Geldrop-Mierlo

Ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen

14 mei 2025

Versie 9

Gemeente Geldrop-Mierlo

Geldrop-Mierlo

Inhoud

1. Inleiding pag. 3
2. Analyse pag. 4
3. Visie pag. 11
4. Mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering pag. 14
5. Afstemming pag. 15
6. Status pag. 16

Inleiding

Voor de ontwikkeling van Landgoed Gulbergen zijn door de Metropool Regio Eindhoven (MRE) in de afgelopen jaren een tweetal documenten opgesteld die richting bepalend zijn voor de verdere ontwikkeling.

In 2021 is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden van het gebied. Deze hebben geleid tot het uitwerken van scenario's / ontwikkelrichtingen. Deze zijn besproken in een uitgebreide omgevingsdialoog. Zo verscheen er in juni 2022 het participatieverslag 'In gesprek over de toekomst van Landgoed Gulbergen'.

Op 14 september 2023 is de ontwikkelvisie 'Landschapspark Landgoed Gulbergen, wensbeeld voor een nieuw regionaal stadspark in de Brainportregio gepresenteerd.

Deze laatste Ontwikkelvisie van de MRE is de aanleiding dat ook de twee grondgebied gemeentes de voorgestelde ontwikkelingen beoordelen aan de hand van de gemeentelijke visies van Nuenen en Geldrop-Mierlo. Deze leiden tot een eigen ontwikkelrichting.

De beide gemeenten zien kansen voor Landgoed Gulbergen om zich te ontwikkelen tot een regionaal landschapspark met mogelijkheden voor recreatie. Daarnaast zien de gemeenten Landgoed Gulbergen als belangrijke schakel binnen de natuurgebieden. Dit geldt zowel voor de droge zone waarop in zowel Geldrop-Mierlo en Nuenen nu al bossen aanwezig zijn (Molenheide – Papenvoortse Heide), als voor de natte zone van de Hooidonksche Beek. De groene omgeving van Landgoed Gulbergen vormt een belangrijk element in het zogenaamde daily urban system van de bewoners van onze regio en draagt bij aan een goed woon-, leef- en vestigingsklimaat.

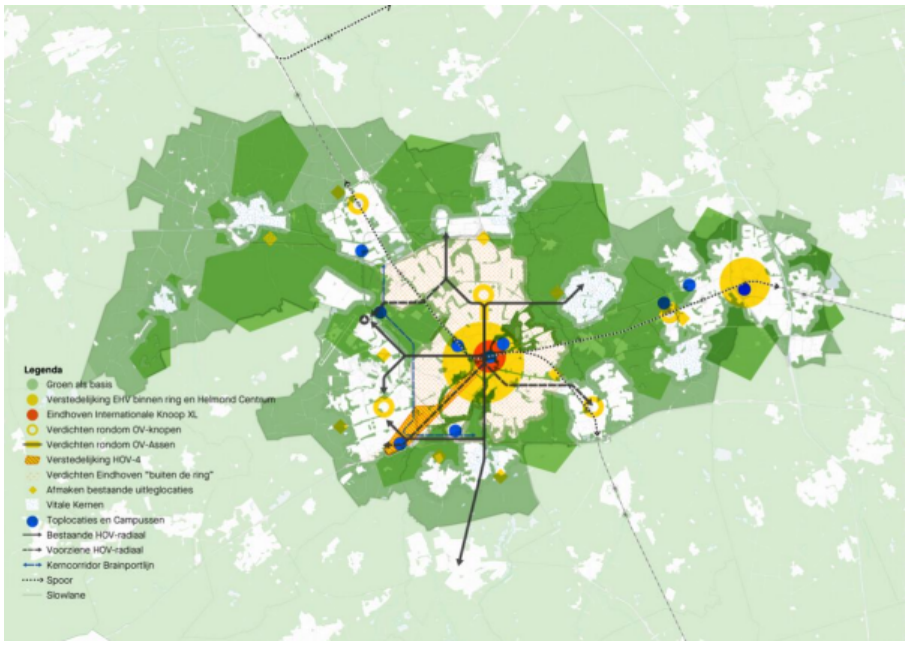
Analyse

Ruimtelijke verkenning

Voor Landgoed Gulbergen is in 2021 een uitgebreide Ruimtelijke Verkenning opgesteld. Deze Ruimtelijke Verkenning maakt onderdeel uit van deze ontwikkelrichting. De Ruimtelijke Verkenning is als bijlage toegevoegd.

