

# Programma Overleg Oostflank

*Samen maken we de ruimte!*

24 september 2025



GEMEENTE TILBURG

gemeente  
Oosterwijk

# Programma

**18.30-19.00 Opening en stand van zaken**

**19.10-19.55 Deelsessie 1 Wonen**

**20.00-20.45 Deelsessie 2 Landelijk gebied**

**20.45-21.15 Reflectie (plenair)**

**21.15-22.00 Borrel**

**Parallel aan de deelsessies een informatiemarkt over de drie transitielijnen**

## Aanleiding:

- Samenwerking gemeente Tilburg & gemeente Oisterwijk
- Motie gemeenteraden

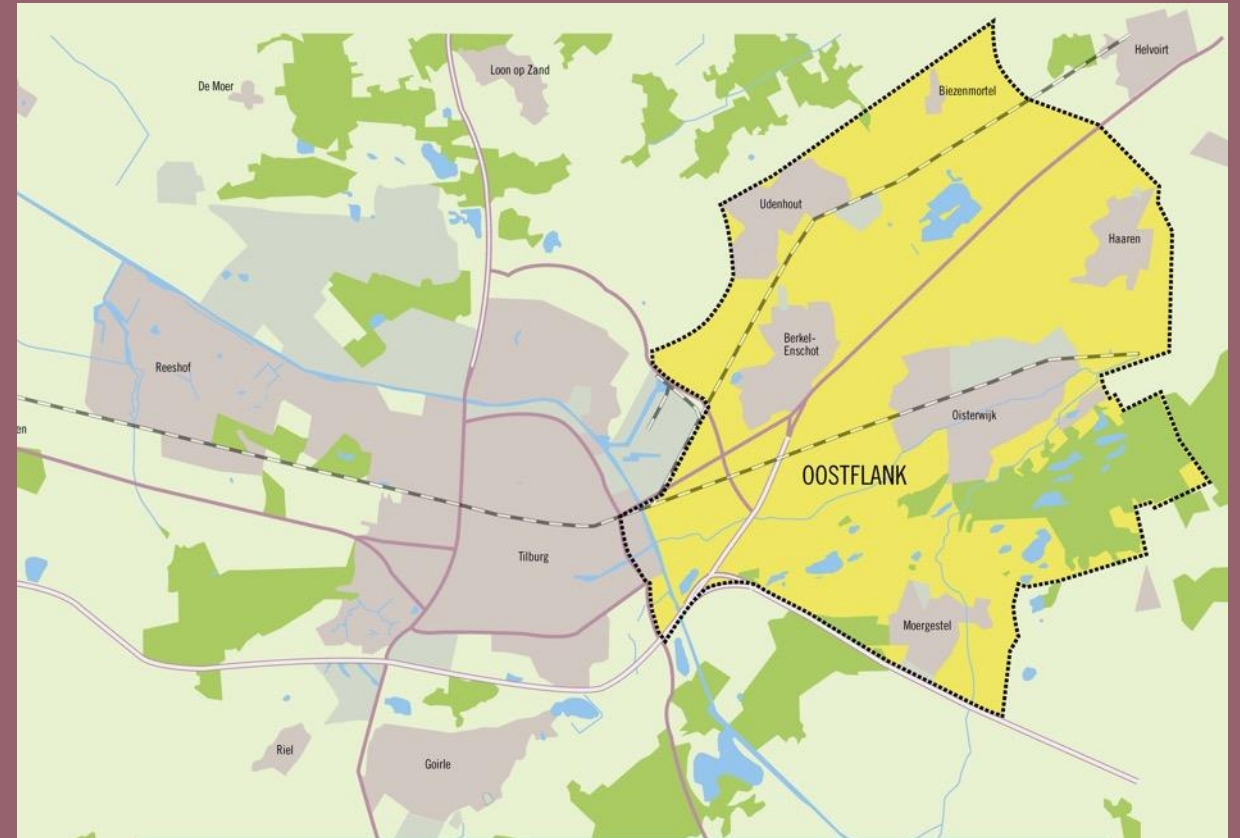
## Motie

*"Het opstarten van een jaarlijks POO (Programma Oostflank Overleg) vanaf half 2025 met een onafhankelijke gespreksvoorzitter inclusief verslaglegging, met daarbij de vertegenwoordiging van de gemeenten Tilburg en Oisterwijk, inclusief vertegenwoordiging van betrokken dorpsraden. Inclusief vertegenwoordiging vanuit de verschillende sectoren vanuit de woningbouw, mobiliteit, landbouw en natuur. Zoals woningcorporaties, mobiliteitspartners, Brabants Landschap, Stichting Brabantse Milieufederatie, Waterschap, Natuurmonumenten, Van Gogh Home land, Treeport, ZLTO, het Oisterwijkse B-Team en Stichting Duinboeren."*

