

Landschaps-inclusieve Gebiedsontwikkeling **Oostflank SRBT/Pauwels Oost**

Openbare vergadering dorpsraad Berkel-Enschot

2 JUNI 2022

Agenda

- Korte samenvatting traject 'Koersdocument' Oostflank SRBT
- Belangrijkste bevindingen en uitgangspunten tot nu toe
- Mobiliteitsscenario's en proces rest van dit jaar
- Vragen & Discussie

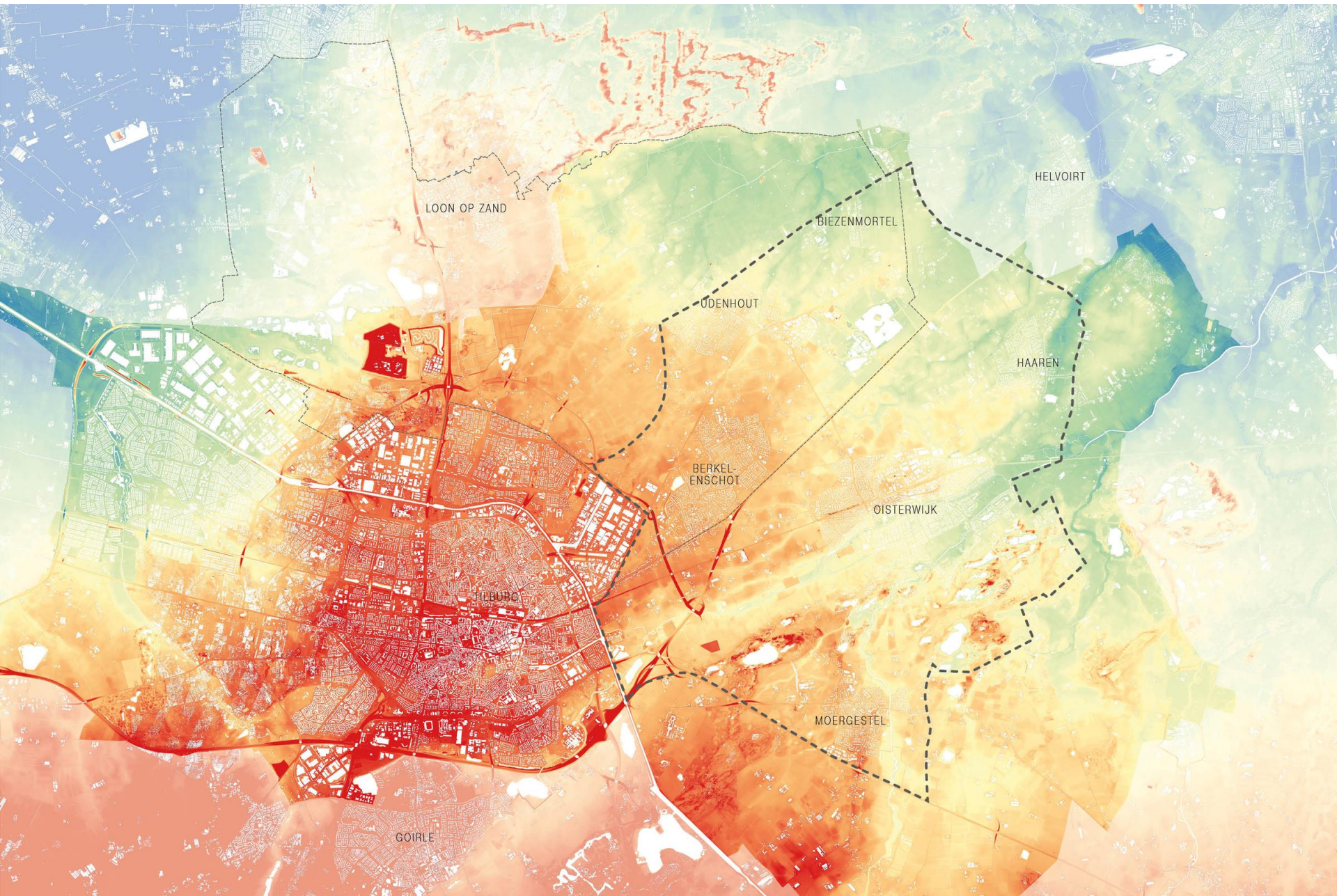
Een integrale gebiedsontwikkeling met grote ambities!

1. Een werkelijk uniek deelgebied van ons verstedelijkingsakkoord – een sub-regionale uitwerking van **Van Gogh NP** optima forma. Landschap en mobiliteit als basis.
2. Ontwikkeling nieuw NS station i.c.m. bestaand NS station Oisterwijk: **duurzame mobiliteitsontwikkeling**, naar uitmuntende bereikbaarheid
3. **Economische dragers versterken en nieuwe ontwikkelen**: recreatie & toerisme, duurzame landbouw en boomteelt, etc. Ook ruimte voor (m.n. circulaire) bedrijvigheid. Kansen voor woningbouw vanuit landbouwtransitie benutten en versterken van de leefbaarheid/vitaliteit in de dorpen
4. Vanuit landschap/natuurontwikkeling, zoeken naar ruimtelijk inpassingsvermogen om woningen te ontwikkelen van buitengewone kwaliteit – en betaalbaar! We willen de **behoefte aan dorps/landelijke woonmilieus samen oplossen**. Geschat totaal laadvermogen: ±5.000 woningen (Tilburg + Oisterwijk)
5. Nauwe samenwerking tussen gemeenten Tilburg en Oisterwijk: uitwerken van een integraal concept voor ontwikkeling van dit gebied, als voorbeeld voor de rest van de regio. Past in de nieuwe ‘gebiedsgerichte benadering’ van de provincie

Ambitie

De grootste (en beste) landschaps-inclusieve gebiedsontwikkeling van Nederland!