Betekenis Landgoed Gulbergen in regionaal verband.

Landgoed Gulbergen vormt een onderdeel van de groene zone tussen de steden Eindhoven en Helmond. Deze groene functie is in veel beleidsstukken in het verleden genoemd en onlangs nog vastgelegd in het Verstedelijksakkoord van de Stedelijke Regio Eindhoven en in de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant van de Metropool Regio Eindhoven.

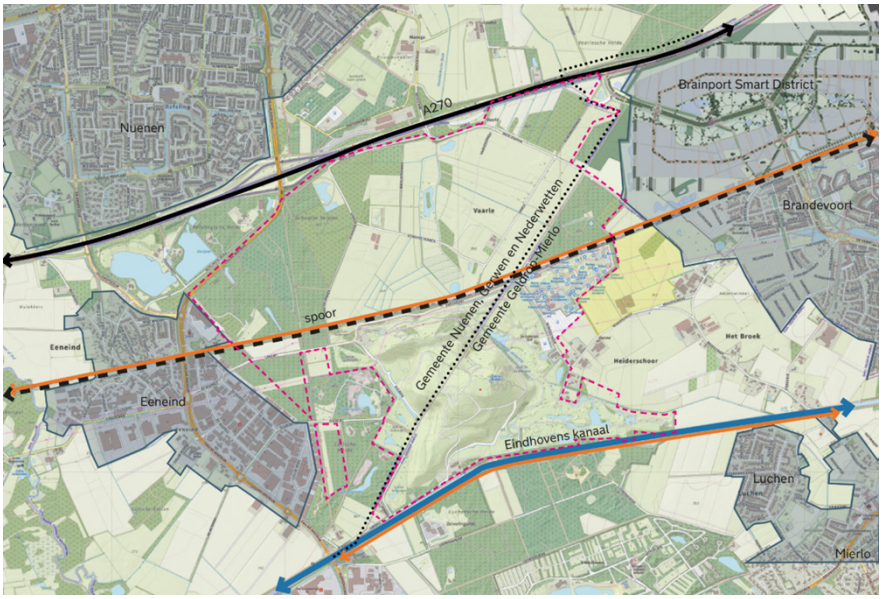


Afbeelding 1. Verstedelijkingsakkoord SGE

Gebiedsafbakening

Landgoed Gulbergen wordt in grote lijnen begrensd door (rode stippellijn op onderstaande kaart):

- De rijksweg A270 Eindhoven-Helmond aan de noordzijde;
- Het bebouwingslint 'Het Broek' en de gemeentegrens van Geldrop-Mierlo met Helmond aan de oostzijde;
- Het Eindhovensch Kanaal aan de zuidzijde;
- De Collse Hoefdijk en het bestaande industrieterrein Eeneind aan de westzijde.



Afbeelding 2. Gebiedsafbakening

Gebiedsbeschrijving

Bos, heide en hoeves
Honderdvijftig jaar geleden bestond het gebied grotendeels uit heide. Deze heide werd gebruikt door boeren voor het beweiden van schapen en als materiaal voor de potstal. In deze periode was het Eindhovens kanaal al aanwezig. Zo'n 50 jaar later is ook de spoorlijn Eindhoven-Helmond aangelegd. In de eerste helft van de vorige eeuw zijn de delen met de meest vruchtbare bodem ontgonnen tot landbouwgebied, sporen van enkele hoeves zijn nog in de grond terug te vinden. Op de schralere gronden zijn bossen aangelegd, voor de teelt van mijnhout. Deze heideontginningsbossen zijn typisch voor dit deel van Brabant. Op de topografische kaart van 1912 is het terrein een mengeling van bos en heide. Medio 20e eeuw was op het terrein ook een steenfabriek gevestigd. In het bos zijn nog sporen van deze fabriek te vinden.



Afbeelding 3. Historische kaart (situatie rond 1900)

Stortplaats
In de eerste decennia van de 20e eeuw was het terrein van landgoed Gulbergen van de Vuil Afvoer Maatschappij (VAM). Per trein werd hier mest en afval vanuit het westen van het land heen gebracht 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, met als doel het verantwoord en gecontroleerd storten van afval op stortplaats Gulbergen. In het verzorgingsgebied wonen dan zo'n 700.000 mensen.

