



Provinciale Staten van provincie Noord-Brabant  
t.a.v. de Griffie  
Postbus 90131  
5200 MC 's-Hertogenbosch



4590750  
DIV\_STAN

GRF

Datum : 26 november 2019  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 2018.0436  
Behandeld door : Dhr. A. Van Dooren (Reland)  
Dhr. P. Robben (initiatiefnemer), Gedeputeerde Staten,  
In afschrift aan : Felix Veurink, Robbert Crul  
E-mail : arjan@reland.nl  
Bijlage(n) : 1



**Onderwerp : Meerwaardecreatie Nieuwe Warande / Oostkamer 2015 Berkel Enschoot**

Geachte Statenleden,

De heer Peter Robben heeft ons gevraagd om mee te kijken en na te denken over de potentie van zijn gronden in Berkel Enschoot. De gronden liggen tussen het plan Oostkamer 2015 en Natuurnetwerk Brabant. Het plan Oostkamer 2015 is een ruim opgezet plan, met grote ruim opgezette kavels in het groen. Verbinding van natuur en landschapsbeleving is een belangrijk aspect van dat plan geweest, zo niet één van de kerndragers van het plan. De uitwerking en realisatie van het plan Oostkamer 2015 komt echter niet helemaal overeen met de verwachtingen die de gemeente Tilburg had over dit gebied. De Ecologische verbindingszone loopt bijvoorbeeld dood tegen een bestaand woonperceel en de opzet van de wijk is toch wat minder ruim dan het uitgangspunt doet vermoeden.

De heer Peter Robben heeft de gemeente gevraagd of er mogelijkheden zijn om de natuur-, landschappelijke en belevingswaarde van zijn gronden te vergroten in combinatie met woningbouw (het gebied is aangeduid als Verstedelijking afweegbaar). De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van natuur, maar heeft aan de andere kant aangegeven dat ze geen extra woningen willen toestaan in het gebied.

Wanneer de gronden van de heer Robben betrokken worden bij het plan van Oostkamer en het programma van dat plan op een groter/ruimer gebied kan worden geprojecteerd, wint het plan aan

**Reland**

Burgemeester Verdijkplein 1  
5835 AR | Beugen  
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949  
M info@reland.nl  
W www.reland.nl

**Reland BV**

KvK 70995702  
IBAN NL07 RABO 0329319876  
BTW 858539470 B01

**Reland Adviseurs BV**

KvK 63631997  
IBAN NL43 RABO 0304875422  
BTW 855324338 B01

kwaliteit. De ecologische gronden kunnen op elkaar aansluiten en daadwerkelijk conform de doelstellingen van het NNB functioneren. Tot slot wordt de belevingswaarde vergroot en kan een geleidelijke overgang richting natuur/buitengebied worden gecreëerd. In de bijlage van deze brief vindt u meer achtergrondinformatie over de situatie.

Graag zouden wij eens met u om tafel gaan en de mogelijkheden eens bespreken. Om een afspraak te maken kunt u contact opnemen met Reland via 085 - 043 1949 of via mail [Arjan@reland.nl](mailto:Arjan@reland.nl).

Alvast bedankt

In afwachting op uw antwoord verblijven wij,  
Namens dhr. P. Robben,

Arjan van Dooren  
Planoloog / adviseur ruimtelijke ontwikkeling Reland

**Memo:** **Meerwaarde Nieuwe Warande Berkel - Enschoot**

Datum: 26 november 2019  
Projectnummer: 2018.0436  
Ter attentie van: Provinciale Staten, Gedeputeerde Staten, dhr. R. Crul en dhr. F. Veurink  
Opgesteld door: A. Van Dooren  
In afschrift aan: Dhr. P. Robben

## Inleiding

Berkel-Enschoot en Tilburg liggen bijna tegen elkaar aan en worden gescheiden van elkaar door de spie die gevormd wordt door de N261 (Burgemeester Bechtweg) en de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. In die spie is een stukje van bedrijventerrein Loven gelegen. Daarnaast worden volkstuintjes, paardensport bedrijven, sportverenigingen en woningen afgewisseld met agrarische gronden en kleine bosjes. Door het gebied loopt een beekje. Een zeer divers gebied waarin sinds 2016 het plan Oostkamer 2015 wordt ontwikkeld.

