Ruimtelijke verkenning Landgoed Gulbergen

Metropoolregio Eindhoven | 24 januari 2021

Ruimtelijke verkenning Landgoed Gulbergen | MRE

opdrachtgever:	Metropoolregio Eindhoven
datum:	24 januari 2021
documentnaam:	2115_R001_ruimtelijke verkenning Landgoed Gulbergen
contactpersoon:	Marianne Verhoeven marianne@verhoevenderuijter.nl

Bron foto voorkant: Marco Machielse

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding en opgave 4
1.1 Aanleiding en opgave 4
1.2 Een ruimtelijke verkenning 4
1.3 Status rapportage 6
1.4 Plangebied 6

2. Landschapsanalyse 8
2.1 Historische ontwikkeling 8
2.2. Fysieke ondergrond 14
2.3 Het watersysteem 16
2.4 Het ecologische systeem 20
2.5 Infrastructurele netwerken 24

3. Huidige gebruik en beleving van het gebied 28
3.1 De berg 28
3.2 Het Eindhovens kanaal 32
3.3 Golf de Gulbergen en Dierenrijk 33
3.4 Vaarle en de bossen 34
3.5 Niet uitnodigend en onsamenhangend 36

4. Beleid
4.1 Interim Omgevingsverordening 38
4.2 Relevant gemeentelijk beleid 40
4.3 Regionaal beleid en ambities 42

5. Positionering en kansen voor de regio 46
5.1 Betekenis Gulbergen voor het stedelijk gebied 46
5.2 Opgaven in Stedelijk Gebied Eindhoven 48
5.3 Energie-opgave: de Regionale Energie Strategie 49

6. Visie op het landgoed Gulbergen 50
6.1 Potentie als recreatief stadspark van formaat 52
6.2 Regionale klimaatbuffer en ecologisch topgebied 56
6.3 Programmatische ontwikkelrichting 58

1 Inleiding en opgave

1.1 Aanleiding en opgave

Landgoed Gulbergen is een 325 ha groot landelijk gebied en ligt in de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo en tussen de steden Eindhoven en Helmond in. In het gebied is een berg gelegen, ooit was het een vuilstort, nu is het een landschappelijk markant element, dat geliefd is vanwege het prachtige uitzicht over de omgeving. De berg wordt dan ook het 'dak van Brabant genoemd'.

Essent Milieu (nu Attero) is sinds 2003 beheerder en vergunninghouder van de stortplaats. SRE (nu Metropoolregio Eindhoven (MRE)) was eigenaar van de ondergrond van het landgoed. In 2003 is een groot deel van het landgoed (301 ha) in erfpacht gegeven aan Attero. Sinds eind 2020 is MRE weer volledig eigenaar en vergunninghouder geworden.

De 21 samenwerkende gemeenten in MRE willen het gebied nu klaarstomen voor een nieuwe toekomst, als groene recreatieve buffer waar de natuur tot haar recht kan komen, maar waar mogelijk ook ruimte is voor andere functies en voorzieningen die passen bij de regio. Daartoe is zij begin 2021 een proces gestart voor een brede verkenning naar de mogelijkheden voor dit gebied.

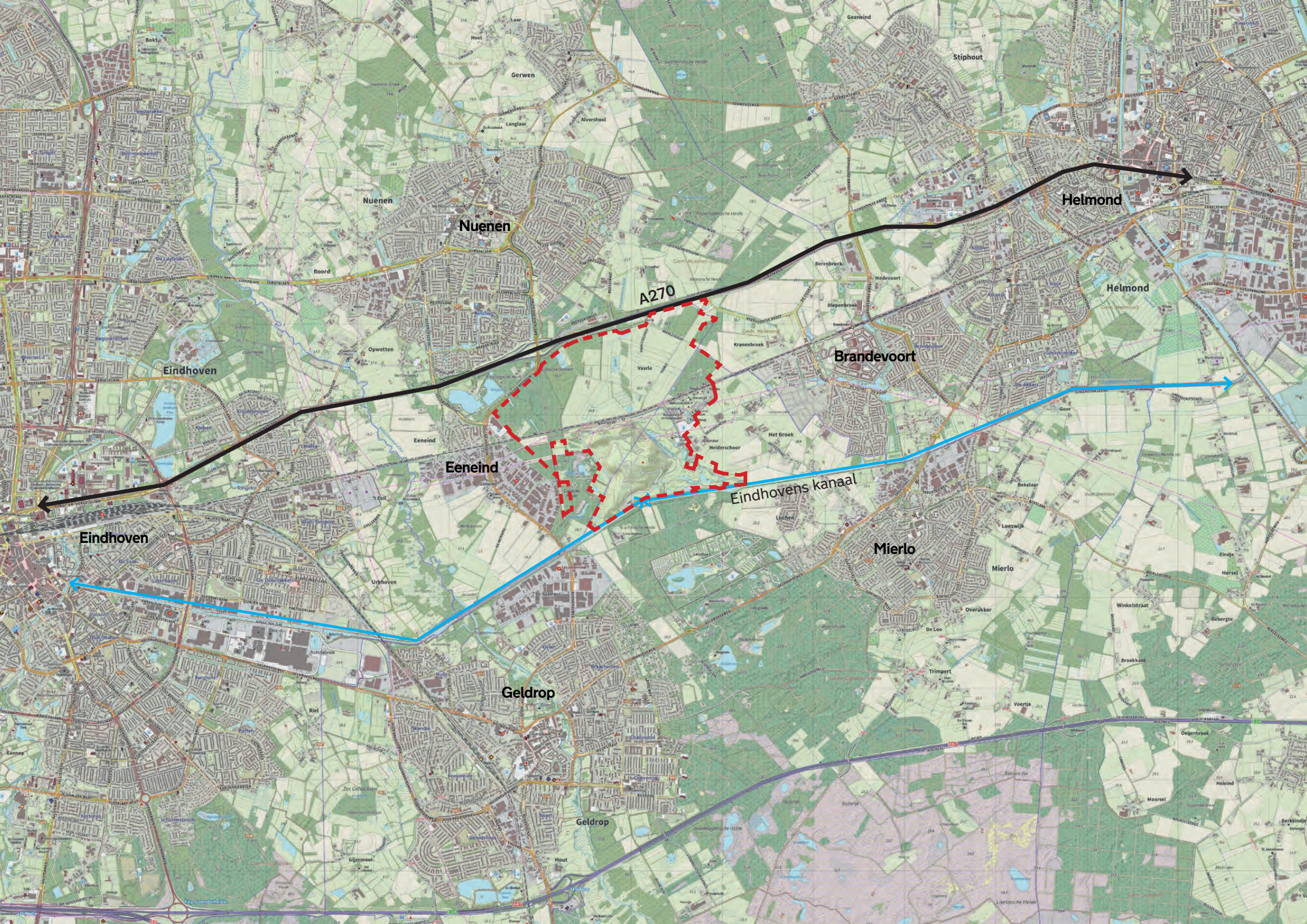
1.2 Een ruimtelijke verkenning

Het projectteam van Metropoolregio Eindhoven heeft de opdracht om alle mogelijke perspectieven op het Landgoed Gulbergen te verkennen. Het doel is dat de toekomstige ontwikkeling:

- maatschappelijke meerwaarde biedt voor zowel de bewoners van de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo, maar ook voor de regio. Bijvoorbeeld als het gaat om thema's als energie, wonen, recreatie, landschap, natuur en waterberging.
- past bij de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en deze versterkt.
- budgetneutraal ontwikkeld dient te worden. Zo dienen de kosten voor ontwikkeling te worden gedragen door de opbrengsten van de ontwikkeling.

Om de mogelijkheden voor de toekomst te kunnen afwegen is er een brede landschappelijke verkenning gemaakt, waarbij de kaders en de randvoorwaarden voor ontwikkeling in beeld zijn gebracht. Denk hierbij aan de Omgevingsvisie van gemeenten en provincie, de in het gebied aanwezige plant- en diersoorten, het watersysteem, het verkeer over weg, water en spoor, financiële kaders, milieueisen en wet- en regelgeving. Voor de input in deze verkenning is gesproken met deskundigen en verschillende partners (de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo, Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Bosgroep Zuid-Nederland).

Deze verkenning is dan ook gedaan op basis van de zogenaamde lagenbenadering van het landschap, zodat alle facetten van het landschap worden belicht en meegewogen. Dit is tevens een methode die past bij de Noord-Brabantse Omgevingsvisie, waarbij omgevingskwaliteiten worden beoordeeld en ontwikkeld volgens de drieslag herkomstwaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.


Helmond
Nuenen
A270
Eindhoven
Brandevoort
Eeneind
Eindhovens kanaal
Mierlo
Geldrop

1.3 Status rapportage

Dit document is een verslag van bovengenoemde verkenning. Naast een brede analyse van de huidige situatie en de (beleids-)ambities van overheden is er in hoofdstuk 6 een ruimtelijk visiebeeld voor het gebied geschetst. Daartoe is een 3-tal hoofdambities geformuleerd die het fundament vormen voor de verdere invulling van het gebied.

Dit document vormt daarmee de basis, het huiswerk, voor het verdere participatieproces met de stakeholders in het gebied en bewoners. Na dit proces zal de visie op het gebied worden aangescherpt en de programmatische invulling nader vorm krijgen.

1.4 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied tussen de kernen Nuenen, Eeneind, Geldrop, Mierlo en Helmond (Brandevoort). De noordelijke grens wordt gevormd door de A270 en de zuidgrens door het Eindhovensch Kanaal. Door het gebied loopt de Hooidonksche beek, zij ontspringt in Mierlo en mondt ten noorden van Nederwetten uit in de Dommel.

De spoorlijn Eindhoven-Helmond doorsnijdt het plangebied in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel bestaat uit de bossen van Nuenen en de agrarische velden van Vaarle. In het zuidelijk deel is de vuilstort gelegen. Daaromheen liggen de golfbanen van de Golf de Gulbergen en Dierenrijk.

Het plangebied is gelegen in twee gemeentes. Het noordwestelijke deel is onderdeel van de gemeente Nuenen c.a. en het zuidoostelijke deel is onderdeel van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Brainport Smart District
Nuenen
A270
Hooidonksche beek
Vaarle
Gemeente Nuenen
Gemeente Geldrop-Mierlo
Brandevoort
Dierenrijk
spoorlijn Ehv-Helmond
Golf
Eeneind
de Gulberg
Eindhovens kanaal
Luchen
Plangebied
Mierlo

2 Landschapsanalyse

2.1 Historische ontwikkeling

Gelegen op hogere zandrug tussen de beken, 'de Dommel en de Aa'
De planlocatie is gelegen op een hogere zandrug die zich naar het noorden en zuiden uitstrekt en de waterscheiding vormt tussen de beekdalen van de Dommel in het westen en de Aa in het oosten. De rug vormt hier de verbinding tussen de Strabrechtse heide in het zuiden en de Stiphoutse bossen in het noorden. Het kenmerkende landschap voor een hogere zandrug uit zich in de aanwezigheid van bossen en uitgestrekte heidevelden met ondiepe vennen. Op deze woeste gronden werd van vroeger uit niet gewoond.

Nederzettingen zijn ontstaan op de overgangen tussen de hoge zandrug en de beekdalen, waarbij de akkergronden rondom de nederzettingen gelegen zijn. Door eeuwenlang gebruik van het potstalsysteem, waarbij de mest van de schapen samen met heidestrooisel op de akkers werd gebracht ontstonden de bolle vruchtbare akkers. Dit is goed te zien voor de dorpen Nuenen en Mierlo, maar ook de oude buurtschappen aan de rand van het plangebied als Oud Vaarle, Het Broek, Luchen en Eeneind. De natte beekdalen waren in gebruik als hooiland of weidegrond voor vee.

Landschappelijke lijnen in het plangebied
Het beekdal van de Hooidonksche beek/Luchense wetering in het plangebied doorkruist de hogere zandrug. Deze beek ontspringt op de akkers ten zuiden van Mierlo en stroomt vervolgens in noordwestelijke richting om uiteindelijk bij Nederwetten uit te monden in de Dommel.

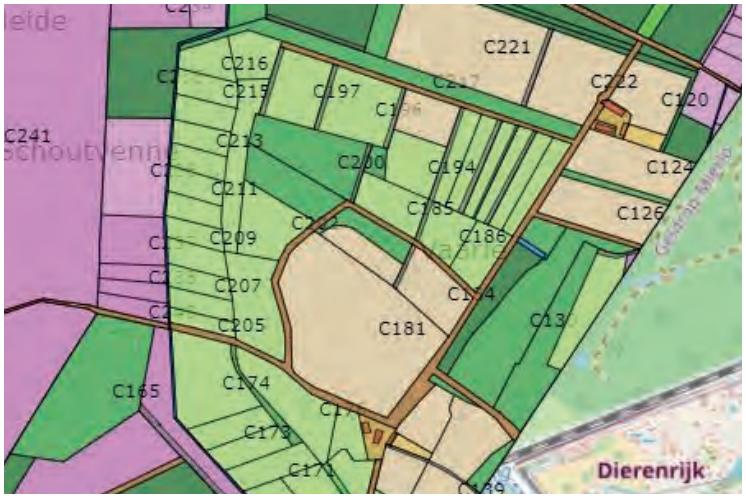
Het plangebied wordt van oudsher door twee lijnvormige structuren doorkruist, te weten de spoorlijn Eindhoven-Venlo (in gebruik genomen in 1866) en het Eindhovensch kanaal als waterverbinding tussen Eindhoven en de Zuid-Willemsvaart (aangelegd in 1843-1846).

Historische kaart 1900

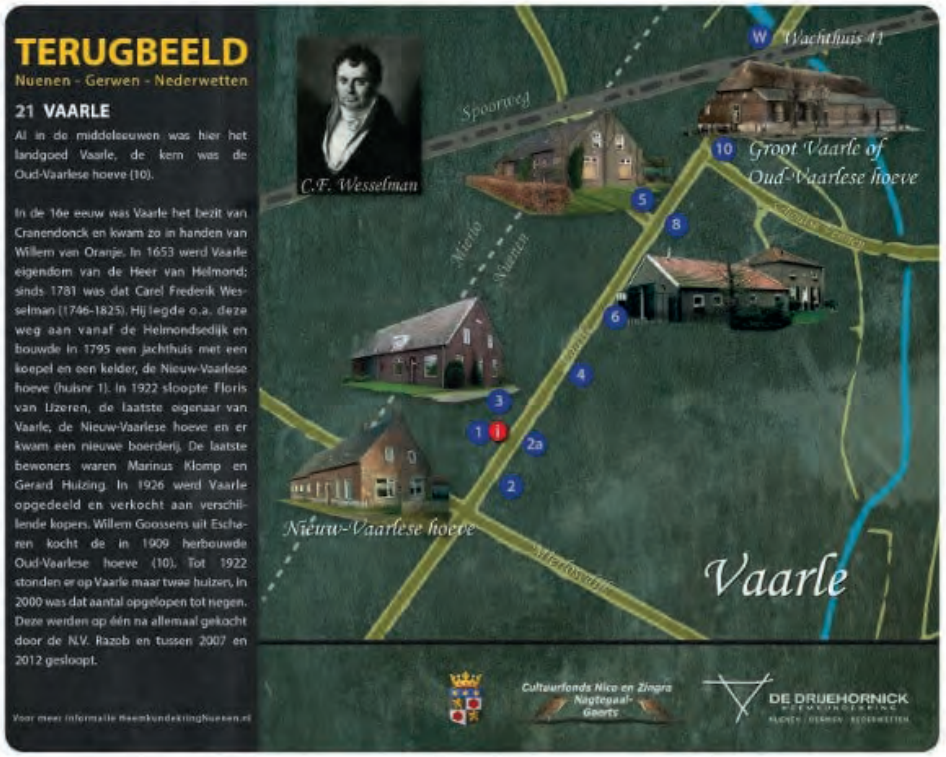
Landbouwontginningen in het plangebied: Vaarle

Langs de beekdallaagte van de Hooidonksche beek zijn op de hogere dekzandkoppen enkele kleinschalige akkercomplexen gelegen. Het betreft 'Oud Vaarle' (huidige Heiderschoor) in Mierlo en een kleinschalige landbouwontginning daarboven, het landgoed Vaarle. De hoeve 'Oud-Vaarlesche hoef' was de kern van het landgoed en bestond al in de Middeleeuwen. De heer C.F. Wesselman, de heer van Helmond, kreeg hiervan het eigendom in 1781. Hij liet in 1795 het jachthuis bouwen, Nieuw-Vaarlesche hoeve genoemd. Alle beekdal- en akkergronden in het plangebied behoorden tot het landgoed. Op de kaart van 1900 is mooi te zien dat er een weg rondom het complex loopt als begrenzing en ontsluiting. Het landschap zag er destijds veel kleinschaliger uit: het waren kleine perceeltjes met beplantingen langs de perceelsgrenzen.

