

# Voorontwerp Structuurplan Noordoost 2020

## *DEEL 3: Samenvatting en plankaart*



Opgesteld door:  
Gemeente Tilburg, Dienst Beleidsontwikkeling  
Afdeling Ruimte en economie  
Planologie en Stedelijk Beleid  
September 2007

### Waarom een structuurplan Noordoost

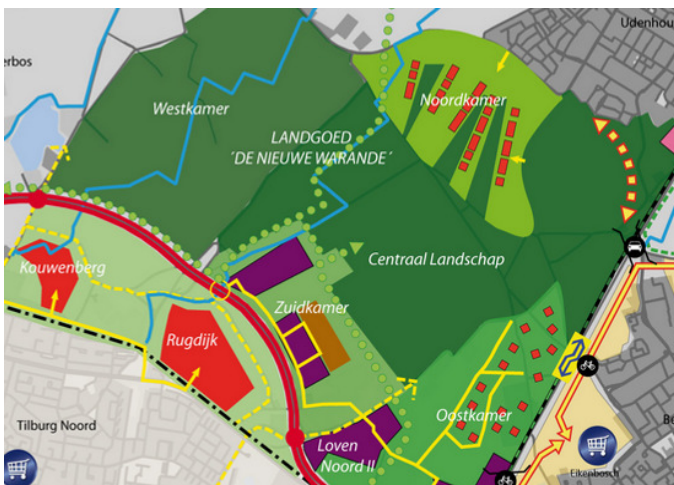
Het Voorontwerp structuurplan Noordoost beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied tot 2020 ten noorden van Tilburg Noord, inclusief Rugdijk / Kouwenberg. Dit plan gaat niet over ontwikkelingen in de bestaande bebouwde gebieden van Udenhout en Berkel-Enschot, wel over de uitbreidingen aan de randen van deze dorpen.

Er is een aantal recente beleidskaders waardoor het noodzakelijk is een recente visie op Tilburg Noordoost te hebben. De gemeente Tilburg heeft bijvoorbeeld een regionale taakstelling voor de bouw van woningen en bedrijventerreinen. In Tilburg moeten tot 2020 ruim 10.000 woningen binnenstedelijk worden gebouwd en zo'n 8.000 woningen buitenstedelijk. Een groot deel van deze uitbreiding wordt gerealiseerd in het noordoosten van de gemeente. Om aan ieders woonwensen te voldoen is de nieuwbouw heel verschillend: binnen de tangenten een stedelijk woonmilieu en in het buitengebied woonmilieus met een dorps of landelijk karakter.

In de ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020 staat beschreven dat de bestaande dorpen in Noordoost hun eigen karakter en vitaliteit moeten behouden. Zo moeten de dorpen niet met elkaar vergroeien. Een ander uitgangspunt is dat bebouwing in eerste instantie in de bestaande stad (tot aan de tangenten) plaatsvindt en dat het groene en open buitengebied zoveel mogelijk behouden wordt. Om aan de regionale taakstelling en de wooneisen te kunnen voldoen, is verstedelijking in het buitengebied onvermijdelijk. Bij verstedelijking in het buitengebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande kwaliteiten van het gebied, zoals natuur en cultuurhistorie.

### Ambitie voor Noordoost

Noordoost kenmerkt zich door de dorpen, de rust en de landschappelijke uitstraling met een relatieve openheid en natuur. Het gebied vormt als zodanig, zeker op de lange termijn, een belangrijk ruimtelijk contrast met de stad Tilburg. We staan dan ook voor de uitdaging om de plannen voor verstedelijking te combineren met de huidige waarden en potenties van het gebied.



