

Aan de raadsleden in de Metropoolregio  
Eindhoven

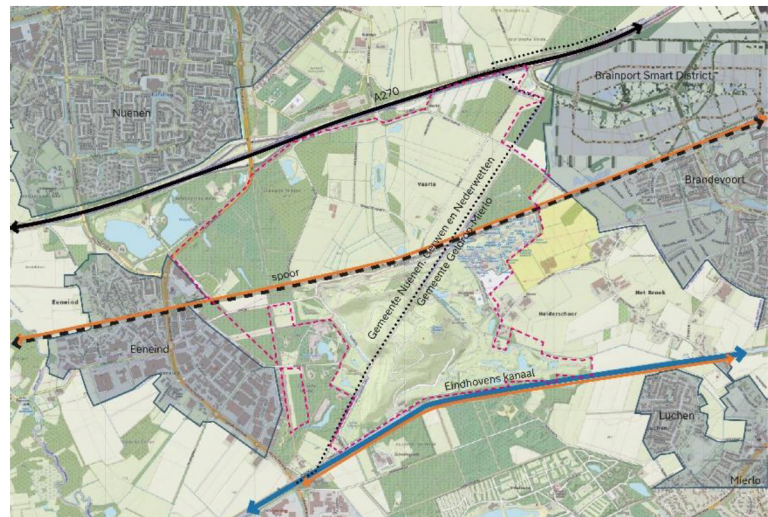
**Bezoekadres**  
Raiffeisenstraat 18  
5611 CH Eindhoven  
**Postadres**  
Postbus 985  
5600 AZ EINDHOVEN

<b>uw kenmerk</b>	<b>uw brief van</b>	<b>ons kenmerk</b> 100183-2506	<b>datum</b> 27 mei 2022
<b>onderwerp</b> Informatiebrief voor de nieuwe raden over Gebiedsontwikkeling Landgoed Gulbergen		<b>e-mailadres</b> <a href="mailto:a.leloux@metropoolregioeindhoven.nl">a.leloux@metropoolregioeindhoven.nl</a>	

Beste (nieuwe) raadsleden,

Landgoed Gulbergen is de voormalige vuilnisstortplaats op de grens van Nuenen c.a. en Geldrop-Mierlo. Tegenwoordig staat het gebied, van in totaal 325 hectare vooral bekend als een groen, landschappelijk gebied, dat geliefd is vanwege het prachtige uitzicht vanaf het hoogste punt van Brabant. Het is er aangenaam toeven voor onder meer golfers, wandelaars en fietsers.

De komende tijd ontwikkelt MRE, in samenspraak met betrokkenen, omwonenden en belangstellenden een plan voor Gulbergen. Een toekomstbestendig plan dat kan rekenen op draagvlak van bewoners, bedrijven, bezoekers en andere belanghebbenden. Een plan dat past binnen de kaders en de visie voor het landschappelijke en recreatieve karakter van het gebied, en dat invulling geeft aan (maatschappelijke) doelstellingen. Maar ook een plan dat aantrekkelijk is voor een marktpartij om uit te voeren. Tegelijkertijd moet het plan aansluiten bij wat er kan, mag en past; niet alles kan in Gulbergen. Zo moet het plan bijvoorbeeld rekening houden met 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 andere wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening.



In deze brief informeer ik u graag over de ontwikkelingen rond Landgoed Gulbergen en wat dit voor u als raadslid van één van de 21 gemeenten in MRE betekent.

### **Wat ging vooraf**

Essent Milieu (nu Attero) was sinds 2003 beheerder en vergunninghouder van de stortplaats. SRE (nu Metropoolregio) was voor een deel eigenaar van de ondergrond van het Landgoed. In 2003 is een groot deel van het landgoed (301 ha) in erfpacht gegeven (3 x 25 jaar, tot medio 2078, met een canon van € 1 per jaar) aan Attero. Attero had daarbij de opdracht te zorgen voor ontwikkeling van het Landgoed. Omdat die opdracht ook na jaren niet resulteerde in een nieuw plan voor het gebied, heeft het bestuur in 2018 de opdracht gegeven om te onderzoeken wat de bestuurlijke positie zou moeten zijn, zodanig dat geen risico's worden gelopen en een exit strategie kan worden gevolgd.