In het huidige landschap is de hoofdstructuur nog zichtbaar in de bestaande eikenlanen en hoogteverschillen, echter de hoeve en het kleinschalige landschap zijn verdwenen.



Uitsnede kadastrale situatie 1832
bron: heemkundekring De Drijehornick: https://drijehornick.nl/



bron: heemkundekring De Drijehornick: https://drijehornick.nl/

Nieuw Vaarlesche hoef
Vaarle
Oud Vaarlesche hoef
Prinsche
wetering
Dr
Br
WH 40
MP 44
WH 41
Haze
poorweg

Heide-ontginningen en ruilverkaveling
Rond 1900 is de oorspronkelijke landschappelijke setting van het plangebied nog zeer goed herkenbaar. Begin 20e eeuw veranderde dat door de intrede van de kunstmest en door de bosaanplant op de heide. Dit was vanwege de vraag naar dennenhout voor de mijnbouw.

Na de oorlog kwam daar de ruilverkaveling bij, waardoor er steeds beter geboerd kon worden. Dit zorgde ervoor dat delen van de heide- en bosgronden omgevormd werden tot landbouwgrond. Zo zijn er rond 1975 nog enkel aan de randen van het plangebied een aantal bospercelen over. Door de ontwikkeling van de landbouwkundige mogelijkheden vestigden zich aan de weg Vaarle en Heiderschoor (Oud-Vaarle) een aantal agrarische bedrijven. De boerderijen aan de weg Vaarle zijn tussen 2007 en 2012 allemaal gesloopt in verband met de voorziene ontwikkelingen van het gebied.

Ontwikkeling van de vuilstort
Een andere belangrijke ontwikkeling in het gebied is de komst van de vuilstort 'de Gulbergen' ten zuiden van de spoorlijn. Oorspronkelijk 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 de woeste gronden.

In 1979 werd de Regionale Afvalverwerkingsmaatschappij Zuidoost Brabant (RAZOB) opgericht met als doel het verantwoord en gecontroleerd storten van afval op stortplaats Gulbergen. De stortplaats van de RAZOB verving een groot aantal kleinere vuilstorten die in de regio gelegen waren. De kleinere stortplaatsen werden gesloten. De steeds grotere aandacht voor afvalscheiding en hergebruik zorgde er uiteindelijk voor dat ook op deze grote regionale stortplaats steeds minder afval werd aangevoerd. In de jaren heeft zich een grote berg van ca. 40 meter hoog in het landschap gevormd.

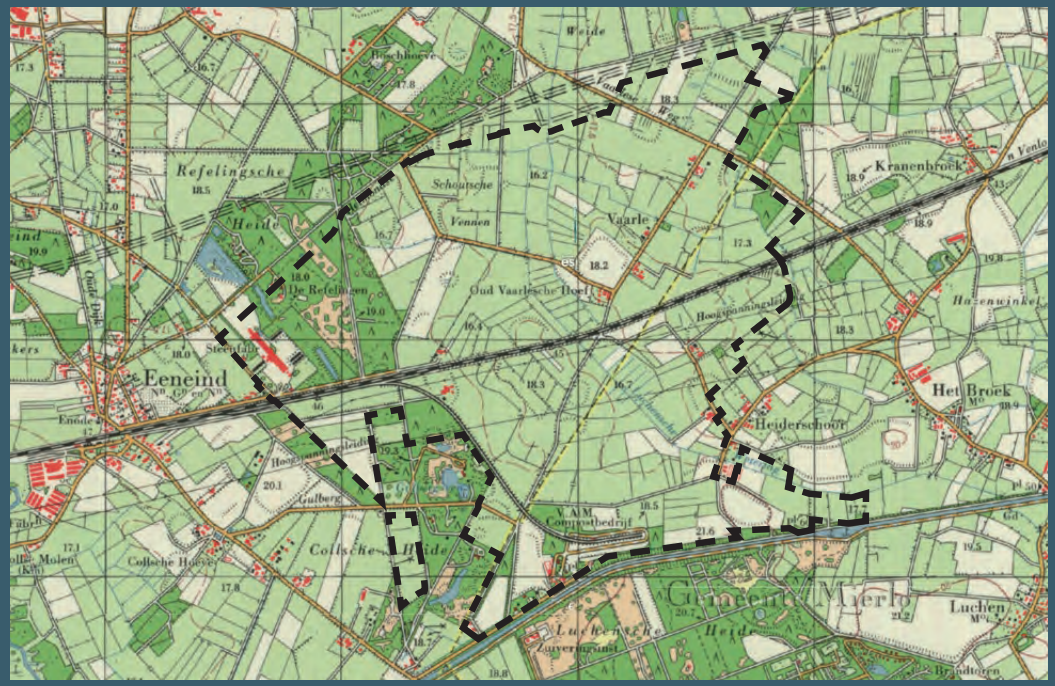
Recente ontwikkelingen, stedelijke invloedsfeer
Naast de landschappelijke ontwikkeling is ook de stedelijke ontwikkeling in de 20e en begin 21e eeuw van invloed op het gebied. Het landelijke gebied Gulbergen is in de afgelopen decennia steeds verder omsloten geraakt door bebouwd gebied, waaronder de uitbreidingen van Helmond (Brandevoort), Mierlo (Luchen), Nuenen (Refelingse erven) en Eeneind. Ook de aanleg van de A270 aan de noordzijde heeft een duidelijke impact op het gebied, waarmee het op afstand kwam te liggen van de kern Nuenen.

In 2004 opent Dierenrijk ten zuiden van het spoor, een oude hoeve vormt het entreegebouw. Enkele jaren ervoor vestigt zich de golfbaan, die vanuit het westen stapsgewijs groeit op de flanken van de Gulberg.

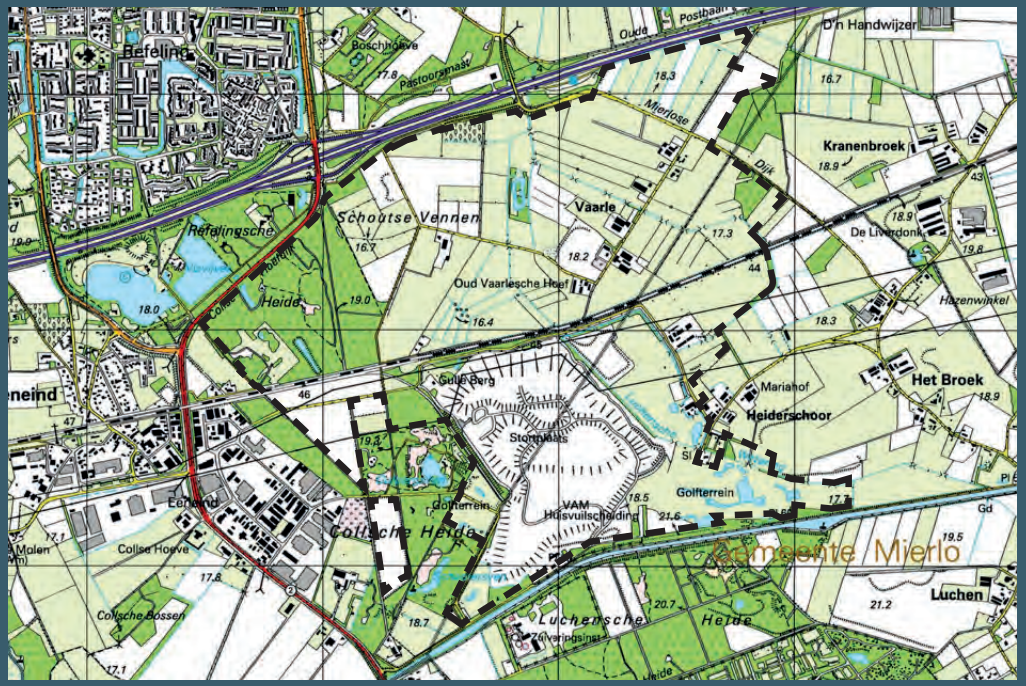
Natuurlijk herstel
Na jaren van landbouwkundig gebruik worden in de jaren 2000 de randen van het gebied weer opnieuw bebost, onder andere door boscompensatie voor projecten elders. Dit gebeurt aan de flanken, zoals rondom de Schoutse Vennen en het 'Geboortebos' en 'Prinsessenbos' aan de oostrand. In deze bossen zijn verschillende soorten inheemse loofbomen geplant ter ere van de geboorte van een kind. Daarnaast is er een 20 hectare tellende ecologische verbindingszone langs de Hooidonksche beek gerealiseerd. Met name ten noorden van het spoor heeft deze zone een flinke breedte en ontwikkelt de natuur zich steeds sterker.

Historische kaart rond 1900

Historische kaart rond 1950



Historische kaart rond 1975

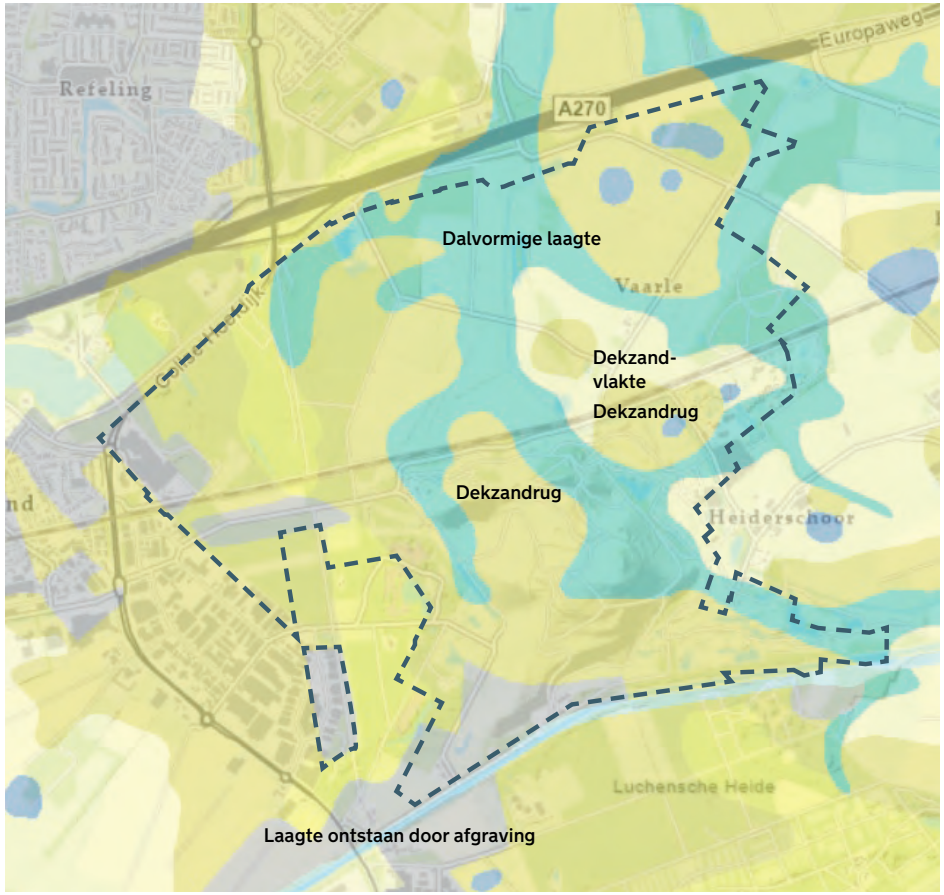


Historische kaart rond 2000

2.2 Fysieke ondergrond

Geomorfologie

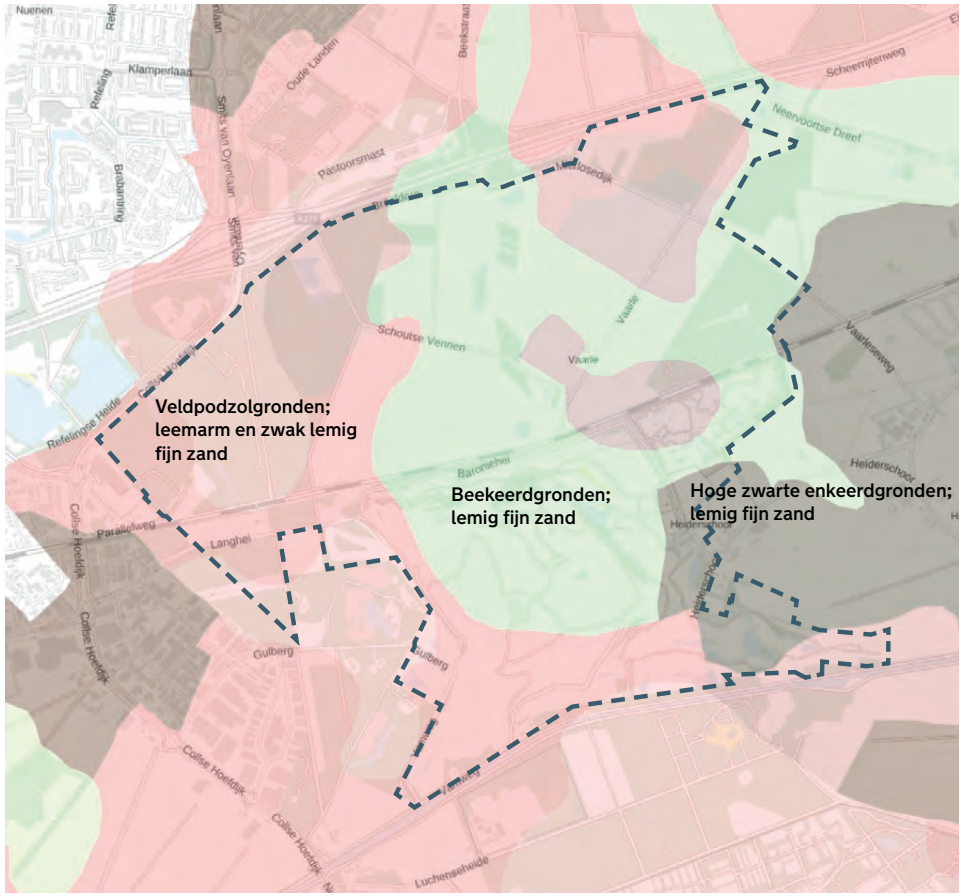
Op de geomorfologische kaart is de landschappelijke diversiteit van het gebied duidelijk zichtbaar. De basis van het landschap wordt gevormd door de dekzandruggen met de dekzandvlaktes op de flanken naar de beekdalen. Centraal en aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een netwerk van dalvormige laagtes. Het beekdal van de Hooidonksche beek vormt hierbij de centrale laagte, die via kleinere dalvormige laagtes met kwel wordt gevoed. Tussen deze laagtes zijn hogere dekzandruggen aanwezig. In deze dekzandruggen zijn enkele 'laagtes zonder randwal' gelegen, meer moerassige delen met een ondiepe leemlaag waarin vennen ontstaan zijn.



Geomorfologische kaart

Bodem

De geomorfologische opbouw is ook terug te zien in de bodemkaart. De hogere dekzandruggen bestaan uit podzol-gronden (haarpodzol, laarpodzol en veldpodzol), goed ontwaterde zandgronden die matig geschikt zijn voor landbouw en daardoor laat of niet ontgonnen. De dalvormige laagtes bestaan voornamelijk uit beekeerdgronden, een lemige zandbodemsoort die duidt op de aanwezigheid van water. Op de flanken van de dekzandrug, op de locatie van de akkercomplexen, bestaat de bodem uit hoge zwarte enkeerdgronden. Deze zijn zo ontwikkeld vanuit het potstalsysteem waarbij de akkers stelselmatig zijn bemest om ze vruchtbaar te maken. Dit zijn ook nu nog hele vruchtbare gronden.



