



Expertteam Ruimte

Aan de adviescommissie Gulbergen

Betreft: Aanbieding Eindrapportage

Gulbergen, 14 juni 2016

Geachte voorzitter en leden van de Adviescommissie,

Hierbij bieden wij, de leden van het expertteam ontwikkeling Gulbergen, u de eindrapportage over de mogelijke ontwikkelingskansen voor het landgoed Gulbergen aan, als afsluiting van de opdracht die u ons in februari van dit jaar hebt gegeven. De eindrapportage is in een goede onderlinge samenwerking en in grote eensgezindheid tot stand gekomen.

Voor de inhoud van ons advies verwijzen wij graag naar de inhoud van de feitelijke rapportage. Deze bestaat uit de presentatie en beschrijving van een drietal mogelijke ontwikkelingsrichtingen die alle onder specifieke omstandigheden en voorwaarden tot een aanvaardbare en duurzame ontwikkeling kunnen leiden. Als expertteam hebben wij daarom geen voorkeur uitgesproken. Die keuze is aan u als commissie.

Toch willen wij nog graag een tweetal kanttekeningen toevoegen aan onze rapportage.

Als eerste willen wij noemen dat wij met deze opdracht en de ons gevolgde werkwijze op ambtelijk niveau nog eens ervaren hebben hoe nuttig het is dat de direct betrokken gemeenten, samen met de MRE, in een nauwe samenwerking betrokken zijn en blijven bij een gezamenlijk gevoeld belang om een echt 'tussengebied' als Gulbergen op een verantwoorde wijze te ontwikkelen en te beheren. Het belang van dit gebied overstijgt formele grenzen en verantwoordelijkheden en vraagt om een voortzetting van een goed overleg en samenwerking.

De tweede kanttekening die wij in dit verband willen maken betreft de samenloop met een actuele ontwikkeling rond dit gebied die zich de afgelopen maanden heeft afgetekend. Dit betreft de mogelijke zoektocht en aanwijzing van het gebied als vestigingslocatie voor opvang van vluchtelingen.

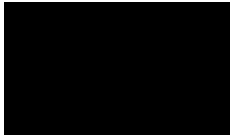
Hoewel wij er ons zeer van bewust zijn dat deze genoemde ontwikkeling los staat van onze opdracht en een geheel eigen bestuurlijk besluitvormingstraject kent met eigen afwegingsvraagstukken, willen wij u toch wijzen op het gegeven dat de ontwikkeling en gebruik van het gebied Gulbergen een complex dossier betreft waarin publieke belangen niet altijd parallel lopen, evenmin als publieke belangen en private belangen niet altijd overeenstemmen.

Zowel een duurzame ontwikkeling van het landgoed Gulbergen als een (ten principale) tijdelijk gebruik voor de opvang van vluchtelingen hebben hun eigen wetmatigheden. Bij vermenigving ontstaan strijdigheden en onduidelijkheden, die kunnen leiden tot een ondoorzichtelijke bestuurlijke positie en besluitvorming.

Wij pleiten er dan ook voor dat in dit proces door de verantwoordelijke bestuurlijke gremia eerst een duidelijke gebiedsvisie c.q. structurele ontwikkelingsrichting wordt gekozen alvorens inpassing en uitwerking van een tijdelijk gebruik wordt beoordeeld. Het belang van een dergelijke gemeenschappelijk gedragen gebiedsvisie als afwegingskader kan ons inziens niet genoeg benadrukt worden en wij hopen dat onze rapportage daar een inhoudelijke bijdrage aan kan leveren.

Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen en wensen u veel succes met uw verdere besluitvorming.

De leden van het expertteam ontwikkeling Landgoed Gulbergen,





Ruimtelijke ontwikkeling Landgoed Gulbergen

Rapport Expertteam Ruimte
14 juni 2016

Ruimtelijke ontwikkeling Landgoed Gulbergen

Inhoudsopgave

1. Opdracht Expertgroep	3
2. Huidige Situatie Gulbergen	5
2.1 Geschiedenis	5
2.2 Juridische verhoudingen.....	5
2.3 Huidige situatie en functies.....	7
2.4 Planologische kaders	9
2.5 Planvisie 2009	19
3. Trends	20
3.1 Algemeen	20
3.2 Kansrijke trends voor Gulbergen	21
4. Ontwikkelperspectief Gulbergen	22
4.1 Kansen voor Gulbergen.....	22
4.2 Regionale context.....	22
5. Scenario's	25
6. Clusteren scenario's	27
6.1 Uitgangspunten voor ontwikkeling	27
6.2 Scenario 1: Landschapspark Gulbergen.....	28
6.3 Scenario 2: Sport, leisure en intensieve recreatie	31
6.4 Scenario 3: Energiepark Gulbergen.....	34
7. Aanbevelingen.....	36

1. Opdracht Expertgroep

Opdracht

De Metropoolregio Eindhoven (hierna: MRE) is als grondeigenaar betrokken bij de herontwikkeling van de voormalige vuilnisstort op de grens van Nuenen en Geldrop-Mierlo. Bestuurlijk verantwoordelijk is het dagelijks bestuur van de MRE. Dit bestuursorgaan laat zich bijstaan door de Adviescommissie Gulbergen, ambtelijk ondersteund vanuit de MRE. Gegeven de lange looptijd van het project en de stagnatie die is opgetreden bij het realiseren van het Landgoed Gulbergen heeft de adviescommissie gevraagd om met een externe blik naar de actuele situatie en de toekomstmogelijkheden te kijken.

Eerder heeft een juridische toets plaatsgevonden van de contractpositie. Nu is de vraag gericht op de ruimtelijke ontwikkelingsscenario's van Gulbergen. Vragen daarbij zijn:

- 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?

MRE is bij de ontwikkeling van Gulbergen betrokken als grondeigenaar. Initiatief voor de ontwikkeling van landgoed Gulbergen is primair een zaak van Attero. Dit rapport voor de adviescommissie Gulbergen kan dienen om een gemeenschappelijk beeld over de toekomstige ontwikkeling van Gulbergen te vormen. Tevens kan het dienen als basis voor de met Attero te voeren gesprekken over de ontwikkeling van Gulbergen en voor de toetsing van ontwikkelde plannen.

In het afgelopen jaar zijn door leden van de adviescommissie 6 scenario's voor Gulbergen geopperd. Het gaat om:

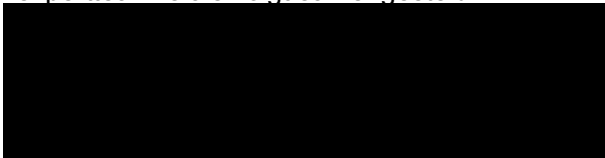
- a. Natuur en landschap
- b. Extensieve (dag)recreatie
- c. Intensieve recreatie inclusief verblijfsrecreatie
- d. Brainportpark (technologie en beleving in het groen)
- e. Maximaal rendement door vastgoedontwikkeling (privaat landgoed, openbaar toegang)
- f. Urban mining of afvalmining (stortplaats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

Het expertteam zal deze scenario's nader beschouwen. Daarbij staat de gewenste en mogelijke functies voor de regio voorop.

Deze rapportage weerspiegelt de persoonlijke inzichten van de leden van het expertteam en is op geen enkele wijze het standpunt van de organisaties waar zij werkzaam zijn.

Expertteam

De vraagstelling is onderzocht door ruimtelijke experts van de deelnemende gemeenten. Het expertteam is als volgt samengesteld:



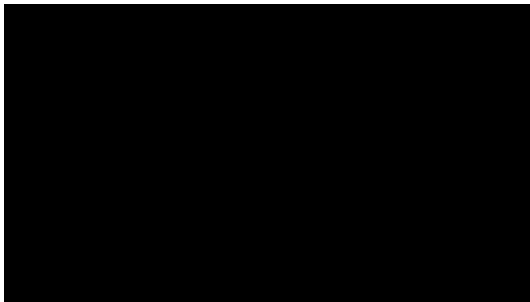
Zij hebben informatie en ondersteuning gekregen van  van de MRE.

Werkwijze

De expertgroep is op de volgende momenten bij elkaar geweest.

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	Workshop
	12.30 – 13.30	Nabespreking door expertteam
10 mei 2016	09.00 – 11.00	Verwerken resultaten workshop
14 juni 2016	09.00 - 11.00	Vorbereiding advisering adviescommissie

Op 14 april is een werksessie gehouden waaraan in totaal 11 deskundigen hebben deelgenomen. Naast de leden van het expertteam waren hierbij de volgende personen aanwezig.



Planexploitatie / Vastgoed
Leisure ontwikkeling
Milieu (gevolgen stort)
Planologie
Economie
Planoloog Provincie
Ecoloog, landschapsplanoloog

2. Huidige Situatie Gulbergen

2.1 Geschiedenis

Gulbergen is de voormalige vuilnisstortplaats op de grens van Nuenen en Geldrop-Mierlo. De grond is in eigendom bij Metropoolregio Eindhoven en in erfpacht uitgegeven aan Attero. Het gebied is gelegen tussen de A270 in het noorden en het Eindhovens Kanaal in het zuiden. De Hooidonksche Beek doorsnijdt het gebied, evenals de spoorlijn Eindhoven-Helmond. Het is met een hoogte van 61 meter boven NAP meter (40 meter boven het maaiveld) het hoogste punt van Noord-Brabant.

Oorspronkelijk (vanaf 1958) was dit terrein het domein van de Vuil Afvoer Maatschappij (VAM). Per spoor werd hier mest en afval vanuit het westen van het land heengebracht om te worden gecomposteerd, waarna het kon worden ingezet bij het ontginnen van woeste gronden.

In 1979 werd de Regionale Afvalverwerkingsmaatschappij Zuidoost Brabant (Razob) opgericht (door de VAM, de gewesten en de steden) met als doel het verantwoord en gecontroleerd storten van afval op stortplaats Gulbergen en de ontwikkeling van Landgoed Gulbergen. In 1993 is SRE volledig eigenaar geworden van Razob.

De stortplaats van de Razob verving een groot aantal kleinere vuilstorten die in de regio gelegen waren. De kleinere stortplaatsen werden gesloten.

De oppervlakte van het 'landgoed' bedraagt nu ongeveer 325 hectare. De stortplaats zelf is 49 hectare.

Extra grond is in de jaren 80 aangeschaft omdat een 2^e regionale stortplaats noodzakelijk werd.

Door verandering van het afvalbeleid (minder stortplaatsen, hergebruik en verbranding afval) is dit terrein uiteindelijk daarvoor niet benut.