# Stand van zaken Oostflank

# Totstandkoming koersdocument Oostflank SRBT

- SRBT (Stedelijke Regio Breda-Tilburg). Oostelijk deel.
- Samenwerking tussen 2 gemeentes
- Toekomstvisie voor de ontwikkeling van de dorpen en het landelijke gebied hiertussen (ca. 6.500ha)
- Opstart 2020, Vaststelling 1 juli 2024
- Juni '25: Oostflank SRBT aangewezen als een van de 20 doorbraaklocaties in Nederland



# Koersdocument Oostflank



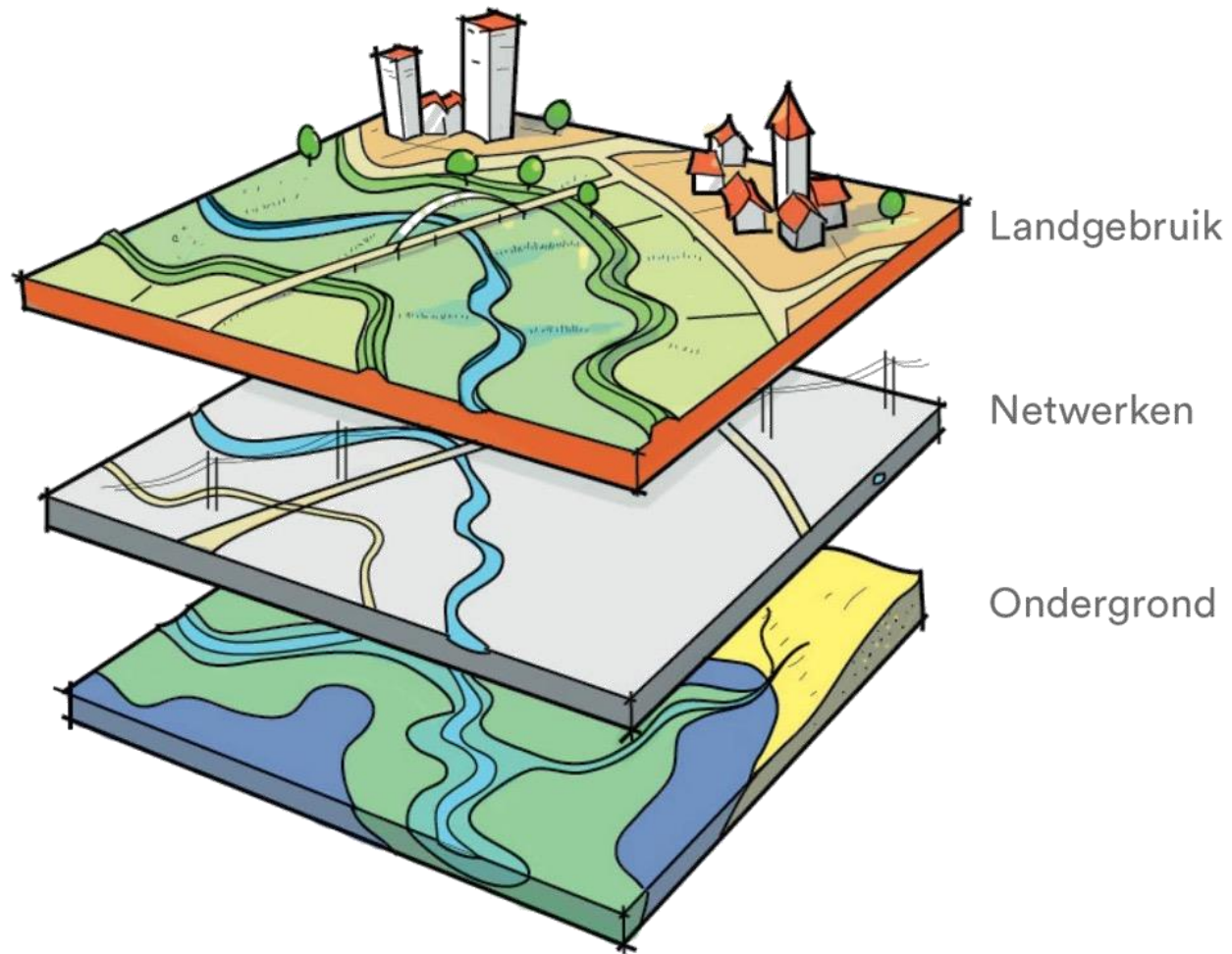
Sturende richting tot 2040 voor beide gemeenten, op basis van de maatschappelijke kansen, opgaven en urgenties.

Geen juridisch planologische status.

Bouwsteen: stimulerend en richtinggevend kader voor verdere beleidsvorming.

Alle onderdelen van de koers moeten nader worden uitgewerkt.