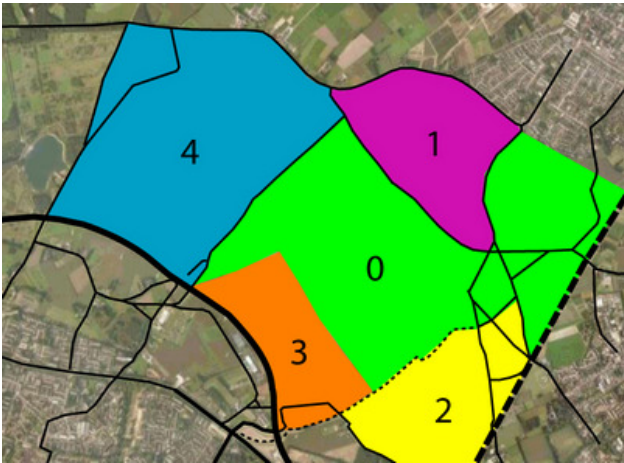
Letterlijk en figuurlijk vormt een landschappelijk middengebied; het 'Landgoed de Nieuwe Warande' de basis van dit voorontwerp structuurplan. Dit Landgoed bezit een groot open Centraal Landschap met een viertal Kamers (Noord-, Oost-, Zuid- en Westkamer).

Kernwoorden voor het Centrale Landschap zijn: openheid, ecologie en natuur, cultuurhistorie, agrarische functies en recreatie.

Aan de randen van het grootschalige Landgoed vindt in vier Kamers op beperkte schaal verstedelijking plaats. Binnen de planperiode van dit Voorontwerp structuurplan is in de Noord- en Oostkamer woningbouw gepland. Beperkte woningbouw in de Westkamer is op de

langere termijn in beeld. De Zuidkamer krijgt een bedrijfsmatige invulling in een groene omgeving. Aan de randen van het Landgoed is ook ruimte voor recreatie/horecavoorzieningen. De bebouwing in de Kamers hebben een strakke grens naar het Centrale Landschap, maar hebben tegelijkertijd in hun uitstraling een sterke verwevenheid met dat Landschap. In het Centrale Landschap wordt geen bebouwing toegestaan, tenzij deze bijdraagt aan de natuur/recreatie doelstelling van het gebied. Door op het Landgoed de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te combineren met extensieve verstedelijking, wordt binnen de gemeentegrenzen van Tilburg een aantrekkelijk en bijzonder woon- en verblijfsmilieu toegevoegd.

Aansluitend aan de bestaande bebouwing van Tilburg Noord (Rugdijk/Kouwenberg en Loven Noord) en de dorpen Berkel-Enschot (Overhoeken) en Udenhout (Mortel II) vindt de intensievere bebouwing plaats. Tevens is de bebouwing zó gelokaliseerd, dat de dorpen Berkel-Enschot, Udenhout en Oisterwijk niet in elkaar zullen opgaan.



#### *Het Centrale Landschap (gebied 0)*

De ambitie voor het Centrale Landschap (gebied 0) van het Landgoed is behoud en ontwikkeling van karakteristieken en waarden in het gebied als openheid, ecologie/natuur, agrarische functies en cultuurhistorie. Ook heeft het gebied een infiltratiefunctie voor het natuurgebied de Brand. Het gebied is bedoeld als rustpunt met behoud en versterking van waardevol landschap (Mooi Brabant) en als buffer tegen verdere verstedelijking.

Eén van de pijlers waarop het Centrale Landschap in de toekomst steunt is de ecologie. In het gebied komen behoorlijk wat poelen voor die het behouden waard zijn door hun landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde. Om de landschappelijke waarde 'openheid' van het gebied beleefbaar te maken voor mensen, worden her en der in het gebied kleine massa's, zoals bosjes/struiken, toegevoegd.

De landbouw in het Centrale Landschap kan een waardevolle bijdrage leveren om het gebied te 'laten leven' en open te houden. De gemeente gaat met boeren in gesprek over de mogelijkheden voor de ontwikkeling van (verbrede) landbouw in het gebied.