Ontwikkelplannen
Met de omliggende gemeenten werden in de jaren '90 afspraken gemaakt en RAZOB verplichtte zich tot de realisatie van landgoed Gulbergen, een duurzaam recreatief, uitloopgebied. Hier vinden de ontwikkelingsplannen van landgoed Gulbergen hun oorsprong.
Met de overname door Essent in juli 2003 is de verplichting van RAZOB overgegaan naar Attero. Ondanks vele plannen en ontwikkelingen, is onder regie van Attero echter nooit een voldragen en integraal ontwikkelingsplan voor het gehele gebied, met financiële onderbouwing, tot stand gekomen. Omwille van de financiële risico's heeft Metropoolregio Eindhoven (MRE) daarom in december 2020 het volledige eigendom van het gebied weer terug in handen genomen. Dat betekent dat MRE nu voor de opgave staat om het gebied zelf te gaan ontwikkelen.

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie van de provincie is in 2018 opgesteld met een doorkijk naar 2050. Deze visie geeft aan dat Brabant een afwisselende provincie is met steden en landelijke gebieden die in samenhang functioneren. Wonen en werken in een omgeving met naast de moderne steden en bedrijven ook aandacht voor de cultuurhistorische waarden en natuurgebieden.

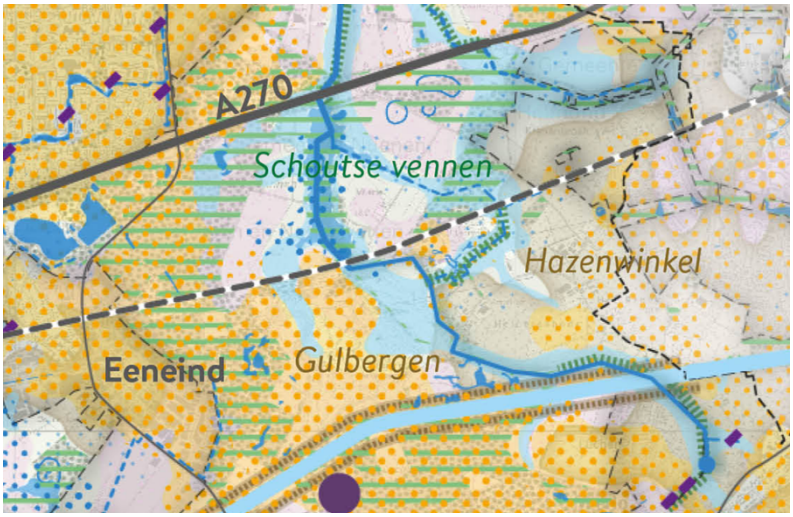
In 2050 heeft Brabant een goede mix van wonen, werken en ontspannen. Het landschap kenmerkt zich door de kronkelende beekdalen, cultuurhistorische elementen en een passende landbouw.

Het handelen van de provincie richt zicht op het verknopen en verwezen van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken, volgens het 'diep, rond en breed' principe. Brabant is in 2050 klimaatproef en het principe van bodem en water sturend bij ontwikkelingen is doorgevoerd.

Als we de focus leggen op Landgoed Gulbergen dan zien we dat het gebied aan de belangrijke onderdelen van de visie kan bedragen. Door de ligging tussen Eindhoven, Helmond, Geldrop, Mierlo en Nuenen is het gebied goed bereikbaar voor recreatie en ontspanning van de bewoners. Aan de noordzijde (het gebied ten noorden van de spoorlijn) is ruimte voor een passende vorm van landbouw, de Hooidonksche Beek is ingericht als een 200 meter brede natuurzone. Duidelijk veel breder dan de aangegeven ecologische verbindingszone van 25 meter. De bosgebieden zijn goed toegankelijk voor wandelaars, waarbij de bescherming van de waardevolle en robuuste natuurgebieden, als onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), centraal staat. De zuidzijde biedt met Eindhoven Zoo, Gulbergen golf en de ATB fietsroute invulling aan de vraag naar recreatie en ontspanning in de omgeving van woongebieden. Terwijl zich aan de zuidkant ook waardevolle natuur bevindt zoals de ecologische verbindingszones bij het Eindhovens Kanaal, de Hooijdonkse Beek, de Luchense Wetering en de Schootense Loop.

Visie Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft haar visie op het water vastgelegd in haar visie Wat Water Wil. Onderstaande kaart geeft een beeld van de visie van Waterschap de Dommel op het gebied Landgoed Gulbergen.