Tegelijk met de oprichting van Razob (1979) is de verplichting aangegaan om na afloop van de stort een landgoed te realiseren. De laatste storting was eind 2003. In totaal gaat het om 10 miljoen m³ gestort afval.

2.2 Juridische verhoudingen

Voor de vraag hoe MRE (voorheen SRE) en Attero (voorheen Essent Milieu) zich juridisch verhouden ten opzichte van elkaar is 2003 het vertrekpunt. In dat jaar is een aantal overeenkomsten gesloten die een bepaalde samenhang hebben en die verschillende contractspartijen en afspraken betreffen. Concreet gaat het om de volgende overeenkomsten.

1. Overeenkomst verkoop aandelen RAZOB
2. Overeenkomst inzake de eindafwerking en nazorg van de stortplaats
3. Overeenkomst financiering en exploitatie van het landgoed Gulbergen
4. Erfpachtovereenkomst Gulbergen
5. Tripartiteovereenkomst (Gericht op realisering van het Landgoed. Hierbij zijn de gemeenten Nuenen en Geldrop Mierlo en SRE betrokken. Deze overeenkomst is een vervolg op het Eindconvenant waarbij Razob nog partij is en niet SRE).
6. Postclosing overeenkomst (waarin onder andere een managementfee voor het beheer is afgesproken)
7. Erfpachtovereenkomst Dierenrijk

MRE is eigenaar van de ondergrond van het Landgoed (325 ha.) In 2003 is het landgoed in erfpacht gegeven aan Attero (3 x 25 jaar, tot 2078, met een canon van € 1 per jaar).

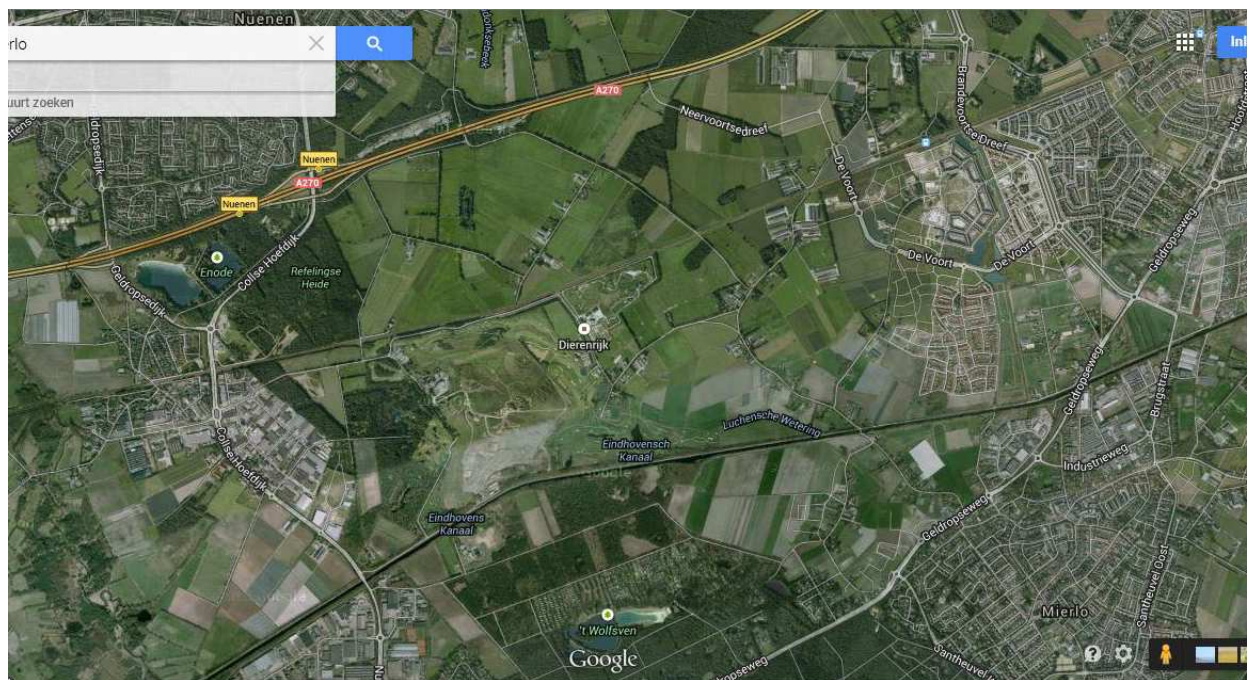
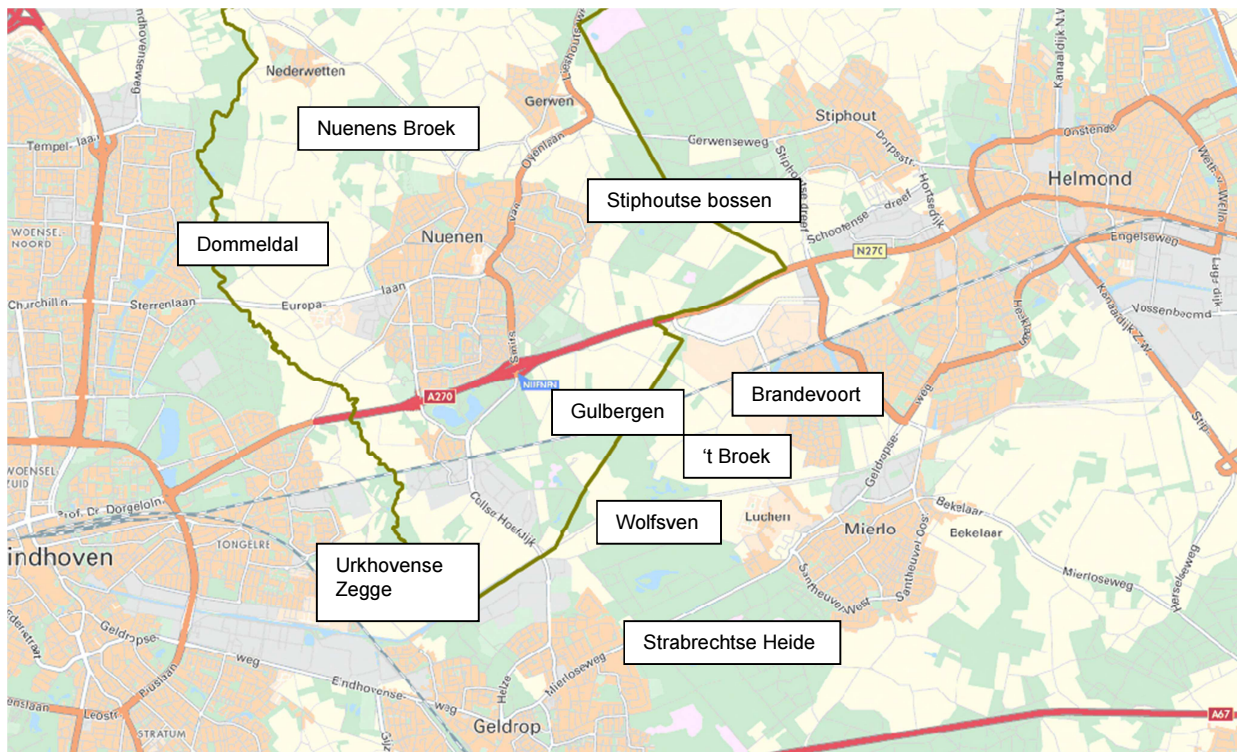
De ontwikkelplicht voor het landgoed ligt bij MRE. Attero heeft een inspanningsverplichting om te komen tot een economisch rendabele exploitatie en kan voor de realisatie van het landgoed gebruik maken van middelen van de regio.

Inhoudelijk betreffen de overeenkomsten enerzijds afspraken tussen de gemeenten en de MRE voor wat betreft de ontwikkelplicht om te komen tot realisatie van het Landgoed. Daarbij zou sprake moeten zijn van een kostendekkende exploitatie en een taakstellend budget vastgelegd in de voorziening Gulbergen. Deze voorziening dient primair voor de bekostiging van de nazorg. Wat resteert, is voor de ontwikkeling van het Landgoed.

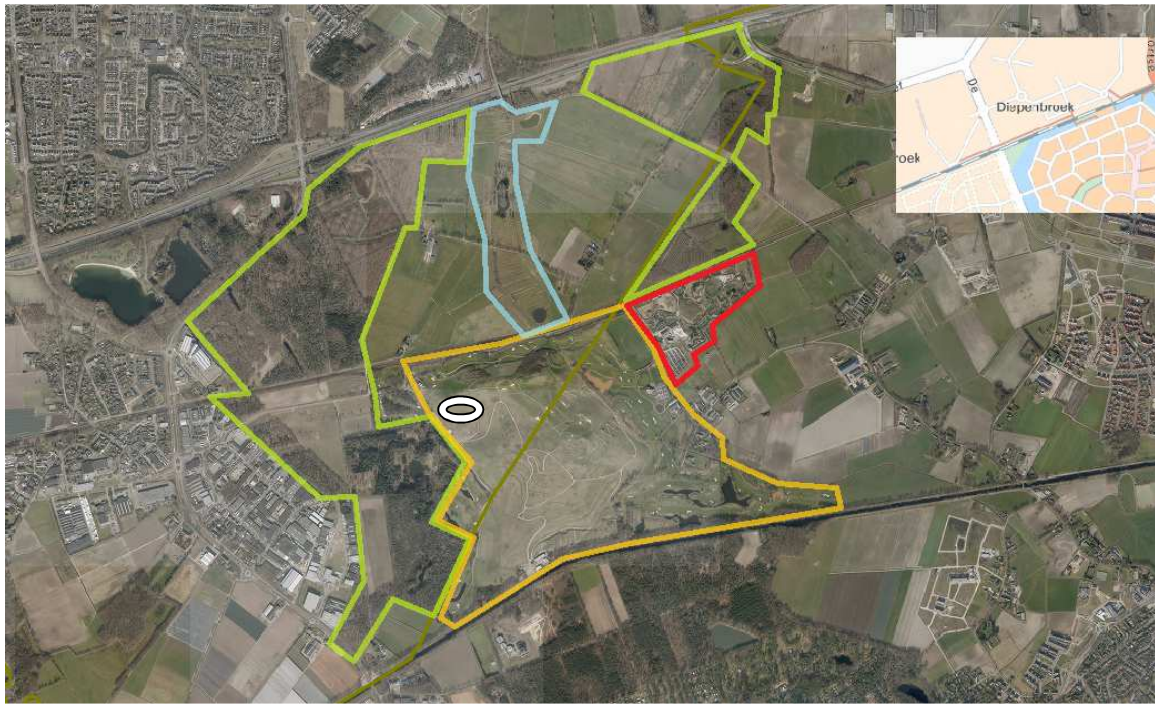
Anderzijds betreft het afspraken tussen MRE en Attero voor wat betreft de eindafwerking, nazorg en ontwikkeling van het Landgoed, waarbij MRE het risico draagt van ontwikkeling en realisatie van het Landgoed en waarbij Attero de voorbereider is voor plannen om te komen tot realisatie. Die plannen dienen voorgelegd te worden aan MRE. Attero draagt het risico van de exploitatie van het Landgoed waarbij uitgangspunt is dat de exploitatie kostendekkend zal zijn.