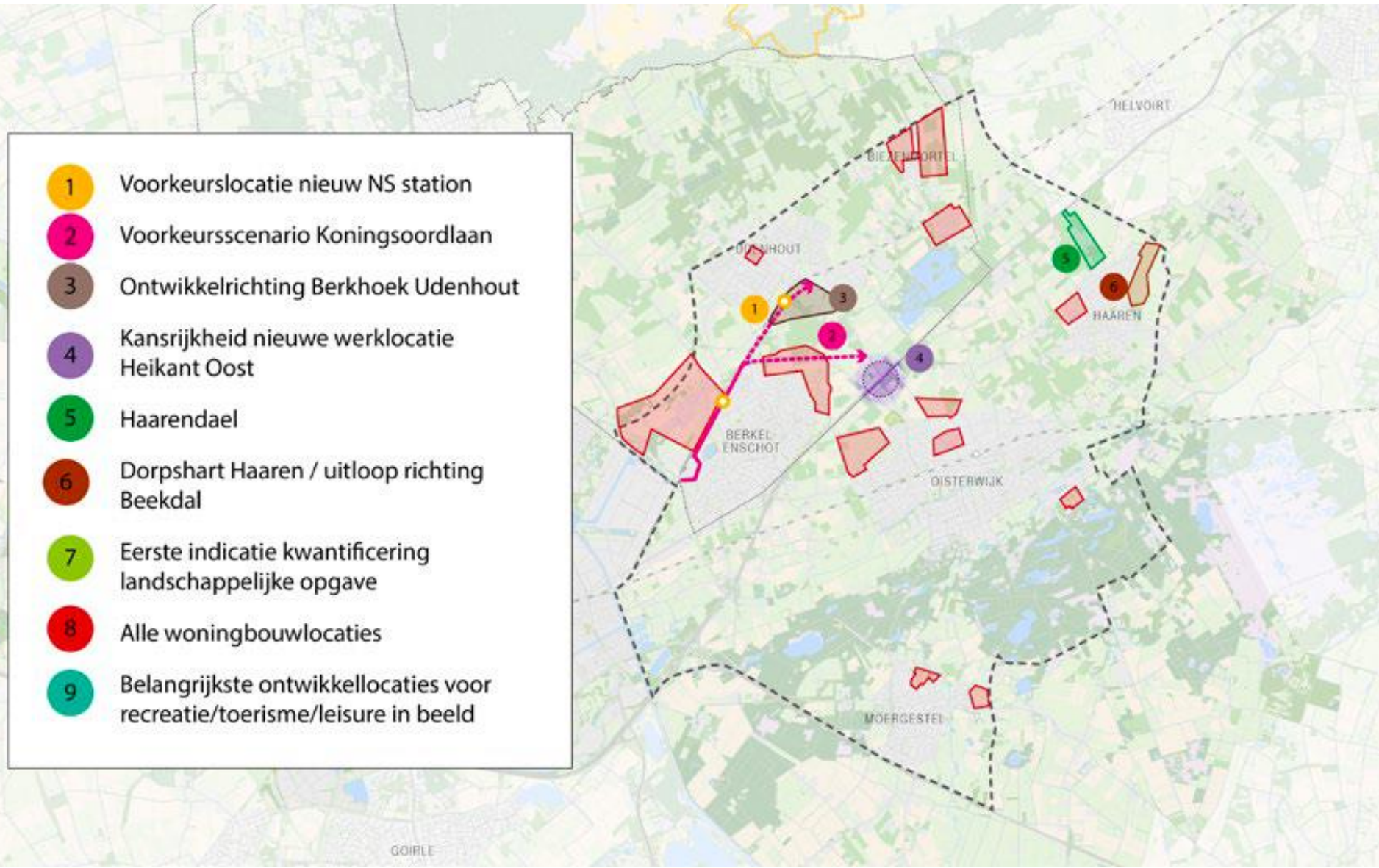
Gebied van 7.200 hectare (72 km²)



Proces op hoofdlijnen (2021-2022)

- 1. Fase 0: Verkenning en uitgangspunten (september 2020 – juni 2021)**
 - a. Gebiedsdefinitie met uitgangspunten en ambities, vaststelling juni 2021
 - b. Prioritaire deelgebieden (m.n. versnellingslocaties woningbouw) per gemeente nader uitwerken vanuit hoofdpunten en ambitie. Opzet lokale samenwerkingstrajecten (reeds gestart)
 - c. Collegebesluit om samen met Oisterwijk Koersdocument uit te werken
- 2. Fase I: Koersdocument Fase 1 (oktober 2021 – februari 2022): visie & bouwstenen**
 - a. Landschappelijk casco en bosstrategie kwantificeren
 - b. Duurzame mobiliteit: afwegingen locatie nieuw NS-station en scenario's Koningsoordlaan
 - c. *Contouren* van woningbouwlocaties nader in beeld
- 3. Fase II: Koersdocument Fase 2 (maart 2022 – december 2022)**
 1. Mobiliteitsstrategie voor het hele gebied nader uitwerken, voorkeurslocatie NS-station bepalen
 2. Landschap, Landbouw, Boomteelt, Bosaanplant: zonering
 3. Woningbouwprogrammering en specifieke locatieplannen nader uitwerken
 4. Economie: ontwikkellocaties voor toerisme/recreatie en andere economische functies
- 4. Verankeren als onderdeel van Verstedelijkingsakkoord en RIA (Q4 2022)**

Koersdocument Fase 1: gebiedsdefinitie en prioritaire opgaven



Belangrijkste bevindingen tot nu toe

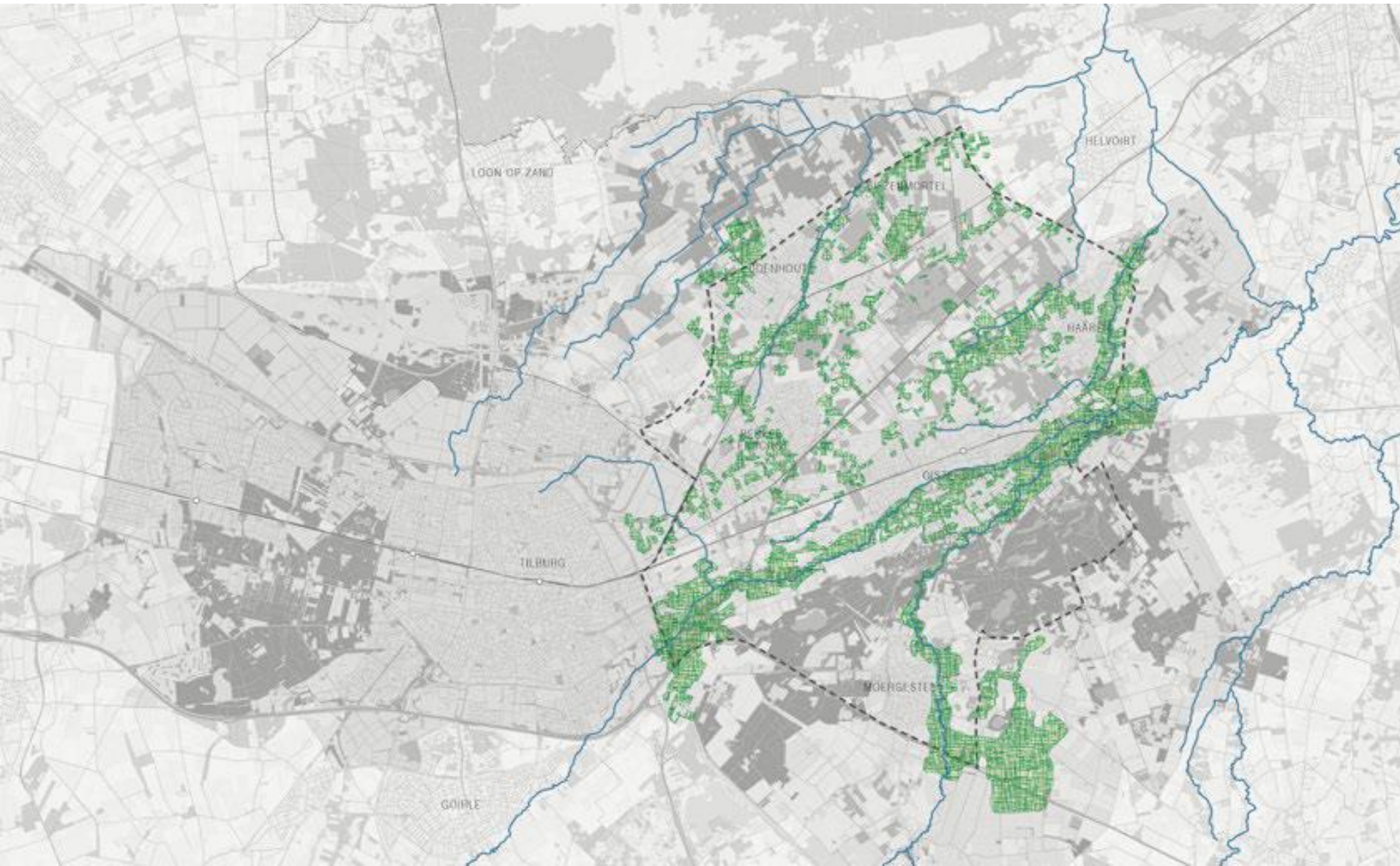
Uitgangspunt: we laten de dorpen niet aan elkaar
groeien en versterken het z.g. “Brabant-Mozaiek”