# Lagenbenadering



# 3 Transitielijnen Koersdocument Oostflank

Bestuurlijk overleg Oostflank

GGA LDD  
GGA KOV

INTEGRALITEIT



1 Landelijk Gebied

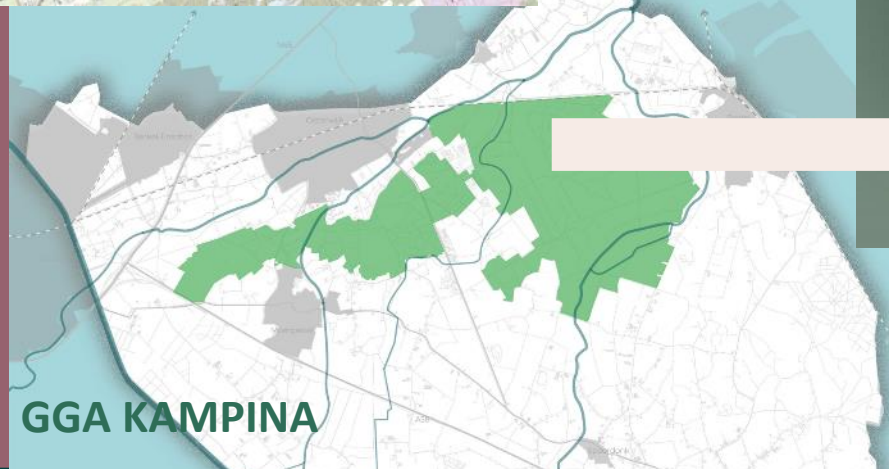
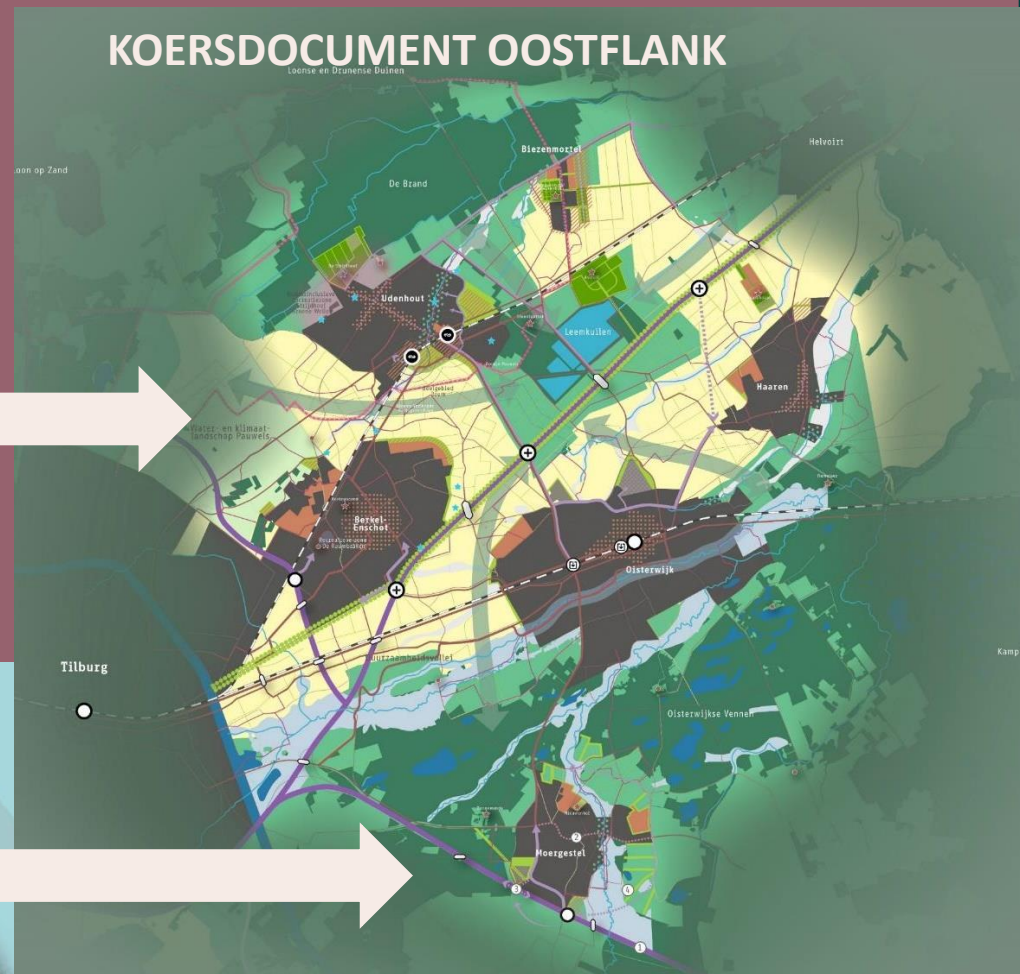
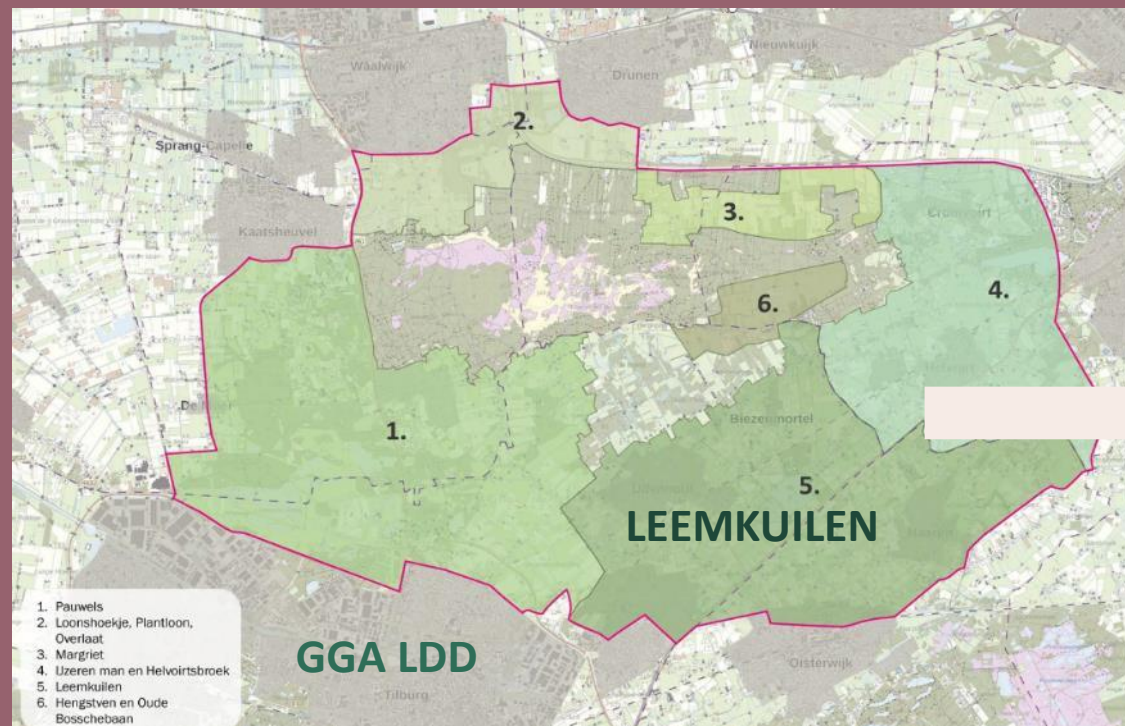