Afbeelding 4 Gebiedsaanduidingen

Op deze kaart is te zien dat Landgoed Gulbergen alle drie de gebiedsaanduidingen bevat. Zowel de hoge koppen, de flanken als de beekdalen. Op de hoge koppen bevinden zich de bosgebieden, op de flanken bevinden zich de agrarische percelen en in het beekdal bevindt zich de natte natuurzone.

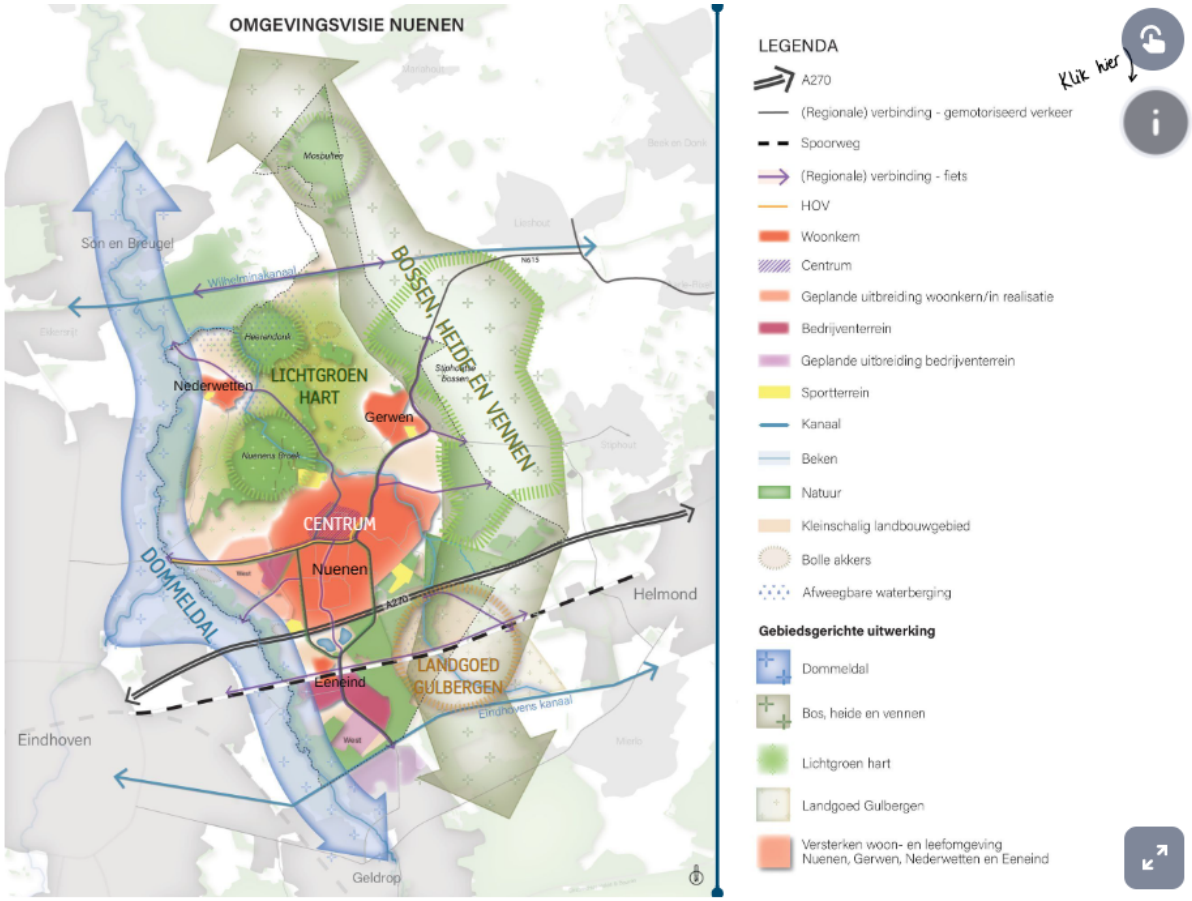
Het Waterschap stelt in haar visie dat de flanken en de beekdalen niet geschikt zijn voor verdere verstedelijking. De flanken en de beekdalen hebben een belangrijke rol in het waterbeleid van het Waterschap want er op gebaseerd is dat iedere druppel telt en dat water zolang mogelijk moet worden vastgehouden in het gebied.

Omgevingsvisie Nuenen

In de in 2021 vastgesteld omgevingsvisie van Nuenen kent een viertal hoofdopgaven: Hoogwaardig woon- en leefomgeving; Vitale samenleving; Robuust Landschap en Nuenen in Brainport. Alle ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze hoofdopgaven.

