

Conceptverslag klankbordgesprek gebiedsontwikkeling Landgoed Gulbergen met Wijkraad Eeneind

25 april 2022 Golfbaan de Gulbergen, Mierlo

Aanwezigen namens Wijkraad Eeneind:

Michael van den Berg,
Piet van de Laar

Aanwezigen namens projectteam Gulbergen:

Ans Leloux, projectleider Gulbergen bij MRE
Arie Ras, planoloog buitengebied, gemeente Nuenen
Rosalie Bont, jurist ruimte, gemeente Geldrop-Mierlo
Eline Philips, communicatieadviseur in opdracht van MRE

Introductie

Ans Leloux heet de deelnemers welkom en legt uit dat de klankbordgesprekken en bewonersavonden zijn bedoeld om bij alle betrokkenen bij Landgoed Gulbergen input op te halen voor de toekomst van landgoed Gulbergen. Tijdens het [Webinar op 24 februari](#) 2022 is veel informatie gedeeld over de verkenning van het gebied en mogelijke ontwikkelrichtingen. De aanwezigen hebben het Webinar niet of slechts gedeeltelijk gezien, daarom geeft Ans een korte samenvatting van hetgeen daarin is verteld. Uiteraard is er de gelegenheid om vragen te stellen, daarnaast gaan we graag met de Wijkraad in gesprek over verschillende thema's rond de gebiedsontwikkeling.

Michael legt uit dat de Wijkraad een bij verkiezingen gekozen groep is, de wijkraadsleden zijn op persoonlijke titel gekozen. Bij de laatste gemeenteraadsverkiezingen in maart zijn ook de verkiezingen voor de Wijkraad geweest, dus er heeft zojuist een wisseling plaatsgevonden. Vandaar dat een eerder geplande afspraak per abuis in het water is gevallen. Het college van B en W is verplicht de Wijkraad te raadplegen bij ruimtelijke plannen in Eeneind e.o.. Michael is een nog relatief nieuwe bewoner in de wijk, is de nieuwe voorzitter van de wijkraad en heeft Gulbergen in portefeuille. Piet is als tweede lid van de Wijkraad mee gekomen en woont al zijn hele leven in de omgeving, hij is opgegroeid in de tijd dat de stortplaats nog in gebruik was.

Vragen wijkraad

Het waarom en de haalbaarheid van een ontwikkeling

Michael is benieuwd naar de financiële haalbaarheid van de diverse ontwikkelrichtingen. Ook vraagt hij zich af of gebruik kan worden gemaakt van de reserve die is opgebouwd voor het beheer van de stortplaats. Ans licht toe dat er een globale en voorlopige doorrekening is gemaakt (op basis van de grondexploitatie) om daarmee een realistisch beeld te schetsen welke ontwikkelrichtingen financieel haalbaar zijn. Tegelijkertijd leggen we alle ontwikkelrichtingen op tafel voor het gesprek, om te

ondervinden voor welke richting of combinatie van richtingen draagvlak bestaat. Vervolgens zullen we moeten onderzoeken hoe een financieel haalbaar plan gemaakt kan worden. Er is bijvoorbeeld nog niet gekeken naar subsidies of de vraag of bepaalde partijen willen meefinancieren. Verder is het inderdaad zo dat er een reserve wordt opgebouwd voor de eeuwigdurende nazorg van de stortplaats. Deze verantwoordelijkheid voor de nazorg wordt op termijn overgedragen aan de provincie, als Het Nazorgplan gereed is. De middelen voor de eeuwigdurende nazorg die in een reserve zijn opgenomen bij de provincie staan volledig los van de gebiedsontwikkeling en de exploitatie van het gebied. Ook vraagt de Wijkraad zich af of het gebied überhaupt ontwikkeld moet worden. Ans licht toe dat dat een bestuurlijke keuze. Op dit moment kost het gebied jaarlijks behoorlijk wat geld van alle 21 gemeenten in MRE (een bedrag per inwoner). Naast de mogelijkheid om de kosten uit een ontwikkeling terug te halen, is er ook behoefte aan een ontwikkeling, om een meer aantrekkelijk gebied voor de regio te kunnen creëren. Desgevraagd licht Arie toe dat de Omgevingsvisie van de gemeente Nuenen voor het noordelijk deel een recreatieve ontwikkeling in een landschappelijke setting toestaat. Mocht in de toekomst hier woningbouw gepland worden, zal de raad eerst de Omgevingsvisie moeten aanpassen.

