METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Metropoolregio Eindhoven
040 259 45 94
info@metropoolregioeindhoven.nl
www.metropoolregioeindhoven.nl

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

Aan de raadsleden
in de Metropoolregio Eindhoven

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk	datum
		100182-2393\ALE\MGE	23 februari 2022

onderwerp	e-mailadres
Informatiebrief voor de raad over start participatietraject gebiedsontwikkeling Landgoed Gulbergen	a.leloux@metropoolregioeindhoven.nl

Geachte raadsleden,

In de Raadsbrief van 16 december 2020 hebben wij u geïnformeerd over het besluit om de erfpacht met Attero van het Landgoed Gulbergen te beëindigen. Sinds eind 2020 is Metropoolregio Eindhoven (MRE) daardoor weer volledig eigenaar van het gebied. Hierdoor heeft MRE zelf weer de volledige regie op de ontwikkeling van het gebied. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling.

Waar staan we nu?
Vanuit het bestuur van MRE is een heldere opdracht geformuleerd voor de ontwikkeling van het gebied. Deze opdracht houdt in dat er een integrale ontwikkeling van het gebied moet komen waarbij een budgettair neutraal resultaat moet worden behaald. Ook zijn duidelijke afspraken gemaakt over de bestuurlijke samenwerking (governance) waaronder met name de Metropoolregio, de grondgebied gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo en de provincie. Het afgelopen jaar hebben wij het gebied en alle mogelijkheden voor ontwikkeling zorgvuldig in kaart gebracht en onderzocht. Ook hebben we gekeken naar de haalbaarheid van de verschillende mogelijke ontwikkelrichtingen binnen de door het bestuur aangegeven kaders. Daarmee is een compleet beeld ontstaan van de mogelijkheden én de onmogelijkheden voor de ontwikkeling van Landgoed Gulbergen. Het Dagelijks Bestuur heeft besloten om op basis van de informatie die tot nu toe is verkregen, eerst een brede dialoog met alle betrokkenen te voeren over de beschikbare ontwikkelrichtingen. Dat participatietraject gaat met ingang van 24 februari 2022 van start. De opbrengst van het participatietraject vormt belangrijke input voor de besluitvorming over het uiteindelijke voorkeursscenario. Op basis van die uitkomst zal MRE gaan zoeken naar een partij die dit scenario tot uitvoering kan brengen

Waar moet de ontwikkeling van Landgoed 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.

Het projectteam van MRE heeft mogelijke ontwikkelrichtingen op het Landgoed Gulbergen onderzocht. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling maatschappelijke meerwaarde biedt voor zowel de inwoners van de grondgebied gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen, maar ook voor de regio. Bijvoorbeeld als het gaat om thema's als energie, wonen, recreatie, landschap, natuur en waterberging. Daarnaast moet de ontwikkeling bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied

Welke ontwikkelmogelijkheden zijn er?
Om de mogelijkheden voor ontwikkeling in kaart te brengen hebben wij, naast gesprekken met de markt, landschapsarchitect Marianne Verhoeven gevraagd een visie voor het gebied op te stellen. Uitgaande van de historie, bodemgesteldheid, kwaliteit en uitstraling van het gebied maar ook het huidige gebruik en de ligging, is gekeken wat de mogelijkheden zouden kunnen zijn. Hiervoor is een ruimtelijke verkenning opgesteld die u wordt aangeboden (bijlage). Vervolgens zijn vier ontwikkelrichtingen uitgewerkt die volgens de ruimtelijke verkenning mogelijk zouden kunnen zijn. Tijdens de online informatiebijeenkomst op 24 februari 2022 (zie verder) worden deze vier mogelijke ontwikkelrichtingen nader toegelicht.

