

Afweging initiatieven Libéma voor Landgoed Gulbergen

Doel notitie

In het document ‘Bijdrage Ontwikkelingsvisie Landschapspark Landgoed Gulbergen’, d.d. 23 augustus 2024, worden door Libéma, in samenhang met de bestaande activiteiten , een aantal nieuwe activiteiten voorgesteld. Libéma beoogt hiermee bij te dragen aan het recreatief ontwikkelen van de zuidzijde van Landgoed Gulbergen voor een breed bereik van verschillende doelgroepen:

Bestaande en nieuwe activiteiten zijn onderling synergetisch en zorgen voor een divers aanbod van recreatieve voorzieningen bestemd voor een brede range van doelgroepen.
Bestaande en nieuwe voorgestelde initiatieven zijn onderstaand weergegeven.

Initiatief	Doelgroep
Golfbaan Gulbergen	Sportieve recreatie
Eindhoven Zoo	Families
Fungolf	Jongeren, zakelijke markt en passanten
Clubhuis	Leden, zakelijke markt en passanten
Sportfaciliteiten	Sporters en recreanten
Verblijf	Families en zakelijke markt
Natuur	Dag- en verblijfgasten

In deze notitie zijn de genoemde initiatieven beoordeeld in relatie tot de Ontwikkelvisie Landschapspark Landgoed Gulbergen (2023). Een aantal initiatieven zijn nog niet uitgewerkt of vragen niet om een beoordeling. Voor deze initiatieven is aan het einde van deze notitie (pag. 9) een korte reactie opgenomen.

Beoordeelde initiatieven

Voor drie initiatieven is er een uitgebreidere beoordeling gemaakt vanwege de impact op het gebied. De initiatieven zijn op hoofdlijnen afgewogen ten aanzien van functie, impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de beoogde gebiedsbeleving en verkeerssituatie. Bij vervolg zal er een nadere beoordeling op de planuitwerking zelf nog nodig zijn.

De initiatieven zijn:

- A. Verblijfsrecreatie: ontwikkeling van lodges voor Golfresort de Gulbergen (pag. 4)
- B. Uitbreiden van de capaciteit clubhuis van Golfbaan de Gulbergen (pag. 6)
- C. Fungolf op Golfbaan de Gulbergen (pag. 7)

Ambitie zuidzijde Landgoed Gulbergen

De afgewogen initiatieven gaan over de zuidzijde van Landgoed Gulbergen. Bij ieder initiatief wordt de functie getoetst aan de ambitie uit de ontwikkelvisie Landgoed Gulbergen (2023):

Landgoed Gulbergen wordt een bijzonder attractief groen gebied, waar inwoners uit de regio uitgenodigd worden om enerzijds te komen uitwaaien, sporten en recreëren en anderzijds tot rust te komen en de natuur te beleven. Het zuidelijk deel van Landgoed Gulbergen wordt een levendige landschapspark met een diversiteit aan recreatieve activiteiten en ruimte voor kleinschalige evenementen en horeca op en rond de berg. Dierenrijk (inmiddels Eindhoven Zoo) en de Gulbergse golf blijven daarbij belangrijke voorzieningen in het gebied.

Dit vraagt om een grote kwaliteitsimpuls op het gebied van landschap, aantrekkelijke entree's, routing en ontmoetingsplekken. In de ontwikkelvisie zijn daar uitgangspunten voor opgenomen.



A. Verblijfsrecreatie: ontwikkeling van lodges voor Golfresort de Gulbergen

Omschrijving initiatief

Libéma ziet kansen in toeristische verblijf op de golfbaan. Er wordt ingestoken op de wederzijdse stimulatie tussen dag-recreatieve voorzieningen en toeristisch verblijf. Het voorstel is het situeren van lodges aan de randen van de golfbaan.

Initiatief bestaat uit:

- 100 tot 120 verblijfsaccomodaties/lodges
- enkel voor toeristisch gebruik
- het concept richt zich op het verblijf van enkele dagen
- gasten parkeren hun auto op de centrale parkeerplaats en hebben een golfkar tot hun beschikking voor vervoer van en naar hun lodge
- verblijfgasten maken gebruik van de centrale voorzieningen van Golfbaan De Gulbergen

Libéma stelt voor om de aanvullende bebouwde vierkante meters te neutraliseren met het perceel L989 van de VAM-locatie. Dit is voor nadere uitwerking.



