

Onderwerp

Ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen

Beslispunten

1. De ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo.
2. Kennis te nemen van de ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen voor het grondgebied van de gemeente Nuenen.

Inleiding

Voor de raden van Geldrop-Mierlo en Nuenen ligt tegelijkertijd de “ Ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen” ter besluitvorming voor; iedere raad voor zijn eigen grondgebied.

Aanleiding

In 2021 is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd door de Metropoolregio Eindhoven naar de mogelijkheden van het gebied. Deze ruimtelijke verkenning heeft geleid tot het uitwerken van een viertal ontwikkelrichtingen. Deze ontwikkelrichtingen zijn besproken in een uitgebreide omgevingsdialoog. Daarvan verscheen in juni 2022 het participatieverslag ‘In gesprek over de toekomst van Landgoed Gulbergen’.

Voor het Landgoed Gulbergen is door de Metropoolregio Eindhoven vervolgens een ontwikkelvisie opgesteld. Op 28 februari 2024 is de ontwikkelvisie ‘Landschapspark Landgoed Gulbergen, wensbeeld voor een nieuw regionaal stadspark in de Brainportregio vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven.

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. Die wordt nu ter besluitvorming voorgelegd.

Functie Ontwikkelrichting

Het instrument van de ontwikkelrichting komt voort uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Om provinciale medewerking te krijgen voor ontwikkelingen die afwijken van het



Omgevingsplan, is een nadere onderbouwing nodig. De provincie vraagt hierbij om een ontwikkelrichting voor het betreffende gebied. Hierbij moet worden aangegeven hoe de provinciale belangen worden geborgd binnen de ontwikkeling. De “Ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen” is opgesteld om te dienen als een dergelijke onderbouwing. Deze ontwikkelrichting is een visie en geeft geen directe bouw- of gebruiksmogelijkheden. Aan de hand van deze ontwikkelrichting beoordelen we of en onder welke uitgangspunten we mee werken aan initiatieven in het gebied. Daarna dienen (eventueel) nog planologische procedures doorlopen te worden.

Eerdere besluitvorming

Deze Ontwikkelrichting bouwt voort op de in beide gemeentes door de raden vastgestelde Omgevingsvisies.

Wat willen we bereiken

Met het vaststellen van de omgevingsrichting is er een basis om medewerking te verlenen aan initiatieven in afwijking van het omgevingsplan. De geconstateerde afwijking mag niet strijdig zijn met de ontwikkelrichting. De beide gemeentes willen voor het hele Landgoed Gulbergen een geïntegreerde visie hebben, zodat eventuele medewerking en uitgangspunten aan initiatieven in samenhang beoordeeld kan worden.

Argumenten

1.1 Ontvangen initiatieven zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het omgevingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo” (2008).

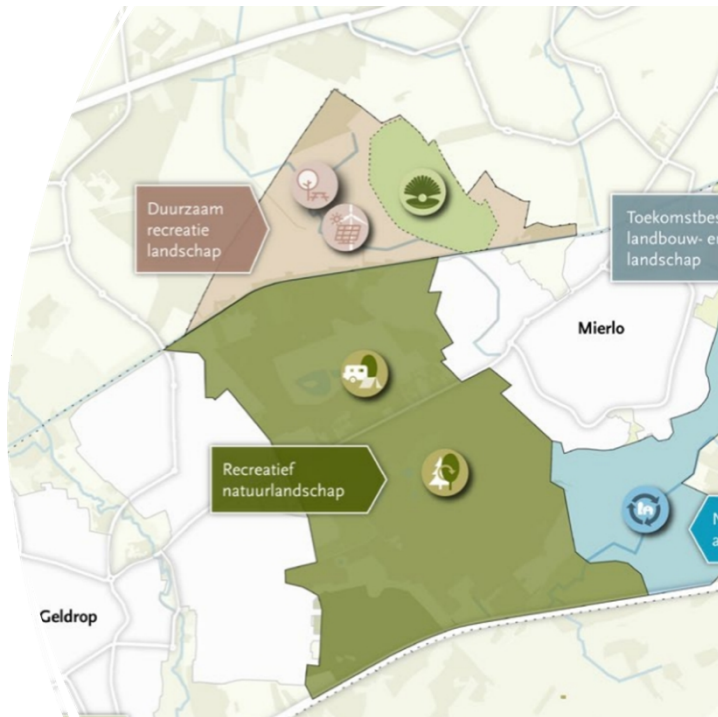
Bij de gesprekken met initiatiefnemers is gebleken dat de gewenste ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk zijn binnen het geldende omgevingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo” (2008). Zo is er een gesprek geweest met Libema over onder meer de mogelijkheid om ondergeschikte verblijfsrecreatie toe te staan op de golf. Ook is er een initiatief voor een outdoorsportpark. Deze ontwikkelingen passen (sommige onder voorwaarden) wel in de Omgevingsvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo. De provincie heeft een adviesrecht bij het afgeven van vergunning die strijdig zijn met het omgevingsplan. In deze situatie vraagt de provincie om een ontwikkelrichting van het gebied. Indien het initiatief past binnen een vastgestelde ontwikkelrichting geeft de provincie een positief advies op de vergunningaanvraag.

1.2. Versterking van ons recreatieve profiel op/ nabij de berg past bij onze ambitie.



In de Omgevingsvisie wordt concreet genoemd:

- Om onze ambitie voor een ‘recreatieve’ gemeente waar te maken bieden we nieuwe mogelijkheden voor recreatie in het landelijk gebied. Hierbij zoeken we een balans met de doelen voor het versterken van de biodiversiteit en de kwaliteiten van het landschap. Voor meer intensieve recreatiefuncties zien we mogelijkheden bij – onder andere- Gulbergen.