Dit heeft ertoe geleid dat het Algemeen Bestuur in december 2020 besloten heeft om de erfpacht met Attero te beëindigen waardoor de MRE weer volledig eigenaar is van het gebied. Hierdoor hebben wij weer de volledige regie over het gebied en staat MRE zelf aan de lat voor de ontwikkeling.

### **Voor welke opgaven staan wij met Landgoed Gulbergen?**

Gedurende de looptijd van dit dossier, ruim 20 jaar, zijn veel besluiten genomen en zijn er tal van ontwikkelingen geweest. In al die jaren stonden – en staan - de volgende opgaven voorop:

1. Het sluiten van de stortplaats en de overdracht van de (milieu-hygiënische) nazorg aan de provincie;
2. De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen tot een (boven)regionaal park.

#### *Ad. 1 Het sluiten van de stortplaats en de overdracht van de (milieu-hygiënische) nazorg aan de provincie;*

Op grond van de Nazorgregeling Wet Milieubeheer dient de stortplaatsexploitant, weten Attero, een nazorgplan ter goedkeuring aan de provincie voor te leggen voordat de stortplaats kan worden overgedragen aan de provincie. Op dit moment wordt samen met de Metropoolregio gewerkt aan het Nazorgplan. Bij de overdracht van de stortplaats moet een bijdrage (doelvermogen) worden betaald aan de provincie voor de eeuwigdurende nazorg. Hiervoor heeft de provincie ons geld ondergebracht in een provinciaal nazorgfonds.

#### *Ad. 2 De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen tot een (boven)regionaal park*

Doordat wij sinds 2020 weer volledig eigenaar zijn van het gebied, gelegen op het grondgebied van de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo, staan wij aan de lat voor de ontwikkeling van het gebied.

Het bestuur van de MRE heeft een opdracht gegeven aan het projectteam om met een voorstel te komen voor de integrale ontwikkeling van dit gebied. Dit projectteam bestaat uit projectleider Ans Leloux (Metropoolregio), Rosalie de Bont (gemeente Geldrop-Mierlo), Arie Ras (gemeente Nuenen) juridisch adviseur Erik Gramberg (AKD), planeconoom Frank Krabbe (De Waarderegisseur), adviseur gebiedsontwikkeling Adri Dorrestein en communicatieadviseur Eline Philips (Beck Communicatie). Het projectteam is aan de slag gegaan om te komen tot een voorstel dat uitnodigt tot planvorming voor Gulbergen met een hoofdzakelijk recreatief karakter, in een landschappelijke omgeving waarin de natuurdoelstellingen tot hun recht kunnen komen. De opdracht luidt ook dat met het voorstel een budgettair neutraal resultaat moet worden behaald.

### Governance

Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over de bestuurlijke samenwerking (governance) waaronder met name de Metropoolregio, de grondgebied gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo en de provincie. Er is een Stuurgroep, bestaande uit de burgemeesters en portefeuillehouders van Geldrop-Mierlo en Nuenen. Daarnaast is er een Adviescommissie Gulbergen die bestaat uit bestuurlijke vertegenwoordigers van alle subregio's, Eindhoven, Helmond en de grondgebied gemeenten. Aan al deze tafels worden de besluiten voorbereid en besproken voordat deze aan het Dagelijks Bestuur worden voorgelegd ter besluitvorming. Daarna wordt het Algemeen Bestuur geïnformeerd of gevraagd om besluitvorming.

# **METROPOOL**

---

# **REGIO**

---

# **EINDHOVEN**

---

Tevens heeft de portefeuillehouder van dit project, burgemeester Frank van der Meijden, regelmatig contact met de gedeputeerde van de provincie Noord Brabant over dit project.