Voorstel Libema

Beoordeling

Functie en aantallen

Het toevoegen van verblijfsaccomodaties op de golfbaan past binnen de ontwikkelvisie, mits het faciliteren van dagrecreatie op de golfbaan het hoofddoel blijft. Het maximaal aantal verblijfsaccomodaties zal nader dienen te worden bepaald. Dit hangt af van de mate van inpasbaarheid, ruimte voor parkeren en verkeersafwikkeling. Op basis van wat is geschetst ogen de voorgestelde aantallen als te fors. Dit vraagt om een nadere uitwerking om dat goed te kunnen beoordelen. De gemeente Geldrop - Mierlo heeft daarbij een kaderstellende rol.



Voorgesteld zoekgebied accomodaties op ruimtelijke visiekaart

Uitgangspunten en aandachtspunten vanuit de ontwikkelvisie

- De lodges dienen landschappelijk te worden ingepast, passend bij het landschapsbeeld van Landgoed Gulbergen. De accommodaties worden onderdeel van het parkachtige golfterrein. Ingrediënten: een afwisseling van gazon, kruidenrijk grasland en fraaie parkbomen.
- Bovenmatig zicht op verblijfsaccomodaties vanuit omgeving, zoals de ontsluiting Baronie -Heiderschoor en het fietspad Vamberg is niet wenselijk, de accommodaties dienen op landschappelijke wijze ingebed te worden bijvoorbeeld met een houtsingel/bossages. Ook dient er rekening te worden gehouden met een passende overgang naar het openbare gedeelte van de berg.

- In de plannen is aangegeven dat er ruimte gezocht moet worden voor extra parkeerfaciliteiten. Onduidelijk is vooralsnog waar die gevonden kan worden. Ook parkeerruimte dient op landschappelijk wijze ingepast te worden in het totaalbeeld.
- In het voorstel met initiatieven van Libéma is een overzicht van het aantal extra verkeersbewegingen opgenomen. De toename in verkeersbewegingen door verblijfgasten (maximaal 30 per uur) en levert volgens hen geen frictie op. Ontsluiting dient aangesloten te worden op de Heideschoor, de ontsluitingsroute loopt via het bedrijventerrein Eeneind en de Baroniehei. Het is aan de gemeente uitspraken te doen of dit tot onwenselijke situaties leidt.

Algemeen aandachtspunt

Een deel van het plan valt buiten de Golfbaan de Gulbergen. De voorgestelde invulling van dit perceel aan de Heiderschoor lijkt niet goed te passen bij het landelijke, agrarische karakter van dit grotere gebied. Dit vraagt om een uitspraak van de gemeente.

B. Uitbreiden capaciteit clubhuis Golfbaan de Gulbergen

Omschrijving initiatief

De huidige capaciteit van het restaurant in het clubhuis is beperkt, waardoor de zakelijke markt moeilijk haar weg vindt naar Golfbaan de Gulbergen. Er wordt een uitbreiding van het bestaande clubhuis voorgesteld, om de terras-, zaal- en restaurantcapaciteit te vergroten.

Beoordeling

De ontwikkelvisie staat neutraal tegenover het uitbreiden van de capaciteit van het clubhuis van de Golfbaan de Gulbergen. Het uitbreiden van de capaciteit van het clubhuis om de zakelijke markt te voorzien past niet per definitie bij de ambitie van levendig landschapspark met recreatieve activiteiten en kleinschalige evenementen. Echter, het uitbreiden van het clubhuis doet ook geen afbreuk aan de ambities voor Landgoed Gulbergen. De gemeente Geldrop-Mierlo is hier verder voor kaderstellend.



Voorstel Libema

C. Fungolf op Golfbaan de Gulberg

Omschrijving initiatief

Het toevoegen van het golfconcept Fungolf op de driving range. Dit houdt in: vanuit een comfortabele setting, met mogelijkheden voor hapjes en drankjes, kan afgeslagen worden op een uitdagende driving range ondersteund met digitalisatie en gamification. Doelgroep zijn jongeren van 20-35 jaar en zakelijke events.