Voor Landgoed Gulbergen staat specifiek het volgende in de omgevingsvisie:

> *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.*
> *Onze 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 Hooidonksche Beek.*



Afbeelding 5. Omgevingsvisie Nuenen

De functie als regionaal landschapspark met recreatie voor Landgoed Gulbergen is geen nieuwe visie van de gemeente Nuenen, In de Structuurvisie Nuenen en de Intergemeentelijke Structuurvisie Rijk van Dommel en Aa is Landgoed Gulbergen is benoemd als onderdeel van de groene robuuste structuur van de gemeente Nuenen en de regio.

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

In de in 2023 vastgesteld omgevingsvisie van Geldrop-Mierlo worden zes speerpunten aangegeven: Duurzaam netwerk; Doorlopend Groen; Multifunctioneel buitengebied; Stralende middelpunten; Groene sociale wijken en Economische kracht.

Voor Landgoed Gulbergen staat specifiek het volgende in de omgevingsvisie:

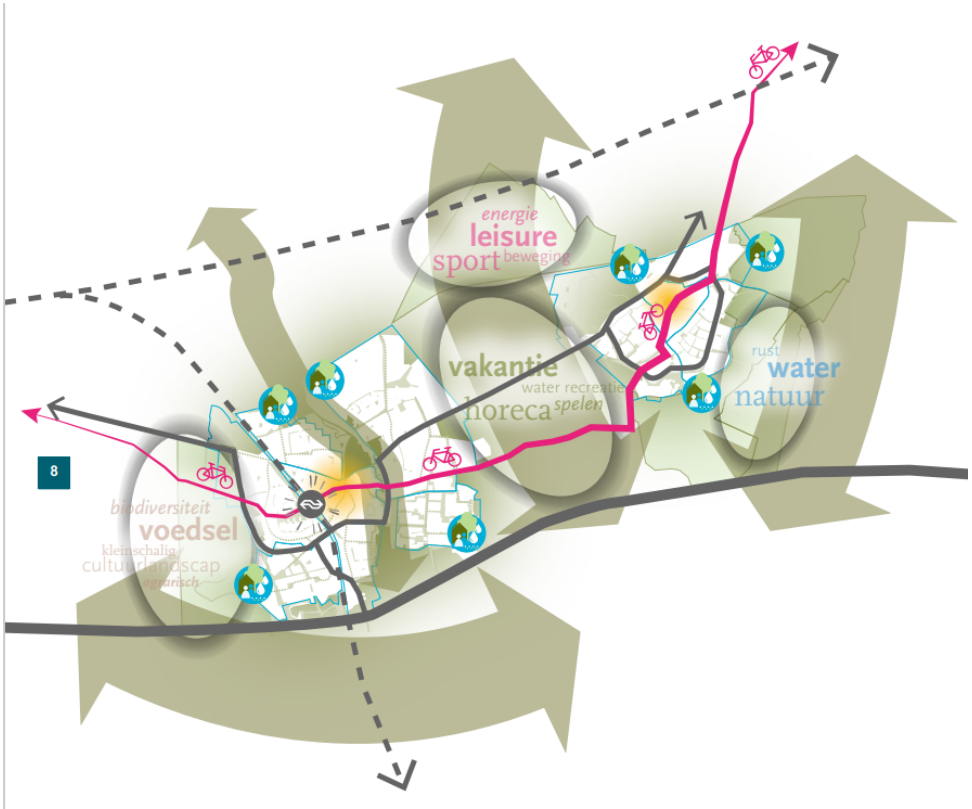
> *Gulbergen is een van belangrijkste gebieden van de gemeente om ons recreatieve profiel te verstevigen. We streven naar een mix aan functies op de Gulbergen, passend bij het groene en weidse karakter van de plek. Dus geen functies die geheel los staan van het reliëf of de beleving ervan of die het groene karakter van de heuvel als geheel aantasten.*
>
> *Nieuwe mogelijkheden voor recreatie in het landelijk gebied. Hierbij zoeken we een balans met de doelen voor het versterken van de biodiversiteiten de kwaliteiten van het landschap. Voor meer intensieve recreatiefuncties zien we mogelijkheden bij De Gulbergen.*

Gulbergen wordt een gebied waar mensen uit de wijde omgeving komen om te sporten of ontspannen. Het blijft er mooi groen. Het dorpsgezicht 't Broek beschermen we. Ook maken we het aantrekkelijk voor bezoek. Op de berg is ruimte voor sport en leisure.

