eigendom geen financiële verplichtingen, risico's
- Partijen met doorzettingsmacht, ontwikkelkracht, samenwerkingsbereidheid, weerstandsvermogen
- Fiscale risico's (overdrachtsbelasting en btw) afdekken

Uit deze ruime opsomming worden een aantal **speerpunten** gehaald waaraan de toekomstige ontwikkeling moet bijdrage:

- Landschappelijk karakter met ecologische functie
- Openbaar toegankelijk en goed bereikbaar voor bezoekers
- Recreatieve invulling met mogelijkheid voor evenementen
- Brainportuitstraling met duurzaamheid en innovatie
- Overdraagbaar aan exploitant die synergie garandeert.

Te onderzoeken scenario's

Kijkende naar het voorgaande zijn de volgende te onderzoeken scenario's. Hierbij blijven de bestaande onderdelen zoals de golf en dierenrijk bestaan.

- Landschapspark met horeca voor dagrecreatie en incidentele evenementen met goede langzaam verkeersverbindingen met omgeving. (Recreatieve poort)
- Thematisch recreatiepark met verblijfsmogelijkheden en evenementen (Brainport uitstraling)
- Energiepark met naast de gasopwekking mogelijkheden voor zonenergie en windenergie

Werkwijze:

Opstellen van een overzicht van mogelijke functies die in Landgoed Gulbergen zouden kunnen plaatsvinden. Deze functie plaatsen in de drie scenario's en vervolgens kijken wat ze bijdragen aan de eerder genoemde speerpunten.

Samenstelling expertteam

Naam:	Vakgebied:
Kerngroep	
	Regionale planologie
	Ruimtelijke planvorming
	Strategie
	Planologie / ecologie
	Voorzitter
	Planexploitatie / Vastgoed
	Planexploitatie / Vastgoed
	Ecologie
	Leisure ontwikkeling
	Milieu (gevolgen stort)
	Planologie
	Economie

Planning alle bijeenkomsten zijn in Nuenen (gemeentehuis)

Datum	Tijdstip	Activiteit
22 febr 2016	14.30 – 16.30	Start bijeenkomst / opdracht bepaling
15 maart 2016	14.30 – 16.30	Vorbereiding workshop
14 april 2016	09.00 – 12.30 12.30 – 13.30	Workshop Nabespreking door expertteam
10 mei 2016	09.00 – 11.00	Verwerken resultaten workshop
2 juni 2016	09.00 - 11.00	Vorbereiding advisering adviescommissie