

Leidraad inschrijving verkoop noordzijde Gulbergen Metropoolregio Eindhoven (MRE)

Inleiding & achtergrond voornemen tot verkoop

De Metropoolregio Eindhoven (hierna: 'MRE') heeft het voornemen om over te gaan tot verkoop van een aantal percelen grond (ca 170 ha), gelegen op het lokaal bekende Landgoed Gulbergen, begrensd aan de noordzijde door de A270 en aan de zuidzijde door de spoorlijn, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening(bijlage1), om hiermee het gebied langdurig als natuur te beheren. Dit voornemen is gepubliceerd op www.metropoolregioeindhoven.nl (het 'Perceel').

Het gebied

Het Landgoed Gulbergen is een gebied van ca. 325 ha. Dit gebied wordt doorsneden door een spoorlijn. Het gebied bestaat uit twee gebieden die als één integraal te ontwikkelen gebied wordt gezien; ten noorden van de spoorlijn (het noordelijk deel) en ten zuiden van de spoorlijn (het zuidelijk deel). Doordat beide gebieden hun eigen karakter hebben, willen wij beide gebieden afzonderlijk ontwikkelen tot een regionaal stadspark, een aantrekkelijk groen gebied, waar inwoners uit de gehele regio zich uitgenodigd voelen om te komen uitwaaien, sporten, recreëren en van de natuur genieten.

De noordzijde van het Landgoed kenmerkt zich door een gebied met een ecologische zone, bossen en landbouwgrond, totaal groot 176 ha. Hier wil de MRE natuurontwikkeling door herstel van het cultuurhistorisch landschap: een afwisselend en kleinschalig landschap van natte graslandjes, houtwallen en heggen. Deze inrichting van het landschap zorgt voor een ecologische diversiteit. De oude akkers kunnen natuurinclusief agrarisch worden gebruikt terwijl er in het gebied ook ruimte moet komen (en blijven) voor wandelpaden. De bosgebieden dienen te worden behouden. Deze maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Brabant. Aan de westkant is een voormalig steenovenfabrieksterrein aanwezig. Omdat er nog puinresten van de voormalige opstallen aanwezig zijn, wordt deze locatie in erfpacht uitgeven. De MRE heeft op 28 februari 2024 een Ontwikkelvisie vastgesteld waarin is beschreven hoe wij de transformatie van de noordzijde zouden willen zien. Deze Ontwikkelvisie is opgenomen als bijlage 2 bij deze leidraad. Deze Ontwikkelvisie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject. Dat betekent dat er veel draagvlak is voor dit nieuwe regionale stadspark. Daarnaast zijn beide grondgebiedgemeenten, Nuenen en Geldrop-Mierlo vanaf het begin aangehaakt. Dat heeft ertoe geleid dat beide gemeenten, met als basis de Ontwikkelvisie, een Ontwikkelrichting hebben vastgesteld (bijlage 3 en 4). Dit is de basis voor de nieuwe eigenaar van het gebied om de planologische procedure te kunnen starten. In deze beleidsdocumenten treft u ook nadere informatie omtrent ligging en samenstelling van het relevante Perceel.

Overeenkomst

In de te sluiten overeenkomst worden de volgende afspraken gemaakt

- De kandidaat-koper aanvaardt het gebied in de staat zoals het nu is; voor het gebied zijn diverse historische, verkennende en nadere bodemonderzoeken en asbestonderzoeken beschikbaar en die ook aan inschrijvers beschikbaar kunnen worden gesteld;
- De kandidaat-koper mag delen van het gebied niet zonder toestemming van de MRE vervreemden of in van (erf)pacht, verhuur uitgeven waarbij een kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding en boetebeding geldt; ook geldt een uitzondering voor vervreemding aan nutsbedrijven;
- Bij ingebruikgeving is kandidaat-koper gehouden om aan eventuele kopers, huurders, (erf)pachters en dergelijke, de verplichting op te leggen dat het geregelde in de Ontwikkelvisie wordt geëerbiedigd;
- De kandidaat-koper heeft zich bij het ontwikkelen van de gebieden te houden aan de kaders zoals gesteld in de Ontwikkelvisie en Ontwikkelrichting van de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo;
- De kandidaat-koper verplicht zich het gebied op een wijze in stand te houden en te onderhouden in overeenstemming met de vastgestelde Ontwikkelvisie;
- De kandidaat-koper zal het terrein van de voormalige steenovenfabriek in erfpacht nemen;
- De kandidaat-koper is het verboden het gebied van de voormalige steenovenfabriek opnieuw in te richten. Dit gebied dient natuurgebied te blijven en mag niet door wandelpaden of mountain-