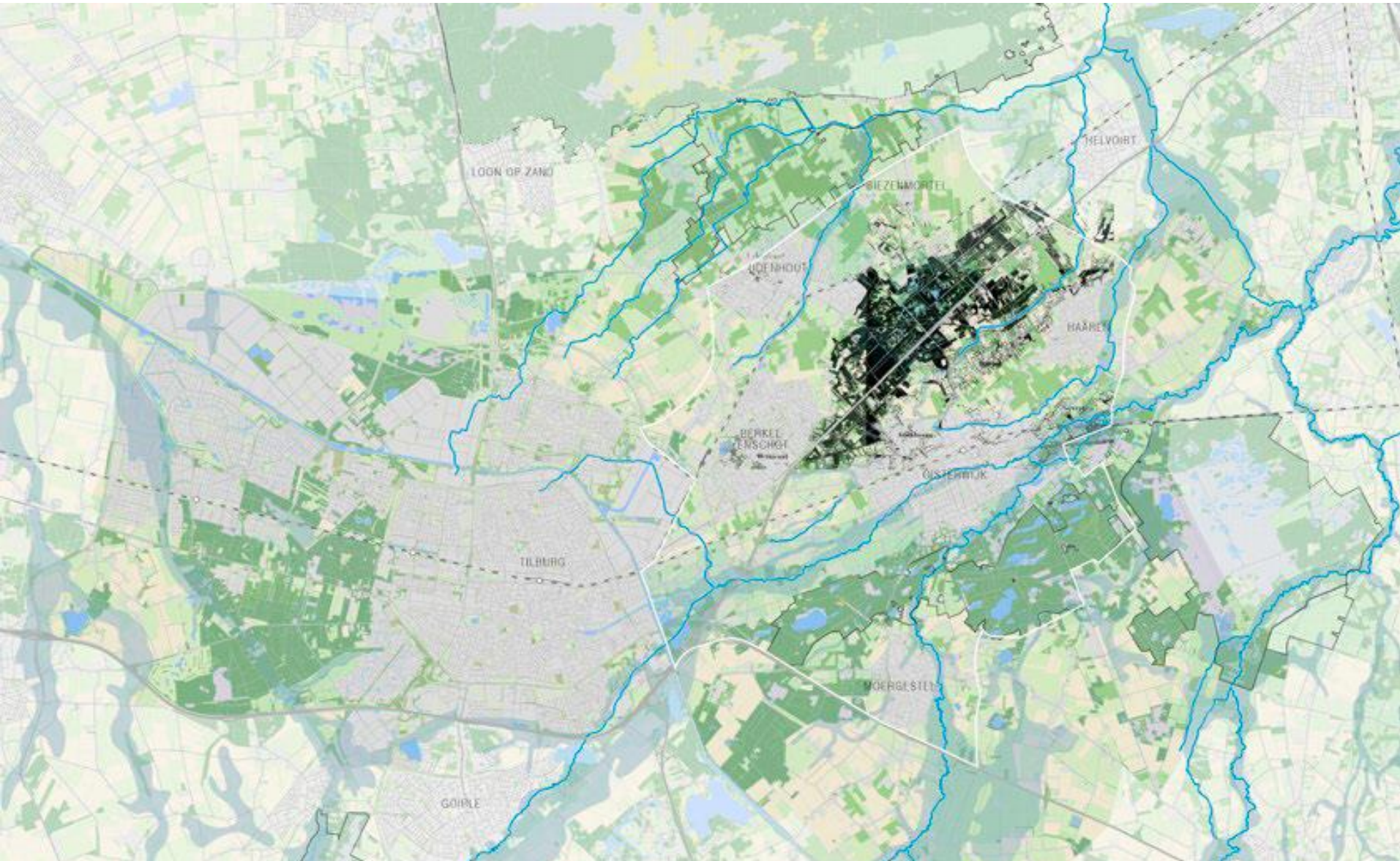
De druk op de ruimte is groot in het gebied; er moeten (soms moeilijke) keuzes gemaakt worden...



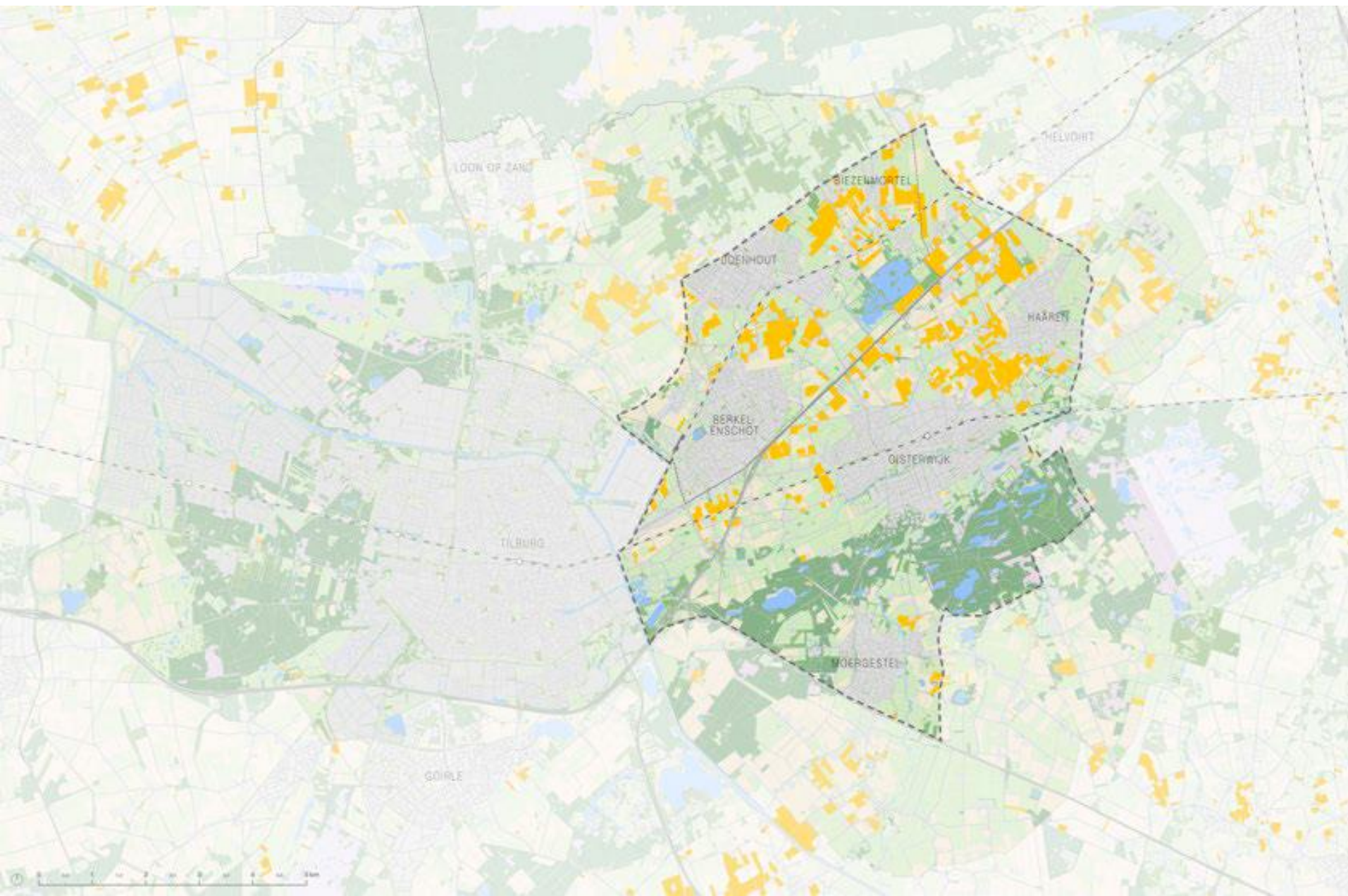
In het gebied zijn vele kilometers aan houtwal verdwenen...



