

Voorstel

Instemmen met uitwerking Ontwikkelvisie Gulbergen

Vergadering Algemeen Bestuur
d.d. 2 juli 2025

AGENDAPUNT 10

Aan het Algemeen Bestuur,

Inleiding

In afstemming met de provincie en de beide grondgebiedgemeenten leggen wij u hierbij de uitwerking van de Ontwikkelvisie voor op basis waarvan de beide gemeenteraden van Nuenen en Geldrop-Mierlo een Ontwikkelrichting zullen vaststellen.

In 2021 en 2022 is er gewerkt aan een Ruimtelijk Verkenning van het Landgoed door de landschapsarchitect Verhoeven de Ruijter. In deze verkenning waren vier richtingen aangegeven: energie, wonen, recreatiewoningen en natuur. Deze vier richtingen zijn vervolgens vrijgegeven voor een participatietraject. In dit traject heeft eenieder kennis kunnen nemen van de verkenning en zijn/haar opmerkingen kunnen maken. Deze opmerkingen zijn vervolgens meegenomen in de verdere uitwerking van deze verkenning. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een Ontwikkelvisie. Op 28 februari 2024 heeft het Algemeen Bestuur deze Ontwikkelvisie vastgesteld als breed beleidskader voor het Landgoed. Vervolgens zijn er gesprekken geweest, en nog lopende, met mogelijke initiatiefnemers. Deze initiatieven moeten passen in de Ontwikkelvisie.

Er zijn twee initiatieven die niet specifiek waren opgenomen in de Ontwikkelvisie. Echter deze waren wel in de basis, de Ruimtelijke Verkenning mogelijk. Wij hebben daarom aan Verhoeven de Ruijter gevraagd om voor deze initiatieven nog een apart advies te maken. Het betreft twee initiatieven; een voor een Outdoor sportpark aan de zuidzijde van de berg en een initiatief van Libema eveneens voor de zuidzijde van de berg. Hieronder zullen we van beide initiatieven de conclusie aangeven van Verhoeven de Ruijter. De integrale adviezen zijn als bijlage bij deze nota opgenomen.

Outdoor sportpark

De initiatiefnemers van het Outdoor sportpark hebben een Ontwikkelplan gemaakt en voorgelegd aan het dagelijks bestuur van de MRE.

Het advies van onze landschapsarchitect is als volgt (*bijlage bij nota*)

In het algemeen kan worden gesteld dat het een prachtig initiatief behelst dat naadloos past in de gebiedsambitie, zoals is uitgewerkt in de Ontwikkelvisie Landgoed Gulbergen (zie bladzijde

METROPOOL

REGIO

EINDHOVEN

2). Dit betreft met name de volgende punten: de brede doelgroep van mensen die wordt beoogd, de potentie van de functie voor de regio, de bijdrage aan levendigheid en recreatief gebruik van het gebied én de koppeling met het unieke karakter van de berg. Ook de participatieve insteek en de lokale vertegenwoordiging van de initiatiefnemers vormt een meerwaarde. Het ontwikkelplan beschrijft zowel een eerste voorstel voor inrichting als wel de toekomstige groeipotentie van het Outdoor Sportpark.

Initiatieven Libema

Libema heeft een aantal initiatieven voorgesteld:

1. Verblijfsrecreatie: ontwikkeling van lodges voor Golfresort de Gulbergen
2. Uitbreiden van de capaciteit clubhuis van Golfbaan de Gulbergen
3. Fungolf op Golfbaan de Gulbergen

Ten aanzien van de laatste twee initiatieven: deze initiatieven vinden plaats op het eigendom van Libema. Voor de planologische invulling is de gemeente Geldrop-Mierlo bevoegd. In zijn algemeenheid constateert Verhoeven de Ruijter dat alle drie de initiatieven passen in de Ontwikkelvisie:

Het toevoegen van verblijfsaccommodaties op de golfbaan past binnen de ontwikkelvisie, mits het faciliteren van dagrecreatie op de golfbaan het hoofddoel blijft. Het maximaal aantal verblijfsaccommodaties 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.

Planologisch traject

Omdat voor zowel het Outdoor sportpark als voor de initiatieven van Libema door de gemeente een planologische procedure moet worden gevolgd, heeft de provincie aan de beide grondgebiedgemeenten gevraagd om een Ontwikkelrichting vast te stellen. Deze Ontwikkelrichting ligt in het verlengde van de Ontwikkelvisie van de MRE. Daarom is het van belang om ook de uitwerking van de Ontwikkelvisie aan het AB voor te leggen zodat de beide gemeenteraden op basis van deze Ontwikkelvisie hun Ontwikkelrichting kunnen vaststellen. Volgens de planning zal in september 2025 de Ontwikkelrichting worden vastgesteld.

Eindhoven, 19 mei 2025

Het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven,

de secretaris,
G.A.G.H. Wouters.

de voorzitter,
J.R.V.A. Dijsselbloem.

Het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven;

gezien het voorstel van het Dagelijks Bestuur d.d. 19 mei 2025;

B E S L U I T

Instemmen met uitwerking Ontwikkelvisie Gulbergen

Eindhoven, 2 juli 2025

het Algemeen Bestuur,

de secretaris,

de voorzitter,