Initiatief voor de ontwikkeling van landgoed Gulbergen is dus primair een zaak van Attero. Dit rapport voor de adviescommissie Gulbergen kan als kaderstelling dienen voor de toetsing van plannen.

2.3 Huidige situatie en functies



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).

2.4 Planologische kaders

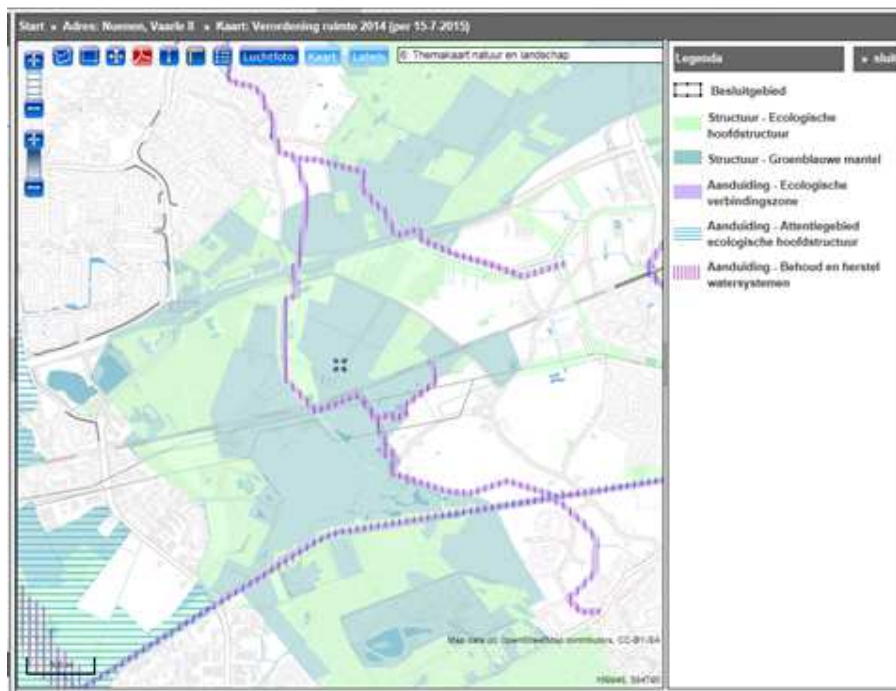
Het plangebied van landgoed Gulbergen ligt verspreid over de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo en de gronden zijn eigendom van de MRE. Op het plangebied zijn o.a. twee bestemmingsplannen en drie structuurvisies van toepassing:

- Landgoed Gulbergen, gemeente Nuenen, vastgesteld 2008-10-02, deels onherroepelijk 2011-07-13;
- Buitengebied Geldrop-Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld 2010-11-08 en slechts gedeeltelijk onherroepelijk op 9 mei 2012;
- Intergemeentelijke structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa, vastgesteld 2011-07-04;
- Structuurvisie Nuenen, vastgesteld 2015-02-23, onherroepelijk;
- Structuurvisie Gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld 2010-12-13. Op 25 maart 2015 bekendmaking in de Staatscourant i.v.m. geactualiseerde hoofdstukken 7 en 8 van deze structuurvisie, de uitvoeringsparagraaf en een nota Kostenverhaal.
- Verordening ruimte 2014

Verordening ruimte 2014

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

Natuur en Landschap



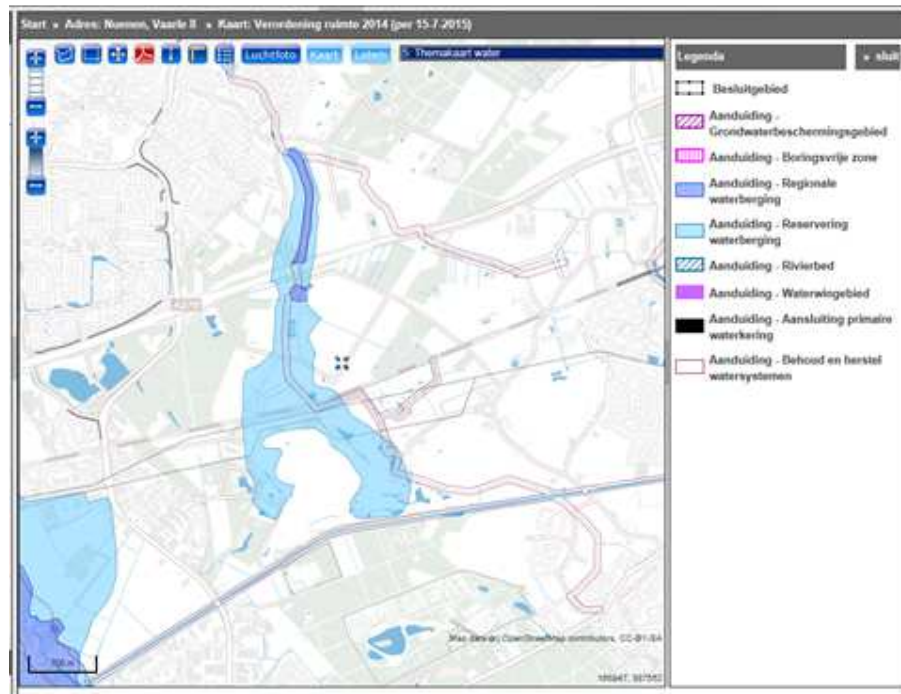
Themakaart natuur en landschap uit Verordening ruimte 2014

Het landgoed ligt of in de structuur Ecologische Hoofdstructuur (lichtgroen) of Groenblauwe mantel (donkergroen). De huidige functies binnen het Landgoed passen in deze structuren.

In de Ecologische Hoofdstructuur staat het behoud, herstel of duurzame ontwikkelingen van de ecologische waarden en kenmerken van de aangewezen gebieden. Binnen de Ecologische Hoofdstructuur liggen bestaande natuurgebieden en nog te ontwikkelen natuurgebieden.

In de Groenblauwe Mantel staat het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden centraal. In tegenstelling tot de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich in de Groenblauwe Mantel ook woningen en bedrijven. Aan de woon- en bedrijfsfuncties stelt de Verordening ruimte wel nadere regels.

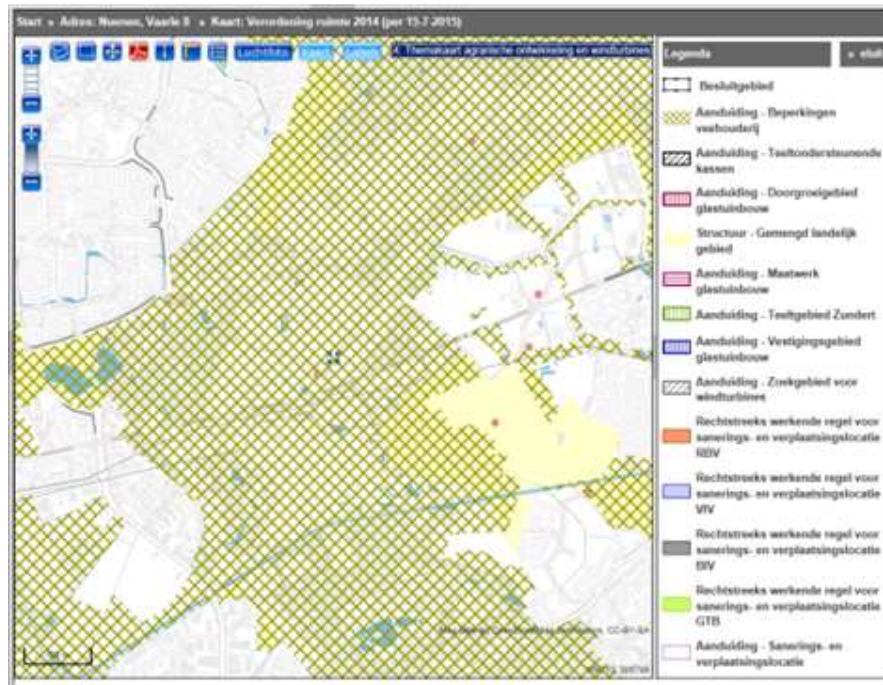
Water



Themakaart water uit Verordening ruimte 2014

Het gebied kent een aanduiding reservering waterberging. Dit zijn de gebieden die door hun geomorfologische structuur als eerste onderlopen bij een piekaanvoer van hemelwater. Dit waterbergend vermogen van de percelen voorkomt dat stedelijke gebieden wateroverlast ondervinden. Deze percelen zullen na hevige regenval een paar dagen onder water staan. In deze gebieden moeten geen ontwikkelingen met bebouwing worden gepland.

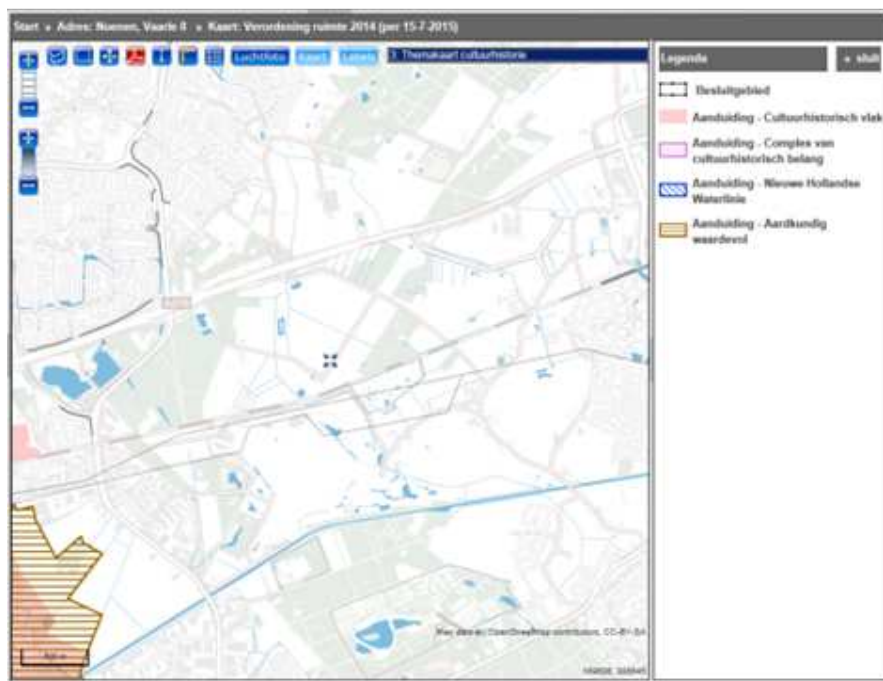
Veehouderij



Themakaart agarische ontwikkeling uit Verordening ruimte 2014

De aanduiding beperking veehouderij betekent dat bestaande veehouderij niet verder mogen uitbreiden. Dit heeft geen gevolgen voor ontwikkelingen op het landgoed omdat er geen veehouderijen aanwezig zijn.