Op en deels om de Gulbergen zelf zien we de potentie om samen met het hier gelegen golfterrein en de dierentuin een gebied te creëren voor grootschaliger dagrecreatie en evenementen.

Tenslotte luidt het speerpunt uit de Omgevingsvisie:

- *Doorlopend groen Geldrop-Mierlo draagt met haar natuurgebieden bij aan robuuste regionale, doorlopende groenstructuren en daarmee aan bovenregionale ecologische verbindingen voor het versterken van de biodiversiteit. Ook biedt dit recreatiemogelijkheden voor inwoners van Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven.*



Afbeelding 6. Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

Geldrop-Mierlo draagt met haar natuurgebieden bij aan robuuste regionale, doorlopende groenstructuren en daarmee aan bovenregionale ecologische verbindingen voor het versterken van de biodiversiteit. Gulbergen is hierbij een belangrijk onderdeel, waarbij zowel aan de westzijde als aan de oostzijde inzet nodig is om deze flora en faunaverbinding te versterken.

Ontwikkelrichting Gulbergen

Landgoed Gulbergen kent een aantal bestaande kwaliteiten die behouden en versterkt dienen te worden. 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. In het gebied is al veel natuur aanwezig. De aanwezige bosgebieden en het beekdal van de Hooidonksche Beek zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant en maken onderdeel uit van de ecologische noord-zuid verbinding tussen de Papenvoortse Heide bij Nuenen en de Luchense Heide bij Mierlo. De Hooidonksche Beek maakt onderdeel uit van het beekdalsysteem van de Dommel. Het feit dat de bever de beek heeft ontdekt zegt genoeg over de rust die het gebied biedt. Het Eindhovens kanaal met zijn oevers is een EVZ en ten dele als zodanig ingericht. De afvalberg is bedekt met een 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.

De Hooidonksche beek heeft een belangrijke functie in het regionale watersysteem. Zo zijn verschillende gronden langs de beek onderdeel van de regionale waterberging bij hoog water en hevige regenval. De sloten ontwateren de laaggelegen gronden, maar brengen ook verdroging met zich mee doordat het gebied geen water vast houdt. De waterkwaliteit is gezien het gegeven dat de Hooidonksche Beek benedenstrooms van de voormalige stort ligt een aandachtspunt. Door middel van regelmatige bemonstering wordt de waterkwaliteit gemonitord.

Gulbergen is beperkt toegankelijk en de wegen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. De toegang tot de Golf en Eindhoven Zoo en bezoekers van de berg is voor gemotoriseerd verkeerd alleen mogelijk over de Langhei- Baroniehei.

Indien er nieuwe ontwikkelingen komen aan de noordzijde van het spoor 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

Aan de noordzijde is het landschap van de jonge ontginning nog goed te zien met de grote percelen en doelmatige ontsluiting. De locaties van de eerste boerderijen zijn nog zichtbaar in het landschap. De zuidzijde heeft met het stortlichaam een uniek landschapselement. Op maar weinig plaatsen kun je in Brabant zo ver kijken en de omgeving vanuit een heel ander perspectief beleven. Het gehucht ’t Broek aan de oostzijde is een authentiek agrarisch landschap en een beschermd dorpsgezicht. De huidige openheid geeft haar identiteit aan deze bebouwingsconcentratie; zowel als aan het buurtschap Heiderschoor. De zichtlijnen dienen zoveel mogelijk in stand te blijven.

De graslanden langs de Hooidonksche Beek kunnen veel water opvangen bij langdurige regenval. Toekomstige functies en grondgebruik moeten passen in de waterhuishoudkundige functie van het gebied. Het vasthouden van regenwater voordat het water de bebouwde kom van Nuenen bereikt is van groot belang.

Toekomstige functies die op en deels rond de berg tot een grootschaliger gebruik van de dagrecreatieve voorzieningen- zoals Eindhoven Zoo en de Golf- leiden zijn denkbaar. Mits zij passend zijn bij het groene en weidse karakter van de plek. Dus geen functies die geheel los staan van het reliëf of de beleving ervan of die het groene karakter van de heuvel als geheel aantasten. Met een goede zonering kan de verstoring worden geminimaliseerd voor de ecologisch meest kwetsbare gebieden.