2 Mobiliteit

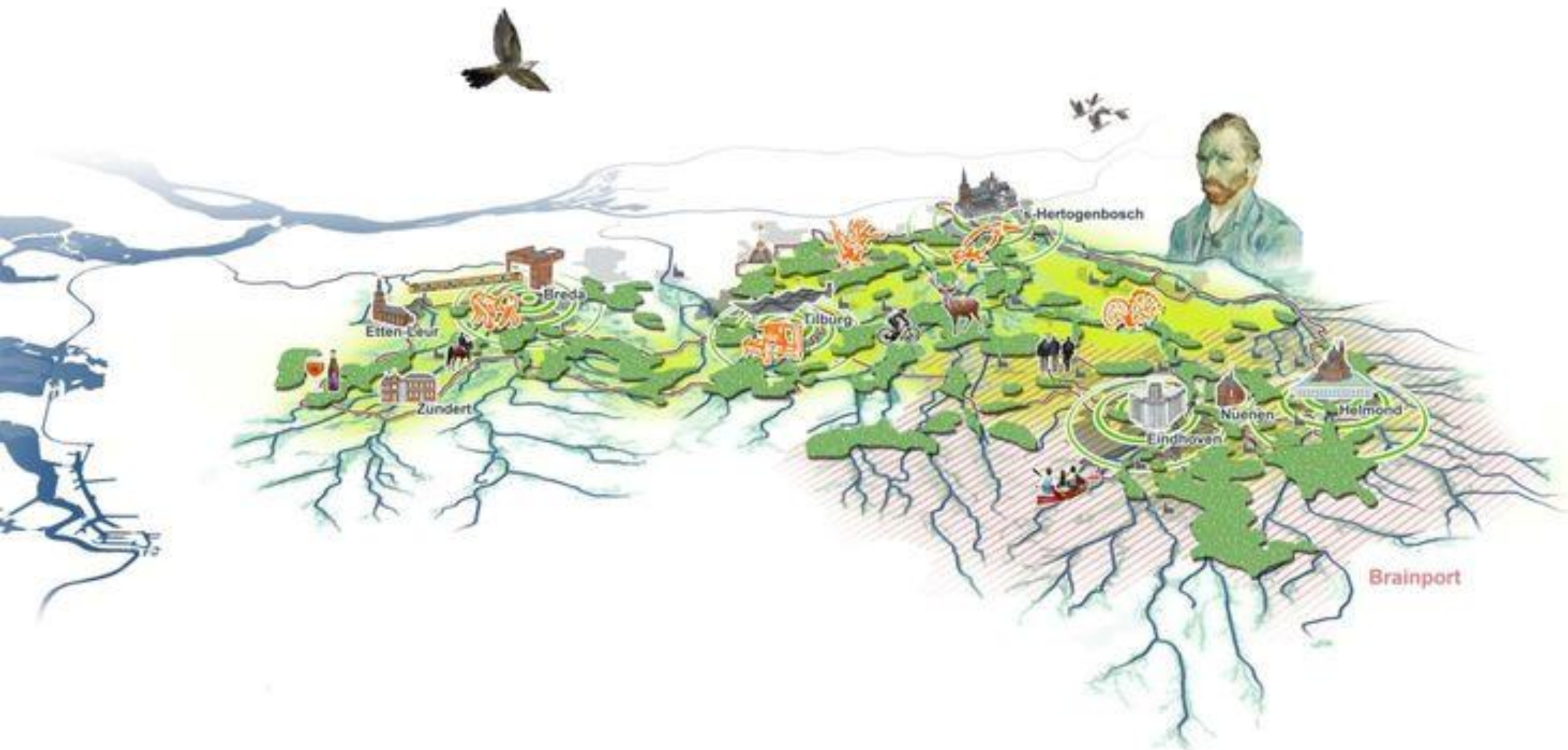


3 Wonen werken en recreatie