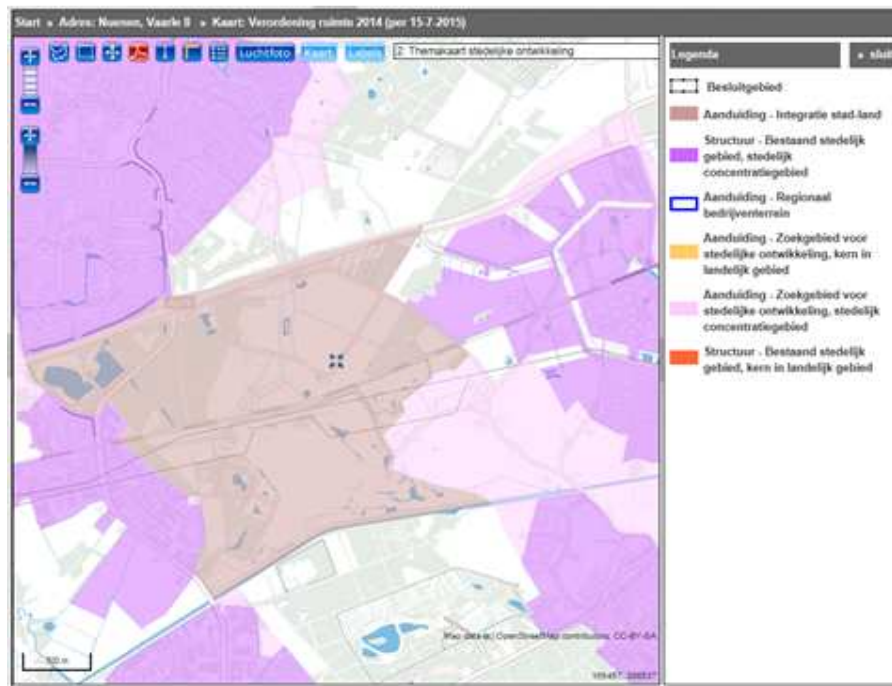
Cultuurhistorie



Themakaart cultuurhistorie Verordening ruimte 2014

Het landgoed kent geen aanduiding op het gebied van cultuurhistorisch. In de bossen nabij Gulberg 4 liggen wel archeologische vindplaatsen.

Relatie Stad – Land

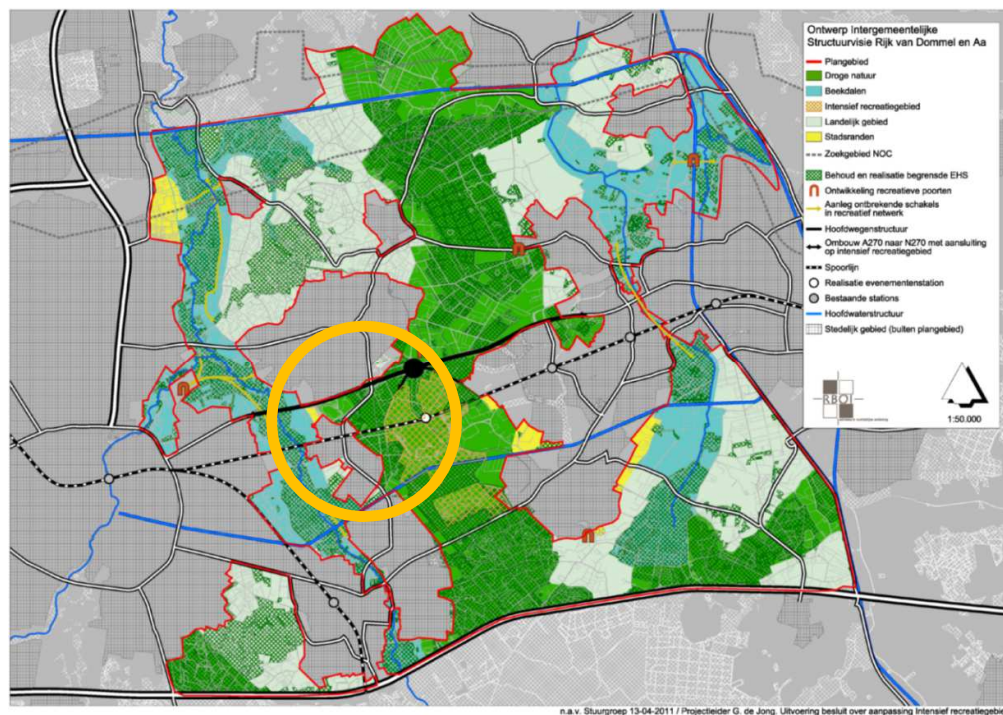


Themakaart stedelijke ontwikkeling uit Verordening ruimte 2014

Het gehele landgoed kent de aanduiding Integratie stad-land. Dit betekent dat “stedelijke” functies zijn toegestaan als er een toegevoegde waarde is voor de relatie tussen de stad en het platteland. Deze ontwikkeling dient samen te gaan met de groen blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied.

Intergemeentelijke Structuurvisie 2011

In deze structuurvisie uit 2011 is Gulbergen aangemerkt als intensief recreatief gebied.



Verbeelding intergemeentelijke structuurvisie 2011

De in 2011 vastgestelde Intergemeentelijke Structuur Visie geeft aanduidingen in het plangebied Gulbergen voor droge natuur, intensief recreatiegebied en behoud en realisatie begrensde EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Binnen deze voor gemeenten bindende visie staat duidelijk aangegeven dat het intensieve deel voor recreatie in het Rijk van Dommel en Aa ligt binnen het Landgoed Gulbergen.

Bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2008 (gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten)



Verbeelding bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2008

Het bestemmingsplan Landgoed Gulbergen uit 2008 bestemt de bestaande bossen als bos en de natte natuurzone evenwijdig daaraan als natuur. Tevens geeft dit plan de mogelijkheid tot het realiseren van een tweetal evenemententerreinen en een intensieve bebouwing ten behoeve van recreatie met centrale parkeerplaats in de omgeving Vaarle. Dit plan is opgesteld op het moment dat er nog geen exploitant in beeld was. Hierdoor zijn de recreatieve mogelijkheden globaal benoemd zodat een toekomstige exploitant ruime mogelijkheden had.

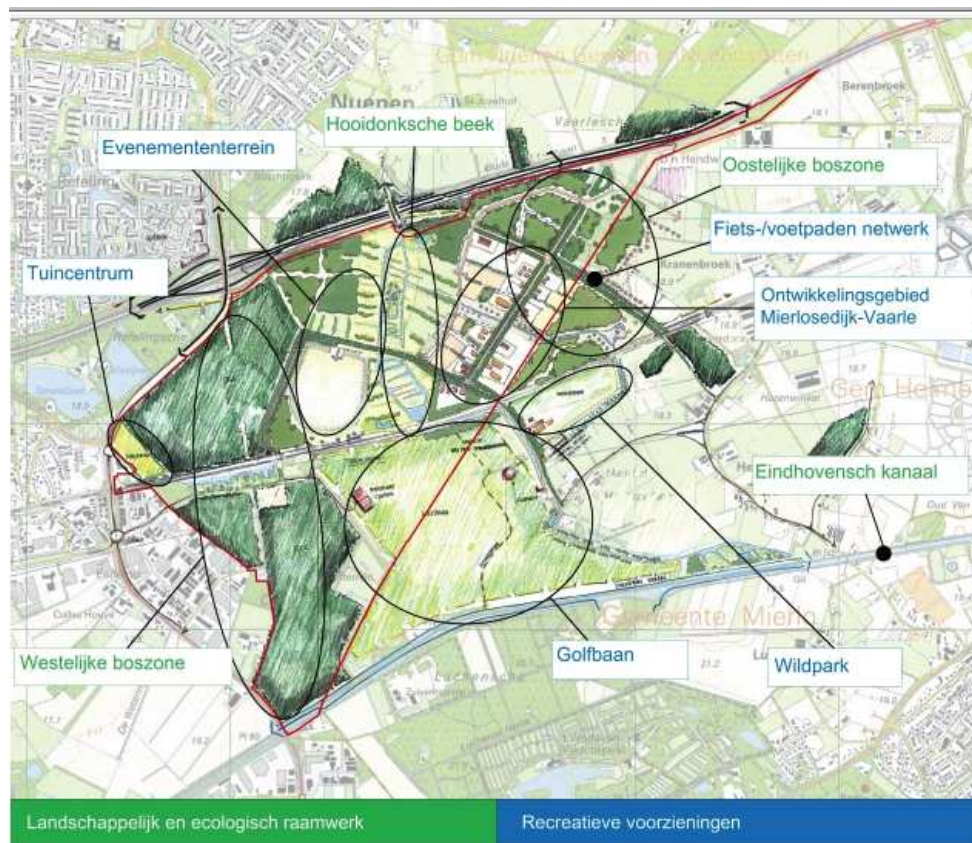
De provincie Noord-Brabant heeft destijds goedkeuring onthouden aan de intensieve recreatieve bestemming (in de oranje cirkel) omdat niet duidelijk was wat de toekomstige invulling zou gaan worden. Het uitsluitend opnemen van een maximale bebouwing van 25.000 m² was niet voldoende. In het kader van goede ruimtelijke ordening wenst de provincie een duidelijk programma.

De Raad van State hebben de bestemming evenementen vernietigd (blauwe cirkel) omdat de gevolgen voor de flora en fauna niet voldoende waren onderbouwd in het bestemmingsplan.

Voor de niet goedgekeurde delen geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1974 met een agrarische bestemming.

Planvisie 2009

Omdat het bestemmingsplan gedeeltelijk was vernietigd door de Raad van State is Attero op zoek gegaan naar een exploitant. Deze partner werd gevonden in Libéma. Gezamenlijk hebben zij de Planvisie 2009 opgesteld met onder andere een investering van Libéma van € 40 miljoen.