Het Centrale Landschap zal een functie vervullen als landelijk uitloopgebied voor met name inwoners van Tilburg Noord, Berkel-Enschot en Udenhout. Een grote recreatieve trekker of bijvoorbeeld een jaarlijks terugkerend evenement aan de rand van het landschap zal aantrekkingskracht hebben op een veel groter publiek. Eén of meerdere horecavestigingen/ recreatieve trekkers aan de randen van het Centrale Landschap dragen ook hun steentje bij om het landschap recreatief aantrekkelijk te maken. Mensen willen tijdens een wandeling of een fietstocht ergens in een groene omgeving iets kunnen eten en/of drinken of elkaar ontmoeten. De randen van het Landgoed de Nieuwe Warande moeten goed bereikbaar zijn met de fiets en de auto. De infrastructuur in het Centrale Landschap zelf is ingesteld op langzaam verkeer en het gebied is zoveel als mogelijk verkeersluw.

#### *Noordkamer (gebied 1)*

De Noordkamer is gelegen tussen de Waalwijkseweg (zuidkant), Molenhoefstraat (oostzijde) en de Kuil (noordzijde). In de Noordkamer zijn ongeveer 200 woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap gepland. Een deel van deze woningen wordt gebouwd onder de vlag van de provinciale 'Ruimte voor Ruimte regeling'; zeer ruime woonkavels (indicatief: ca. 1.000 m<sup>2</sup> per kavel). Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor woningbouw op de langere termijn om, na realisatie van de Mortel II, te voorzien in de Udenhoutse behoefte. Het open karakter van de Noordkamer wordt zoveel mogelijk behouden.

Géén verstedelijking vindt plaats in het iets oostelijker gelegen De Besterd II om het dorpse karakter van Udenhout te behouden en de dorpen Berkel Enschoot, Udenhout en Oisterwijk niet met elkaar te laten vergroeien.

Voor de ontsluiting van de Noordkamer en de ontlasting van de verkeersdruk in de kom van Udenhout is een nieuwe verkeersontsluiting nodig. Op de plankaart is aangegeven dat deze weg nodig is, maar geeft niet aan waar de weg precies komt. Dit wordt bij de verdere uitwerking van het gebied duidelijk. Bij de situering van de verkeersontsluiting is het van belang te voorkomen dat hierdoor nieuwe verstedelijking ontstaat die leidt tot het aan elkaar groeien van de dorpen.

### *Oostkamer (gebied 2)*

Aan de oostzijde van het Landgoed de Nieuwe Warande en aan de westzijde van Berkel-Enschot, is een toevoeging van bebouwing (circa 100 woningen) gedacht in de vorm van een villapark. Het gebied van de Oostkamer werd rond 1900 gekenmerkt door een besloten gebied met bos. Het idee is dan ook om dit gebied het besloten karakter terug te geven. De grens van bebouwing richting het Centrale Landschap vormt een (natte) ecologisch in te richten strook.

Uitgangspunt is tevens dat de fijnmazige cultuurhistorische structuur rondom De Kraan en 't Hoekske intact blijven. De woningen in de Oostkamer worden ontwikkeld op basis van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Net als in de Noordkamer wordt een deel van deze woningen gerealiseerd vanuit de 'ruimte voor ruimte' regeling.

### *Zuidkamer (gebied 3)*

De Zuidkamer krijgt een bedrijfsmatige invulling gecombineerd met ecologie. Onder andere aan de noordzijde wordt een ecologische verbindingzone gerealiseerd. Met deze 'natuurzone' ontstaat zowel een verwevenheid met het Centrale Landschap als een strakke begrenzing van de bebouwing. De bedrijvigheid van de Zuidkamer is gevarieerd. Naast kleinschalige bedrijvigheid kan de Zuidkamer bijvoorbeeld een evenemententerrein in een groene setting herbergen. Ter vervanging van bestaande bedrijven, wordt ruimte gereserveerd voor enkele bedrijven in de categorie 'doe-het-zelf en tuincentra'. Passend in dit gebied is het gebruik van 'groendaken' op de bebouwing. Op die manier krijgen 'rode functies' in de Zuidkamer een groene uitstraling sluiten aan bij de ecologie in het gebied én het aanliggende Centrale Landschap.