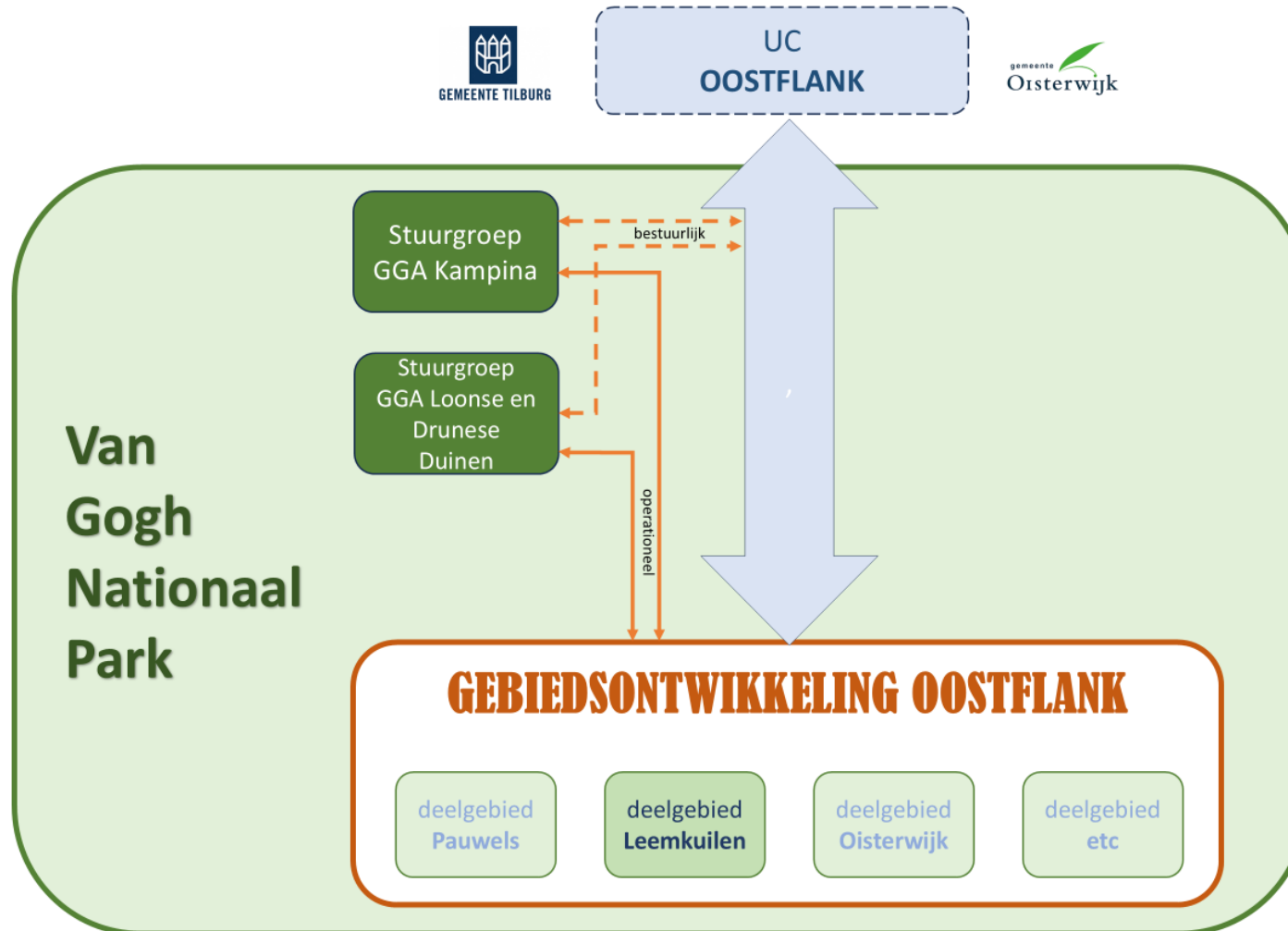
# Stand van zaken Transitie Landelijk Gebied