Hoe wordt de uiteindelijke afweging gemaakt?
Naast de financiële haalbaarheid zijn, zoals bovengenoemd, de maatschappelijke meerwaarde en de bijdrage aan de gebiedsambities belangrijke criteria bij de afweging van de te kiezen ontwikkelrichting. De opbrengst van het participatietraject is hiervoor van belangrijke toegevoegde waarde. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid zijn de vier ontwikkelrichtingen door onze planeconoom doorgerekend op basis van een grondexploitatie. Hieruit blijkt dat de financiële uitkomsten van de ontwikkelrichtingen sterk verschillen. Wanneer verschillende ontwikkelrichtingen worden samengevoegd of gecombineerd, kan het financiële plaatje veranderen. Uitgangspunt blijft dat een ontwikkeling kosten neutraal moet worden gerealiseerd.

Hoe ziet het participatietraject eruit?
De afgelopen periode hebben de Adviescommissie Gulbergen (bestaande uit permanente bestuurders van de steden Eindhoven, Helmond, van de subregio's en de grondgebied gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen), de Stuurgroep Gulbergen (bestaande uit bestuurders van de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo en de portefeuillehouder van MRE); het Dagelijks Bestuur van MRE, de beide colleges van de grondgebied gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo, de beide gemeenteraden van de grondgebied-gemeenten en het Algemeen Bestuur van de Metropoolregio, kennisgenomen van de vier ontwikkelrichtingen en daarbij behorende (financiële) resultaten.

Het Dagelijks Bestuur heeft besloten de vier ontwikkelrichtingen vrij te geven voor participatie, waarbij de vier mogelijkheden vooral als startpunt en inspiratiebron van een brede dialoog fungeren. Tijdens deze dialoog willen wij bij alle betrokkenen en belanghebbenden bevindingen, ideeën en aanvullingen ophalen die van belang kunnen zijn voor de verdere planuitwerking. Betrokkenen kunnen op verschillende manieren met ons meedenken en -praten:

Online informatiebijeenkomst 24 februari 2022
Op 24 februari vindt allereerst een online informatiebijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst informeren we de deelnemers over het proces, de uitkomsten van de verkenning naar ontwikkelmogelijkheden en de ontwikkelrichtingen die in beeld zijn gebracht. Deze informatie is de basis voor de gesprekken die daarna volgen. U bent van harte welkom aan deze online informatiebijeenkomst deel te nemen. Deze vindt plaats van 19.00 tot 20.15 uur en is te volgen via de link: https://live.sommedia.nl/gulbergen. U kunt de opnamen van de bijeenkomst ook later

terugkijken op www.gulbergen.nl. Via deze website kunt u alle ontwikkelingen blijven volgen. Ook data van de informatieavonden die volgen zullen hier beschikbaar komen.

Vervolggesprekken
De bijeenkomst op 24 februari 2022 is in de eerste plaats bedoeld om alle belangstellenden goed te informeren, zodat iedereen over dezelfde informatie beschikt. Vervolgens kunnen betrokkenen op verschillende manieren meepraten en inbreng leveren. In het voorjaar organiseren wij, mits dat binnen de coronamaatregelen mogelijk is, meerdere openbare bewonersavonden. Daarnaast vinden klankbordgesprekken en één op één gesprekken plaats met direct belanghebbenden. Ook kunnen mensen input geven door een online vragenlijst in te vullen.

Hoe ziet het vervolg eruit?
Het participatieproces start 24 februari 2022 met de online informatiebijeenkomst en eindigt in april 2022. Op basis van alle ontvangen input maken wij een participatieverslag. Dit wordt gebruikt om tot een afgewogen voorkeursscenario te komen. Het voorkeursscenario wordt voor besluitvorming aangeboden aan het Algemeen Bestuur van de MRE, nadat de gemeenteraden van de 21 gemeenten in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze geven. Vervolgens kan de aanbestedingsprocedure starten om het voorkeursscenario in de markt te zetten.

Op de hoogte blijven?
Wilt u op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen rond Landgoed Gulbergen en het participatietraject? Dan kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via www.gulbergen.nl. Op deze projectwebsite vindt u ook alle informatie over de ontwikkeling van het gebied.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd, en hopen u te ontmoeten tijdens een van de bijeenkomsten in de komende periode.

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks bestuur van de
Metropoolregio Eindhoven,

Frank van der Meijden,
portefeuillehouder Landgoed Gulbergen.