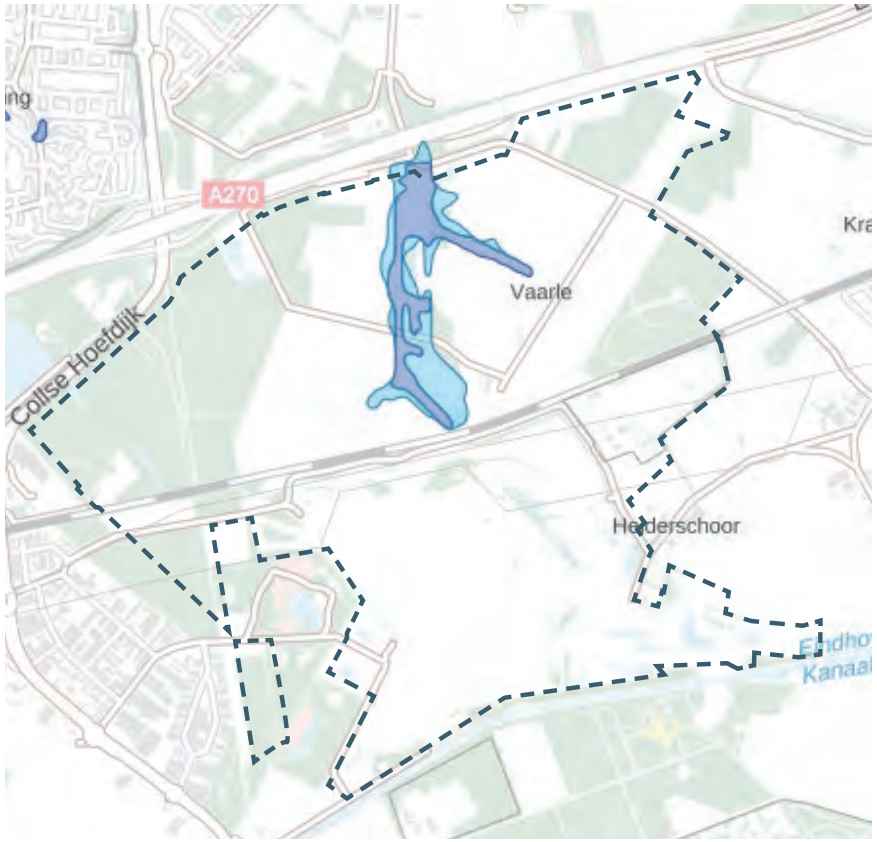
Bodemkaart

2.3 Het watersysteem

Het systeem van de Hooidonksche beek
De Hooidonksche beek is een zijbeek van de Dommel en ontstaat uit twee waterlopen. De eerste begint in Mierlo (oorspronkelijk bij de kerk) en de tweede begint op de Luchense Heide als Luchense Wetering. De beek wordt onder het Eindhovensch Kanaal door geleid, loopt door het plangebied en daarna door Nuenen. Uiteindelijk mondt zij bij Nederwetten in de Dommel uit.

Van belang in het regionale watersysteem
De Hooidonksche beek heeft een belangrijke functie in het regionale watersysteem. Zo zijn verschillende gronden langs de beek van belang in de regionale waterberging bij hoog water en hevige regenval. Het zorgt ervoor dat de gebieden ten noorden van de Dommel niet of beperkt onder water lopen als het water in de bovenstroom van het systeem kan worden vastgehouden. Daarom staat er in de Verordening Ruimte van de Provincie het gebied geduid als reserveringsgebied Waterberging (zie afbeelding).

Ontwatering
In het plangebied, met name ten noorden van het spoor, liggen verschillende sloten die het landbouwgebied ontwateren. Zij zijn aangetakt op de Hooidonksche beek. De ontwateringssloten zorgen ervoor dat ook de lager gelegen, nattere gebieden geschikt zijn voor landbouwkundig gebruik. Het nadeel is dat het gebied hierdoor te weinig water vasthoudt voor drogere perioden. In drogere perioden is het vervolgens nodig om landbouwgewassen te beregenen met grondwater, waardoor het grondwaterpeil nog verder zakt. Dit alles heeft een nadelig effect op de bossen en de natuur.



Regionale waterberging + reserveringsgebied waterberging.
(Interim Verordening Ruimte)

Hoogtekaart met waterlopen uit de Legger (waterschap De Dommel)

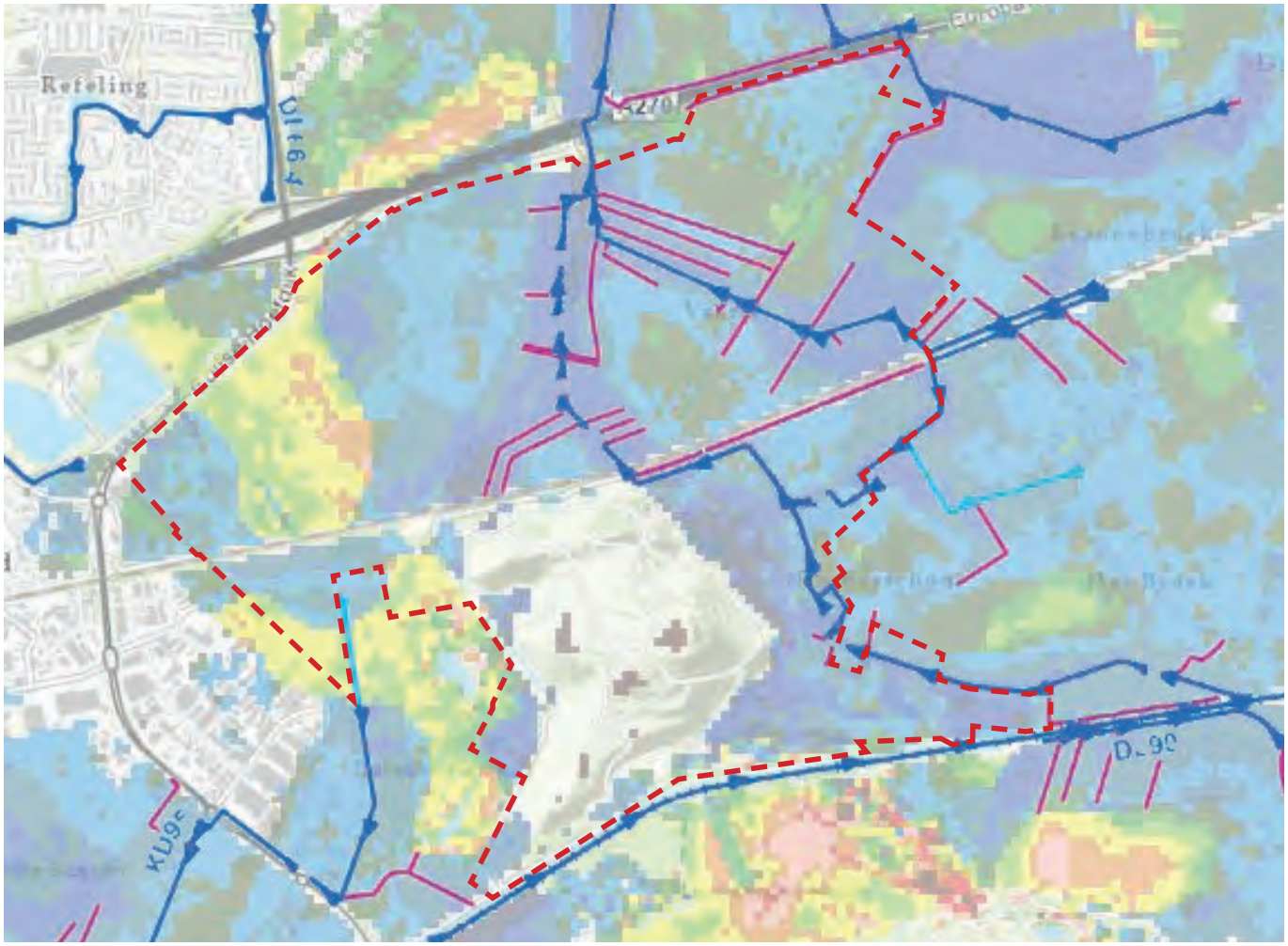
Het grondwater
Het gebied heeft verschillende grondwaterstanden. De gebieden die van oudsher hoger liggen, de dekzandruggen die in gebruik zijn geweest als akkers, hebben een lage grondwaterstand ten op zichte van het maaiveld.

De lagere delen hebben een hoge grondwaterstand. Deze gronden zijn kansrijk voor natuur, omdat er ook kwel voorkomt. Kwel ontstaat door een ondergrondse waterstroom van een hoger gelegen gebied naar een lager gelegen gebied en heeft meestal een hele goede waterkwaliteit. De eerder genoemde ontwatering zorgt ervoor dat ook dit schone water wegstroomt uit het gebied.

Het Eindhovens kanaal
Het Eindhovens kanaal als waterstructuur kruist het systeem van de Hooidonksche beek en de Dommel in het westen van het plangebied. De waterkwaliteit van het kanaal is vrij hoog, echter verslechtert het langzaam. Een mogelijk kans is om het kanaal als buffer in te zetten bij droogte, waarbij er water uit het kanaal ingelaten kan worden in de Hooidonksche beek.

Conclusie
Een nieuwe ontwikkeling in het gebied zal rekening dienen te houden met de verschillen tussen hoog-droog en nat-laag: nieuwe bebouwing kan alleen op de hogere en drogere gronden, de lagere delen biedt kansen voor hydrologisch en natuurlijk herstel ter plaatse. Daarnaast biedt zij kansen voor waterconservering ten behoeve van het regionale systeem.

Eindhovens kanaal



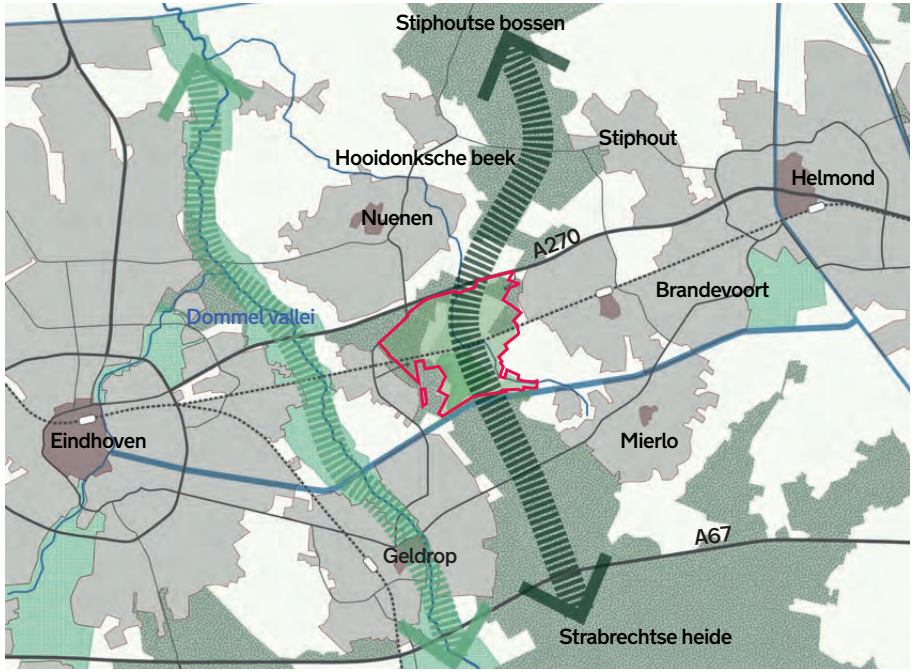
Grondwatertrappen: gemiddeld hoogste grondwaterstand

2.4 Het ecologische systeem

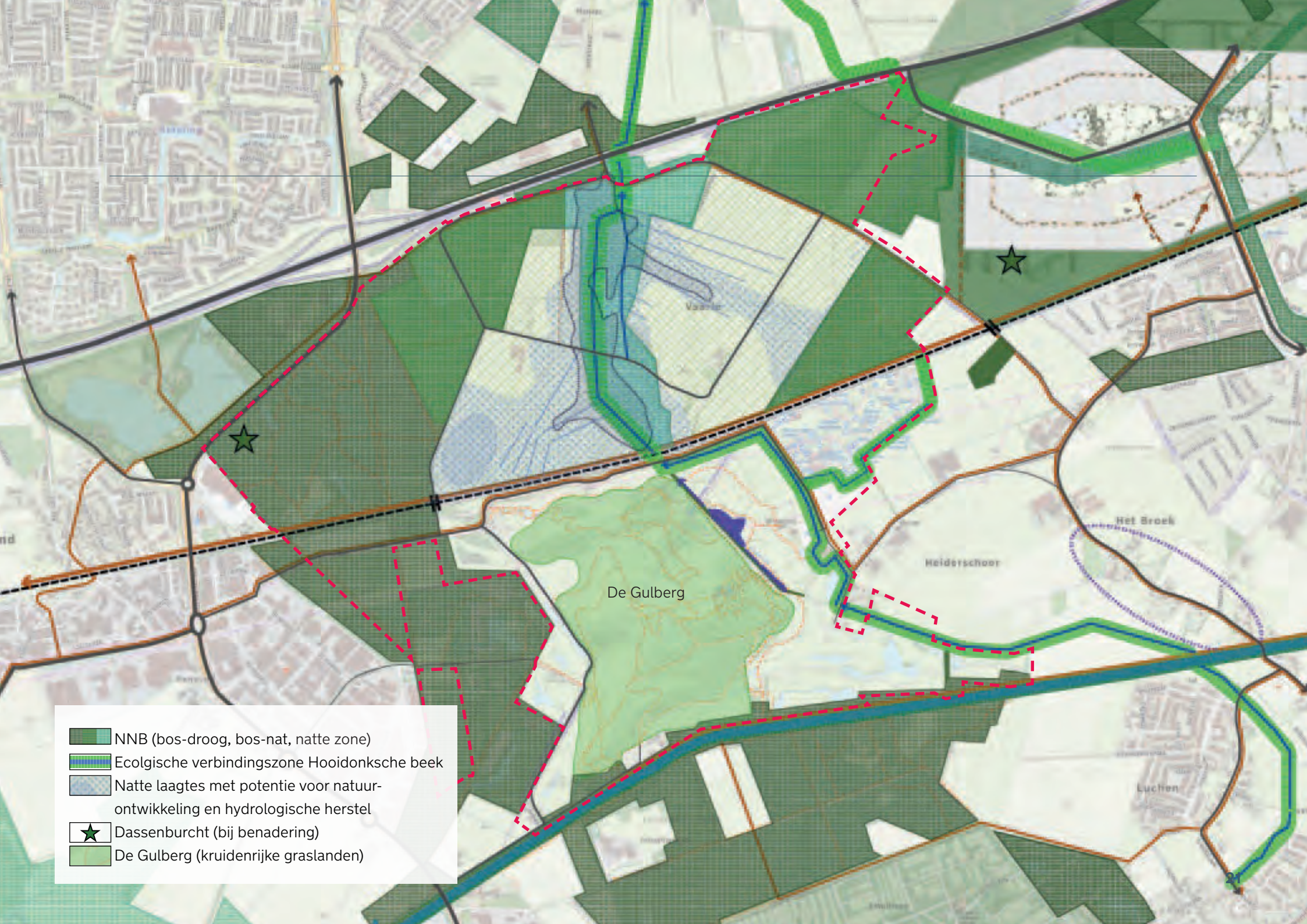
Onderdeel van een groter ecosysteem
Het landgoed Gulbergen maakt onderdeel uit van een grotere natuurlijke structuur: de ecologisch waardevolle bosgordel tussen de Strabrechtse heide in het zuiden en de Stiphoutse bossen in het noorden. Daarom is er de afgelopen decennia flink geïnvesteerd in duurzaam bosbeheer en verhogen van het bosareaal. De oorspronkelijke productiebossen, bestaande uit Grove den en eik worden langszaam getransformeerd naar meer gevarieerde loofbossen. In de noordoostzijde van het plangebied liggen ook enkele nattere bossen (leembos), zoals het recent aangeplantte geboortebos. Het gehele bosareaal maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant: de primaire doelstelling voor deze gebieden is behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden.

Twee ecologische verbindingszones (EVZ)
Langs de gehele Hooidonksche beek ligt de ambitie voor een ecologische verbindingszone. De afgelopen jaren is al flink gewerkt aan de realisatie hiervan. Vooral ter hoogte van Vaarle is het beekdal robuust ingericht met vochtige hooilanden en moeras: de natuur is er in ontwikkeling. Het huidige landbouwgebruik van de aanliggende gronden (ontwatering, instroom meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen via het watersysteem) beperkt de natuurontwikkeling. Daarnaast zijn er nog een aantal onderdelen die ingericht dienen te worden, zoals delen van de EVZ ten zuiden van Dierenrijk en een faunapassage onder het spoor.

Ook het Eindhovens kanaal is kansrijk om door te ontwikkelen als zogenaamde droge EVZ. Zij doorsnijdt immers grotere natuurlijke gebieden en biedt een mooie structuur om deze te verbinden. Het kanaal wordt echter ook gebruikt voor de roeisport. Ecologische oevers gaan er niet samen met een goed functionerende baan voor roeien.