# Samenwerking in de Oostflank

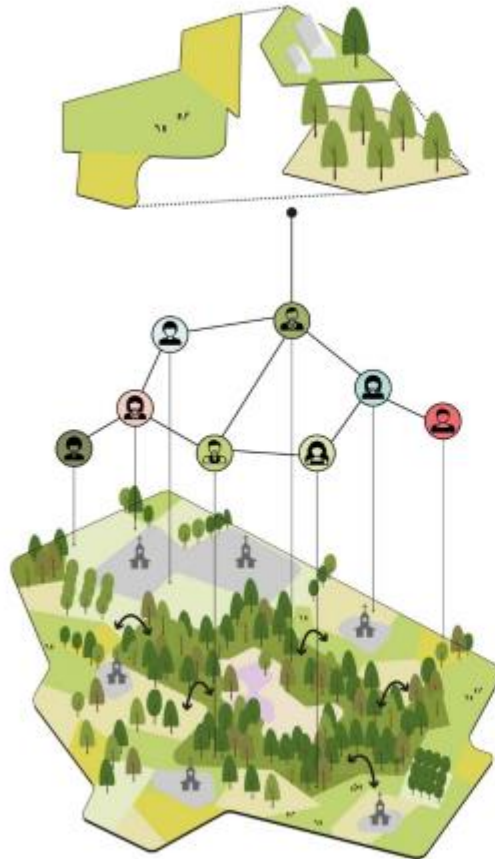


# Samenwerking in de Oostflank



# Samenwerken op gebiedsniveau

“ALS EEN GROOT GEMENGD BEDRIJF”



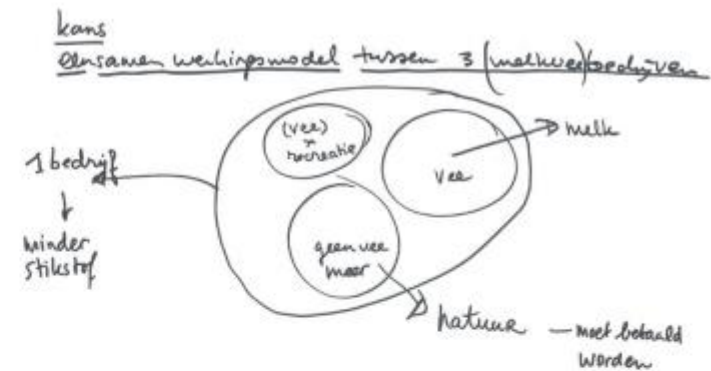
Vitale bedrijven



Structurele samenwerking tussen Duinboeren als een groot gemengd bedrijf



Op gebiedsniveau ontstaat een aantrekkelijk mozaïeklandschap 2.0



A scenic view of Brabants Versailles park. In the foreground, a man in a grey t-shirt and blue jeans walks away from the camera on a dirt path, accompanied by a small dog. To the left, a person in equestrian attire rides a brown horse along the same path. The path is flanked by dense green trees and foliage, with some trees showing pink blossoms. To the right, a calm pond reflects the surrounding greenery. A large blue plastic water tank sits on the grassy bank near the water's edge. In the background, more trees and a few distant figures are visible under a bright sky with a few birds flying.

**Brabants Versailles**

# Drie gebiedsprogramma's

De ALG aanvraag GGA LDD en GGA KOV stuurt op drie gebiedsprogramma's:

1. *Brabants Versailles/ pilot natuurinclusieve boomteelt.*
2. *Landschapsecologische zones.*
3. *GGA Leemkuilen N2000/ overgangsgebieden.*

# Naar een gezamenlijk uitvoeringsprogramma

Op basis van de gebiedsprogramma's gaan we met de streekholders, zoals Treeport, Duinboeren en ZLTO- Hart van Brabant werken aan een meerjarig uitvoeringsprogramma.





GGA

ALG

SOK

TLG

Toekomstbeeld landelijk gebied Oostflank?