Inrichtingsschets uit Planvisie 2009

Deze planvisie is door de gemeenteraad van Nuenen vastgesteld als richtinggevend document voor het opstellen van een bestemmingsplan wat deze planvisie ruimtelijk moet vertalen. Belangrijke elementen zijn de uitbreiding van Dierenrijk naar de noordzijde van het spoor. Het aanleggen van een ontsluitingsweg en centrale parkeervoorziening vanaf de A 270. Het ontwikkelen van een recreatiepark met 300 bungalows. Deze visie is door Grontmij uitgewerkt in een schets.

Inrichtingsschets van Grontmij uit 2010



Attero heeft samen met Libéma een opdracht versterkt aan Arcadis om de planvisie te vertalen naar een bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zijn veel onderzoeken verricht naar de ruimtelijke gevolgen van de planvisie.

De werkzaamheden zijn door Attero stilgelegd na het uiteengaan van Attero en Libéma omdat er geen zicht was op realisatie van de planvisie zonder een private investeerder.

Het gedeeltelijk onthouden van goedkeuring aan een bestemmingsplan van de gemeente Nuenen onder meer voor de bouw van een bungalowpark haalt een belangrijke kostendrager voor de ontwikkeling van het landgoed Gulbergen weg. De planvisie uit 2009 is daarmee momenteel niet uit te voeren, omdat

- a) bepaalde onderdelen planologisch niet mogelijk zijn gemaakt en
- b) er geen exploitant/ontwikkelaar is voor de nieuwe onderdelen.

De situatie kan veranderen als zich nieuwe ontwikkelaars melden voor het gehele landgoed of delen daarvan.

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. ieder voor het eigen grondgebied, een sleutelpositie in. Zij hebben de bevoegdheid bestemmingen te wijzigen. Zij hebben daarbij rekening te houden met de provinciale Verordening Ruimte en met de Intergemeentelijke structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa, vastgesteld 2011-07-04.

Voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Gulbergen (gemeente Nuenen)

Het bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2008 dient te worden geactualiseerd omdat de Verordening ruimte nog niet is verwerkt in het plan. Ook is het plan niet digitaal ontsloten. Om deze reden is de gemeente Nuenen gestart met de actualisering.

Op 20 mei 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Gulbergen vrijgegeven voor inspraakreacties. Het gaat om een conserverend plan.



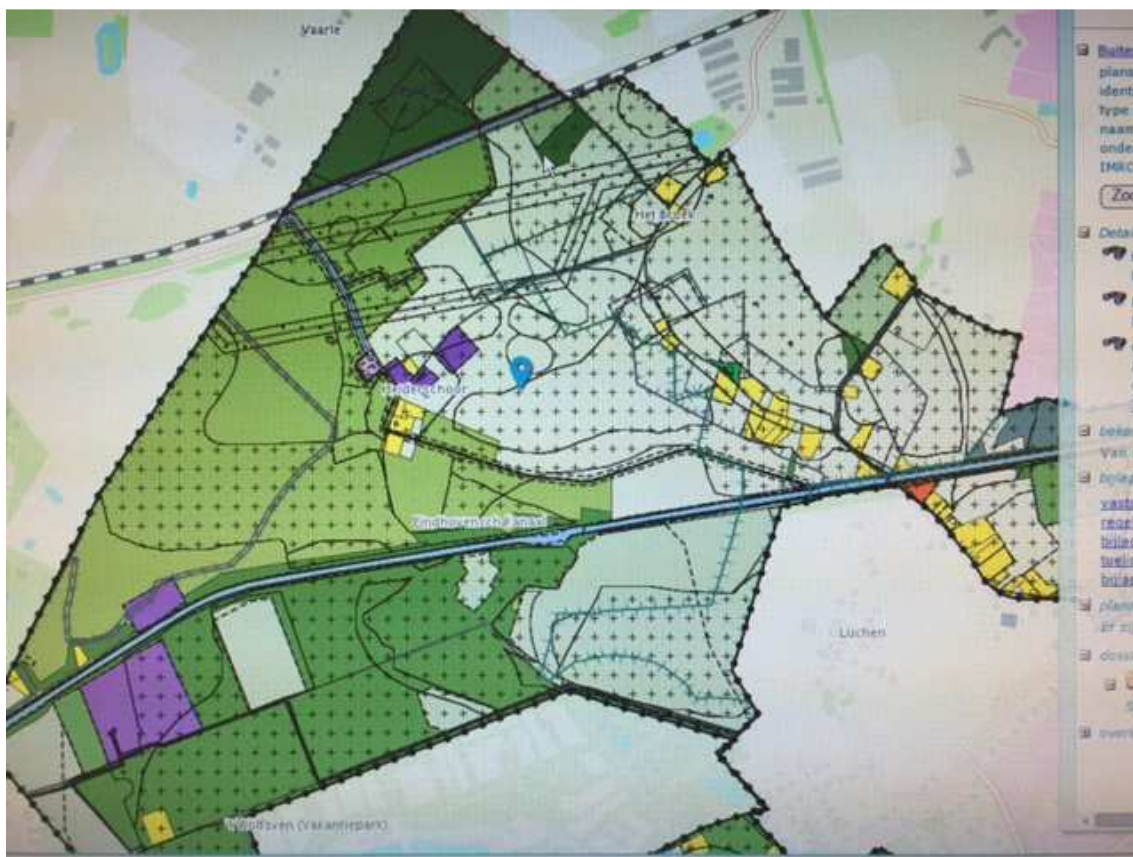
Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Gulbergen (2016)

De bestaande Bos en Natuur bestemmingen blijven gehandhaafd. Het perceel waar het evenemententerrein was voorzien krijgt een agrarische bestemming. Aan incidentele evenementen kan via een afzonderlijk procedure worden meegewerkt. Ook de locatie van de centrale parkeerplaatsen en bungalowpark krijgen een agrarische bestemming zodat het huidige beheer kan worden voortgezet. [REDACTED] krijgen een agrarisch bouwblok op maat. De agrarische bestemmingen zijn licht groen weergegeven op de verbeelding.

De twee jaarlijks terugkerende evenementen (Tuinbeurs Bloem en Tuin en de Internationale stationaire motorens show) worden mogelijk gemaakt. Voor overige evenementen wordt niets geregeld in het bestemmingsplan en zal afzonderlijk een vergunningprocedure doorlopen moeten worden.

In het voorontwerp is nu geen intensieve recreatie opgenomen. Dat wil niet zeggen dat dit op een later tijdstip alsnog kan gebeuren als er zich een concrete ontwikkeling aandient. De geplande ontsluiting via de A 270 is wel opgenomen in dit plan.

Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo



Het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo is vastgesteld op 8 november 2010. Het bestemmingsplan is voor de locatie van Landgoed Gulbergen onherroepelijk geworden.

Voor het Landgoed kent het onder meer de volgende bestemmingen:

- de “berg”: recreatie: golfbaan. Binnen de omschrijving is de grond ook bestemd voor behoud en instandhouding van de milieutechnische zorg en nazorg van de afvalstort ter plaatse van de aanduiding ‘Leidingstraat milieutechniek’.
- de dierentuin: recreatieve voorziening, zoals aangegeven in de tabel, namelijk dierentuin alsmede agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie;
- de grondbank: bedrijf, zoals aangegeven in de tabel; kantoor grondbank.
- Daarnaast zijn er nog enige woonbestemmingen.
- De strook langs het kanaal heeft de bestemming Bos. Dit gebied is bestemd voor behoud/ herstel of ontwikkeling van bos, houtteelt of houtproductie en voor extensief recreatief medegebruik.
- Het kanaal en de zone direct aangrenzend zijn aangeduid als Ecologische verbindingzone.
- Het gebied ten noorden van de spoorlijn is eveneens bestemd tot Bos.

2.5 Planvisie 2009

De Planvisie 2009 is opgesteld door Libéma en Attero.

Deze planvisie is door de gemeenteraad van Nuenen vastgesteld als richtinggevend document voor het opstellen van een bestemmingsplan dat deze planvisie ruimtelijk moet vertalen. Het dagelijks bestuur van het SRE heeft indertijd de planvisie beschouwd als functioneel kader voor investeringen in het gebied.

Landgoed Gulbergen kan nu en in de toekomst een bijzondere functie in de stadsregio vervullen. Een groene recreatieve buffer als uitloopgebied tussen de steden Eindhoven en Helmond waar een dag toeristische en recreatieve voorzieningen worden gesitueerd. Omdat het gebied rondom Landgoed Gulbergen relatief dichtbevolkt is, is parallel hieraan, vanuit de regio de wens ontstaan om hier een noord-zuid gerichte natuurverbinding te realiseren tussen twee bestaande natuurgebieden ten noorden en zuiden van het landgoed.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

1. stedelijk uitloopgebied en centraal groengebied voor het omliggend stedelijk gebied;
2. behouden half-open en landelijke karakter;
3. ecologische verbindingfunctie ontwikkelen en versterken (zodat noord-zuid gerichte natuurverbinding ontstaat);
4. het openbaar karakter handhaven;
5. kwalitatieve en duurzame ontwikkeling; flexibel en meervoudig gebruik;
6. recreatieve functie eenvoudig voor bezoekers bereikbaar en betreedbaar;
7. recreatieve voorzieningen die aansluiten bij behoeften bewoners stedelijke regio;
8. een evenemententerrein t.b.v. de regio;
9. Synergie tussen recreatieve elementen

Eind 2009, begin 2010 is door Attero en Libéma, het visiedocument 'Planvisie Landgoed Gulbergen' opgesteld. Dit visiedocument richt zich op maximale synergie tussen de verschillende recreatieve deelcomponenten. De 'Planvisie Landgoed Gulbergen' bevat een toeristische ontwikkeling die past binnen het door overheden geformuleerde beleid en ziet het aanwezige groen als meerwaarde voor ontwikkeling. Sportieve recreatie, gezondheid, educatie, cultuur, natuurbeleving, duurzaamheid en sociale interactie zijn dragers voor het opgestelde recreatieve concept.

Elementen in de planvisie zijn:

1. 27 holes golfbaan (Golf De Gulbergen)
2. Leisure concept met daarin o.a. skihelling, rodelbaan en uitzichtpunt.
3. Dierenrijk met een uitbreiding aan de noordzijde van het plangebied
4. 40 hectare groot evenemententerrein (tbv evenementen met 50.000 bezoekers)
5. 300 bungalows met voorzieningen (pannenkoekenhuis, brasserie, speelvoorzieningen, midgetgolf, wellness)
6. Amfitheater
7. Recreatieve routestructuren
8. Nieuwe ontsluiting

In 2013 hebben Attero en Libéma hun samenwerking beëindigd. De planologische voorbereidingen zijn sindsdien gestaakt. Attero heeft nog geen nieuwe ontwikkelaar gepresenteerd.