Ook zijn er vele hectares aan bos verdwenen...



De boomteelt rukt op...



Als we niet uitkijken, groeien de dorpen aan elkaar...

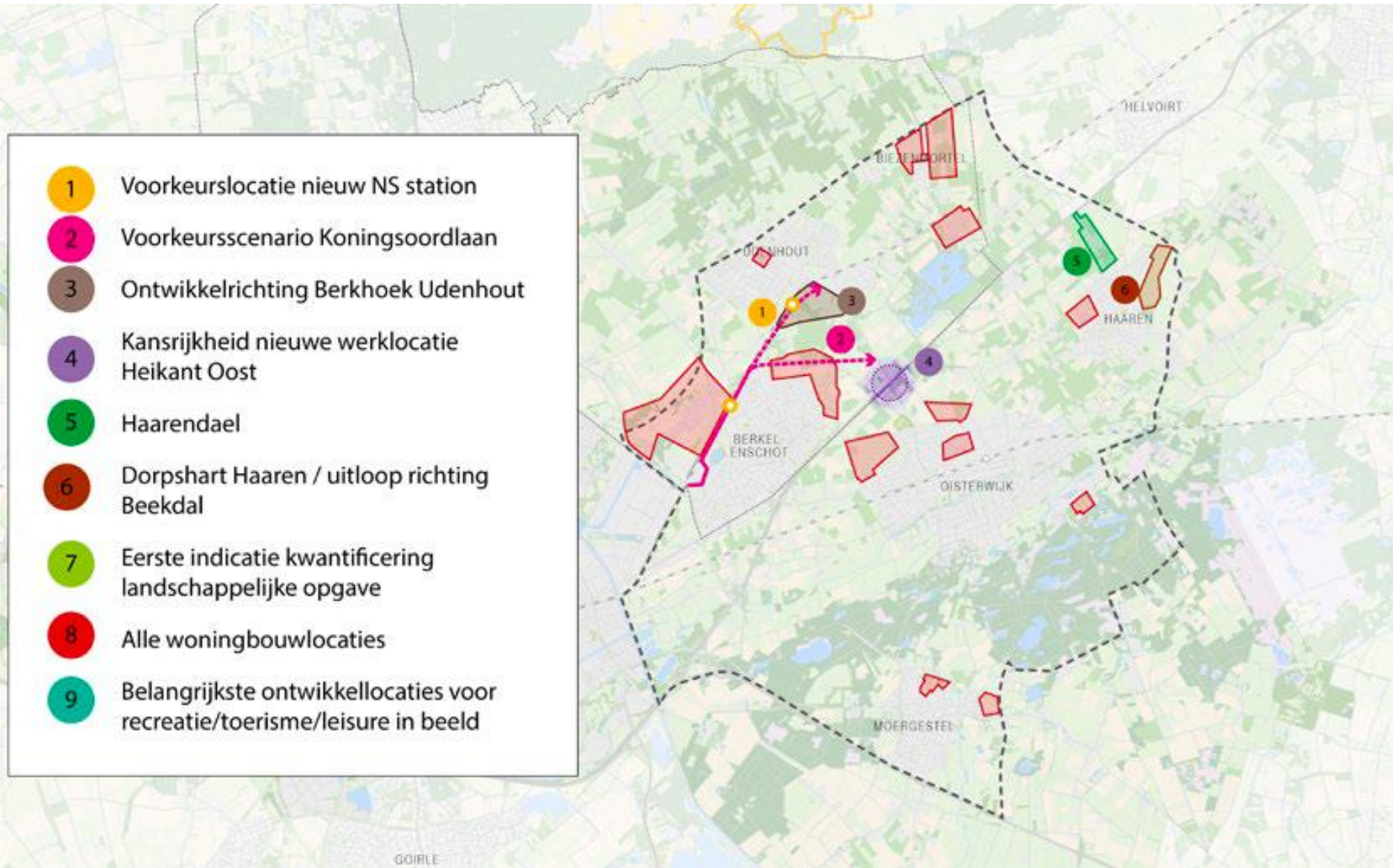


1975

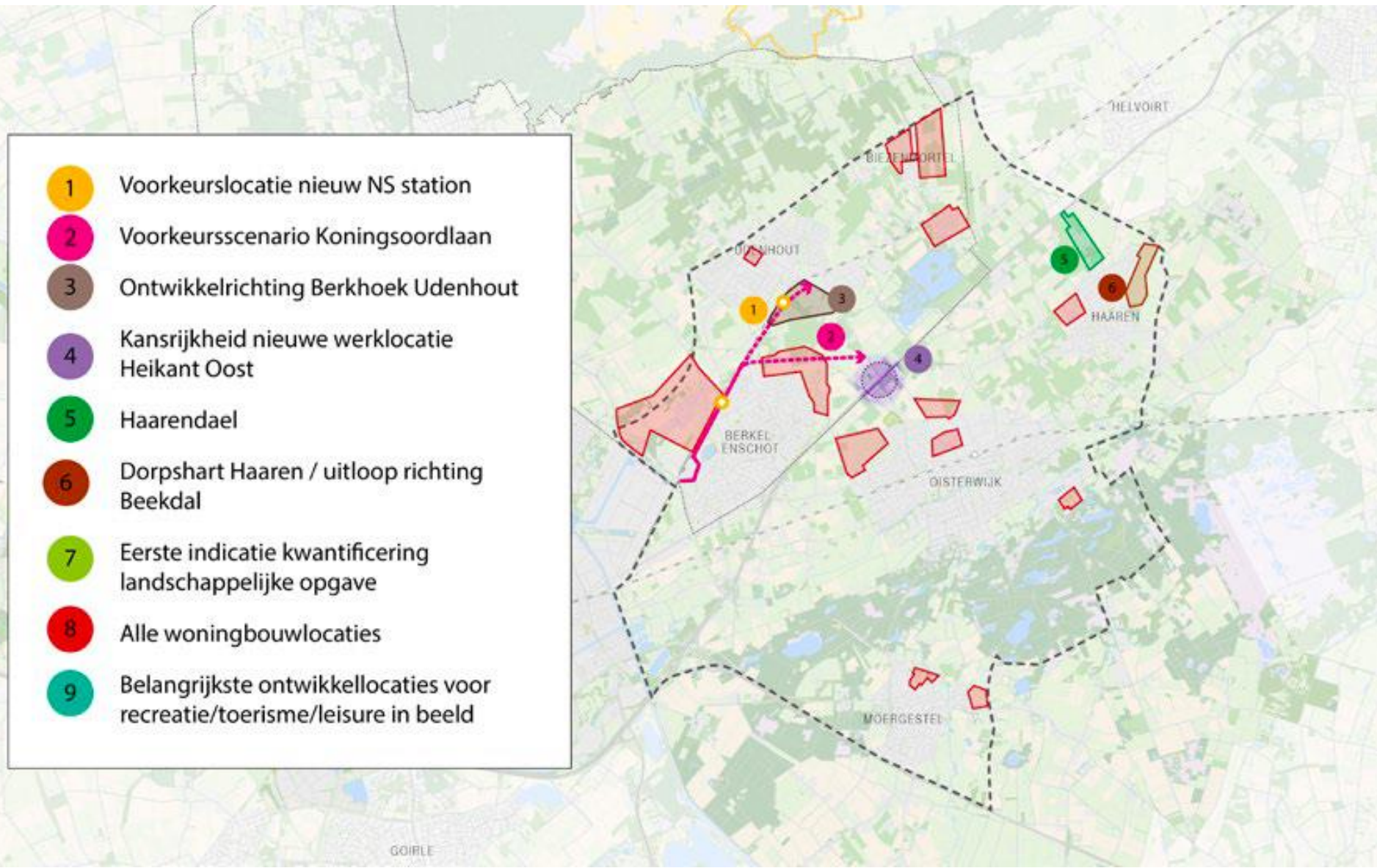


2021

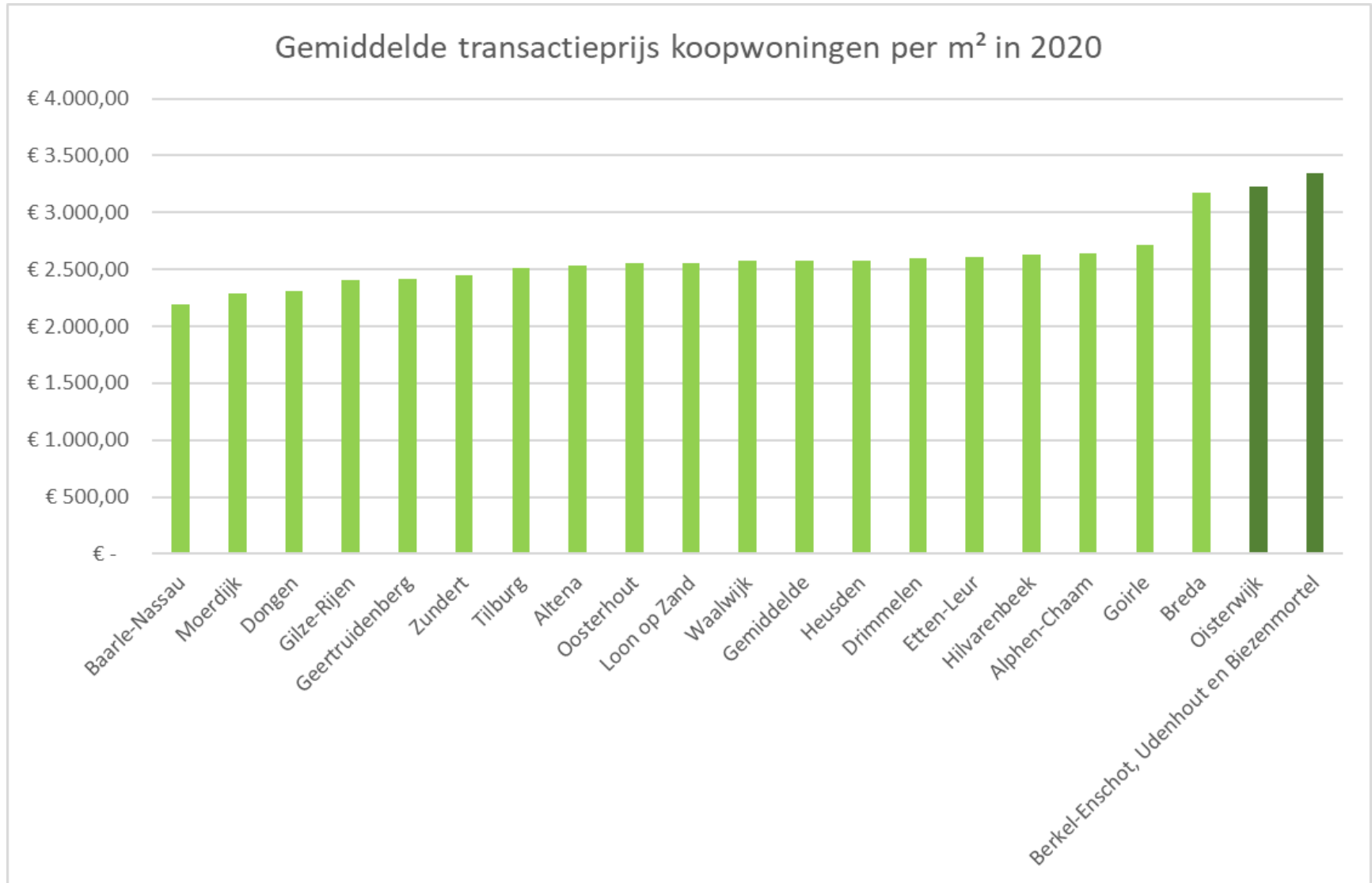
Zowel Berkel-Enschot als Udenhout nog steeds in beeld voor locatie NS-station, maar vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen, begint Udenhout een steeds sterkere kandidaat te worden (advies Strootman)...



Contouren van de meeste nieuwe woningbouwlocaties zijn nu in beeld. Komende maanden speciale aandacht voor Akker-Heikant en Berkhoek. Voorgestelde uitbreiding van Biezenmortel (+600-800 woningen) haalbaar.