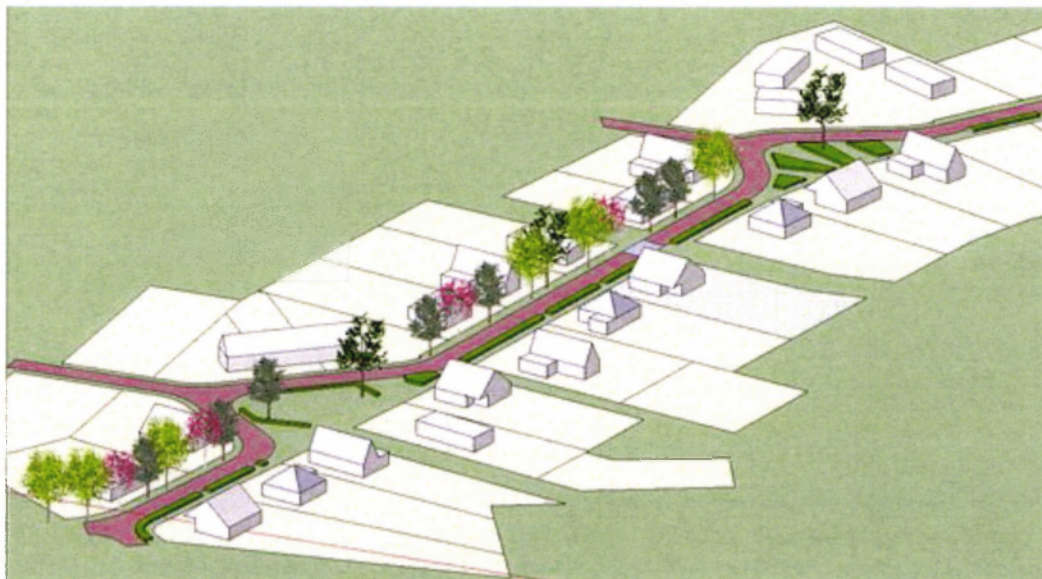
In de Structuurvisie Noordoost 2020 is opgenomen dat er op de locatie van de Oostkamer (tussen Udenhout, Berkel-Enschoot en Loven Noord I) Ruimte voor Ruimte kavels kunnen komen. In het voorjaar van 2010 is hiervoor een stedenbouwkundige visie opgesteld. De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp (VO) dat uiteindelijk is vastgelegd met het bestemmingsplan Oostkamer 2015. In het VO is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte die een landschappelijke uitstraling krijgt. Dit vormt een stevig stedenbouwkundig raamwerk dat het mogelijk maakt veel vrijheid te bieden aan de woningen op de ruimte-voorruimte kavels. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Oostkamer 2015 is het voorlopig ontwerp juridisch geborgd en daardoor is sprake van een definitief ontwerp (ondanks dat in het bestemmingsplan nog steeds voorlopig ontwerp wordt gebruikt).

## Uitgangspunten hoofdropzet verkaveling Oostkamer

Voor het ontwikkeldeel ("Warande e.o.") is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is geïnspireerd op veel voorkomende landelijke nederzettingen in het agrarische gebied van Midden Brabant. Het dorp Biest-Houtakker is daar een mooi voorbeeld van.

Belangrijke elementen in het plan zijn:

- De aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg (Warande) tussen Hazennest en De Kraan met een aantal zijwegen. Langs deze weg en de zijwegen komen hoofdzakelijk royale ruimte-voor-ruimte kavels van 800-1000m<sup>2</sup>. Het bebouwingslint dat zo ontstaat, is het meest kenmerkende onderdeel van de Oostkamer. Op de spletingen komen diverse groene pleintjes, die elk een ander karakter en inrichting hebben;



*Figuur 1 Opzet/ Uitgangspunt voor stedenbouwkundig ontwerp*

- Uit oogpunt van differentiatie is ook beperkt ruimte voor andere bebouwingsvormen (bijvoorbeeld boerderij- en buitenkavels en landhuizen). Boerderij- en buitenkavels bestaan uit een cluster met meerdere woningen rond een gemeenschappelijk erf. De bebouwing staat verspreid over de kavel, als boerderijen met schuren op het erf. Bij de boerderijkavels kan het perceeloppervlak kleiner zijn dan 800 - 1000m<sup>2</sup>). Dit soort kavels is vooral geschikt voor groepen bewoners die collectief en landelijk willen wonen en lenen zich dus uitermate voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In het plangebied zijn twee woongebouwen met appartementen gepland (het landhuis en de residentie) voor waarvan het volume en de verschijningsvorm ontleend is aan oude landhuizen in het landelijk gebied;
- Het gebied rond waterloop ZL8 wordt ontwikkeld tot een breed beekdal met daarin geïntegreerd een ecologische verbindingszone en retentievoorzieningen;
- Hobbyweides, zijwegen en zandpaden leggen een relatie tussen het bebouwde lint en het omringende landschap;
- Groene en blauwe doorsteken in het lint bieden zicht op het omringende landschap.