### *Westkamer (gebied 4)*

Bebouwing aan de westzijde van het Landgoed, ten westen van de Quirijnstokstraat, is volgens de huidige inzichten voor 2020 niet nodig. Daarna wel. Zoals ook voor de woningbouw in de andere kamers van het Landgoed geldt, wordt zoveel mogelijk het eigen karakter - in dit geval: open en landelijk - van het gebied gehandhaafd. Voor de Westkamer is dat zeker van toepassing, want het beleid van de provincie Noord-Brabant is erop gericht om de huidige landschappelijke verschijningsvorm te behouden en te beheren. Als bebouwing op de lange termijn voor de Westkamer wordt daarom gedacht aan hoevezwermen.

### *Buffer tussen dorpen: de Brem*

Het gebied tussen de dorpen Berkel-Enschot en Udenhout (de Brem) wordt beschouwd als een uitloper van het Centrale Landschap van het Landgoed de Nieuwe Warande. Dit Voorontwerp structuurplan pleit voor het behoud van een open (= niet verstedelijkt) gebied van formaat tussen de dorpen Berkel-Enschot en Udenhout en Oisterwijk. Met behoud van de huidige functie van het gebied (voornamelijk agrarisch) moet dit blijvend gewaarborgd worden.

### *Vervolg Landgoed de Nieuwe Warande*

Om het Landgoed en vooral het Centrale Landschap te kunnen behouden én te ontwikkelen moet op allerlei manieren in het gebied geïnvesteerd worden.

De gemeentelijke eigendommen in het gebied worden ingezet voor de ontwikkeling van landschap / ecologie en de ecologische verbindingzones worden volgens bestaand beleid gerealiseerd. Daarnaast houdt de gemeente rekening met fiets- en wandelpaden. Om het Landgoed tot een echt bijzonder gebied te maken zijn meer initiatieven en investeringen nodig.

Of initiatieven echt van de grond komen is afhankelijk van de bewoners, ondernemers / eigenaren in het gebied. Om goede ideeën en creativiteit ruimte te geven is bewust gekozen om gedurende de planperiode samen met huidige en toekomstige belanghebbenden gestalte te geven aan de ambitie van het Centrale Landschap. De gemeente zal in het gehele proces vooral een stimulerende en faciliterende rol hebben. Een eerste vervolgstap is het opstellen van een 'Landgoedplan de Nieuwe Warande'. De gemeente Tilburg is initiatiefnemer voor dit Landgoedplan, maar nadrukkelijk worden externe belanghebbenden als individuele boeren / eigenaren, de ZLTO, natuurorganisaties, de provincie en de reconstructiecommissie bij dit proces betrokken.

### *Ontwikkelingen langs Noordoosttangent*

De grootschaliger verstedelijking wordt gerealiseerd langs de Noordoosttangent en grenzend aan bestaande bebouwing van Tilburg Noord. Het gaat dan om de gebieden Rugdijk / Kouwenberg (wonen) en Loven Noord I en II (bedrijvigheid) en de Zuidkamer. De Zuidkamer is een geval apart. Door zijn ligging en de ecologische waarden hoort het gebied bij het Landgoed de Nieuwe Warande, maar het gebied kijkt óók uit over de Noordoosttangent.

Op Loven Noord I is de werkplaats van Nedtrain gepland en Loven Noord II wordt bestemd voor kleinschalige bedrijvigheid. De planontwikkeling op Loven Noord I is voor dit voorontwerp structuurplan een gegeven en vormt geen onderdeel van de inspraak op dit plan.