# Stand van zaken mobiliteit

- Nieuw station Udenhout
  - Verbeteringen station Oisterwijk (onderdoorgangen)
  - N65 als Parkway
  - Verbinding tussen stations Udenhout en Oisterwijk
  - Inzet snelfietsroutes
  - Bravo flexhaltes
  - WoKT subsidie aanvraag
- **Korte termijn**
    - Verlengde Koningsoordlaan
    - Onderzoek ontsluitingsweg Moergestel

— Visualisatie OV driehoek

— Fietssnelweg

— Fietsverbinding

... Recreatieve fietsroute

■ Autoluwe zone

⊕ Intercity-station

⊕ Sprinter-station

⊕ Optie nieuw sprinter-station

— Spoorlijn

— Hoogwaardige OV-Verbinding

⊕ Ongelijkvloerse kruising

— Snelweg

— Weg

⊕ Knooppunt / Afrit

⊕ Opwaarderen knooppunt (onderzoek)

... Mogelijk nieuwe autoverbinding

## Onderzoek

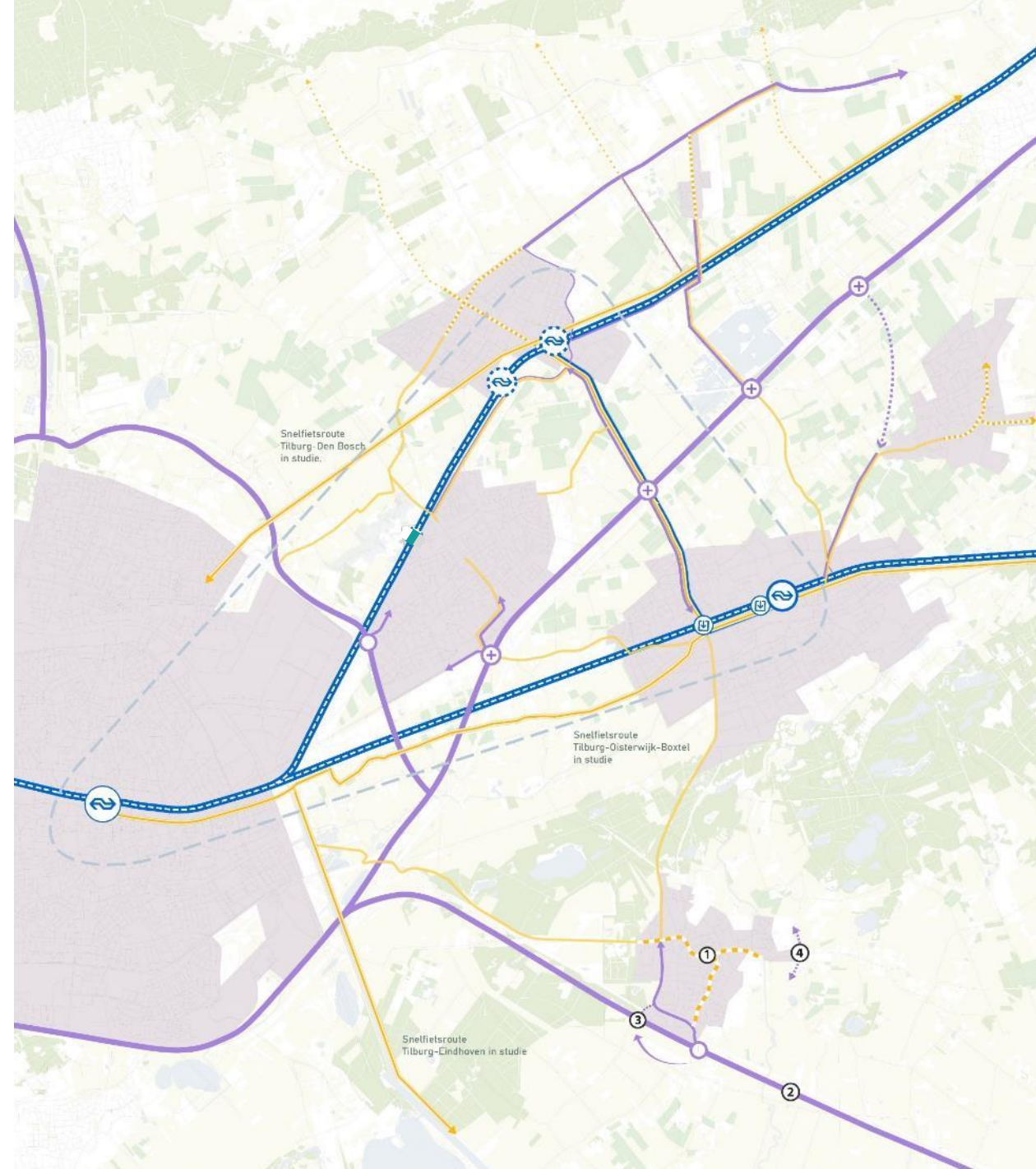
Respectievelijke ingrepen autonetwerk Moergestel