3. Trends

3.1 Algemeen

Landelijk spelen er een aantal demografische, economische en sociaal-culturele trends. Deze trends kunnen van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling van Gulbergen. Hieronder schetsen we de trends, waarna we in 3.2. ingaan op de kansrijke trends voor Gulbergen.

Demografie:

- Urbanisatie: Tot 2032 zal er sprake zijn van groei in het stedelijk gebied, daarna lichte krimp
- Ontgroening: afname in de leeftijdscategorieën 0-14 jr. en (vanaf 2020) 15-29 jr. Daarnaast sterke trek naar de stad onder jongeren en 'moderne senioren'
- Sterke vergrijzing: toename van 60%, aanwas tot 2040 van leeftijdscategorie 65+
- Sterke groei van aantal kenniswerkers en lager opgeleide migranten, doorgaande migratie vanuit buitenland
- Aandeel een- en tweepersoonshuishoudens blijft toenemen

Economie:

- Hoewel sterk conjunctureel bepaald, dient rekening gehouden te worden met langzame groei-indexen
- Zuidoost-Brabant (Brainport) vormt een sterke economische cluster in Nederland en Europa
- Arbeidsparticipatie komt onder druk te staan van robotisering en digitalisering
- Binnen de werkgelegenheid een trend naar verdienstelijking (meer zakelijke dienstverlening)
- Verduurzaming economie gaat snel (o.a. energietransitie), groene innovatie, clean technology
- Programmatische druk (woningbouw /kantoren /winkels /voorzieningen) blijft op een laag pitje.
- 'Belevingseconomie' wordt belangrijker (meer gericht op persoonlijke groei, dan welvaartsgroei).
- Stad-land relaties krijgen nieuwe invulling
- Agglomeratiekracht: steeds meer kwaliteiten lenen bij andere stedelijk regio's

Sociaal-cultureel:

- Mobiliteit (zowel sociaal, economisch als fysiek) blijft toenemen.
- Menselijk welzijn steeds belangrijker: streven naar geluk, 'quality of life'. Opkomst gezonde verstedelijking
- Positie overheid verschuift van dirigerend naar regisserend.
- Grotere verantwoordelijkheid burger voor zelfvoorzienendheid, bekostiging en prioriteitsstelling.
- Ruimte voor belevingseconomie wordt gevoed door meer vrije tijd.
- 'Beleving' wordt steeds belangrijkere emotie / impuls in de leefomgeving.
- 'Gender'- onderscheid wordt steeds minder belangrijk
- Radicale openheid: met de komst van internet, open data, wordt de ontwikkeling steeds meer delen met de samenleving
- 'Liveability': leefbaarheid van steden en dorpen voorop

3.2 Kansrijke trends voor Gulbergen

We zien een aantal kansrijke trends voor de doorontwikkeling van Gulbergen. Hier zou een nieuwe ontwikkeling op in kunnen spelen.

Het gaat om

- **Menselijk welzijn:** streven naar geluk, leefkwaliteit (quality of life). Opkomst gezonde verstedelijking. Stad-land relaties krijgen nieuwe betekenis. Denk aan kansen voor gezondheidsparken/recreatie zones e.d.
- **Verduurzaming economie** (o.a. energietransitie), groene innovatie, clean technology. Denk aan kansen om te laten zien hoe nieuwe technieken op gebied van duurzaamheid worden ontwikkeld en uitgetest (living lab)
- **Ruimte voor belevingseconomie** wordt gevoed door meer vrije tijd. Denk aan kansen voor evenementen en recreatiezones
- **Vergrijzing:** door de toenemende vergrijzing wordt deze doelgroep ook zeer interessant voor nieuwe ontwikkelingen. Denk aan kansen voor combinaties met b.v. het thema gezondheid.

4. Ontwikkelperspectief Gulbergen

4.1 Kansen voor Gulbergen

Eerder zijn er al kansen gezien voor Gulbergen in diverse beleidsstukken. De belangrijkste kansen en bevindingen zijn hieronder genoemd. Het gaat om passages uit het ruimtelijk programma Brainport en intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa.

Er zijn kansen voor:

- **Gulbergen als landschapspark:** Landschapsparken zijn robuuste (thematische) groengebieden waar in zeer lage dichtheid rode functies zorgvuldig en met respect voor de natuur aan toe zijn gevoegd. Deze parken hebben een hoge ruimtelijk kwaliteit en het beheer is georganiseerd, veelal in overleg met de agrarische sector. De landschapsparken bieden de kenniswerkers plek voor rust, ruimte, bezinning en recreatie op korte afstand van de stad.
- **Gulbergen als locatie voor intensieve recreatie:** de doorontwikkeling als locatie voor intensieve recreatie is mogelijk als deze in voldoende mate bijdraagt aan de realisatie van de droge natuurzone, dan wel voldoende ruimte daarvoor laat.

Aanvullend zien we vanuit de maatschappelijke trends kansen voor:

- **Gulbergen als energielandschap:** living lab voor nieuwe technieken, parallel met erfenis als stortplaats (oude energie) uit verleden.
- **Gulbergen als gezondheidspark** voor ouderen: revalidatie, wandelgebied e.d.
- **Gulbergen als Central park van de regio:** combinatie van functie als landschapspark en intensieve recreatie. Duidelijke positionering als het groene regiopark gelegen tussen Eindhoven en Helmond.

4.2 Regionale context

4.2.1. Ruimtelijk programma Brainport

Middengebied: regionaal landschapspark

De verregaande druk op de ruimte in de stedelijke regio vraagt om een heldere regionale groene structuur. Het Middengebied, dat een essentieel onderdeel vormt in het ruimtelijke model van de stedelijke regio, wordt daarom ontwikkeld tot een uniek landschap. Een regionaal landschapspark waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande kracht en identiteit van het gebied en van bestaande initiatieven vanuit de reconstructie. Als tegenpool van de hoog dynamische A2-zone waarin de nadruk ligt op dynamiek en bereikbaarheid, biedt dit groene gebied tussen Eindhoven en Helmond sereniteit, natuur en duurzaamheid. De natuur is er om van te genieten en mag zo min mogelijk verstoord worden. In dit gebied is echter ook ruimte voor wonen en werken, mits dat met respect voor en in symbiose met het landschap wordt gerealiseerd.

Programmalijn Landschapsparken, hoge kwaliteit van leven

Het unieke aan Brainport is het fijnmazige netwerk van dorpen en kleine steden in een uitermate groene setting. Met name de aanwezigheid van het landschap in en om de stad bepaalt in hoge mate de kwaliteit van het dagelijks leven. Het zogenaamde 'buitengebied' met haar robuuste groengebieden als de Stratumse Heide, Groene Woud en Groote Peel liggen op zeer korte afstand van de steden.

Daartussen liggen grote gebieden met een hoofdzakelijk agrarische bestemming. Deze gebieden maken een voorzichtige transformatie door van productielandschap naar consumptielandschap. Het Middengebied tussen Eindhoven en Helmond is exemplarisch

voor deze complexe opgave. Het is zoeken naar een aantrekkelijke combinatie tussen natuur, landbouw, recreatie, wonen en werken.

Wensbeeld:

Landschapsparken zijn robuuste (thematische) groengebieden waar in zeer lage dichtheid rode functies zorgvuldig en met respect voor de natuur aan toe zijn gevoegd. Deze parken hebben een hoge ruimtelijk kwaliteit en het beheer is georganiseerd, veelal in overleg met de agrarische sector. De landschapsparken bieden de kenniswerkers plek voor rust, ruimte, bezinning en recreatie op korte afstand van de stad.

4.2.2. Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

In de Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa wordt Gulbergen aangeduid als een intensief recreatiegebied. Dit hangt samen met de doelstelling voor het Rijk van Dommel en Aa (aantrekkelijk uitloopegebied) en met de bestaande situatie. Overigens dient dit doel wel in overeenstemming te worden gebracht met het doel van de zone droge natuur, aangezien deze zones elkaar overlappen. Dat betekent dat alleen intensieve recreatie kan worden gerealiseerd, als deze in voldoende mate bijdraagt aan de realisatie van de droge natuurzone, dan wel voldoende ruimte daarvoor laat.

Een ander bijkomend doel betreft het realiseren van verbindingen, zowel gericht op de (recreatieve) bereikbaarheid als op natuur.

Het initiatief voor intensieve recreatie in Vaarle draagt financieel bij aan de realisering van de zone natuur en wordt daarom ondersteund;

Er is een evenemententerrein voorzien inclusief een treinhalt waarmee een goede bereikbaarheid wordt gerealiseerd (een evenementenhalte bij het geplande evenemententerrein). De aansluiting op de A270 naar Brandevoort, wordt gecombineerd met het verder ontsluiten van landgoed Gulbergen. Nieuwe ontwikkelingen dienen tevens bij te dragen aan een goede recreatieve ontsluiting van het gebied. Opheffen bestaande recreatieve en ecologische barrières door inrichtingseisen bij nieuwe initiatieven als voorwaarde voor medewerking, zodat de natuur beter tot zijn recht komt.

Randvoorwaarden bij de ontwikkeling zijn:

- Borging van de landschaps-ecologische verbinding van de droge natuur in noord-zuid richting.
- Handhaven van de publieke toegankelijkheid, geen of minimale onderbrekingen met hekwerken.
- Aanleg van een publiek toegankelijk fiets- en wandelpad over het terrein.
- Het functioneren van het groene gebied als stedelijk uitloopegebied.
- De intensiteit van de bebouwing dient binnen de ruimte te blijven die het definitieve bestemmingsplan van de gemeente Nuenen daartoe biedt.

4.2.3. Rapport vraaggerichte ontwikkeling vrijetijdslandschap Rijk van Dommel en Aa

In de conclusies en aanbevelingen wordt specifiek benoemd dat voor dagrecreatie extra moet worden ingezet op 'uitbundig geel' (echte levensgenieters; houden van samen met anderen actief en sportief recreëren; vaak jonge gezinnen). In de samenvatting wordt Gulbergen specifiek benoemd als mogelijke plaats voor watergeboden leisure.