Onder voorwaarden is verblijfsrecreatie op de golf denkbaar. Mits deze ondergeschikt blijft aan de golf en inzet op kwaliteit en het hogere segment (aanvullend op 't Wolfsven). Ook moet deze landschappelijk goed worden ingepast op de golfbaan zelf. Daarnaast is de voorwaarde dat de situering en het aantal is afgestemd op de natuurontwikkeling, namelijk de versterking van de noord-zuid-verbinding in de groenstructuur en de EVZ. Ook andere vormen van gebruik ten behoeve van de golf zijn denkbaar, mits passend bij de uitstraling en gebiedsbeleving van een Landschapspark.

Een mogelijke uitbreiding van Eindhoven Zoo en uitbreiding parkeerterrein is onder voorwaarden denkbaar. Daarbij dient aandacht te zijn voor de groene inpassing en uitstraling van het terrein, passend bij de toekomstige uitstraling van het gehele landschapspark. Verder moet rekening gehouden worden met de aangrenzende bebouwing van het Heiderschoor om te voorkomen dat het oorspronkelijke agrarische karakter teniet wordt gedaan. Tenslotte doorkruist uitbreiding van het parkeerterrein de bestaande EVZ Schootenseloop, die nu tussen de dierentuin en het zonneveld ligt. Een nadere groene uitwerking is hiervoor nodig.

Binnen het gehele Landgoed Gulbergen blijft het overgrote deel openbaar toegankelijk. Uitzondering hierop is Eindhoven Zoo en mogelijk delen van Golf De Gulbergen. Bestaande en nieuwe functies zijn / blijven volledig ontsloten via de Baroniehei ten noorden van de slagboom.

De recreatieve ontwikkelingen op Landgoed Gulbergen moeten in balans blijven met de aangrenzende buurtschappen zoals Heiderschoor en Broekstraat. Plus de aansluitende bosomgeving van zowel 't Wolfsven als strandbad Enode.

Uit het uitgebreide participatie is duidelijk naar voren gekomen dat Landgoed Gulbergen zich dient te ontwikkelen als een regionaal groen landschapspark met ruimte voor landbouw, recreatie en andere passende functies. Evenals een robuuste schakel in het natuurlijk systeem (water en natuur). Als ongewenste ontwikkeling komen woningbouw, grootschalige energie opwekking en grootschalige verblijfsrecreatie naar voren.

Uiteraard zijn er ook, gezien de ligging en de huidige functie van Landgoed Gulbergen ontwikkelingen die ongewenst zijn . Een verdere verstedelijking met de bouw van woningen of bedrijven is gezien de balans tussen rood en groen in de Brainportregio niet gewenst. Ontwikkelingen met intensieve veehouderij, boomteelt of andere intensieve gewassen is gezien de aanwezige groene en blauwe waarden ongewenst.

Op Landgoed Gulbergen is er geen ruimte voor de intensieve veehouderij. Het houden van dieren ten behoeve van natuurbeheer en als onderdeel van een natuur inclusieve en biologische landbouw behoren tot de mogelijkheden. Grootschalige grondgebonden energie opwekking wordt ook als ongewenst gezien vanwege de groene beleefbaarheid van het gebied. Uit de participatie is het inzetten van Landgoed Gulbergen voor grondgebonden energieopwekking als ongewenst gebleken. Tenslotte is aan de Heiderschoor inmiddels – net buiten het plangebied van Landgoed Gulbergen- een zonnepark aangelegd. Uitbreiding van grondgebonden energieopwekking gaat de draagkracht van het gebied te boven.

Zoals al eerder aangegeven is er door MRE in samenspraak met de beide grondgebied gemeenten een ontwikkelvisie opgesteld. In deze paragraaf worden de belangrijkste fragmenten weergegeven.

> *Het gebied moet gaan functioneren als een groene, recreatieve en relatief rustige tegenhanger voor de inwoners van zowel Nuenen en Geldrop-Mierlo als de inwoners uit het stedelijk gebied Eindhoven- Helmond.*

Het landschapspark richt zich qua activiteiten en inrichting op een brede doelgroep van mensen, zowel in leeftijd, leefstijl als in achtergrond. Door de goede bereikbaarheid, brede insteek van gebruiksmogelijkheden, de uitnodigende inrichting en het openbare karakter van het gebied wordt het park geschikt om verschillende groepen mensen te faciliteren en hen op een informele wijze elkaar te laten ontmoeten.
In het noordelijke deel zal de focus liggen op natuurontwikkeling, vernatting en waterretentie. Het behouden en versterken van het Natuurnetwerk Brabant is een van de belangrijkste peilers voor dit deel van Landgoed Gulbergen' Er is ruimte voor een natuurinclusieve boerderij, kleinschalige horeca, educatie en bezoekersfunctie. Hier vormt het historische verhaal van het landschap de basis voor de herinrichting van het gebied. Vooral de rustzoeker en natuurliefhebber is hier een welkome gast. Binnen dit groene karakter zijn er ook mogelijkheden voor functies zoals Natuurbegraven Nederland. Zeker met het gegeven dat de gronden uiteindelijk zullen worden overgedragen aan Natuurmonumenten.