Voor het gebied Hoogeind, gelegen aan de oostzijde van Loven, zijn geen veranderingen gepland.

### *Kouwenberg / Rugdijk*

Het ruimtelijk beleid is erop gericht om binnen de tangenten intensief te bouwen. Het gebied Kouwenberg / Rugdijk ligt binnen de Noordoosttangent. De ambitie voor dit gebied is om de woningbouw en bedrijvigheid zo goed mogelijk te integreren met de huidige kwaliteiten van het gebied.

Onderzocht wordt of het haalbaar is om de twee hoogspanningslijnen in het gebied (deels) te verleggen naar de noordzijde van de tangent. Deze belemmeren nu nog een deel van de beoogde woningbouw. Als verlegging mogelijk is, kan het gebied in samenhang met Tilburg Noord ontwikkeld worden tot een aantrekkelijk woongebied met ongeveer 600 tot 800 woningen. De bestaande wegen (linten) worden verdicht en de intensieve bebouwing vindt plaats op een tweetal 'wooneilanden'. Bij deze intensieve woningbouw overheersen uiteraard de stedelijke invloeden, maar is de landelijkheid en de cultuurhistorie, zoals Peerke Donders en de oude linten in het gebied, nog wel te proeven.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de zuidkant. Bekeken moet worden of hiervoor nieuwe infrastructuur nodig is.

### *Bestaande ontwikkelingen rond de dorpen*

Bestaande plannen in Noordoost zijn de Overhoeken rond Berkel-Enschot en de Mortel II aan de noordzijde van Udenhout. De Mortel II betreft een plan van ongeveer 350 woningen en het moet aansluiten op het huidige dorpse wonen in Udenhout. De woningen worden gefaseerd gebouwd. In de vijf Overhoeken (Heikant, Akker, Spoorzone, Koningsoord en Enschootsebaan) worden circa 2300 woningen gerealiseerd, in centrumdorpse woonmilieus, en 14 hectare netto bedrijventerrein. De planvorming in de Overhoeken en Mortel II is een gegeven voor dit voorontwerp structuurplan en vormt ook geen onderdeel van de inspraak op dit plan.

De voormalige Steenfabriek bij Udenhout is verkocht aan Brabants Landschap om een ecologische verbinding te kunnen realiseren tussen de Leemkuilen en De Brand. Alternatieve bedrijfslocatie (circa 8 ha) voor de lange termijn is het gebied Berkhoek aan de zuidoostzijde van Udenhout.

### *Verkeer*

Bij de nieuwe ontwikkelingen horen ook nieuwe of aangepaste wegen. Van belang voor de ontsluiting van geheel Noordoost is een verdubbeling van de Noordoosttangent. Bij de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden zijn ook nieuwe of aangepaste wegen nodig. Bij de stedenbouwkundige uitwerkingen van deze gebieden worden de definitieve tracés bepaald.

Daarnaast is in 2006 met Prorail als initiatiefnemer een plan opgesteld voor de sanering van een aantal spoorwegovergangen én de aanleg van een aantal onderdoorgangen. Dit plan biedt kansen voor de realisatie van op maat gesneden verbindingen/onderdoorgangen, veiliger situaties en een betere doorstroming. Zo kan een nieuwe tunnel ten noorden van de Raadhuisstraat de bereikbaarheid van Udenhout en Berkel-Enschot verbeteren en gelijktijdig een veilige kruising met het spoor vormen. Ter vervanging van de overweg Rauwbrakenweg wordt een fietstunnel voorzien, die de drukbereden route tussen Berkel-Enschot en Tilburg Noord in stand moet houden.

Tenslotte wordt in dit voorontwerp structuurplan uitgegaan van realisering van een treinstation bij Berkel-Enschot. Een studie door ProRail in 2004 heeft aangetoond dat na de realisatie van de Overhoeken er genoeg draagvlak is voor een dergelijke halte.