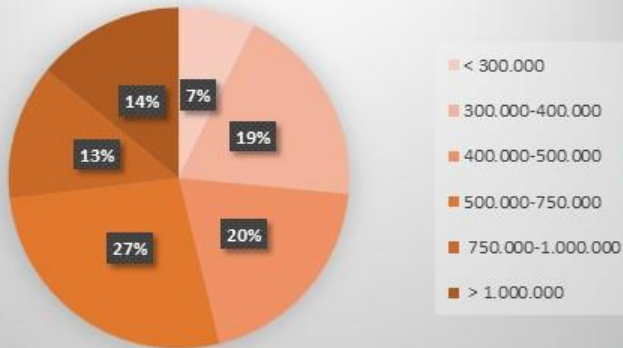


De minst betaalbare woningmarkt van de SRBT



Overaanbod van woningen in het zeer hoge segment

Aandeel woningaanbod per prijsklasse
totaal aanbod: 236

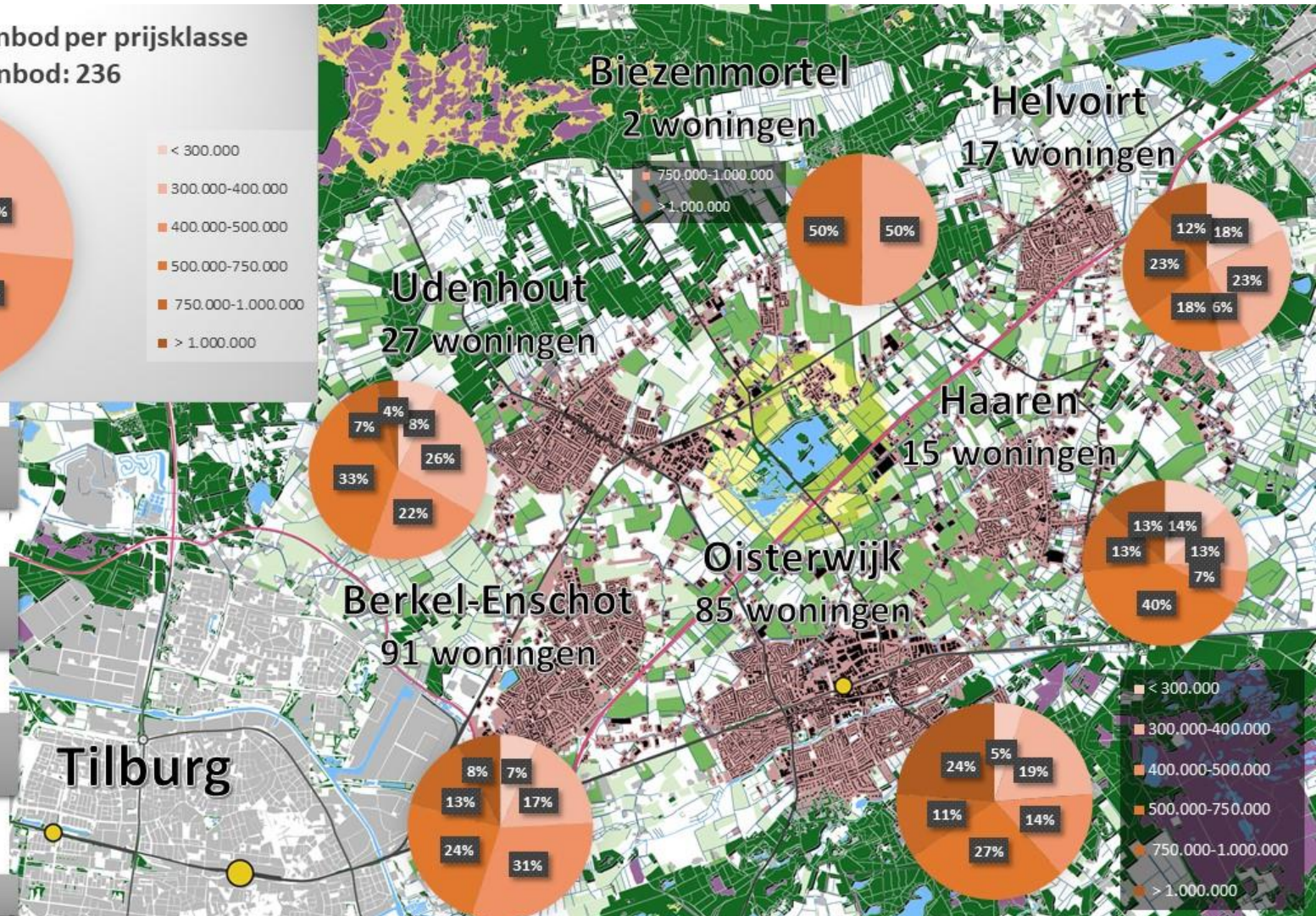


Gemiddelde vraagprijs:
€ 699.739,41,-

Gemiddelde prijs per M²:
€ 3.548,38,-

Gem. woonoppervlakte:
199.66 M²

Bron: Funda, dec. 2020



Conclusies woningmarkt

Een zeer exclusieve, ontoegankelijke woningmarkt:

- Er staan meer woningen te koop van boven een miljoen dan onder de 3 ton
- De gemiddelde woning is 200 m² en kost €700.000
- Totaal aanbod van betaalbare woningen (<€300.000) slechts een handvol (17 eind 2020)

Dus: serieuze interventies nodig om woningmarkt in balans te brengen:

- Tilburg Inclusieve Stad: sterke focus op toevoegen van betaalbare woningen, vooral in dit gebied
- Meer woningen voor zowel starters als senioren, kan ook in mix
- Maar wel: vanuit groen en mobiliteit. Ontwikkeling van dit gebied gaat vanuit natuur en landschap!