Op het zuidelijk deel zal de focus meer op een intensievere recreatieve ontwikkeling liggen. Hierbij gaat het dan om Eindhoven Zoo en Golfbaan Gulbergen. Op de golfbaan zijn er mogelijkheden voor thema gerichte verblijfsrecreatie. Op het zuidelijk deel zal ook het sport en spel element worden uitgebouwd zowel binnen de bestaande golfbaan al op het stortlichaam waar nu ook al gefietst en gewandeld wordt. Het buiten sporten en uitoefenen van outdoor-activiteiten met een aanvullende horecavoorziening behoren tot de mogelijkheden. Ook de aanwezige natuurlijke arena van de stortkom kan in deze ontwikkeling worden meegenomen. Deze ontwikkelrichting dient wel in balans te zijn met de doelen van het versterken van de biodiversiteit en de kwaliteiten van het landschap.

Mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering

Iedere ontwikkeling in het landelijk gebied dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Dit houdt is dat natuur, landschap, extensieve recreatie en erfgoed dienen te worden verbeterd bij iedere ontwikkeling, waarbij er sprake moet zijn van verbetering van de omgevingskwaliteit. Sturend daarbij zijn de ambities uit de provinciale- en gemeentelijke omgevingsvisies.

Voorts kan ook ingezet worden om nabij de fietsbrug de hekken weg te halen langs het fietspad en op om de EVZ te verbreden. In dat verband kan ook het fietspad langs het kanaal (ter plaatse van) de bedrijfsbestemming) worden verplaatst naar iets noordelijker en verbreed. Ook biedt herontwikkeling van deze locatie mooie kansen om hier de bestaande faunapassages over het Kanaal (op en rondom de fietsbrug) verder door te zetten in noord-zuid richting en bestaande barrières op te heffen.

Fragment afbeelding 26 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo ‘Groene plekken verbinden‘



Het verbeteren van de waterhuishouding kan aanknopingspunt zijn om ook natuur en groen toe te voegen, met name nabij Hooidonksebeek / Luchensewetering.

Afstemming

De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen wordt voorbereid door het dagelijks bestuur van de MRE. De formele vaststelling van documenten vindt plaats binnen het algemeen bestuur van de MRE. Het dagelijks bestuur laat zich adviseren door de stuurgroep en daarna de adviescommissie Landgoed Gulbergen.

Voor de werkzaamheden om tot ontwikkeling van Landgoed Gulbergen te komen, is een projectgroep in het leven geroepen met daarin naast vertegenwoordigers namens de MRE ook een vertegenwoordiging van beide grondgebied gemeenten (Nuenen en Geldrop-Mierlo).

Tot slot is er ook nog een partneroverleg waarbij op ambtelijk niveau afstemming plaatsvindt tussen MRE, Nuenen, Geldrop-Mierlo, Provincie en Waterschap.

Status

Binnen de opzet van de Omgevingswet kennen we voor de gemeente drie planvormen; de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. Een ontwikkelrichting is een document wat door de provincie in haar omgevingsverordening (de provincie maakt geen omgevingsplan maar een omgevingsverordening) is geïntroduceerd.

Een ontwikkelrichting is wat de opzet betreft vormvrij, ook is niet vastgelegd wie de bevoegdheid heeft om een ontwikkelrichting vast te stellen. De beide grondgebied gemeenten benadrukken met deze gezamenlijke ontwikkelrichting de eenheid van het Landgoed Gulbergen. Iedere raad zal voor zijn eigen grondgebied daarin tot besluitvorming over gaan.

De ontwikkelrichting is gebaseerd op de omgevingsvisies van de beide gemeenten. De ontwikkelrichting maakt geen nieuwe en andere ontwikkelingen mogelijk dan nu al opgenomen in de omgevingsvisies. Aangezien beide omgevingsvisies door middel van een uitgebreid en zorgvuldig participatie traject tot besluitvorming zijn gekomen is voor deze ontwikkelrichting geen apart participatietraject doorlopen.