Landgoed Gulbergen

In het midden van het Rijk van Dommel en Aa ligt Landgoed Gulbergen. Momenteel bevinden zich hier onder andere al de golfbaan Gulbergen. Deze is aantrekkelijk voor stijlvol en luxe blauw (zelfverzekerd, zakelijk en intelligent; houden van stijl en klasse, meer gericht op exclusievere vormen van recreatie) en ondernemend paars (laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur; nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven; het

gewone is vaak niet goed genoeg). ‘Dierenrijk’ richt zich meer op geel en lime (recreëren is lekker vrij zijn, rust en ontspanning; zijn gericht op het eigen gezin, de directe leefomgeving). Elk jaar vindt er de 10-daagse Tuinbeurs Bloem & Tuin en de Gulbergencross plaats, een veldcross met afstanden van 2 tot 10 km die met 50 hoogtemeters per ronde best pittig te noemen is. Ook loopt er een ATB-Gulbergenroute. Het hoogtepunt wordt het “Dak van Brabant” genoemd, omdat dit het hoogste punt, 60m boven NAP, is in de provincie Noord-Brabant.

Aantrekkingskracht op leefstijlen:

Op dit moment biedt Landgoed Gulbergen aan de ene kant vooral uitdaging met een ATB route, veldcross en een uitdagende golfbaan. Ondernemend paars en ook creatief en inspirerend rood (creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen; bewegen zich graag buiten de gebaande paden) houdt van deze uitdagende en sportieve beleving. Landgoed Gulbergen is druk bezocht, onder andere door de voorzieningen die men daar kan vinden, zoals het Dierenrijk (uitbundig geel en gezellig lime) en de golfbaan (stijlvol en luxe blauw en paars).

5. Scenario's

In het afgelopen jaar zijn door leden van de adviescommissie de volgende 6 scenario's geopperd.

- 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 overigens 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 zou een ontwikkeling met de bouw van landgoederen volgens de provinciale regeling nieuwe landgoederen kunnen zijn. 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.

Hieronder volgt een nadere beschrijving van de 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. De woning Vaarle 8 kan wellicht worden behouden.

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 mogelijk binnen dit scenario.

Intensieve recreatie inclusief verblijfsrecreatie

Dit scenario was het uitgangspunt bij het voorbereiden 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 diertuin plus bungalowpark). Ontwikkeling past 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)

Dit scenario zou een ontwikkeling met de bouw van landgoederen volgens de provinciale regeling nieuwe landgoederen kunnen zijn. Onder dit scenario zou ook het bouwen van reguliere woningen kunnen vallen of het bouwen voor een specifiek markt segment (wonen aan het kanaal).

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. Het scenario wordt door specialisten niet als realistisch gezien. In Nederland zijn al verschillende pogingen gedaan om oude stortplaatsen via afvalmining op te ruimen. De kosten zijn op dit moment veel hoger dan de opbrengsten. De kwaliteit van de gesorteerde stromen is te slecht voor hergebruik. Een groot probleem bij alle stortplaatsen is dat er in ieder deel van de stortplaats asbest is gestort. Dat maakt het weer opgraven van stortplaatsen onwenselijk. Alleen (zeer oud) huishoudelijk afval is weinig aantrekkelijk. In België wordt met afvalmining geëxperimenteerd, maar goede technieken moeten nog ontwikkeld worden.

Dit scenario stelt ook de discussie over de nazorg in een ander daglicht. Op en langs de berg is inmiddels een golfbaan aangelegd en bovendien is de gehele stortplaats afgedekt en zijn kostbare maatregelen getroffen voor de nazorg. Alleen al voor de eindafwerking is reeds 21 miljoen geïnvesteerd, noch afgezien van de aanlegkosten van de golfbaan.

6. Clusteren scenario's

6.1 Uitgangspunten voor ontwikkeling

Uit de ruime opsomming uit de voorgaande hoofdstukken destilleren wij de **uitgangspunten** voor de toekomstige ontwikkeling van Gulbergen.

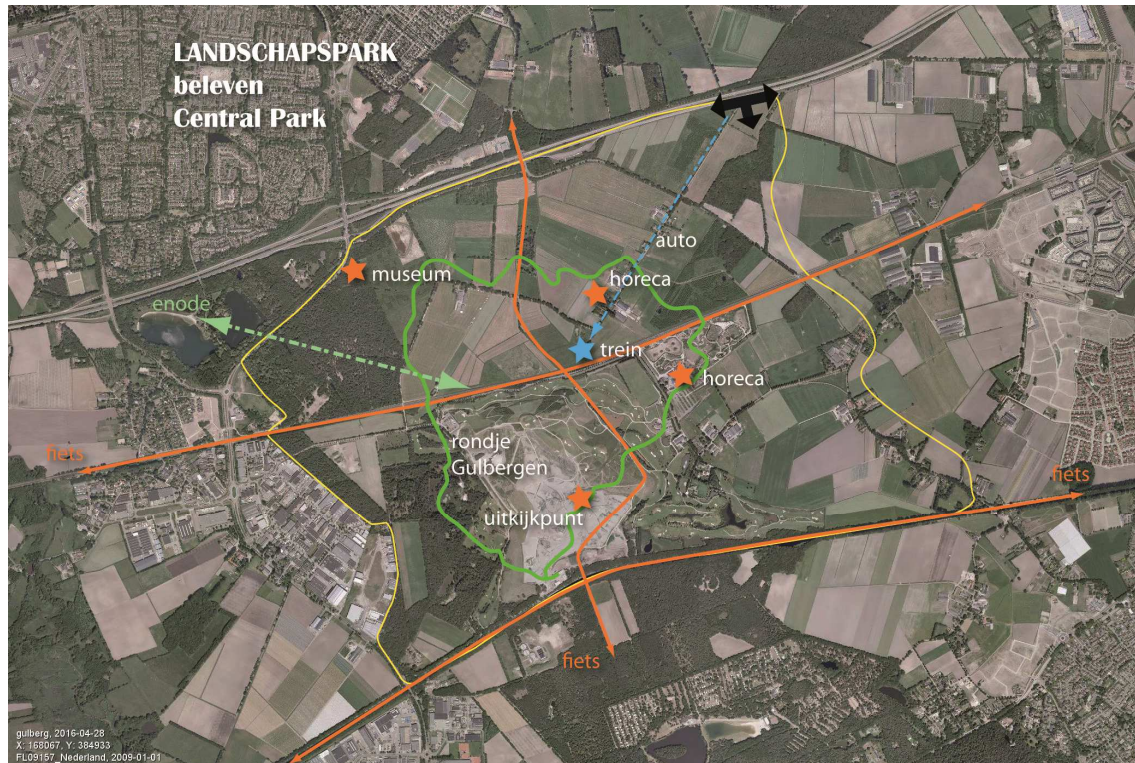
1. Landschappelijk karakter met ecologische verbindingfunctie
2. Openbaar toegankelijk en goed bereikbaar voor bezoekers
3. Recreatieve invulling met mogelijkheid voor evenementen
4. Brainportuitstraling met duurzaamheid en innovatie
5. Synergie tussen onderdelen, economisch rendabel en exploiteerbaar

Te onderzoeken scenario's

Kijkende naar de uitgangspunten presenteren wij 3 mogelijke scenario's. Hierbij blijven de bestaande onderdelen zoals de golf en dierenrijk bestaan.

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

6.2 Scenario 1: Landschapspark Gulbergen



Inleiding

Centraal landschapspark (Central park) van de regio Eindhoven- Helmond. De nadruk ligt op beleven van de kwaliteiten van het landschap, genieten van de rust en ruimte in combinatie met een beperkt aantal outdoor-evenementen zoals Bloem & Tuin. De ontwikkeling gaat organisch, via goede recreatieve routes is Gulbergen optimaal verbonden met het stedelijk gebied. Er wordt beperkt volume toegevoegd, "lege" agrarische percelen worden gebruikt voor evenementen en/of voor (stads) landbouw (b.v. fruituin, pluk je eigen fruit)

Uitgangspunten

- landschap centraal, ruimte voor dagrecreatie + beperkt aantal outdoor-evenementen (sport, bloem en tuin)
- een of meerdere horeca punten, ondersteunend aan het gebied
- goede recreatieve routes voor langzaam verkeer, goede aanhaking op stedelijk gebied
- beperkt nieuw volume toevoegen in het gebied
- " lege" agrarische percelen inzetten voor (stads) landbouw en outdoor-evenementen
- bestaande dagrecreatieve functies worden ingepast (dierentuin, golf)

Kenmerken

- rust en ruimte, inzet op de soft touch Brainport
- organische groei
- regie overheid noodzakelijk (ivm niet rendabele investeringen en exploitatie, zoals beheer landschap)
- inzet op beleving: recreatief rondje gulbergen, inzet op arrangementen (b.v. koppeling met Brainport, van gogh)
- top Gulbergen als uitkijkpunt: verkennen of het mogelijk is om de top van de Gulbergen op te nemen in de recreatieve routestructuur

Randvoorwaarden • goede verbindingen met stedelijk gebied, inclusief goede auto ontsluiting • gezamenlijke verantwoordelijkheid voor toekomst en beheer grond, besluit over inzet van voorziening Gulbergen voor beheer • gezamenlijke investering overheid (routes) en particuliere investeerders (dagrecreatie)
Kansen • aansluiting zoeken met bestaande recreatieve punten en projecten (arrangementen, fietssnelpad eindhoven - helmond) • maatschappelijk draagvlak • weinig aantasting landschap, weinig nieuwe verstedelijking nodig • kans op meer benutten potentie omgeving: bv recreatie langs Kanaal en bij Enode
Risico's • levert weinig financiën op • gebrek aan gezamenlijk eigenaarschap en draagvlak • betaalbaarheid landschap/beheer: bij gebrek aan inkomsten is er kans dat instandhouding landschap niet kostendekkend is
Financieringswijze • lage investeringskosten, organische groei • beheer: beheerfonds op basis van voorziening Gulbergen • investering recreatieve routes: door overheden • investering horeca en dagrecreatie: door particuliere ondernemers
Partners • Attero • Gemeenten, Brabants Landschap • Huidige en nieuw te betrekken ondernemers, o.a. Dierenrijk
Referenties: • horeca: hut van mie pils, speelschuur Brandevoort, • kleinschalige recreatie: boerenbond museum, prehistorisch dorp, boomkroonpad, Philips fruituin





6.3 Scenario 2: Sport en leisure



Inleiding:

Dit scenario maakt gebruik van de reeds bestaande elementen op het Landgoed en versterkt deze elementen. Er wordt bewust niet gekozen voor een nieuw thema waarbinnen de bestaande elementen moeten worden ingepast. De titel van dit scenario is "Ontspanning, Sport en Leisure".