Initiatief bestaat uit:

- bestaande driving range gedeeltelijk omvormen tot Fungolf-range
- toevoegen van een horeca met terras

Beoordeling.

Het golfconcept Fungolf sluit aan op de gestelde ambities voor levendige en recreatieve parkzone aan de zuidzijde van Landgoed Gulbergen. Het past als aanbod in sportieve activiteiten voor oudere jeugd. Bij de planuitwerking dient er rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten en aandachtspunten:

- De geambieerde uitstraling en gebiedsbeleving van landschapspark Gulbergen. Onduidelijk is nog uit de plannen wat de ruimtelijke impact van de ontwikkeling is.
- Er wordt aangegeven dat voor extra parkeerfaciliteiten (voor zowel het verblijf als de fungolf) ruimte gezocht moet worden. Eventuele extra parkeerruimte wordt ontsloten via de Heiderschoor en wordt landschappelijk ingepast.
- In het voorstel met initiatieven van Libéma is een overzicht van het aantal extra verkeersbewegingen opgenomen. De toename in verkeersbewegingen door Fungolf (maximaal 45 per uur) levert naar verwachting geen frictie op.

Overige Initiatieven

Korte reflectie en aandachtspunten op de overige initiatieven:

Golfbaan de Gulbergen (Verbeteren waterhuishouding golfterrein)

Er zijn problemen met de waterhuishouding, soms kan overtollig water niet worden afgevoerd, andere dagen is het juist te droog. Een plan voor aanpassingen en beter onderhoud is opgesteld door Libéma en overleg hierover met het MRE en Waterschap is ingepland.

Aandachtspunt vanuit de ontwikkelvisie:

De ambitie voor hydrologisch herstel van het gehele gebied. Een gedeelte van het watersysteem op de golfbaan is namelijk onderdeel van Hooidonkse beek, ingrepen in het waterhuishoudkundig systeem aan de noordzijde van Gulbergen zullen van invloed zijn op het gehele gebied.

Eindhoven Zoo (initiatief tot uitbreiding)

De komende jaren wordt Eindhoven Zoo heringericht rond de thema's beweging, voeding, kleur en sociaal gedrag. Een toekomstschets voor 2035 verbeeldt deze herinrichting. Dit gebeurt in verschillende fasen. Daarvoor wordt een nieuwe parkeerterrein in gebruik genomen en wordt een deel van de huidige parkeervoorziening aangewend voor uitbreiding van het dierenpark.

Aandachtspunt vanuit de ontwikkelvisie:

Een upgrade van de Eindhoven Zoo past bij de ontwikkelvisie landschapspark Gulbergen. Aandacht is de groene inpassing en uitstraling van het terrein, passend bij de toekomstige uitstraling van het gehele landschapspark. Dit is niet terug te zien op de inrichtingsschets. Er kan gedacht worden aan voldoende ruimte voor de groene inpassing van parkeren en omzoming van het terrein met inheemse hagen en boomsoorten.

Sportfaciliteiten (verhuur van fietsen)

Het initiatief om sportfaciliteiten te faciliteren is in brede zin omschreven, als voorbeeld wordt het verhuur van fietsen en mountainbikes genoemd.

Aandachtspunt vanuit de ontwikkelvisie:

De ontwikkelvisie onderschrijft de toename van recreatieve activiteiten op Landgoed Gulbergen. Het verhuren van fietsen en mountainbikes is een passende aanvulling op het spectrum van sportactiviteiten op en rond de berg.

Natuur (initiatieven voor landschapsinrichting)

Initiatief voor landschapsinrichting en het stimuleren van flora en fauna is zeer algemeen. Het is niet duidelijk over welk gebied dit gaat en wat de voorgestelde ingrepen zijn.

Aandachtspunt vanuit de ontwikkelvisie:

De landschapsomschrijving in de ontwikkelvisie is een belangrijke leidraad bij het opstellen van een landschappelijk inrichtingsplan voor een of meerdere gebieden op Landgoed Gulbergen. Daarbij is het belangrijk dat de bestaande beplantingen en hydrologische en ecologische situatie goed in beeld zijn gebracht en dat terugkomt in het voorstel en onderbouwing hoe deze versterkt worden.