## Plan

De uitgangspunten zijn vertaald naar een plan dat in 2015 is vastgesteld. Met dit plan is de mogelijkheid om 166 woningen te realiseren juridisch geborgd. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is het grondwerk uitgevoerd om de infrastructuur aan te leggen en de gronden bouwrijp te krijgen. Een aantal woningen is ondertussen ontwikkeld en een aantal kavels staat nog te koop. De realisatie van landschappelijke en natuurwaarden is ook onderdeel van het plan.

## Bestemmingsplan / beleid

### Bestemmingsplan Oostkamer 2015

In het bestemmingsplan Oostkamer 2015 zijn de gebruiks- en bouwrechten opgenomen. Er zijn rechtstreekse mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren, maar met behoud van flexibiliteit. De opgestelde ontwerpschets dient wel als uitgangspunt, maar is niet concreet vastgelegd. Het plangebied is ingedeeld in deelgebieden. Het plan biedt ruimte voor flexibiliteit. De natuur- en groenbestemmingen zijn wel concreet begrensd en vastgelegd op de verbeelding.

Het bestaande beekje (ZL8 genoemd in de toelichting) is als uitgangspunt gehanteerd voor de natuuropgave die er is neergelegd. Dat beekje moet de groene tegenhanger worden van de Warande (zoals het plan ook wordt genoemd). Het beekdal begint bij het Hazennest en loopt in noordelijke richting tot aan het Riddershofpad. De zone is 600 meter lang en krijgt een breedte van 15-30 meter om hier de aanleg van retentievoorzieningen en een ecologische verbindingszone mogelijk te maken.

Waterloop ZL8 wordt in oostelijke richting 10m verbreed voor retentie van hemelwater uit het woongebied. Omdat de grond aan de westzijde particulier eigendom is zal deze verbreding vooral aan de oostzijde worden gerealiseerd. Het profiel van de waterloop is daardoor meestal asymmetrisch van opzet met aan de oostzijde een luie oever of een verlaagd, drassig gedeelte met watergebonden vegetatie. In het beekdal wordt ook rekening gehouden met de aanleg van een ecologische verbindingszone. In het zuidelijke deel kan de ecologische verbindingszone parallel aan de verbrede waterloop worden aangelegd; deze is hier minimaal 10 meter breed (exclusief paden e.d.).

### Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied van Oostkamer gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als "*verstedelijking afweegbaar*". Daarbinnen mogen onder voorwaarden nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gerealiseerd. Onder andere is daarin opgenomen dat sprake dient te zijn van een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting die rekening houdt met de omgevingskwaliteiten en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Wanneer deze gebieden samenvallen met Natuur Netwerk Brabant (NNB) kan de stedelijke ontwikkeling in samenhang met de realisatie, instandhouding en inachtneming van de regels die betrekking hebben op de NNB worden uitgevoerd.

Dat betekent onder andere dat er geen negatieve effecten (waaronder externe) mogen optreden op die gedeelten die zijn aangemerkt als NNB. Ter plaatse van de zone "Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone" geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. In Stedelijk gebied en Verstedelijking afweegbaar geldt een beschermingszone met een breedte van 50 meter. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land.

Na realisering van de evz is artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant en het daarin opgenomen regiem van overeenkomstige toepassing. Een gerealiseerde ecologische verbindingszone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte hebben van 25 meter. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. Dit is binnen de gestelde regels mogelijk mits in het bestemmingsplan concrete begrenzing van de gerealiseerde ecologische verbindingszone wordt opgenomen met een daarbij passend beschermingsregime. Bij een ecologische verbindingszone

gaat het namelijk niet alleen om de aanleg, maar ook om het behoud en beheer. In onderstaande figuur is de EVZ vanuit de Interim Omgevingsverordening op de topografische ondergrond te zien. Daaronder staat het stedenbouwkundig plan.



Figuur 2 Uitsnede Interim Omgevingsverordening (boven) en stedenbouwkundig plan (beneden)

## Knelpunten

Vanuit de uitsneden die op de vorige pagina zijn weergegeven is te zien dat het plan van Oostkamer 2015 de EVZ frustreert en daardoor niet als NNB kan laten functioneren. De breedte van de in het bestemmingsplan opgenomen EVZ (circa 15 meter) voldoet niet aan de gestelde 50 meter die de Interim Omgevingsverordening aangeeft. Echter is wel een specifieke invulling gegeven in het bestemmingsplan en op sommige plekken is er flink wat natuur toegevoegd, waardoor de robuustheid wellicht wat minder ter discussie staat. Echter sluit de EVZ niet aan op bestaande natuurgebieden (NNB), maar eindigt deze bij agrarische gronden. Daar komt nog bij dat een gedeelte van de NNB in particulier eigendom is en bestaat uit een omheind perceel met daarop een woning. Tot slot wordt de EVZ doorsneden door nieuw aan te leggen wegen en woningen. De EVZ zal daarom niet kunnen functioneren en het plan heeft in die zin misschien wel een negatief effect op het NNB.