Uitgangspunten:

- Ontwikkelen van safaripark ten noorden van spoorlijn.
- Ontwikkelen parkeerterrein direct bij de huidige aansluiting aan de A 270.
- Vanaf parkeerterrein via people mover / kabelbaan naar de verschillende onderdelen.
- Faunapasage onder spoor in de ecologische zone van de Hooionksche Beek.
- De groene verbinding met de Molenheide en Papenvoorste Heide wordt robuust.
- Hoogste punt van Brabant wordt geaccentueerd met een horecavoorziening op de top.
- De golfbaan wordt onderdeel van een sport/heath zone.
- Recreatieplan Enode betrekken bij Landgoed Gulbergen.
- In boszone ruimte voor buitensportactiviteiten (hardlopen, MTB en outdoor).
- Verblifsrecreatie in en rondom de historische kern Broekstraat.

Kenmerken:

- Versterken van het bestaande gebruik.
- Functies zijn zowel lokaal als regionaal met een landelijke trekker in de vorm van Dierenrijk.
- Mogelijkheden om exploitatie volledig bij particuliere partijen onder te brengen.

Randvoorwaarden:

- De ontwikkeling van het "hoogste punt van Brabant" moet mogelijk worden binnen de nazorg.

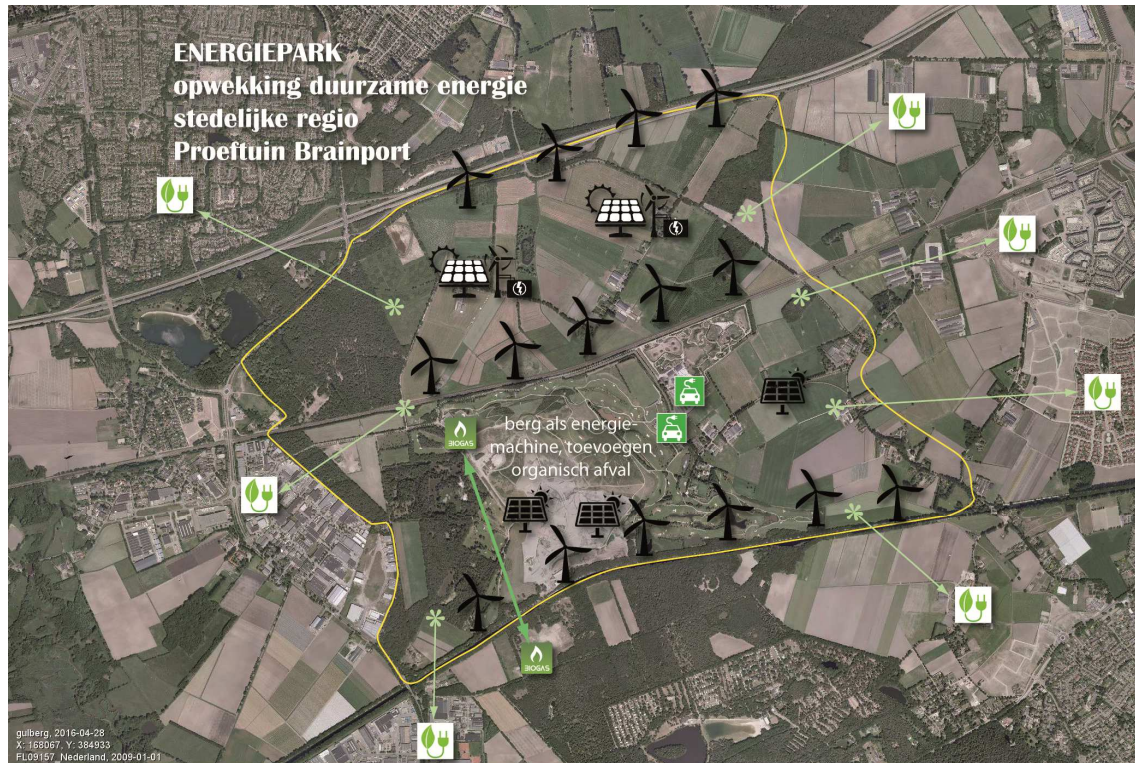
Kansen:

• Binnen Gennepark is door de TUE een sportconcept ontwikkeld met toepassingen voor de I-phone. Deze techniek zou ook op Landgoed Gulbergen kunnen worden toegepast. Het gaat dan om het aanbrengen van vaste meetpunten voor rondetijden en dergelijke. • Relatie met automotive door vervoerswijzen in het Landgoed. Zelfrijdende voertuigen door safaripark.
Risico's: • De overstekbaarheid van de spoorlijn dient om meerdere plaatsen te worden verbeterd. • Onderzocht dient te worden wat er mogelijk is met fundatie op het stortlichaam.
Financieringswijze: • De inrichting wordt gefinancierd vanuit de voorziening Gulbergen aangevuld met private investeringen.
Partners: • TUE bouwkunde (bouwen op het stortlichaam). • Automotive (vervoer door het park). • Libéma (exploitant Dierenrijk)., • Investeerders voor verblijfsrecreatie en hoogste punt van Brabant.
Referenties: • Beekse Bergen Hilvarenbeek • Piz Gloria • Vondelpark • Gennepark • Landal Greenparks Oogduyne





6.4 Scenario 3: Energiepark Gulbergen



Inleiding Gulbergen; de innovatie energie motor van Stedelijk gebied Eindhoven
Uitgangspunten - Proeftuin van energie opwekking (bv via wrijving in asfalt in wegen en fietspaden) - Verschillende vormen van energie opwekkers • Zonnepanelen op de zuidzijde van de bult, zonnevelden op deel agrarische gronden • Windmolens om de 'laanstructuur' langs A270, spoorlijn en kanaal te versterken. Ook windenergie opwekking op de bult (via andere innovatieve methoden) • Biogas opwekking tbv slibverwerking WS de Dommel, maar ook via de bult zelf. Deze werkt namelijk al als biovergister. • Mogelijkheid tot het laten 'landen' van Renescience/Cure. Nieuwe wijze van afvalverwerking via natte nascheiding en enzymen, waarbij afvalproduct ook wordt vergist tot biogas. • Omliggende (nieuwe) bebouwing ook energie opwekken (Eeneind, Luchen, Brandevoort e.d.) - Mogelijkheid tot overkoepelend thema voor andere scenario's met landschap en recreatief medegebruik.
Kenmerken - Innovatie in energieopwekking in de regio brainport - Hightech met het landschap verweven - Ontginning 2.0 (de volgende ontginning van het bestaande cultuurlandschap)
Randvoorwaarden - Bereidheid om innovatie ook de planologische en financiële ruimte te geven - Gezamenlijk verantwoordelijkheid in MRE - Investeren door de triple helix (dus ook bedrijfsleven)

Kansen

- Deze ontwikkeling past bij de geschiedenis van het gebied.
- Innovatieve kracht van de brainport regio / triple helix
- Blijvende opbrengst potentieel (door energie opwekking)
- Er blijft vraag naar energie ongeacht de maatschappelijke ontwikkelingen
- Duurzaam imago creëren
- Mogelijkheden blijvend gezamenlijk eigenaarschap

Risico's

- Hoge startkosten/investeringskosten, lange terugverdientijd
- Ontwikkeling van de landschappelijke waarde gebied onder druk
- Beheer goed regelen.
- Overheid veelal financiële stimulerende partij

Financierings wijze

- Gezamenlijke investeringen door de partijen in de Triple helix in het innovatieve deel
- Aparte investeerders zoeken voor 'reguliere' energie opwekking

Partners

- gemeenten SGE/MRE (= eigenaren van het gebied)
- Attero
- Brainport
- Ondernemers
- Energiebedrijven
- TUE / Fontys

Referenties:

Windmolens langs A 58



7. Aanbevelingen

Als grondeigenaar is de Metropoolregio Eindhoven betrokken bij de ontwikkeling van Landgoed Gulbergen. Initiatief voor de ontwikkeling is primair een zaak van Attero.

Dit rapport over de ruimtelijke ontwikkeling van Landgoed Gulbergen is opgesteld voor de adviescommissie Gulbergen en kan voor de in MRE samenwerkende overheden dienen om een gemeenschappelijk beeld over de toekomstige ontwikkeling van Gulbergen te vormen. Tevens kan het dienen als basis voor de met Attero te voeren gesprekken over de ontwikkeling van Gulbergen en voor de toetsing van ontwikkelde plannen.

Voor de ontwikkeling van Gulbergen adviseren wij de volgende uitgangspunten.

1. Landschappelijk karakter met ecologische verbindingfunctie
2. Openbaar toegankelijk en goed bereikbaar voor bezoekers
3. Recreatieve invulling met mogelijkheid voor evenementen
4. Brainportuitstraling met duurzaamheid en innovatie
5. Synergie tussen onderdelen, economisch rendabel en exploiteerbaar

Een drietal mogelijke ontwikkelingsrichtingen worden gepresenteerd en beschreven. De ontwikkelrichtingen hebben de volgende titels gekregen.

1. Landschapspark
2. Sport en leisure
3. Energiepark

Alle drie de richtingen kunnen onder specifieke omstandigheden en voorwaarden tot een aanvaardbare en duurzame ontwikkeling leiden. Als expertteam spreken wij daarom geen voorkeur uit.

Elke scenario-indeling is in zekere zin kunstmatig. Mengvormen van de scenario's zijn goed denkbaar. Scenario 1 en 2 combineren makkelijk en het thema duurzaamheid is daarbij goed te integreren.

Gelet op het voorgaande doen wij de volgende aanbevelingen.

1. Spreek als grondeigenaar een voorkeur uit voor een ontwikkelrichting. Maak dit leidend voor de gesprekken over de ontwikkeling met Attero en de huidige gebruikers van het terrein (zoals Dierenrijk en de Golf).
2. Neem de provincie mee in de gemeenschappelijke visie. Een gezamenlijk perspectief kan ook het nazorgtraject positief beïnvloeden.
3. Borg in relatie tot de nazorg van de vuilstort ook het toekomstig beheer van met name de openbare gebieden en de natuurgebieden.
4. Ontwikkel Gulbergen als een eenheid. Zorg voor synergie tussen de aanwezige elementen en versterk de relaties met de omgeving in het Rijk van Dommel en Aa.
5. Verbind Gulbergen met de omliggende natuurgebieden en ontsluit deze ook recreatief.
6. Versterk en ontwikkel de bestaande kwaliteiten van het landgoed bij de uitwerking en keuze van een voorkeursscenario.
7. Koppel de lange termijn ontwikkeling van Gulbergen (scenario's) bij voorkeur los van de korte of middellange termijn ontwikkeling. Neem eerst een besluit over het gewenste toekomstbeeld van Landgoed Gulbergen alvorens inpassing en uitwerking van een tijdelijk gebruik wordt beoordeeld.
8. Behoud eigenaarschap en verantwoordelijkheid voor het gebied tot ontwikkelingen zijn uitgekristalliseerd en in gang gezet. Borg daarbij het belang van Gulbergen voor het gehele stedelijk gebied.