Omgevingsvisie afb. 27 multifunctioneel buitengebied

1.4. Speerpunt doorlopend groen

De Omgevingsvisie kent als speerpunt: “ 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” .



Omgevingsvisie afb 24 speerpunt doorlopend groen

1.5. De ontwikkelrichting (Hoofdstuk “Ontwikkelrichting”) werkt deze ambities verder uit.

Initiatieven die leiden tot versterking van de bestaande recreatieve voorzieningen passen binnen onze ambitie uit de Omgevingsvisie.

De ontwikkelrichting geeft daarbij uitgangspunten aan, waarbinnen recreatieve initiatieven denkbaar zijn. Deze algemene uitgangspunten vinden hun basis in onze doelen om met onze doorlopende groengebieden de biodiversiteit en de kwaliteit van het landschap te versterken. Waarbij we ook een bijdrage willen leveren aan de bovenregionale ecologische verbindingen en recreatiemogelijkheden.

De bestaande kwaliteiten van het gebied (zoals bijvoorbeeld cultuurhistorie, 't Wolfsven, het stortlichaam -de berg-, het Eindhovens Kanaal en de slagboom) zijn eveneens een basis voor geformuleerde uitgangspunten.

1.6. Vaststelling van de Ontwikkelrichting kan ruimte geven aan bestaande initiatieven

Op dit moment zijn twee initiatiefnemers bekend (Libema en outdoorsportpark). Daarbij gaat het om het plan van de lodges op de golf, uitbreiding van het clubgebouw, toevoegen van fun-golf en uitbreiding van Eindhoven Zoo. Over deze plannen zijn zowel de raad alsmede de bewoners geïnformeerd.

Vaststelling van de ontwikkelrichting maakt deze initiatieven in principe denkbaar *mits* zij voldoen aan een aantal uitgangspunten.

1.7. De belangen van partners in het gebied zijn meegenomen in deze Ontwikkelrichting.

Ambtelijk is de Ontwikkelrichting afgestemd met de gemeente Nuenen, de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel.

2.1. Een visie en twee gemeentes



Het is belangrijk om ook de ambities van de gemeente Nuenen voor het Landgoed Gulbergen te kennen. Het Landgoed bevindt zich immers op het grondgebied van twee gemeentes. De ambitie van de gemeente Nuenen voor het Landgoed is een regionaal landschapspark met ruimte voor landbouw, recreatie en andere passende functies. Evenals een robuuste schakel in het natuurlijk systeem (water en natuur). Nieuwe functies in het gebied moeten rekening houden met de waterhuishoudkundige functie van het gebied. Het houden van dieren ten behoeve van natuurbeheer en als onderdeel van natuur inclusieve en biologische landbouw behoren tot de mogelijkheden.

Kanttekeningen

N.v.t.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

N.v.t.

Planning

N.v.t.

Communicatie

De Ontwikkelrichting is gebaseerd op de Omgevingsvisies van de beide grondgebiedgemeentes. Aangezien beide omgevingsvisies door middel van een uitgebreid en zorgvuldig participatie traject tot besluitvorming zijn gekomen is voor deze ontwikkelrichting geen apart participatietraject doorlopen.

Daarnaast heeft de MRE een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd en is de Ontwikkelvisie 'Landschapspark Landgoed Gulbergen, wensbeeld voor een nieuw regionaal stadspark in de Brainportregio' vanuit de resultaten daaruit opgesteld.

Wellicht speciale berichtgeving in de lokale krantjes en op de website van Landgoed Gulbergen.

Wat mag het kosten

Als de raad besluit tot vaststelling van de " Ontwikkelrichting Landgoed Gulbergen" dan leidt dit besluit niet tot financiële verplichtingen van de gemeente.

Algemene achtergrond

De opdracht van de MRE (grondgebiedeigenaar) luidt op dit moment dat er een haalbaarheidsonderzoek nodig is naar de ontwikkelrichting die past binnen de Ontwikkelvisie van de MRE en budgettair neutraal is.



De MRE is bezig om onderdelen van het Landgoed te verkopen cq te verpachten. De procedures om deze gronden in de markt te zetten zullen op korte termijn starten. Ook beziet de MRE waar optimalisatie van opbrengsten mogelijk is.

De MRE zal vervolgens een besluit nemen over de voorkeursvariant van de ontwikkeling.

Vaststelling van de ontwikkelrichting kan onder voorwaarden leiden tot medewerking aan initiatieven. De kosten van een noodzakelijke herinrichting van het openbare gebied (bv parkeren) komen voor rekening van de initiatiefnemer; of op eigen terrein (bv het parkeren) goed realiseren.

De groene ambitie zal worden meegenomen als uitgangspunt voor de initiatieven.

Initiatiefnemers moeten de ontwikkeling landschappelijk inpassen, bijdragen aan de natuurambitie en in het algemeen moeten bijdragen aan landschappelijke kwaliteit.

In een vroeg stadium van de initiatieven sturen we al deze ambitie.

Duurzaamheid

N.v.t.

Burgerparticipatie

Zie onder communicatie

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

- Ontwikkelrichting met bijlage (ruimtelijke verkenning)

Achtergrondinformatie:

N.v.t.

Geldrop, 8 juli 2025

ValidSigned door J. Bastiaans
op 15-07-2025

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 15-07-2025

J.C.J. van Bree
burgemeester