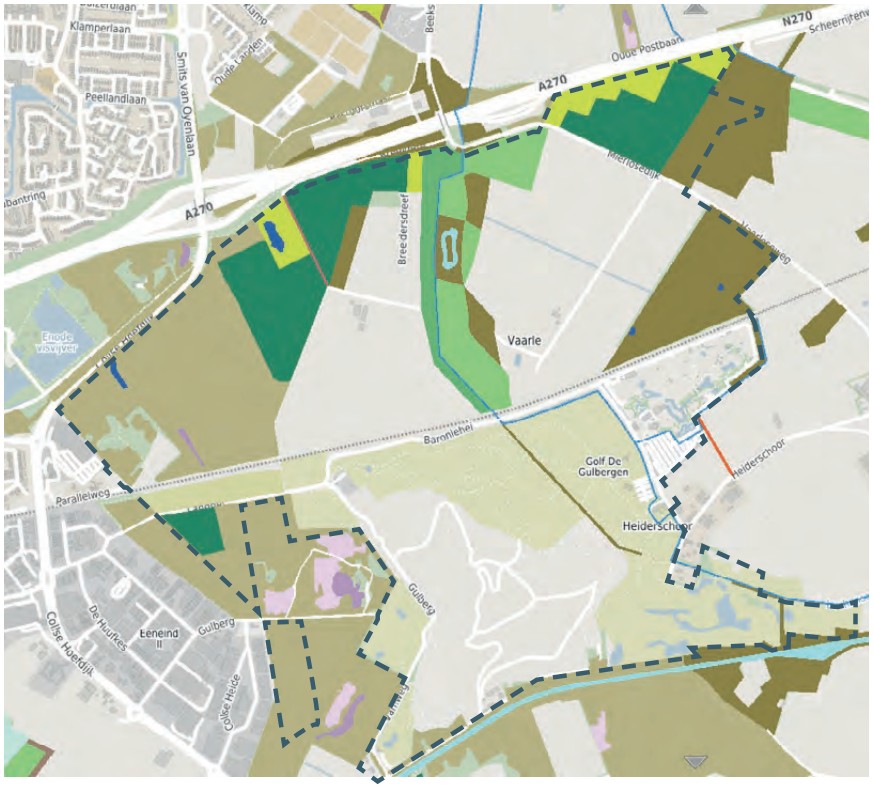
Landgoed Gulbergen als onderdeel van de bosgordel tussen de Stiphoutse bossen en de Strabrechtse heide


De Gulberg
Heiderschoor
Het Broek
Luchen
NNB (bos-droog, bos-nat, natte zone)
Ecolgische verbindingszone Hooidonksche beek
Natte laagtes met potentie voor natuur-
ontwikkeling en hydrologische herstel
Dassenburcht (bij benadering)
De Gulberg (kruidenrijke graslanden)

Fauna in het gebied
Het gebied herbergt vele soorten flora en fauna, met name in de bossen en de graslanden van het beekdal. Het betreft met name algemene soorten en een enkele zeldzamere soort. Uit de quickscan flora- en fauna blijkt dat er de volgende dieren voorkomen: zoogdieren als de eekhoorn, ree en vos, verschillende vleermuissoorten en roofvogels als de torenvalk en buizerd. De meest kenmerkende soort is toch wel de das. In de bossen, bij Brandevoort als de bossen bij de Collse hoefdijk, liggen twee dassenburchten. De dassen gebruiken onder meer de agrarische gronden van Vaarle om te foerageren.

Recreatief gebruik, zoals het mountainbiken, werkt verstorend op de ecologische ontwikkeling van het gebied. Met een goede zonering kan de verstoring worden geminimaliseerd voor de ecologisch meest kwetsbare gebieden.

Natuurlijke inrichting nabij de Hooidonkse beek



Natuurbeheerkaart
Provincie Noord-Brabant

- Kruiden- en faunarijk grasland
- Dennen-, eiken- en beukenbos
- Vochtig bos met productie
- Dynamisch moeras
- Vochtig hooiland

De Gulberg als biodivers gebied.
De Gulberg is als landschappelijk element betrekkelijk jong, het is relatief recent dat de afvalberg bedekt is met een zandlaag. Deze voedselarmere ondergrond en het extensieve beheer zorgt ervoor dat er bloemrijke graslanden zijn ontstaan die waardevol zijn voor een scala aan insecten en vogels. Ook de struwelenzoom langs de golfbaan draagt daaraan bij.
Het doorontwikkelen van de graslanden en het versterken van de struwelen rondom de golfbaan biedt potentie voor een nog sterkere biodiversiteit in het gebied.

Conclusie
Het gebied maakt onderdeel uit van grotere ecologische systemen en herbergt veel plant- en diersoorten. Er is afgelopen jaren hard gewerkt aan behoud en herstel, echter in het huidige gebruik is een verder natuurlijk en hydrologisch herstel van het systeem beperkt. De ontwikkeling van landgoed Gulbergen biedt kansen om de gewenste ecologische robuustheid en versterking van de biodiversiteit mogelijk te maken. Daarbij dient gekeken te worden naar de balans tussen recreatief gebruik en ecologische ontwikkeling.

2.5 Infrastructurele netwerken

Het gebied ligt ingesloten door grote infrastructurele structuren: de A270 aan de noordzijde en het Eindhovens kanaal aan de zuidzijde. Het spoor doorsnijdt het gebied en er zijn enkel twee overgangen die noord en zuid verbindt.

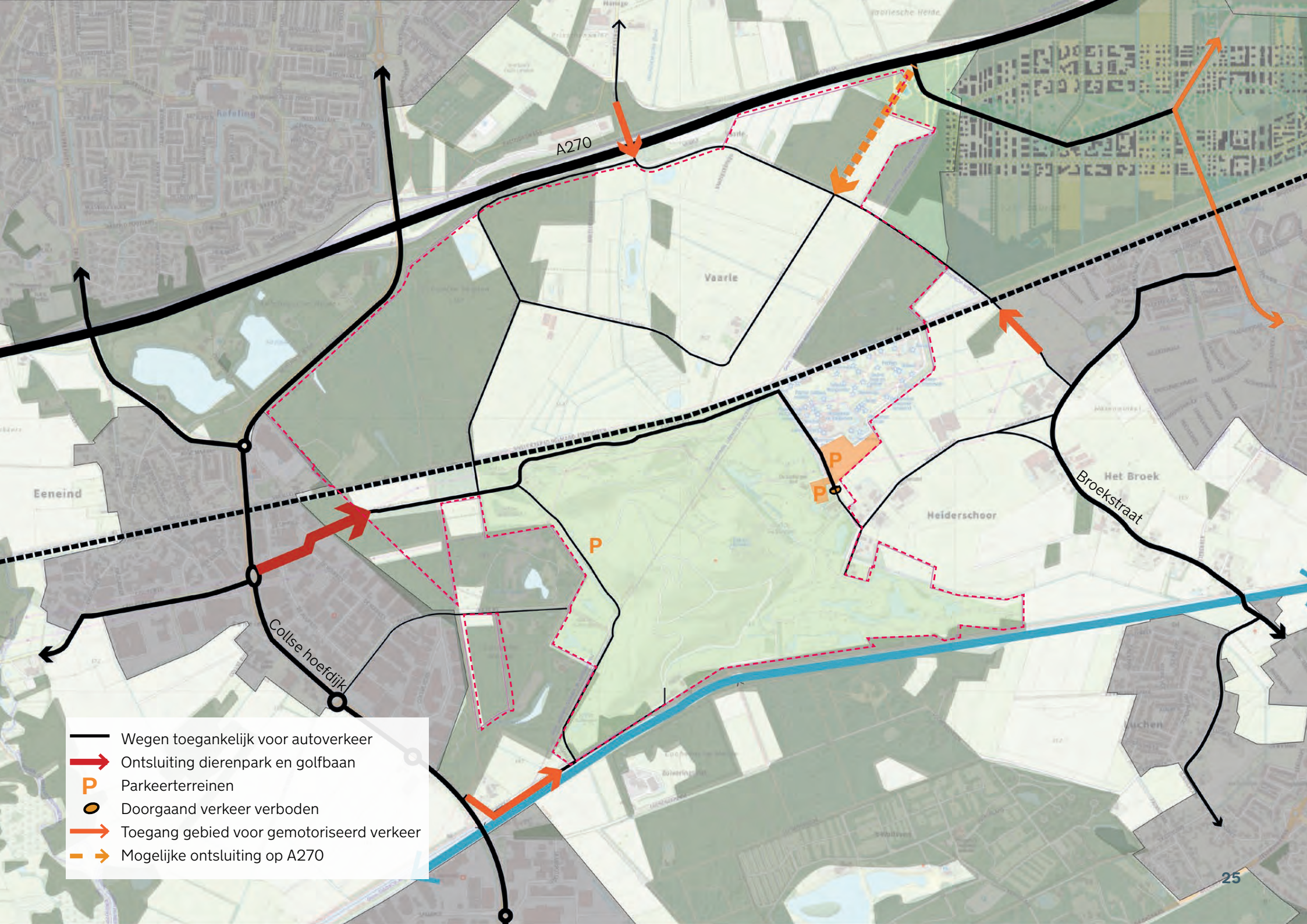
Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
Het gebied wordt door de volgende wegen ontsloten:

- De weg Langhei is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied. Zij is aangesloten op de Collse Hoefdijk, de doorgaande weg tussen Geldrop en Nuenen. De Langhei functioneert met name voor het bestemmingsverkeer naar de golf en Dierenrijk. Ook bezoekers van de berg gebruiken deze route naar de stortkom (in gebruik als kleine parkeerplaats). Door een verkeerskundige knip in de weg Heideschoor, ter hoogte van Dierenrijk is het niet mogelijk om door het gebied naar het oosten te rijden.
- Via het viaduct over de A270, ter hoogte van de Beekstraat/Mierlosedijk, is het gebied toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanuit Nuenen. Vanuit Brandevoort is het gebied toegankelijk via de Broekstraat.De weg Vaarleseweg verbindt Nuenen met Brandevoort/Mierlo.
- De Heikrekel/Vamweg en de Heiderschoor vormen de ontsluitingen voor enkele woningen die in het gebied gelegen zijn.

Mogelijke extra aansluiting op de A270
Ondanks de ligging aan de A270 is op dit moment geen directe ontsluiting mogelijk op deze belangrijke ontsluitingsstructuur. Vooruitlopend op een toekomstige ontwikkeling van het gebied is er ter hoogte van de Neervoortsedreef een afslag ingericht voor een directe ontsluiting. Ook in het vigerend bestemmingsplan voor landgoed Gulbergen is deze ontsluitingsmogelijkheid opgenomen. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling zal de exacte ligging opnieuw worden beoordeeld.

Spoorwegovergang Schoutse vennen

Spoorwegovergang Vaarleseweg


A270
Vaarle
Eeneind
Collse hoefdijk
Heiderschoor
Het Broek
Broekstraat
P
P
P
Wegen toegankelijk voor autoverkeer
Ontsluiting dierenpark en golfbaan
Parkeerterreinen
Doorgaand verkeer verboden
Toegang gebied voor gemotoriseerd verkeer
Mogelijke ontsluiting op A270

Fietsverbindingen
Anders dan voor autoverkeer is het plangebied goed toegankelijk voor de fietser en de wandelaar. Er zijn verschillende aantrekkelijke routes noord-zuid en oost-west die de omliggende kernen met elkaar verbinden. De belangrijkste zijn:

- De fietsroute langs het kanaal tussen Helmond en Eindhoven. Naast recreatief gebruik wordt deze route veel benut voor woon-werkverkeer tussen Helmond en Eindhoven.
- De route Mierlosedijk/Vaarleseweg/ Broekstraat vorm een belangrijke en aantrekkelijke verbinding tussen Nuenen en Brandevoort/Mierlo. Recent is de weg Mierlosedijk/Vaarleseweg ingericht als fietsstraat, wat het fietscomfort en de veiligheid sterk heeft verbeterd.
- De route Schoutse vennen/Gulberg/Vamberg is een route tussen Nuenen en Luchen/Mierlo, maar vooral relevant om het gebied zelf te bereiken. Met name door een nieuwe fietsbrug over het kanaal is het gebied ineens nabij voor de bewoners van Luchen/Mierlo. De inrichting van het fietspad laat nog te wensen over, zo bestaat de Schoutse vennen nog uit een puinverharding.

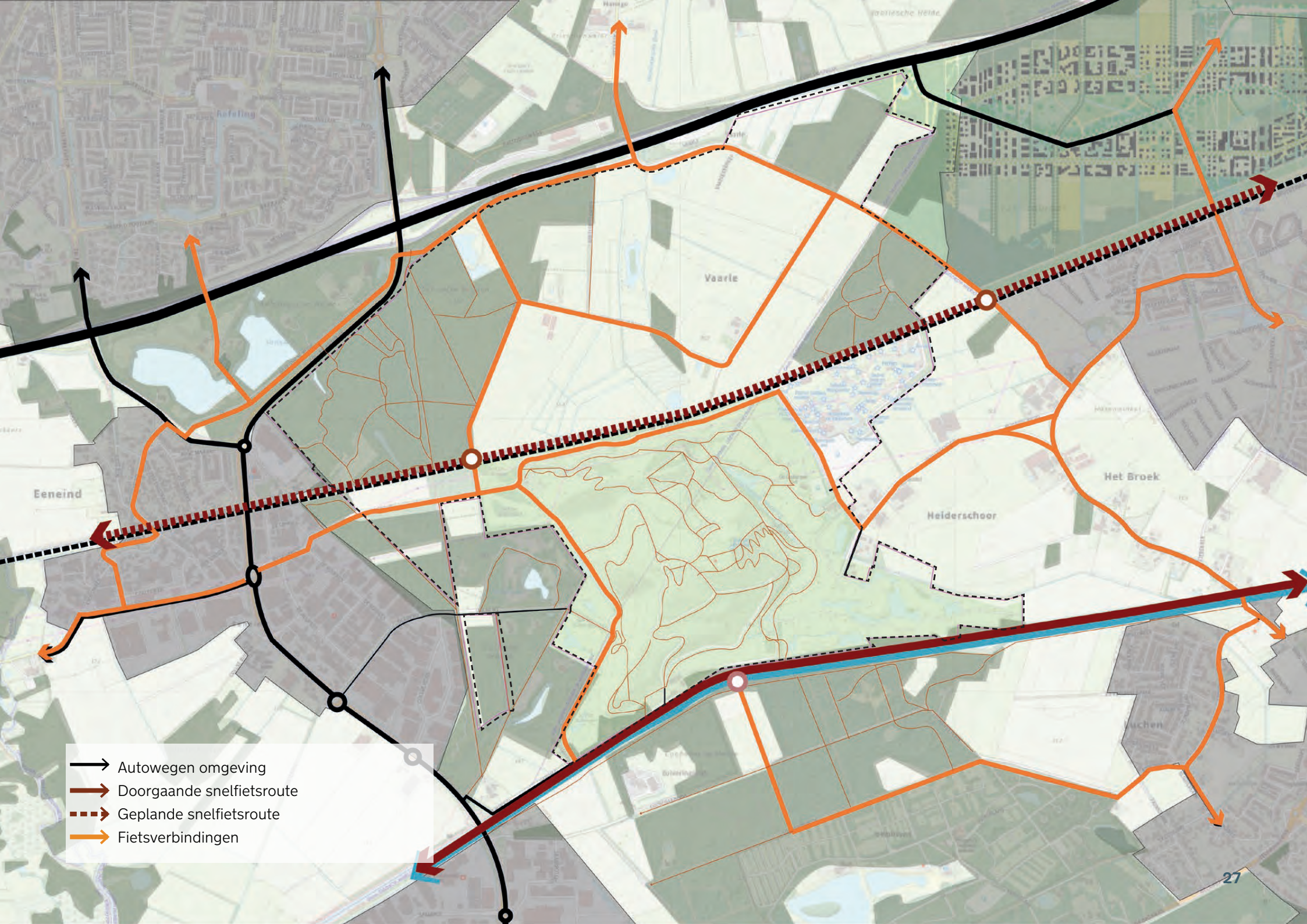
Een snelfietsroute langs het spoor biedt enorme kansen voor het gebied in de bereikbaarheid voor bewoners vanuit Eindhoven, Brandevoort en Helmond. Dit fietspad is in ontwikkeling en wordt waarschijnlijk in 2023 aangelegd.

Wandelmogelijkheden
Het gebied bevat daarnaast op onderdelen een uitgebreide wandelstructuur. Zo bieden de bossen bij Eeneind verschillende wandelmogelijkheden voor de bewoners van Nuenen en Eeneind. Daarnaast is de Gulberg via verschillende wandelpaden beloopbaar.

Door het gebied loopt tevens een hooggewaardeerde ATB-route

Conclusie
Gulbergen is beperkt toegankelijk en de wegen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. Indien er nieuwe ontwikkelingen komen aan de noordzijde van het sppor is een aanvullende ontsluiting op de A270 noodzakelijk.