### *Groen, water en natuur*

De opgaven zoals beschreven in de nota Groene Mal zijn basis voor het voorontwerp structuurplan Noordoost. Gezien het belang dat de gemeente geeft aan behoud en versterking van de 'groene waarden' op het Landgoed de Nieuwe Warande, wordt het programma 'groen, water, natuur' extra aangezet in Noordoost. De bekostiging van deze extra maatregelen gaat via de opbrengsten van de verstedelijking in Noordoost.

### *Wonen en werken*

In Noordoost worden tot 2020 in totaal circa 3800 woningen gebouwd, waarvan het overgrote deel in de Overhoeken, Rugdijk/Kouwenberg en de Mortel II.

Aan bedrijventerrein wordt ruim 60 hectare gerealiseerd, met name op Loven Noord, Zuidkamer, Overhoeken en voor de lange termijn een deel van Berkhoek. De bedrijventerreinen richten zich vooral op lokale en kleinschalige bedrijvigheid.

De aantallen voor wonen en werken passen goed binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de stedelijke regio Breda - Tilburg.

### *Financieel*

Ontwikkeling van het Centrale Landschap, verplaatsing van de hoogspanningslijnen en afboeking van incurante gronden leidt tot enorme investeringen in Noordoost. Om een budgetneutrale gebiedsexploitatie tot stand te brengen moet de verstedelijking bijdragen aan de realisatie van de groene functies en verplaatsing van de hoogspanningslijnen. Daarnaast moet een investering worden gepleegd op de niet courante gronden welke in gemeentelijk eigendom zijn. Tenslotte kunnen niet alle gemeentelijke investeringen in het Centrale Landschap meteen in het begin worden gedaan. Eerst zal een fors rentevoordeel opgebouwd moeten worden.

### *Wijzigingen met de concept structuurvisie 2005*

In de zomer van 2005 is inspraak geweest op de vorige fase van dit voorontwerp structuurplan Noordoost. De inspraak heeft geleid tot een aantal aanpassingen in dit voorontwerp structuurplan en een aantal nadere onderzoeken. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de concept structuurvisie 2005 zijn:

- intensiever bebouwen van Rugdijk / Kouwenberg door het deels verleggen van de hoogspanningslijnen
- minder verstedelijking aan de zuidkant van Udenhout
- niet bebouwen van de Besterd II om de afstand tussen de dorpen en de eigenheid van Udenhout te waarborgen
- woonbebouwing, maar dan wel extensief, aan de randen van het Landgoed de Nieuwe Warande
- bedrijvigheid in de Zuidkamer; in de concept visie had dit een woonbestemming
- sanering van enkele spoorwegovergangen in samenhang met de realisering van spoorwegtunnels.
- Procesmatig: de 'structuurvisie' is omgedoopt in 'structuurplan', zodat het plan meteen verankerd is in de nieuwe regelgeving van de Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (ingangsdatum naar verwachting juli 2008).

### *Hoe nu verder*

Na de inspraak op het voorontwerp structuurplan zal het bestuur zich uitspreken over het plan en de ingekomen reacties. Het resultaat daarvan, het ontwerp structuurplan, wordt naar verwachting begin 2008 ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Daarna stelt de gemeenteraad het structuurplan vast. Het structuurplan leidt in 2008 tot opstelling van een Landgoedplan de Nieuwe Warande en verdere stedenbouwkundige uitwerking van het gebied Rugdijk / Kouwenberg. In 2008 zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de strategie met betrekking tot de spoorwegovergangen. In 2007 wordt nog actief aan de slag gegaan met de verdere toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor de verschillende deelgebieden worden de komende jaren stedenbouwkundige uitwerkingen gemaakt die vervolgens worden vertaald in bestemmingsplannen.

### *Plankaart Voorontwerp structuurplan Noordoost 2020*

Het voorontwerp structuurplan Noordoost is verbeeld op de plankaart. De plankaart is het planologische toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in Noordoost.