bikeroutes worden doorsneden. Voor zover deze aanwezig zijn, dienen deze paden te worden omgelegd;

- De kandidaat-koper verplicht zich na ondertekening van de koopovereenkomst om binnen 1 jaar de eventueel benodigde planologische procedure op te starten voor realisatie van het gebied conform de Ontwikkelvisie en het door inschrijver ingediende beheerplan;
- Er zijn lopende jacht- en pachtovereenkomsten welke dienen te worden gerespecteerd;
- Er is een gebruiksovereenkomst met de Politiehondensportvereniging die dient te worden overgenomen;
- Er is een lopende beheerovereenkomst voor 2026 met de Bosgroep Zuid; die dient te worden gerespecteerd.

Wat zoeken wij

Wij zoeken een partij die:

1. Bereid is het hele gebied ('het Perceel') in eigendom over te nemen. Het gebied wordt in zijn geheel verkocht. Wij zoeken een kandidaat-natuurbeheerder die in staat is om het gebied integraal te beheren conform de (natuur)doelstellingen zoals die onder andere zijn weergegeven in de Ontwikkelvisie en de Ontwikkelrichting van de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo;
2. kan teren op ruime ervaring met het beheren van gebieden met een landschappelijk karakter als het onderhavige gebied en beschikt over de daarvoor vereiste professionaliteit en betrouwbaarheid als natuurbeheerder;;
3. bereid is met een toekomstige potentiële koper van de zuidzijde van Landgoed Gulbergen afspraken te maken zodat het gebied in goede samenwerking integraal wordt ontwikkeld;
4. bereid is ten minste voor 50 jaar de door de MRE vastgestelde Ontwikkelvisie ten aanzien van het noordelijk gedeelte van Landgoed Gulbergen te respecteren en uit te voeren;

Eisen aan de natuurbeheerder

De kandidaat-beheerder heeft aantoonbaar ervaring met langjarig beheer van natuurgronden, alsmede met toezicht en handhaving en omgevingsmanagement, en is in staat de ontwikkelvisie uit te voeren en te borgen opdat het beheer van het totale gebied voor toekomstige generaties toegankelijk en behouden blijft, en professioneel beheerd zal blijven worden.

Inschrijfvoorwaarden

1. **Gecertificeerd natuurbeheerder**
De geselecteerde inschrijver dient een gecertificeerd natuurbeheerder te zijn. Dit certificaat is verleend door de Stichting Certificering SNL. MRE stelt inschrijvers in staat om op een alternatieve, gelijkwaardige wijze aan te tonen dat aan de ervaringseisen benodigd voor een dergelijk certificaat, wordt voldaan.
2. **Inschrijving**
Het door een inschrijver vermelde aanbod is onherroepelijk en definitief. De inschrijver doet zijn inschrijving gestand voor een periode van 60 dagen, gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijving
3. **Vragen stellen**
De MRE stelt inschrijvers in de gelegenheid vragen te stellen over deze inschrijving. Vragen kunnen tot de in de hieronder aangegeven planningstabel genoemde datum en tijdstip uitsluitend per e-mail ingediend worden, met daarbij duidelijk aangegeven op welk onderdeel de vraag betrekking heeft. Vragen die de MRE na die datum en na dat tijdstip ontvangt, zullen niet in behandeling worden genomen. Uitsluitend schriftelijke vragen ten behoeve van nadere inlichtingen kunnen worden gericht aan e-mailadres: a.leloux@metropoolregioeindhoven.nl.
4. **Indiening inschrijving**
Inschrijvers kunnen tot het tijdstip van sluiting (19 januari 2026, 23:59) een inschrijving doen door de volgende stukken te mailen naar a.leloux@metropoolregioeindhoven.nl:
 - Plan van aanpak: In het plan van aanpak en bijbehorende beheer- en inrichtingsvisie omschrijft inschrijver hoe hij/zij denkt bij te dragen aan de planvoorbereiding, begeleiding inrichting, tijdelijk beheer en beheer na levering. Het plan van aanpak dient zelfstandig leesbaar te zijn, dus zonder verwijzingen naar bijlagen. In het plan van aanpak dient een inschrijver