Voor de fietser zijn er al vele mogelijkheden, met name vanuit Nuenen en Mierlo. Het geplande fietspad langs het spoor maakt het gebied in de toekomst erg goed en snel bereikbaar voor inwoners uit Eindhoven en Helmond.


Vaarle
Eeneind
Helderschoor
Het Broek
Autowegen omgeving
Doorgaande snelfietsroute
Geplande snelfietsroute
Fietsverbindingen

3 Huidig gebruik en beleving van het gebied

3.1 De Gulberg

Markant en karakteristiek element in het landschap
De Gulberg is door haar hoogte van 40 meter boven maaiveld een markant en karakteristiek landschappelijk element. Met name vanuit het noordelijke open gebied is zij goed waarneembaar. Vanuit het zuidelijk en oostelijk gelegen bosgebied is de Gulberg logischerwijs minder opvallend.

Unieke zichten op de omgeving
De Gulberg wordt het dak van Brabant genoemd en dat is niet voor niets. Op de berg is er een goed beeld van de regio, bij goed weer is zelfs het Provinciehuis in Den Bosch waarneembaar. Minstens zo spectaculair is het zicht op de skyline van Eindhoven.

Geldrop

Nuenen

Skyline Eindhoven

Parkachtige kwaliteiten en geliefd bij sporters
Ondanks de recente ontwikkeling van de Gulberg als afgedekte vuilstort heeft zij parkachtige kwaliteiten. Dit komt door:

- het gevarieerde hoogteverloop van de berg dat afwisselende beelden oplevert van doorgaand grastapijt met fraaie vergezichten.
- de inrichting van de bergvoet met de golfbaan: het kruidenrijke gras van de berg wordt afgewisseld met het gazon van de banen. De volwassen boomgroepen en solitaire boomvormers zorgen samen met waterpartijen voor een afwisselend parkachtig decor.
- de kronkelende padenverloop over de berg, waardoor iedere bocht weer een nieuw beeld oplevert.

Deze kwaliteiten en de hoogte van de berg maakt dat het gebied geliefd is bij een grote groep sporters uit de omgeving, zoals mountainbikers en hardlopers. Er worden ook verschillende wedstrijden op de berg gehouden.

De stortkom
Een fraaie plek in de berg is de oude stortkom. Deze holling in de berg is de plek waar het asfalt door de jaren heen is gestort. De stortkom is nu de plek waar men de berg op kan. Er is ruimte voor een tiental auto's, ontsloten via de Langhei en zij is daarmee de verzamelplek/vertrekpunt voor sporters.

De stortkom als vertrekpunt voor sport
en wandelingen op de berg

Parkeren aan de bergvoet/stortkom

Parkachtig gebied

3.2 Het Eindhovens kanaal

Het Eindhovens kanaal is een belangrijke landschappelijk en recreatieve structuur. Het fraaie en volwassen bos vormt samen met het vergezicht over het water een prachtig decor. Roeiers en fietsers maken gebruik van de structuur. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft recent een oversteek mogelijk gemaakt door middel van een brug. Ze heeft de plek daarbij recreatieve betekenis gegeven door er een speelelement, een 'regiowijzer' en een picknicktafel toe te voegen.

3.3 Golf de Gulbergen en Dierenrijk

Het zuidelijk deel van het spoor heeft twee belangrijke recreatieve invullingen die de regio bedient. Het betreft Golf de Gulbergen en Dierenrijk. Beiden zijn via de Langhei en de Baroniehei te bereiken met de auto. Aan de Heischoor liggen beiden entrees met een eigen parkeervoorziening.

Golf de Gulbergen
Golf de Gulbergen is een 18 holes golfbaan. Zij bestaat uit 2 delen, een op het noordelijke deel van de Gulberg en een deel er westelijk van gelegen. De eerste benut de landschappelijke kwaliteiten die de Gulberg te bieden heeft, de tweede heeft een fraai landschappelijke inrichting met verschillende waterpartijen. Startpunt voor de golfers is restaurant De hooghe bergh. Het betreft een horecapunt dat naast lunch en diner tevens ruimte biedt aan evenementen, feesten en vergaderingen. Het gebouw heeft de uitstraling van een landhuis en ligt aan de Heischoor.

© Marco Machielse

Dierenrijk
Dierenrijk is een belangrijke recreatieve voorziening en heeft een goede bekendheid in de regio. Het is een relatief klein park dat een groeibehoefte heeft, maar nu ingeklemd zit in zijn mogelijkheden. Het park is aardig groen ingepast in het landschap, vooral de vlaggen en bebordingen verraden de aanwezigheid van het park. Het entreegebouw is een oude boerderij en heeft een authentiek karakter. Het parkeren ligt enigszins kaal aan de Heischoor, zij is niet landschappelijk ingepast.

© Marco Machielse

3.4 Vaarle en de bossen

Vaarle: agrarisch middengebied
De karakteristiek van de noordzijde van het gebied wordt gevormd door:

- het open karakter van de agrarische velden, waar de beplantingen van het kleinschalige landschap van weleer zijn verdwenen.
- de bossen aan de randen van het gebied die het open gebied inkaderen.
- de eikenlanen die de oude wegenstructuur begeleiden, geven structuur en beschutting aan het gebied.
- het aantrekkelijke, natuurlijke beekdal van de Hooidonksche beek.

Het gebied is met name beleefbaar vanuit de weg Vaarle en Schoutse vennen. Op een enkel pad na langs de Hooidonksche beek is het gebied niet toegankelijk voor de wandelaar.

Eikenlanen langs wegen en zandpaden

Open en weids omzoomd door bos

De bossen
De bossen in het gebied bieden veel mogelijkheden voor wandelingen. Het gebied is divers, er zijn oude bossen en bossen die pas zijn aangelegd. Ook zijn er verschillende tussen droge en natte bossen. Dit maakt het gebied gevarieerd.

In de bossen ten westen van de Schoutse vennen wordt ieder jaar het festival Bloem en tuin gehouden. Dit is drukbezochte festiviteit van een week dat regionale bekendheid geniet.

De bossen zijn in beheer van Bosgroep Nederland.

3.5 Niet uitnodigend en onsamenhangend

Zoals beschreven heeft het gebied vele kwaliteiten in zich. Echter, er is ook nog een wereld te winnen. In deze paragraaf worden de knelpunten uitgelicht.

Niet uitnodigend
Het gebied is op dit moment niet uitnodigend voor de bezoeker. Dit geldt met name voor de zuidzijde van het spoor waar de recreatieve voorzieningen rondom de berg gelegen zijn. Dit zit onder meer in de volgende aspecten:

- de ontsluiting via de Langhei, over een bedrijventerrein met stenig wegprofiel, biedt de bezoeker van de golf en Dierenrijk geen passende entree. Borden staan er om duidelijkheid scheppen, maar zijn niet opvallend en ogen gedateerd.
- er is geen eenduidige bebording, materialisering en inrichting aanwezig. Dit geldt bijvoorbeeld voor de wisselende inrichtingen van wegen en paden.
- verschillende elementen in het gebied hebben eerder een afwerende uitstraling dan een verwelkomende. Dit betreft bevoorbeeld de rasters en benodigde hekwerken van de golf (in verband met golfballen in de openbare ruimte) langs de Baroniehei en de verbodsborden bij de stortkom.
- Elementen als de carbiogas en de opstallen bij de VAM-locatie laten de bijzondere geschiedenis van de vuilstort zien. Echter in de huidige verschijning dragen ook zij niet bij aan een uitnodigende uitstraling voor de bezoeker en recreant in het gebied.
- Het uitzichtpunt op de hoogste punt van de berg is DE attractie van de Gulberg, echter op dit moment oogt de plek verwilderd en vervallen. Tevens ontbreekt een duidelijke routing.

Onsamenhangend
Het gebied heeft in de huidige situatie geen duidelijke samenhangende landschappelijke structuur. Dit komt mede door:
- de doorsnijding van het gebied door de spoorlijn;
- het verdwijnen van de oorspronkelijke landschappelijke structuren en (beplantings-)elementen;
- de ontwikkeling van locaties en functies die als losse vlekken in het gebied liggen en weinig met elkaar te maken hebben, zoals Dierenrijk, de golf en het gehucht Heischoor.

Ook nu nog gaat de laatste ontwikkeling door, zo is er een zonnepark aan de Heideschoor in ontwikkeling dat een nieuwe ‘vlek’ in het gebied vormt, zonder daarbij de samenhang met de omgeving te zoeken.

Conclusie
Het gebied bevat vele kwaliteiten. Met name het landschap op en rondom de Gulberg is bijzonder, de inrichting van het golflandschap geeft de berg parkachtige allure. De bossen kaderen het gebied in, waardoor het los komt van de omgeving: de berg en omgeving vormen een eigen wereld. De Gulberg en de bossen zijn geliefd bij sporters en wandelaars. De natuurlijke setting, de hoogteverschillen en uitzichten zijn attractief.

Desondanks heeft het gebied ook kenmerken die het minder sterk maken. Dit betreft met name de onuitnodigende entree via het bedrijventerrein en de vele afwerende elementen als gebodsborden en hekwerken. Het gebied mist daarbij samenhang in de losse onderdelen om daadwerkelijk allure uit te stralen dat bij een landgoed mag worden verwacht.

Voormalige stortkom:

entree berg, maar niet uitnodigend

Onaantrekkelijke entree naar het gebied

Verbodsborden niet uitnodigend

Baroniehei: landweg met hekwerken erlangs,

tussen spoor en golflandschap

4 Beleid

Hieronder een overzicht van de planologische beleid en ambities die relevant zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. We onderscheiden het beleid van provincie en gemeenten.

4.1 Interim Omgevingsverordening

De provinciale Interim omgevingsverordening is in december 2020 in werking getreden en bestaat uit zogenaamde instructieregels. Aan elke instructieregel zijn beleidsregels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen (en ook ontwikkelingen) worden getoetst. De voor het plangebied relevante structuren zijn de volgende:

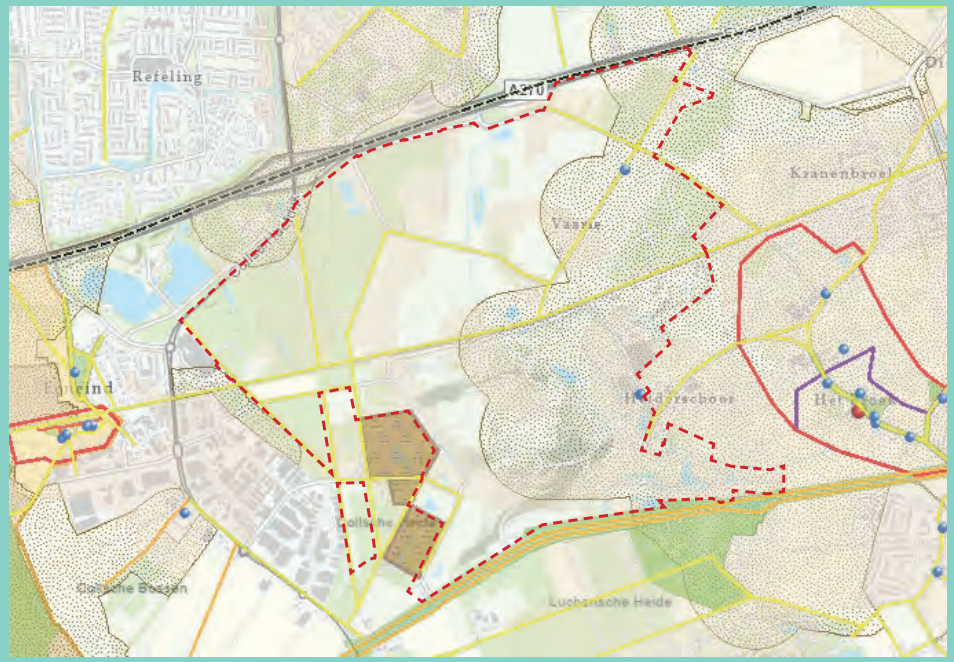
Natuurnetwerk Brabant
Primaire doelstelling binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Brabant is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het realiseren van woningen binnen deze structuur is uitgesloten. Ook voor ontwikkelingen buiten het Natuurnetwerk moet aannemelijk worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn op de ecologische waarden en kenmerken.

Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone
De doelstelling van het Natuur Netwerk Brabant is om de verschillende delen ervan zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten door het verwezenlijken, behouden en beheren van ecologische verbindingszones. Hierbij worden er beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen en de bijbehorende bebouwing.

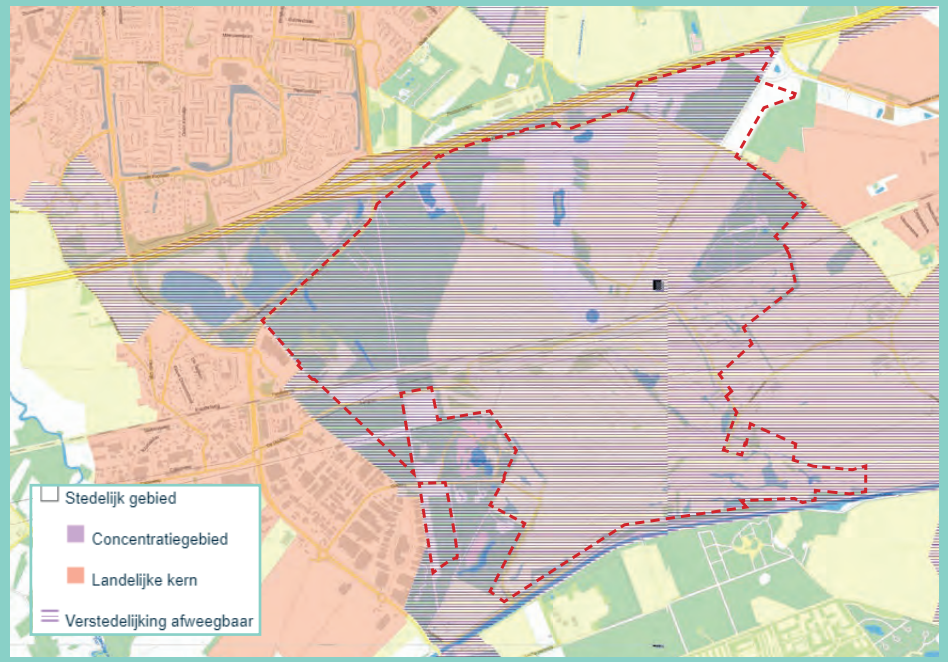
Groenblauwe mantel
De groenblauwe mantel ligt als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarische en/of stedelijke gebied. Ook binnen de groenblauwe mantel is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het water-systeem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor een multifunctioneel gebruik. Met uitzondering van toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling biedt de groenblauwe mantel geen plaats voor stedelijke ontwikkeling.

Verstedelijking afweegbaar
In het gebied verstedelijking afweegbaar kan, indien er geen ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied, een stedelijke ontwikkeling landen. Dit dient wel onderbouwd te worden vanuit omgevingskwaliteiten. Deze aanduiding ligt over het gehele gebied. Deze aanduiding is opgenomen om een recreatieve ontwikkeling mogelijk te maken.

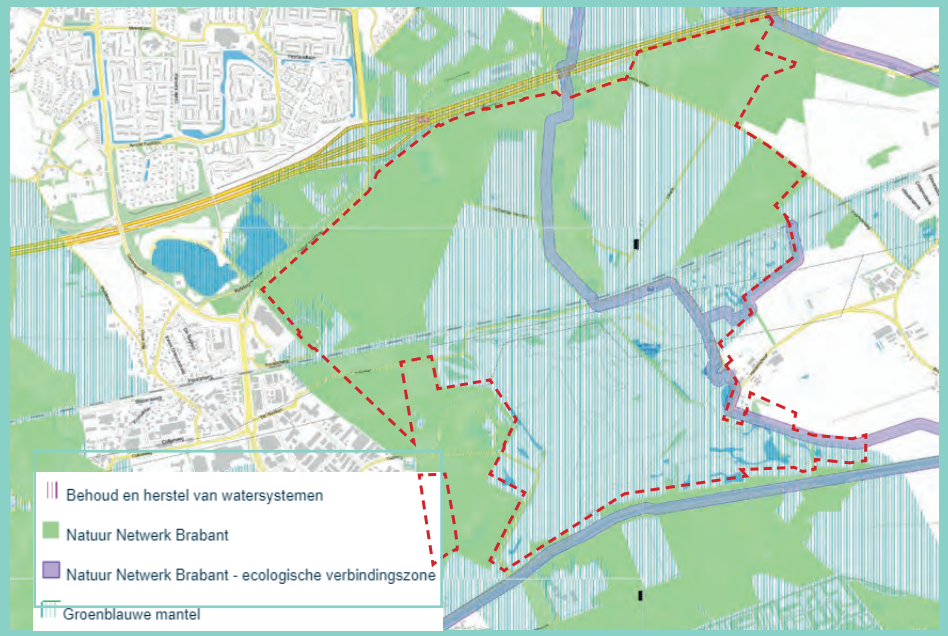
Aanduiding cultuurhistorisch vlak
De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden ervan beschermen. Het gaat om de vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuur-historische Waardenkaart (CHW, versie 3.0).
Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.



Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)



Verstedelijking afweegbaar. Bron: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant



Natuur en landschap: Groenblauwe mantel (blauw), inclusief aanduiding behoud en herstel watersystemen (blauwe arcering) en Natuurnetwerk Brabant (groen). Bron: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2 Relevant gemeentelijk beleid

Enkele relevante aspecten uit het omgevingsbeleid van de grondgebied-gemeenten worden in deze paragraaf uitgelicht.

Omgevingsvisie Nuenen (2021)

Positie in de regio

Nuenen levert haar bijdragen in de Brainportambities met het concept 'Quality of life': Nuenen als groene oase binnen de stedelijke regio. De gemeente zet in op haar rol als groene ruimte van Brainport. Bijvoorbeeld door de het buitengebied als groene buffer rond het dorp te bewaren en de natuurgebieden te versterken.

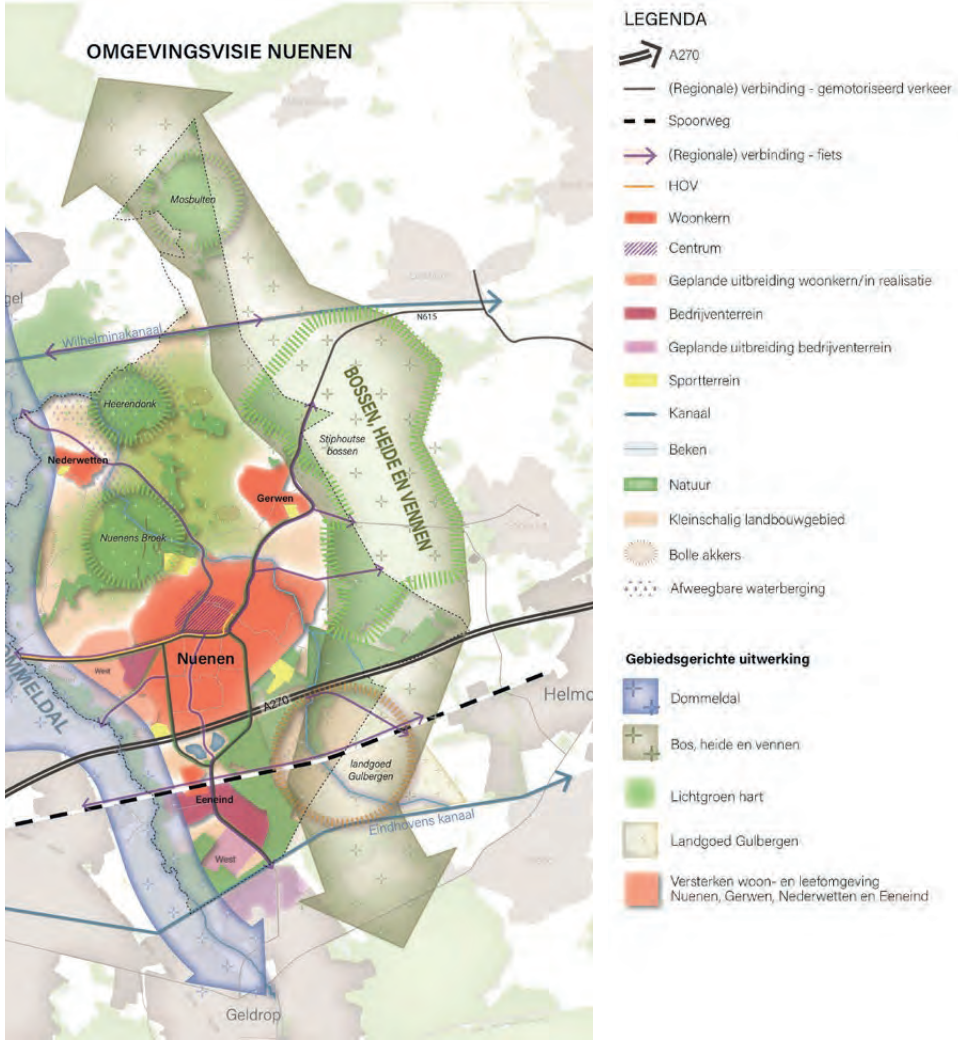
Woningbouw

Voor de toevoeging van woningen wordt eerst gekeken naar herstructurering van (losse) bedrijfspercelen, winkelpanden en andere vrijkomende bebouwing. Daarna naar inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties zijn (buiten Nuenen-west) vooralsnog niet aan de orde.

Recreatieve hotspot Gulbergen

Nuenen fungeert, samen met Son & Breugel en Geldrop-Mierlo, als groene long voor Brainport met mogelijkheden voor meer extensieve vormen van recreatie in het Dommeldal en meer intensieve vormen voor recreatie in 'hotspot' landgoed Gulbergen met lokale en regionale worteling.

De doorontwikkeling van Landgoed Gulbergen als recreatieve hotspot kan een belangrijke rol vervullen in de regionale ambities om een schaalsprong te maken op het gebied van leisure, toerisme en recreatie.
De gemeentelijke visie is dat Landgoed Gulbergen zich ontwikkelt als een intensief recreatief gebied in een landschappelijke setting. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld innovatieve en duurzame vormen van intensieve (verblijfs)recreatie die een koppeling maken met het versterken van de natuur- en waterbeleving van de Dommel en de Hooidonksche Beek.



Kaartbeeld en legenda omgevingsvisie Nuenen

Structuurvisie / Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo
Op dit moment is de Structuurvisie uit 2010 rechtsgeldig. Echter, de Omgevingsvisie die deze Structuurvisie vervangt is in concept gereed en wordt waarschijnlijk in 2022 vastgesteld. Daarom worden de belangrijkste hoofdlijnen uit beide stukken hier benoemd.

Structuurvisie 2010
Landgoed Gulbergen is aangewezen als projectlocatiegebied en moet het centrum worden voor de intensieve dagrecreatie voor de stedelijke agglomeratie. In dit gebied is een clustering mogelijk van grootschalige en kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven, dagattracties, intensieve watersportlocaties, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen en openluchtrecreatiegebieden.

Voor de zone bij het Eindhovens Kanaal tussen Geldrop en Mierlo wordt extensieve watersportontwikkeling voor de kleine, stille, extensieve recreatieve watersport voorzien. De aanleg van fiets- en ruiterpaden rondom het kanaal wordt eveneens als wenselijk gezien, in samenhang met nieuwe bruggen voor het langzaam verkeer, die een relatie moeten gaan leggen tussen het recreatiegebied tussen Geldrop en Mierlo en het landgoed Gulbergen.

Omgevingsvisie (verwacht begin 2022)
Bos: we streven naar bosontwikkeling in de flank van de Gulbergen (west-noordzijde) om verder bij te dragen aan de bosrijke verbindingszone.

Een duurzaam recreatiegebied: de Gulbergen is in ontwikkeling en heeft veel potentie om samen met het hier gelegen golfterrein en de dierentuin uit te groeien tot een stevig sport- en recreatiegebied. Dit perspectief gaat uit vaneen integrale ontwikkeling van landschap, recreatie en de opwek van duurzame energie. De Gulbergen is niet een op zichzelf staand gebied, maar een onderdeel van andere recreatieve gebieden. Dankzij een nieuwe brug met faunapassage over het Eindhovense kanaal is er een relatie met de Molenheide en worden natuurgebieden ten noorden en zuiden van het kanaal en Gulbergen met elkaar verbonden.

Economie: uitwerken van een recreatief profiel voor de gemeente als geheel met ruimte voor recreatieve bedrijvigheid. We willen de Gulbergen graag ontwikkelen als recreatief gebied. Hier liggen kansen voor publieksfuncties, die gebruik maken van de bijzondere hoogteverschillen in dit gebied, zoals mountainbiken, een klimpark of glijbanen. Tegelijk is er ruimte voor horeca. Dit dient een samenhangende visie te worden, die samen met de regio wordt opgesteld.

Opwek duurzame energie: voor de opwek van duurzame energie wordt gekeken naar het buitengebied, en wel delen van Gulbergen (en Mierlo-Oost).

Beleidsvisie (grootschalige) zonneparken en windmolens (Geldrop-Mierlo)
De opgave voor opwekking van duurzame energie is dusdanig groot dat er in Geldrop-Mierlo naast zonnepanelen op daken ook grootschalige grondgebonden zonneparken en windenergie nodig zijn. Deze beleidsvisie vormt een afwegingskader om initiatieven voor grootschalige zonneparken en windmolens in de gemeente te toetsen. Deze visie hanteert als toets de zonneladder die een voorkeursvolgorde voor de plaatsing van zonnepanelen geeft. Op Gulbergen is een zonnepark voorstelbaar, onder voorwaarden. Het gebied ten noorden van de Heiderschoor en rondom Gulbergen ingedeeld als ‘voorkeur 1’. Het gebied boven het Eindhovens kanaal en buiten het beschermd dorpsgezicht ’t Broek is aangewezen als ‘voorkeur 2’.

4.3 Regionaal beleid en ambities

Integrale Strategie Ruimte (Metropoolregio Eindhoven)

In 2017 hebben de 21 gemeenten van de MRE een gezamenlijke strategie opgesteld voor de ruimtelijke opgaven in de regio. De Integrale Strategie Ruimte (IRS) verwoordt en verbeeldt de regiobrede ambitie en ontwikkelingsrichting en fungeert als gezamenlijk referentie- en afsprakenkader. De IRS is uitgewerkt in verschillende thema's, zoals economisch verstigingsklimaat, aantrekkelijk woon- en leefklimaat, sterke omgevingskwaliteit en infrastructuur.

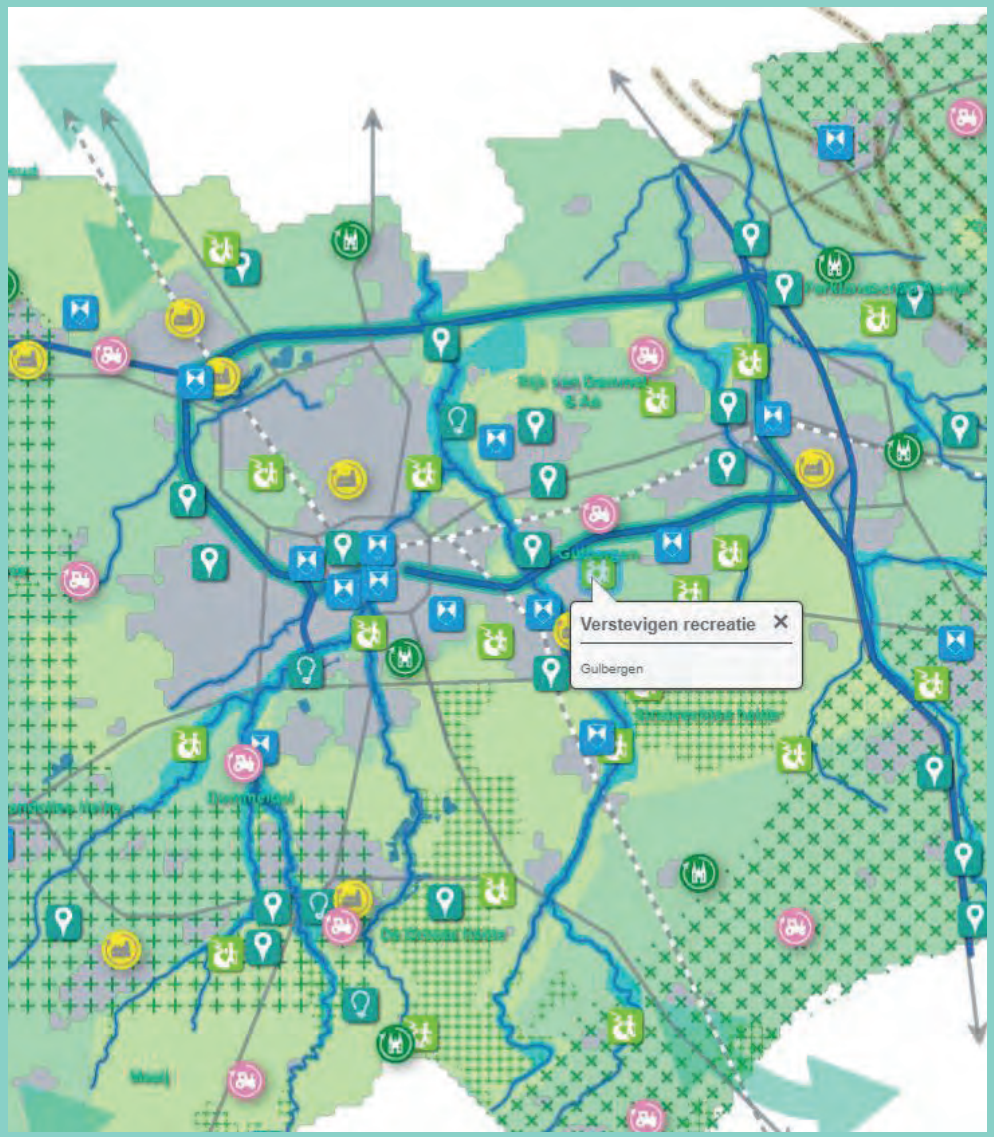
Voor Gulbergen is de volgende ambitie van belang:

Een aantrekkelijk en klimaatadaptief landschap als identiteitsdrager Brainportregio.

Het accent ligt op het versterken en beleefbaar maken van onze unieke kracht: het mozaïek landschap, een netwerk van aantrekkelijke en toegankelijke natuurgebieden, waar sprake is van een sterke verweving tussen stad en land. Water, erfgoed, landschap, natuur en cultuurhistorie, maar ook de sociale identiteit zijn kansrijke kwaliteitsdragerswaarop aangesloten moet worden bij (her)ontwikkelingen en andere investeringen. Daarnaast is een goede verweving van stad en land een belangrijke voorwaarde voor frisse lucht, leeg hoofd en voldoende ruimte voor recreatie, sport en ontspanning, noodzakelijk voor het goed tot zijn recht kunnen komen van de innovatie- en pionierskracht van onze regio. Ontwerpkwaliteit en belevingswaarde (naast de toekomst- en gebruikswaarde) moeten (weer) meer centraal staan bij ontwikkelingen.

Concreet betekent dit voor het gebied Gulbergen dat er gestreefd wordt naar een gevarieerd en robuust parklandschap en dat ontwikkelingen aansluiten
op de identiteit van het gebied. Specifiek is Gulbergen aangewezen als locatie voor leisure en beleving.

Vanuit het thema klimaatadaptatie is de ambitie gesteld dat er in het bovenstrooms gebied van de beekdalen gezocht wordt naar mogelijkheden voor waterconservering. Aangezien het gebied in een bovenstroom ligt van een zijtak (Hooidonksche beek) van het beekdal van de Dommel, geldt dit ook voor Gulbergen.



AANTREKKELIJK WOON- EN LEEFKLIMAAT

Goed, gezond, aantrekkelijk met een divers aanbod

- (her)ontwikkeling aansluitend op identiteit: kracht hightech, water, historie, landschap.
- Voortvarend voorsorteren op transformatieopgave bebouwd gebied als gevolg van trends
- (Hoog) stedelijk klimaat, cultuur en voorzieningenpakket voor grote steden
- Aandacht leefbaarheid kleine kernen, inzet op: bereikbaarheid, ICT en zelfredzaamheid.

INFRASTRUCTUUR & BEREIKBAARHEID

Versterken concurrerende connectiviteit op alle schaalniveaus, fysiek en digitaal (5G)

- * Versterken bereikbaarheid, opschaling HOV en 'first & last mile' toplocaties.
- * Hoogwaardige spoorverbinding Zuidelijke Randstad – Brainport – Rhein Ruhrgebied.
- * Opschaling CS Eindhoven tot internationaal XL-knooppunt
- * Uitbouwen smart mobility, zoals slimste snelweg Europa en ICT corridor A270
- Structureel aandacht doorstroming slagaders: A2, A67, A58, A50, N69 en N279.
- Ontwikkeling station Acht: versterken connectiviteit op alle schaalniveau's.