## Gronden

De heer Robben heeft gronden (zie onderstaand figuur) die grenzen aan het plangebied van Oostkamer 2015 en aan NNB-gronden, sterker een gedeelte van zijn gronden heeft zelfs de status van NNB. De heer Robben is gehecht aan de gronden en omgeving en ziet in het plan van Oostkamer een ontwikkeling die misschien wat te ambitieus is voor het gebied en veel woningen op een relatief klein oppervlak voegt. Er zit weliswaar een idee achter, wonen in groen, maar het heeft nu meer de schijn van een villawijk met groene elementen, dan wonen in groen. Daarnaast is geen sprake van een goed functionerende ecologische verbindingzone. De gronden die de heer Robben heeft kunnen op twee



*Figuur 3 Gronden in eigendom van de heer Robben*

manieren bijdragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteiten. Enerzijds kan het programma dat is geprojecteerd op het plangebied van Oostkamer op een groter oppervlak plaatsvinden (dus de woningaantallen blijven gelijk, maar de oppervlakte wordt groter) en door een heroriëntatie wordt de ecologische structuur robuuster en zorgvuldiger aangelegd. Het is zeker niet ondenkbaar dat er in de

toekomst woningen worden aangesloten op de nieuwe structuur die door het plan Oostkamer 2015 tot stand is gekomen.

#### **Overleg met gemeente**

De heer Robben heeft op 9 oktober 2019 een overleg gehad met de gemeente Tilburg. Van dat overleg is op 29 oktober een verslag naar de gemeente Tilburg gestuurd. Onderstaand zijn de kernpunten van dat overleg weergegeven.

- De ontwikkeling van natuurwaarden is positief.
- De gemeente geeft aan dat het plan Nieuwe Warande wellicht wat is doorgeschoten en er geen sprake is van wonen in het groen, maar meer van een luxe villawijk met groenelementen. In feite niet iets wat ze voor ogen hadden. Ook daarom zouden ze nieuwe woningen aansluitend aan de wijk niet toelaatbaar achten om dat effect niet te versterken.
- De gemeente stelt dat de Nieuwe Warande fysiek is begrensd. Die fysieke begrenzing heeft betrekking op de eigendomssituatie en niet op ruimtelijke kenmerken (Ridderhofpad, de beek, of de EVZ). In ruimtelijk opzicht is geen sprake van een fysieke begrenzing.
- De gemeente moet nog starten met een visie voor het gebied Pauwels, inclusief de ecologische verbindingzone in de Nieuwe Warande / de aansluiting met andere natuur- en landschapsgebieden via de EVZ / de Nieuwe Warande. De gronden van de initiatiefnemer kunnen hier en rol in vormen. Daarover zijn nog geen concrete plannen en afspraken gemaakt.
- De gemeente wil op dit moment geen medewerking verlenen aan plan om meer woningen toe te staan op locaties die grenzen aan het plangebied van Oostkamer 2015. De gemeente wil samenklontering van nieuwe initiatieven aan de Nieuwe Warande (Oostkamer 2015) voorkomen. De gemeente is bang voor ongewenste precedentwerking.

#### **Vervolg?**

Het idee om het plan Oostkamer 2015 ruimer op te zetten (meer oppervlakte, meer ruimte voor natuur, zelfde programma), past in feite binnen bovenstaande kernpunten. De gemeente heeft in het gesprek wel aangegeven dat de realisatie van woningen binnen een afstand van 50 meter van NNB of EVZ niet kan volgens provinciaal beleid, maar dat is plausibel gezien de opzet van het plan van Oostkamer 2015. Tenslotte is in de Omgevingsverordening aangegeven dat de breedte van een EVZ indicatief is en met ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de externe werking van die plannen op het NNB. Het lijkt ons dat als er per definitie sprake is van een verbetering op meerdere vlakken (meerwaardecreatie), sprake moet zijn van flexibiliteit waardoor die verbetering ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Graag zouden we deze mogelijkheid verder willen onderzoeken en in overleg met de provincie Noord-Brabant kijken of deze mogelijkheden te concretiseren zijn.