tevens uiteen te zetten in hoeverre zij ervaring heeft met het beheer van natuurgronden met een vergelijkbare of grotere omvang.

- Geldig certificaat natuurbeheer, of bewijs gelijkwaardigheid;
5. Aanvaarden voorwaarden in koopovereenkomst
Met het indienen van de inschrijving verplicht koper zich tot het aanvaarden van de voorwaarden uit de koopovereenkomst en kan inschrijver gehouden worden aan hetgeen hij/zij heeft vermeld in zijn inschrijving.
 6. Wijze van indiening van de inschrijving
Inschrijvers blijven te allen tijde verantwoordelijk voor het volledig, op tijd en op de juiste (gevraagde) wijze indienen van de inschrijving. Eventuele mondelinge mededelingen of toelichtingen en te laat ingediende stukken worden niet betrokken bij de beoordeling van de inschrijving.
 7. De beoordelingscommissie
De beoordeling van het plan van aanpak vindt plaats door een ter zake deskundige beoordelingscommissie.
 8. Uitsluiting van inschrijving
Inschrijvingen die zijn ingediend na het genoemde tijdstip/datum, voorwaardelijke en/of incomplete inschrijvingen voldoen niet aan de gestelde eisen en zullen worden uitgesloten van de inschrijving.
 9. Planning

Planning	datum
Publicatie	9 december 2025
Uiterste datum stellen van vragen	23 december 2025
Nota van inlichtingen online	2 januari 2026
Uiterste moment van inschrijving	19 januari 2026 om 23:59
Voorlopige gunning	23 februari 2026
Definitieve gunning	2 maart 2026

Beoordeling inschrijvingen

Voor de beoordeling van de inschrijvingen gebruiken wij de geschiktheidseisen en gunningscriteria

- a. Geschiktheidseisen
De MRE hanteert de volgende geschiktheidseisen:
 - Inschrijver dient te beschikken over een geldig certificaat natuurbeheer of gelijkwaardig.
 - Inschrijver dient te beschikken over relevante ervaring met het beheer van natuurgronden van tenminste een vergelijkbare omvang en karakter.
- b. Gunningscriteria
De MRE hanteert het gunningscriterium kwaliteit, dat zal worden getoetst aan de hand van het plan van aanpak en de bijbehorende beheer- in richtingsvisie. Dit plan van aanpak dient een beschrijving te bevatten van de visie op het plangebied, hoe inschrijvers denken de continuïteit van het natuurbeheer over de lange(re) termijn te kunnen waarborgen (denk aan beschikbaarheid voldoende personeel, borgen van kennis en expertise), hoe inschrijver het beheer van het bos- en natuurgebied en de natuurinclusieve graslanden zal uitvoeren, en hoe zij invulling zal geven aan toezicht, handhaving en de natuur-recreatieve invulling.
In dat kader zal het plan van aanpak worden beoordeeld op basis van de volgende subgunningscriteria:
 - Visie op het plangebied
 - Voldoende capaciteit, expertise en financiële middelen voor deelname aan planvorming/gebiedsontwikkeling/omgevingsmanagement
 - Wijze waarop beheer duurzaam wordt geborgd.
 - Beheer bos/natuurgebieden
 - Beheer natuurinclusieve graslanden
 - Toezicht en handhaving
 - Natuur recreatieve invulling
 - Ervaring met een beheer van soortgelijke grootte natuurgebied

Het plan van aanpak mag maximaal 25 pagina's (kantjes A4) bevatten. Bij het plan van aanpak zitten maximaal 10 pagina's (kantjes A4) bijlagen. Het lettertype is minimaal punt 11.