## **Waar moet de ontwikkeling van Gulbergen aan voldoen?**

Landgoed Gulbergen is een bijzonder gebied met tal van karakteristieke kenmerken, waar bij elke vorm van ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Niet alles kan, sterker nog: een ontwikkelprogramma is slechts mogelijk in een beperkt deel van het gebied, vooral ten noorden van de spoorlijn. Zo is op de (voormalige afval)berg, met het oog op de bescherming en monitoring van de afdichting, bebouwing nagenoeg onmogelijk. Daarnaast moet in het gebied rekening worden gehouden met verschillen tussen hoog en droog en nat en laag, maar ook met beschermde soorten en met het behalen van natuurdoelen.

In 2021 hebben wij daarom door een landschapsarchitect een brede verkenning laten uitvoeren naar mogelijke ontwikkelingen voor Landgoed Gulbergen, passend binnen doelen, ambities voor het gebied en binnen de geldende kaders en randvoorwaarden. Dit is in kaart gebracht in een [ruimtelijke verkenning](#). De ruimtelijke verkenning heeft geleid tot een visie voor Landgoed Gulbergen met daarin drie ambities: het versterken van de unieke recreatieve belevingswaarde als regionaal landschapspark, het ontwikkelen van een natuurlijke klimaatbuffer en een aanvullend programma dat meerwaarde toevoeg aan het gebied, als ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

## **Vier ontwikkelrichtingen**

De verkenning heeft ook geleid tot een eerste 'oogst' van mogelijke ontwikkelrichtingen. Ontwikkelingen zijn mogelijk op een drietal ontwikkelvelden aan de noordkant van het gebied (ten noorden van de spoorlijn Eindhoven-Helmond). Via de link kunt u een [impressie bekijken van de vier richtingen](#).

- Een energielandschap met windmolens en zonnepanelen
- Aanplant van verschillende soorten bos
- Een thematisch vakantiepark met vakantiewoningen
- Een landschappelijk woonconcept

Begin 2022 heeft het bestuur besloten de vier ontwikkelrichtingen vrij te geven voor participatie, waarbij de vier mogelijkheden vooral als startpunt en inspiratiebron van een brede dialoog fungeren.

## **Participatie en communicatie**

Gedurende de hele afgelopen periode is de Stuurgroep en de Adviescommissie Gulbergen regelmatig geïnformeerd over het proces en ook de bestuurders van beide grondgebied gemeenten zijn regelmatig geïnformeerd over de stappen die werden gezet in dit proces. Tijdens elke vergadering van het Dagelijks Bestuur, die 1x in de zes weken plaatsvindt, wordt de stand van zaken van dit project geagendeerd. Tevens heeft er (regelmatig) zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden met de provincie Noord Brabant. Wij zijn in permanent overleg zowel met de provincie als de twee grondgebied gemeenten en Waterschap de Dommel om een binnen onze regio passende ontwikkeling voor dit gebied mogelijk te maken.

In februari 2022 is het participatietraject gestart met een online informatiebijeenkomst. U kunt de video-opnamen daarvan nog terugkijken. Vervolgens zijn wij met een groot aantal betrokkenen in gesprek gegaan, tijdens klankbordgesprekken, openbare bewonersavonden en 1-op-1 gesprekken. Ook leverde een groot aantal belangstellenden input via een online vragenlijst. Wij verwachten dit traject na de zomervakantie af te ronden. De uitkomsten van dit traject worden vastgelegd in een participatieverslag.

# **METROPOOL**

---

# **REGIO**

---

# **EINDHOVEN**

## **Rol van de raden**

Op het moment dat er een haalbaar plan ligt voor het gebied is het de bedoeling dat dit wordt aanbesteed aan de markt. Op dat moment zal het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio hierover een besluit moeten nemen. Dat is ook het moment waarop de raden van de 21 gemeenten in beeld komen. U wordt hierover nog uitgebreid geïnformeerd op het moment dat we zover zijn in het proces.

De raden van de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo hebben een andere positie. Zij zullen uiteindelijk het Bestemmingsplan of Omgevingsplan moeten vaststellen. Dat betekent dat deze raden ook eerder al betrokken zijn geweest en zullen gaan worden in het komende proces.

Met vriendelijke groet,

namens het Dagelijks Bestuur van de  
Metropoolregio Eindhoven,

Frank van der Meijden,  
portefeuillehouder Landgoed Gulbergen