STERKE OMGEVINGSKWALITEIT, DUURZAAM, ENERGIENEUTRAAL & KLIMAATBESTENDIG

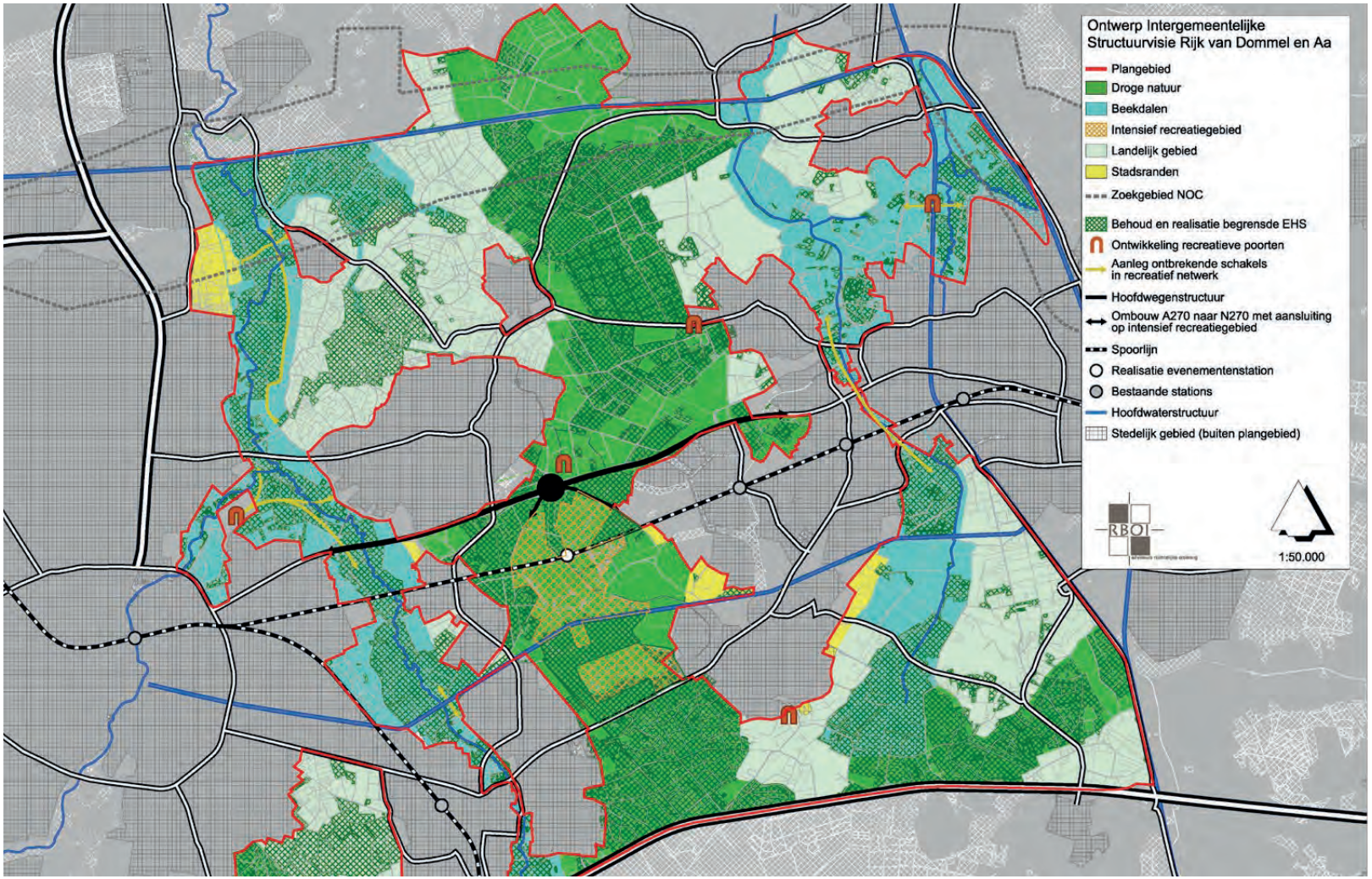
Een aantrekkelijk, klimaatadaptief landschap als identiteitsdrager Brainportregio.

- Naar één robuust, divers parklandschap
- Verbinden stad en land: versterken contrasten , niet aaneengroeien
- Voortvarend voorsorteren op transformatieopgave landelijk gebied: vastgoed en functies
- Klimaatadaptief grondgebruik en gezonde verstedelijking.
- Brainport als slimste en 1ste energieneutrale regio
- Netwerk van natuurparken
- Zoekopgave waterconservering bovenstrooms

Strategische projecten en opgaven die opgepakt worden in partnerschap met het Rijk en andere nationale kennisregio's zijn gemarkeerd met een *.
Deze zijn onderdeel van de Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie, welke op 9 juni 2016 vastgesteld is door het Rijk, de Noordelijke- en Zuidelijke Randstad en de Brainportregio Eindhoven.

Visie Rijk van Dommel en Aa (2011)
Het Rijk van Dommel en Aa moet als robuust regionaal landschapspark de Brainportbewoner een aantrekkelijke woon- en leefomgeving bieden waar ook gerecreëerd kan worden. Gulbergen ligt daarbij als belangrijke schakel centraal in de noord-zuid gerichte zone van robuuste natuur: tussen de Strabrechtse Heide en de Stiphoutse bossen. Om die reden zijn de uitgangspunten uit de visie van belang voor de ontwikkelingesrichting van Gulbergen. Dit zijn:

- Versterken van de natuurwaarden door verbetering van de milieu-kwaliteit en door ecologische verbindingen te realiseren tussen Strabrechtse Heide en Groene Woud.
- Realiseren van een veilig, duurzaam en schoon watersysteem. Een watersysteem dat weinig onderhoud nodig heeft doordat de oorspronkelijke geohydrologische en geomorfologische situatie ter plaatse van de beekdalen en aangewezen natuurgebieden is hersteld (kwel- en beekherstel). Van belang daarbij is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden en bergen van water hoog in het watersysteem.
- Een groene buffer te vormen tussen Eindhoven en Helmond. Hiertoe zijn drie noord-zuid zones onderscheidden: het Dommeldal, de bosgordel tussen Nuenen en Helmond en het dal van de Goorloop/Aa.
- Identiteit en beleving toe te voegen door de cultuurhistorische waarden beter zichtbaar te maken, elementen zoals infrastructuur en agrarische bedrijven landschappelijk in te passen en de (fysieke) samenhang in het gebied te versterken.
- Bieden van ruimte voor intensieve en extensieve recreatie door te zorgen voor een sluitend recreatief routenetwerk en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor vormen van intensieve en extensieve recreatie.
- Optimaliseren van de ontsluiting door te zorgen voor goede verbindingen tussen stad/dorp en het landelijk gebied en een goede oversteekbaarheid van de infrastructuur.
- Toevoegen van nieuwe economische dragers door, naast de huidige landbouwfunctie, ruimte te bieden voor nieuwe functies, met name op het gebied van verbrede landbouw en recreatie.


Ontwerp Intergemeentelijke
Structuurvisie Rijk van Dommel en Aa
Plangebied
Droge natuur
Beekdalen
Intensief recreatiegebied
Landelijk gebied
Stadsranden
Zoekgebied NOC
Behoud en realisatie begrensde EHS
Ontwikkeling recreatieve poorten
Aanleg ontbrekende schakels
in recreatief netwerk
Hoofdwegenstructuur
Ombouw A270 naar N270 met aansluiting
op intensief recreatiegebied
Spoorlijn
Realisatie evenementenstation
Bestaande stations
Hoofdwaterstructuur
Stedelijk gebied (buiten plangebied)
RBOI
1:50.000

5 Positionering en kansen voor de regio

5.1 Betekenis Gulbergen voor het stedelijk gebied

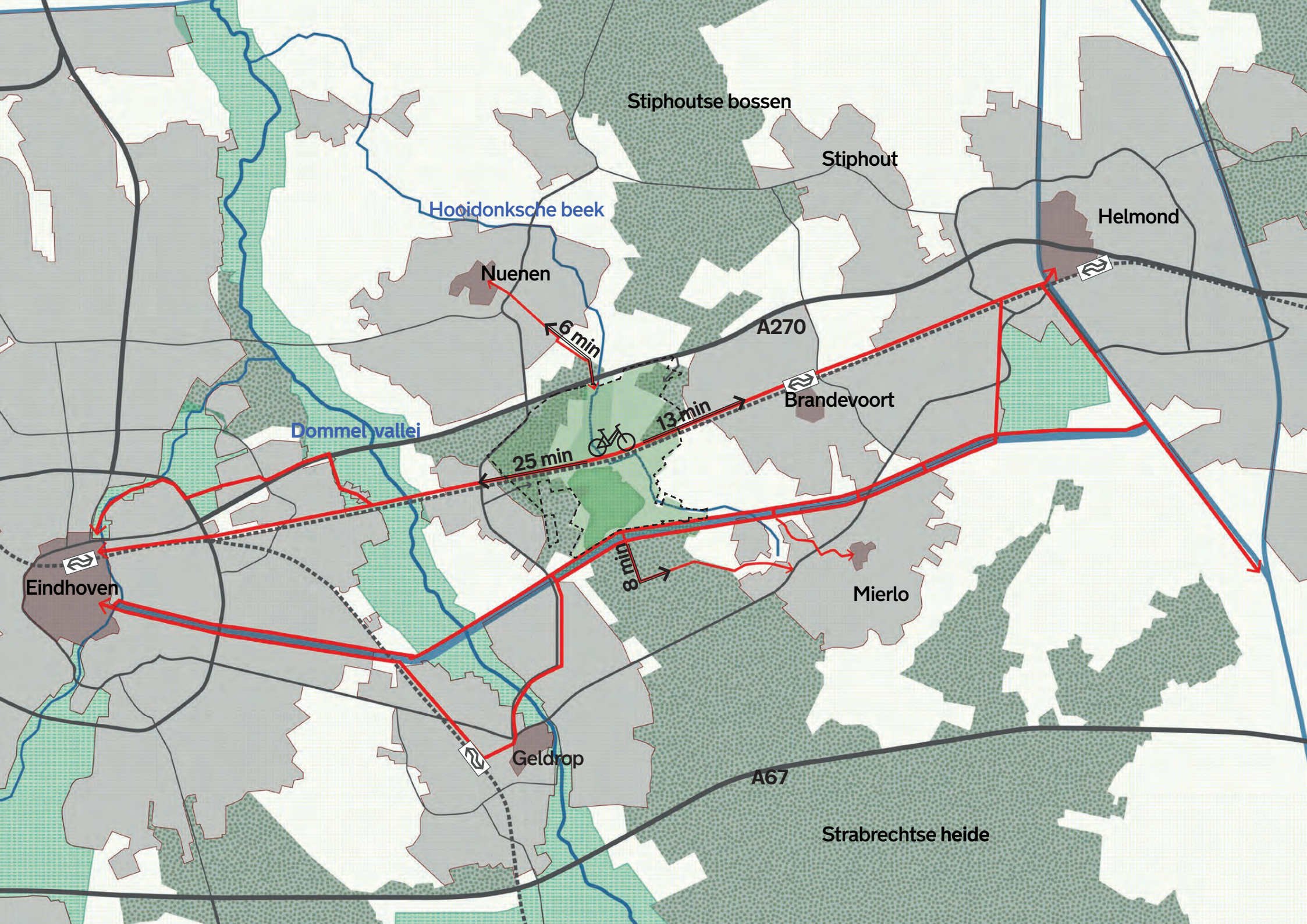
Groene pit in stedelijk gebied: potentie voor fantastische parkomgeving
Het gebied vormt een centrale groene pit in de regio: zij is onderdeel van de grote noord-zuid gerichte zone van robuuste natuur. Bossen omzomen het gebied, de berg is een markante hotspot met enorme aantrekkingskracht en de Hooidonksche beek biedt prachtige natuur.

En heel dichtbij!
Het gebied ligt direct aan de A270, de doorgaande weg Eindhoven-Helmond. Maar is vooral voor de fietser erg nabij:

- 5 tot 10 minuten voor de bewoners van Nuenen, Mierlo en Brandevoort.
- 15-25 minuten voor de bewoners van Helmond en Eindhoven. Zeker als het snelfietspad langs het spoor is gerealiseerd.

Groene, toegankelijke ruimte van cruciaal belang
Gulbergen ligt midden tussen het stedelijk gebied van Eindhoven, Helmond, Nuenen, Mierlo en Geldrop. Het gaat hier om een groot aantal bewoners voor wie ontspanning, recreatie en natuurbeleving van enorm belang is voor hun leefkwaliteit, gezondheid en welbevinden. De regio heeft vele mooie landschappen, toch is hetgeen wat benut kan worden voor recreatief medegebruik beperkt: zo puilden de groene wiggen van Eindhoven de afgelopen zomers uit. Daarbij is het belang van groene buitenruimte tijdens de corona-periode nog duidelijker geworden. Het stedelijk gebied heeft daarbij ook nog eens een enorme verdichtingsopgave, er komen nog meer inwoners bij die gebruik willen maken van de regio voor hun vrijetijdsbesteding. Voor een goede balans tussen werken, wonen en recreëren is een groene, vrij toegankelijke ruimte dan ook cruciaal voor het vestigingsklimaat van de regio. Gulbergen kan daarin een belangrijke betekenis hebben.

© Marco Machielse


Stiphoutse bossen
Stiphout
Hooidonksche beek
Helmond
Nuenen
6 min
A270
Brandevoort
13 min
Dommel vallei
25 min
8 min
Eindhoven
Mierlo
Geldrop
A67
Strabrechtse heide

5.2 Opgaven in Stedelijk Gebied Eindhoven

De gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre vormen samen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De 9 gemeenten hebben als belangrijkste opdracht om de ambities van Brainport en de doorontwikkeling daarvan te faciliteren met 'hoogwaardige werkgebieden, een gevarieerd wervend woonklimaat en een aansprekend pakket aan voorzieningen'. Zij richten hun samenwerking dan ook op de thema's Economie, Wonen, Voorzieningen & Evenementen en Ruimte. In de Samenwerkingsagenda 2018-2025 is het gezamenlijk perspectief op de regio en de samenwerking opgenomen.

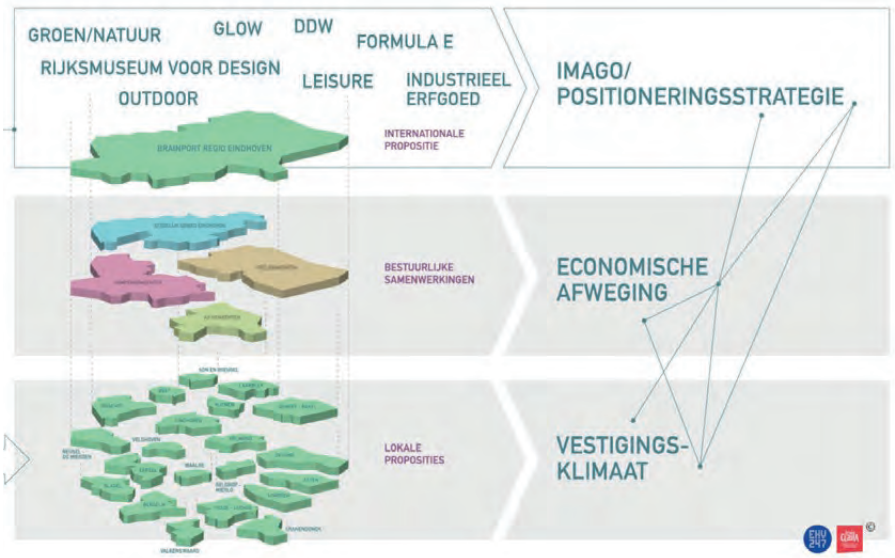
Daarvoor zijn een aantal uitwerkingen gedaan, waarbij de volgende relevant zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van Gulbergen.

Voorzieningen en Evenementen
Begin dit jaar is er een 'Strategie voor samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven op het vlak van Voorzieningen & Evenementen' opgesteld met als titel 'Groots' (april 2021). Daarin beschrijven de gemeenten hoe zij samen willen werken op dit thema, met als doel een hoogstaand en toegankelijk voorzieningenaanbod voor de stadsregio. Dit is ingegeven vanuit het inzicht dat kwalitatief hoogstaande voorzieningen en evenementen op het gebied van sport, cultuur en recreatie de levenskwaliteit van onze inwoners bevorderen en tegelijk bijdragen aan een gunstige economische ontwikkeling van onze regio.