In het plan van aanpak is het mogelijk om te verwijzen naar een webpagina. De webpagina kan slechts gebruikt worden als verduidelijkende achtergrondinformatie ten behoeve van het plan van aanpak. De beoordeling vindt plaats op basis van hetgeen in het plan van aanpak beschreven staat.

Voor het plan van aanpak en de bijbehorende beheer- en inrichtingsvisie voor de recreatieve invulling kan maximaal 100 punten worden verkregen. In eerste instantie zullen de leden van de beoordelingscommissie het plan van aanpak individueel beoordelen. Na de individuele beoordeling van het plan van aanpak worden in een (besloten) gezamenlijke vergadering de grote verschillen besproken. Dit kan eventueel leiden tot een aanpassing van een individuele score voor het plan van aanpak. Uit de individuele scores komt een gewogen gemiddelde score per beoordelingscriterium tot stand. De som van alle gewogen gemiddelde scores bepalen vervolgens de uiteindelijke score.

De te beoordelen onderdelen van het plan van aanpak worden gescoord volgens de volgende systematiek:

Score 0%: onderdeel niet beantwoord/begrepen

Score 25%: onvoldoende

Score 50%: voldoende

Score 75%: goed

Score 100%: uitstekend

Het plan van aanpak en de bijbehorende beheer- en inrichtingsvisie worden beoordeeld aan de hand van de bovengenoemde subgunningscriteria, waarbij per subgunningscriteria de volgende maximale hoeveelheid punten kan worden behaald:

Beoordelingscriterium	Maximale score
Visie op het gebied	15 punten
Voldoende capaciteit, expertise, financiële middelen voor deelname aan planvorming/gebiedsontwikkeling	30 punten
Wijze waarop beheer duurzaam wordt geborgd	15 punten
Beheer bos/natuurgebieden	10 punten
Beheer natuurinclusieve graslanden	10 punten
Toezicht en handhaving	10 punten
Natuur recreatieve invulling	10 punten

Na het bekend worden van de beoordelingen wordt er gegund. De inschrijver aan wie wij voornemens zijn te gunnen, worden uitgenodigd voor een gesprek over zijn inschrijving, verificatie van gegevens en bespreking van de te sluiten overeenkomst en Kwalitatieve Verplichting. Tevens kunnen hier de officiële bewijsstukken gevraagd worden om onderdelen van het plan te onderbouwen.

Bezwaar

Binnen twintig dagen na de gunningsbeslissing kunnen overige inschrijvers bezwaar aantekenen tegen gunningsbeslissing door middel van het aanhangig maken van een kort gedingprocedure bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie Eindhoven, op straffe van verval van het recht om nadien nog tegen de gunningsbeslissing te kunnen opkomen. Deze termijn is aldus een vervaltermijn.

Overig

Eventuele vragen of onduidelijkheden over de informatie die in deze leidraad is verstrekt alsook eventuele geconstateerde dubbelzinnigheden of tegenstrijdigheden dienen inschrijvers tijdig, in elk geval vóór het moment van inschrijving kenbaar te maken op straffe van verval van het recht om daar later, ná gunning, nog bezwaar tegen te maken.

Onderhavige procedure betreft de verkoop van grond, en betreft - ook al worden hier en daar gelijklopende termen gebruikt - nadrukkelijk géén aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De daarin opgenomen voorschriften en termijnen, beginselen en overige rechten en verplichtingen zijn dan ook niet van toepassing op de onderhavige verkoopprocedure.

Bijlagen

De bijlagen zijn beschikbaar op de website van de Metropoolregio Eindhoven via de link:
<https://metropoolregioeindhoven.nl/over-ons/offici%C3%ABle-publicaties/publicatiegulbergen>

1. Tekening noordzijde
2. Ontwikkelvisie
3. Ontwikkelrichting gemeente Nuenen c.a.
4. Ontwikkelrichting gemeente Geldrop-Mierlo