Ontsluiting en verkeersdrukte

De Wijkraad is bezorgd over de mogelijke toename van verkeersdrukte via Eeneind. Op dit moment moet al het verkeer via Eeneind komen. Wanneer er een vakantiepark komt zal er veel extra verkeer bij komen. Ans licht toe dat de kans niet groot is dat verkeer naar het noordelijk deel van het gebied in de toekomst nog via Eeneind gaat, omdat de spoorwegovergang bij Schoutse Vennen op termijn wordt gesloten voor gemotoriseerd verkeer. De landschapsarchitect heeft in haar ruimtelijke verkenning geadviseerd om bij een dergelijk ontwikkelscenario ontsluiting via het noorden (de A270) te regelen. Dit is binnen het bestemmingsplan van Nuenen al mogelijk.

Uitslagen online onderzoek

Michael geeft aan dat de bewoners van de wijk tot op heden alleen informeel geraadpleegd zijn. De Wijkraad overweegt een enquête in de wijk. Er is ook door MRE een online onderzoek gedaan. Zijn de uitkomsten te specificeren voor Eeneind en zijn die uitkomsten mogelijk beschikbaar te stellen? Eline geeft aan dat deelnemers de viercijferige postcode moesten invullen. De postcode 5674 is dus uit de resultaten te filteren, hoewel onder deze postcode meer delen van het buitengebied van Nuenen vallen. De resultaten van de enquête moeten nog worden verwerkt en openbaar gemaakt, maar in principe kunnen die uitkomsten t.z.t. beschikbaar worden gesteld.

Reactie wijkraad

Het geluid dat de Wijkraad tot nu toe heeft opgehaald in de wijk is vooral de waardering voor en wens tot het behoud van het groene, recreatieve karakter van het gebied. Veel mensen vanuit Eeneind maken gebruik van het gebied om er te wandelen, de hond uit te laten, fietsen en sporten. Ook vanuit Nuenen Zuid wordt veel gebruik gemaakt van het gebied.

Rond Eeneind is de afgelopen jaren al veel gebouwd en er zijn nog diverse plannen in de directe omgeving in voorbereiding en uitvoering. Denk aan een migrantenhotel, uitbreiding bedrijventerrein, een woonwijk en zonneweide. Het gevoel dat heerst is dat de wijk aan alle kanten wordt volgebouwd. Deze zorg wil de wijkraad niet op dossierniveau, maar op overkoepelend niveau bespreken met de gemeente.

De Wijkraad vindt het prettig om betrokken en geïnformeerd te blijven bij belangrijke mijlpalen in het proces. Arie adviseert om Gulbergen als vast agendapunt op de vergaderagenda van de Wijkraad te plaatsen. Ter voorbereiding op elke volgende vergadering kan men met Arie contact opnemen voor input t.a.v. de stand van zaken. De Wijkraad kan zich vinden in deze afspraak. Contactgegevens worden uitgewisseld.

Afsluiting

Ans sluit de bijeenkomst af en dankt de deelnemers voor hun inbreng. Ze kondigt aan dat de Wijkraad het verslag ontvangen en dat zij mogen reageren als er onvolkomenheden in staan. Het verslag levert

input voor het participatieverslag. Eline adviseert de deelnemers zich aan te melden voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven. Dat kan via www.gulbergen.nl.

CONCEPT