De recreatieve voorzieningen dienen daarbij toegevoegde waarde te leveren in de volgende afwegingsdriehoek:

- Imago/positionering van de regio op (inter-)nationaal niveau met iconische kwaliteiten
- Economische potentie van de regio
- Bijdrage aan lokaal leef- en vestigingsklimaat.

In de afweging van de mogelijke voorzieningen op Gulbergen dient dan ook beoordeeld te worden hoe de voorzieningen enerzijds voor de bewoners van Geldrop-Mierlop en Nuenen alswel Eindhoven/Helmond van meerwaarde kunnen zijn, maar anderzijds ook de bijdrage die het kan hebben in het imago van het vestigingsklimaat van Brainport.



Schema uit de Strategie over voorzieningen in de regio en de doelstelling voor lokaal en regionaal niveau.

Gevarieerde woonomgevingen
Als gevolg van de (economische) groei van bedrijven en de hieraan gerelateerde groei van het aantal werknemers, zal de krapte op de woningmarkt flink toenemen. In het kader van de MIRT heeft het SGE dan ook de opgave om voor 2040 ruim 60.000 woningen te bouwen en 74.000 arbeidsplaatsen te creëren. Deze opgave wordt nu verder uitgewerkt in het Verstedelijkingsakkoord samen met het Rijk en de Provincie. Naast deze verstedelijkingsopgave speelt hierbij ook een mobiliteitsvraagstuk. Direct aan deze opgave is een groenopgave gekoppeld, deze is verwoord in het masterplan van het Van Gogh Nationaal Park. Dit alles moet leiden tot een goed vestigingsklimaat in de Brainportregio. Binnen deze ruimtelijke trajecten opereert het Stedelijk Gebied Eindhoven als één gemeente. Projecten zoals Landgoed Gulbergen worden daarom ook besproken in de verschillende portefeuillehoudersoverleggen (POHO) van het SGE. Het POHO Ruimte kan hierin het beste het voortouw nemen.

Gezien de ligging nabij voorzieningen en de mogelijk directe ontsluiting aan de A270, is het voor het gebied Gulbergen voorstelbaar dat er nagedacht wordt over deze woonopgave. Een bijzonder woonconcept kan geïntegreerd worden in een landschappelijke ontwikkelingsrichting.

5.3 Energie-opgave: de Regionale Energie Strategie

In Nederland is er een klimaatakkoord. Dertig energieregio's maken plannen om aan de afspraken te voldoen om minder broeikasgas uit te stoten. Dit is opgenomen in een Regionale Energiestrategie: RES. In die plannen staat hoe de regio's meer duurzame energie en minder aardgas gaan gebruiken. Een van de thema's in de RES is duurzame energie opwekken met zon- en windenergie. Hiervoor worden grootschalige locaties verkend en zijn er zoekgebieden aangewezen. Gulbergen is geen zoekgebied, echter het gebied zou in potentie goed kunnen bijdragen aan deze regionale opgave. Om die reden is een grootschalige zonnepark en toepassen van windmolens een voorstelbare denkrichting.

6 Visie op het gebied Gulbergen

Op basis van de analyses op het landschap van Landgoed Gulbergen, de betekenis van de locatie voor het stedelijk gebied en de regionale opgaven is een samenhangende ontwikkelrichting geschetst voor het gebied. Deze is gevisualieerd in naastgelegen visiekaart. Op hoofdlijnen zijn er 3 ambitiepunten, die in de volgende paragrafen verder wordt uitgewerkt. Dit zijn:

1. Versterken van de unieke recreatieve belevingswaarde: regionaal landschapspark

- met betekenis voor zowel de lokale omgeving als voor het stedelijk gebied.
- doorontwikkeling van outstanding parkachtige kwaliteiten op en rondom de berg.
- extensieve recreatieve doorontwikkeling van de activiteiten op en rond de berg.
- het verder versterken van uitstekende en aantrekkelijke routes tussen het stedelijk gebied en Landgoed Gulbergen, alswel in het gebied zelf.

2. Ontwikkelen van een natuurlijke klimaatbuffer als robuuste schakel in het ecosysteem

- ecologisch en biodivers topgebied.
- hydrologische bufferzone in bovenloop bekensysteem.

3. Een aanvullend programma voegt meerwaarde toe aan het gebied en gaat gepaard met een sterke landschappelijke kwaliteitsverbetering

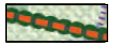
- versterkt de aanwezige kwaliteiten van het gebied.
- draagt bij aan een sterk eigen gebiedsidentiteit.
- zorgt voor een elkaar versterkende invulling van het noordelijk en zuidelijke deel van Landgoed Gulbergen,

Bij de ontwikkeling van het gebied is het noodzaak om in de uitwerking van bovengenoemde ambities continue de samenhang te bewaken om ten einde een sterke gebiedsidentiteit te ontwikkelen die bijdraagt aan het imago van de regio. De drie ambitie-punten vormen dan ook het fundament voor de keuzes in de programmatische ontwikkeling van het gebied.

Hoofdstructuren

Hoofdontsluiting gebied

Uitnodigende gebiedsentree's


Historische wegen en lanenstructuur behouden

Aantrekkelijke en goed begaanbare paden (fiets)

Versterken Gulberg als recreatieve hotspot

Hotspot kanaal: horecapunt van waaruit je de berg op kan

Hotspot en parkeren stortkom: horeca en activiteiten

Recreatieve zone op flank berg: zoekgebied activiteiten

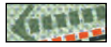
Hoofdroute berg

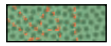
Uitzichtpunt 'dak van Brabant'

Water en natuur

Behoud en versterking beekdal Hooidonkse beek

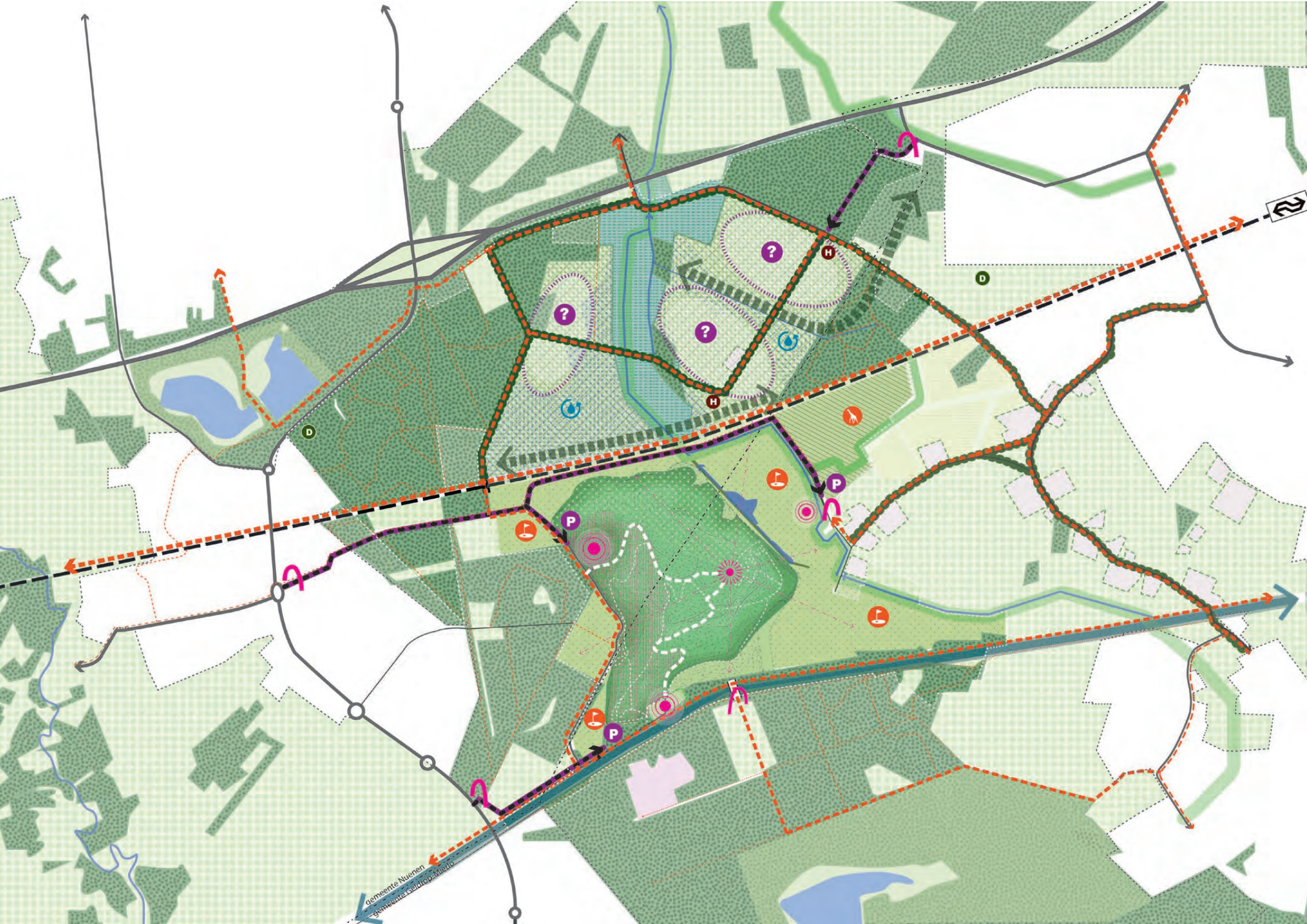
Klimaatbuffer: inrichten laagtes voor hydrologisch herstel en waterconservering


Robuuste verbindingen voor flora en fauna


Behoud en versterking bestaande bossen

Zoekgebied ontwikkeling

Zoekgebied ontwikkeling met landschappelijke identiteit en inbedding


gemeente Nuenen
gemeente Geldrop-Mierlo

6.1 Potentie als recreatief stadspark van formaat!

In de voorgaande hoofdstukken zagen we dat het gebied een ongelooflijke potentie heeft, zowel op landschappelijke kwaliteiten, (fiets-)nabijheid ten aanzien van het stedelijk gebied en de aantrekkingskracht van de berg zelf.

Daarbij heeft zij betekenis op verschillende schaalniveaus:

- voor de bewoners voor Nuenen en Geldrop-Mierlo als extensief recreatief uitloopgebied. Deze bewoners hebben decennia met de nadelige effecten van de vuilstort te maken gehad en zij hebben nu de mogelijkheid te genieten van de kwaliteiten van het gebied. Zeker met de nieuwe brug over het kanaal is de berg nabij voor bewoners uit Mierlo.
- voor de stadsbewoners uit Eindhoven en Helmond, waarbij Gulbergen een bijzonder park is om te vertoeven en activiteiten te ontplooien met vrienden of het gezin. En waarbij Dierenrijk en de golf nog altijd gekoesterde activiteiten zijn om heen te gaan.
- voor de regio, waarbij de iconische kwaliteiten van de berg worden uitgenut en een bijdrage levert in de branding van de regio + het vestigingsklimaat van Brainport.

Recreatieve mogelijkheden
Dierenrijk en de Gulbergse golf blijven belangrijke onderdelen van het gebied. Maar om de betekenis van het gebied voor de bewoners van de regio te versterken dienen aanvullende recreatieve activiteiten en attractieve waarden voor een brede doelgroep te worden versterkt. Enerzijds zit dat in horecamogelijkheden, anderzijds in activiteiten op en tegen de berg. Deze activiteiten zijn extensief van aard. Speciale hotspots zijn de voormalige stortkom en VAM-locatie langs het kanaal. Zij ontwikkelen zich als de hotspots in het gebied, waar horeca een plek krijgt en er direct toegang is de berg op.

Versterken Gulberg als recreatieve hotspot

Hotspot kanaal: horecapunt van waar je berg op kan

Hotspot stortkom: horeca en activiteiten

Parkeervoorziening

Recreatieve zone op flank berg: zoekgebied activiteiten

Hoofdroute berg

Uitzichtpunt ‘dak van Brabant’

Zoom op het zuidelijk deel van het plangebied

Op deze pagina zijn enkele voorbeelden uitgebeeld van mogelijkheden. Er is een range van extensief tot intensieve outdoor. Dit is nader uit te werken mede met input uit de markt en de mensen uit het gebied.

Versterken parkachtige kwaliteiten.
Voor de juist exposure en aantrekkelijkheid dienen de parkachtige kwaliteiten rondom en op de Gulberg te worden versterkt met een outstanding kwaliteit. Een aantrekkelijke samenhangende parkinrichting, die de uitstraling van de berg versterkt, dient het visitekaartje te worden van het gebied! Belangrijke plekken die daarin heringericht zullen worden zijn de bergkom en de oude VAM-locatie.

Aantrekkelijke entree's.
De bezoeker dient al bij de Collse Hoefdijk het besef te hebben dat hij nabij Gulbergen is en het landgoed betreedt. Voor de aansluiting Langhei, via Eeineind is er een meer representatieve uitstraling gewenst met een herinrichting van het wegprofiel en openbare ruimte. Een toerit langs het kanaal behoort wellicht ook tot de mogelijkheden, dit dient nog te worden beoordeeld op verkeersveiligheid. Ook de nieuwe entree aan de A270 dient uitnodigend te zijn en het gevoel te geven dat je een bijzonder gebied inrijdt.

Verbeteren fietsroutes
Waar nodig dienen de fietsroutes een aantrekkelijkere en comfortabelere inrichting te krijgen. Dit geldt bijvoorbeeld voor Schoutse Vennen en de fietsverbinding naast het kanaal. Branding van de routes tussen Gulbergen en het stedelijk gebied kan ervoor zorgen dat er meer bekendheid ontstaat bij bewoners van de regio.

SLAGROOM
SPAGHETTI
KOFFIE
WORST
IJS

6.2 Regionale klimaatbuffer en ecologisch topgebied!

Hydrologisch herstel
De bovenloop van het beekdal van de Hooidonkse beek heeft een enorme potentie als klimaatbuffer voor het bovenstroomsgebied van De Dommel. Door het stoppen van het landbouwkundig gebruik en sloten te dempen kunnen aanwezige laagtes worden benut als spons dat het water vasthoudt. We spreken dan van hydrologisch herstel door de natuurlijke werking van het watersysteem weer ruimte te bieden. Kwelstromen worden daarmee weer vastgehouden in het gebied.

Versterken leefgebieden en ontwikkelen robuuste ecologisch verbindingen
Met het opheffen van intensief agrarisch gebruik ontstaat er de kans om de leefgebieden van soorten als de das en patrijs te versterken. De natuurlijke laagtes in het gebied worden opnieuw benut en natuurlijk ingericht, waarbij de biodiversteit toeneemt en het hele ecosysteem een boost krijgt. De ontwikkeling van een kleinschalig landschap: kruidenrijke velden afgewisseld met gebiedseigen beplantingen zorgen voor een sterke biodiverstiteit. Bijzondere aandacht gaat uit naar een robuuste ecologische verbinding langs het spoor en de bossen/laagte tussen Brainport Smart District en de Hooidonkse beek.

Zoom op het noordelijk deel van het plangebied met de natuurlijke ambitie in beeld.

6.3 Programmatische ontwikkelingrichting

De ontwikkeling Gulbergen heeft als uitgangspunt dat er een financieel neutraal resultaat dient te worden behaald. Mede om die reden is het noodzakelijk in het gebied programma toe te staan die een financiële compensatie genereert voor eerder gemaakte investeringen, maar tegelijkertijd ook de nieuw ontwikkelingrichting van het gebied financiert.

Een aanvullend programma dient dan wel meerwaarde toe te voegen aan het gebied, draagt bij aan de regionale opgaven én gaat gepaard met een sterke landschappelijke kwaliteitsverbetering.

En zorgt voor een elkaar versterkende invulling van het noordelijk en zuidelijke deel van Gulbergen: zowel op programma, ecosysteem en landschap.

Ontwikkelgebieden
Uit de landschapsstudie blijkt dat enkel de hoge, drogere delen in het gebied potentie biedt voor een bebouwde ontwikkeling (geduid met een paarse stippellijn en een vraagteken). Via de weg Vaarle kunnen deze gebieden uitstekend op de A270 worden ontsloten met een nieuwe aansluiting. Anders dan eerder in het bestemmingsplan is vastgelegd is een directe link tussen de aansluiting en de weg Vaalre logistiek logischer en heeft dit minder impact op de bossen ter plaatse.

Verder dienen de ontwikkelingen rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Dit betreft met name de wegstructuur met de oude eikenlanen. Het verhaal van het gebied gebaseerd op het oude landgebruik en de oude hoeves kan als inspiratiebron dienen voor ontwikkeling, zodat het oorspronkelijke verhaal van het gebied een mooie doorontwikkeling krijgt.

Zoom op het noordelijk deel van het plangebied: de paarse circels geven de mogelijke ontwikkelgebieden aan