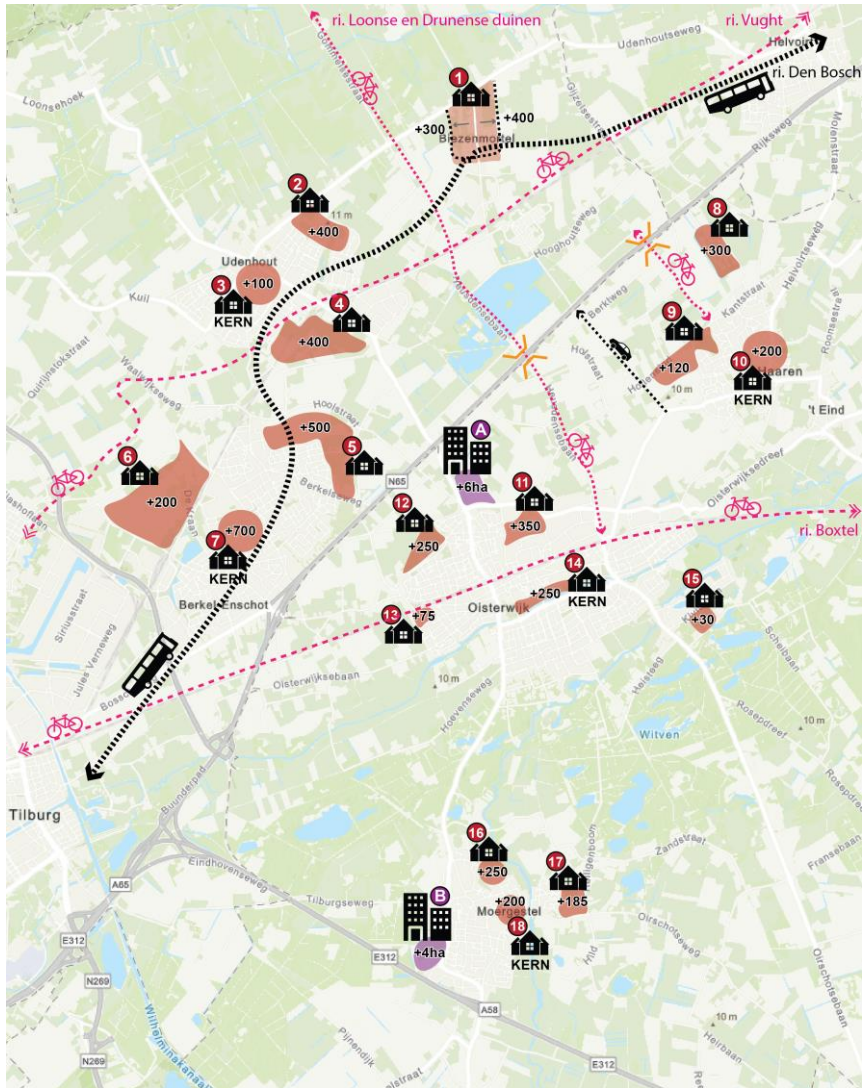
april – juli 2022: *Mobiliteitsscenario's*

Overzicht mobiliteitsscenario's

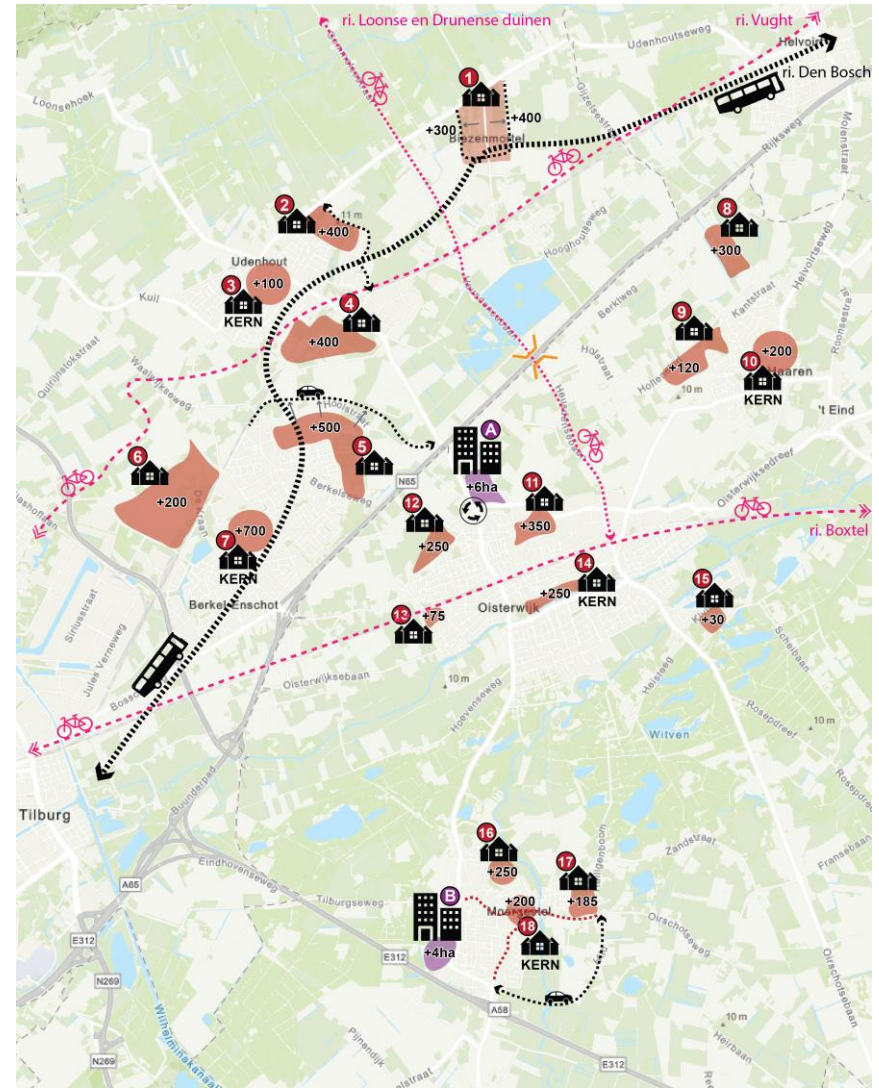
Infrastructurele aanpassingen		Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2A	Scenario 2B	Scenario 3
Gemeente Tilburg						
	Optimaliseren en doortrekken buslijn 9 Biezenmortel	✓	✓			
	NS-Station Berkel-Enschot			✓	✓	
	NS-Station Udenhout					✓
	Lokale ontsluitingsroute Biezenmortel	✓	✓	✓	✓	✓
	Doortrekken Koningsoordlaan ri. Kreitenmolenstraat		✓	✓	✓	
	Doortrekken Koningsoordlaan ri. Kuil				✓	
	Doortrekken Koningsoordlaan ri. Udenhout en Biezenmortel				✓	✓
	Optimaliseren rondweg Mortel		✓		✓	✓
	Hoogwaardige toeristische fietsverbinding Berkel-Enschot - Udenhout ri. Loonse en Drunense Duinen	✓	✓	✓	✓	✓ tot SFR Tilburg-Vught
	SFR Tilburg - Boxtel	✓	✓	✓	✓	✓
	SFR Tilburg - Vught	✓	✓	✓	✓	✓
	Hoogwaardige fietsverbinding station Berkel-Enschot - Oisterwijk			✓	✓	
	Hoogwaardige fietsverbinding station Udenhout - Oisterwijk					✓
	Aantal woningen	3.000	3.000	3.400	3.400	3.100
	Bedrijvigheid	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Gemeente Oisterwijk						
	Eén nieuwe ontsluiting op de N65; Heusedensebaan en Mgr. Zwijssenstraat aanpassen naar fietsstraat met ongelijkvloerse kruisingen N65	✓		✓	✓	
	Ongelijkvloers kruispunt N65				✓	✓
	Ontmoedigen doorgaand verkeer en ruimtelijke kwaliteitsimpuls kern Moergestel		✓	✓	✓	✓
	Verruimen capaciteit rotonde Pannenschuurlaan - Bedrijfsweg		✓	✓	✓	✓
	Rondweg Pannenschuur VI				✓	✓
	Aantal woningen	2.210	2.210	3.410	3.410	2.610
	Bedrijvigheid	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	142 ha*

* O.a. 130 ha bedrijventerrein ten zuiden van de A58 bij Moergestel.

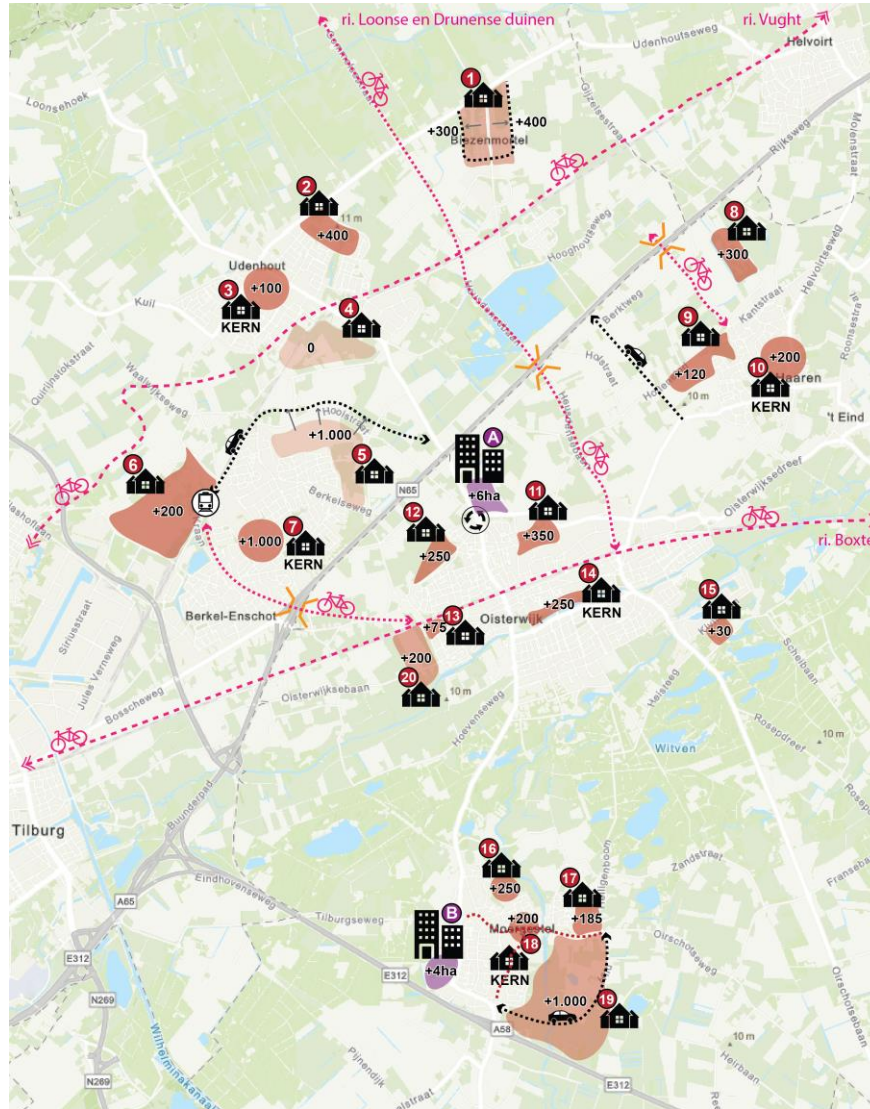
Scenario 1A



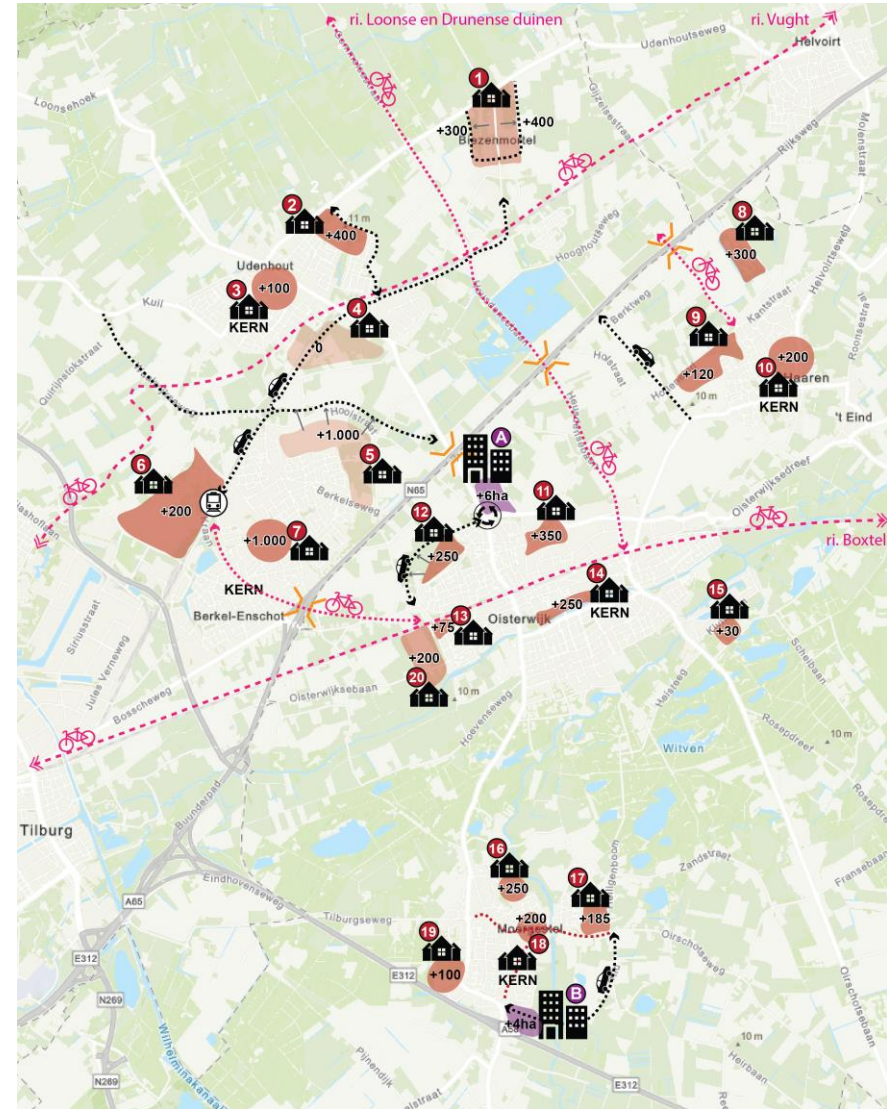
Scenario 1B



Scenario 2A



Scenario 2B



Proces de rest van dit jaar

- april – mei: op orde brengen verkeersmodellen, basis-scenario en 5 toekomstscenario's
- 25 mei: eerste gezamenlijke werksessie met vertegenwoordiging dorpsraden > scenario's bespreken en aanscherpen
- juni: doorrekenen scenario's
- Begin juli: eerste uitkomsten
- 14 juli: voorleggen van uitkomsten scenario's aan tweede raadsbijeenkomst
- september: tweede gezamenlijke werksessie: naar maximaal 2 (nieuwe) scenario's in samenhang met landschap en woningbouw
- oktober – november: keuze voorkeursscenario en Koersdocument op hoofdlijnen > brede bijeenkomst met dorpen
- november 2022: concept Koersdocument richting gemeenteraad