① Aanpassen inrichting dorpsstraat

② Opwaarderen A58

③ Verplaatsen op- en afrit

④ Nieuwe Rondweg

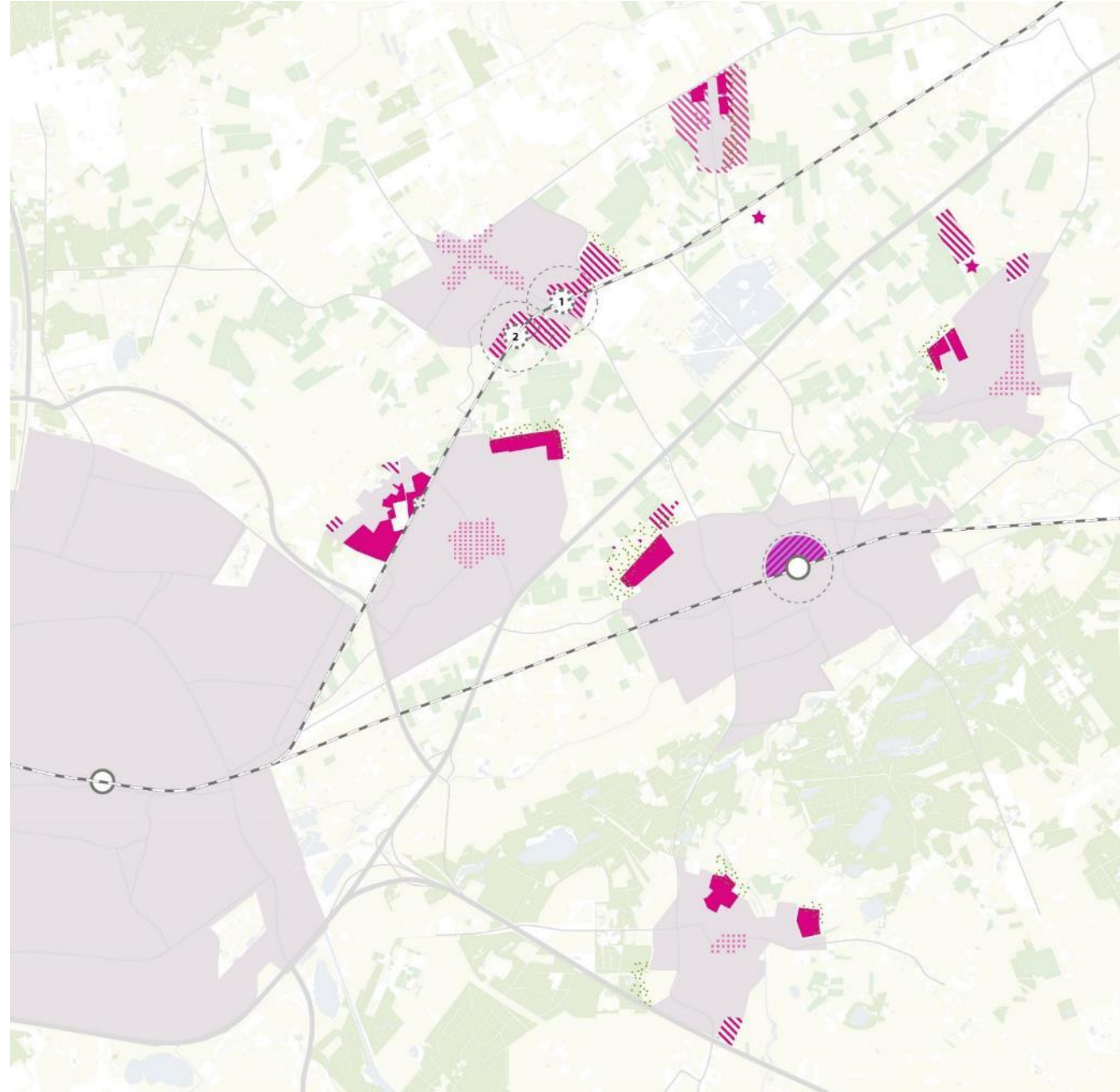


# Stand van zaken wonen

## Wat was de koers?

- Max. ca. 5000 woningen tot 2040
- Afstand tussen dorpen (ca. 750m)
- Inbreiding voor uitbreiding
- Verdichting rondom stations

-  Ontwikkellocatie  
De gemeente zet zich in om woningbouw toe te staan op de gemarkeerde ontwikkellocaties
-  Potentiele ontwikkellocatie  
1. Oude stationshal  
2. Sportvelden  
Nog nader te onderzoeken op geschiktheid voor woningbouw
-  Centrumversterking
-  Landschappelijke afronding dorp
-  Potentieel woon-werkmilieu
-  Landgoedontwikkeling Haarendael en Assisië



# Stand van zaken wonen

- Nieuwe vormen van dorps wonen
- Diversiteit, mix aan woningtypen voor verschillende doelgroepen om doorstroming te stimuleren
- Focus: Starters en ouderen
- 70% betaalbaar conform SRBT woondeal
- Diversiteit aan type buitenruimte

VAN



NAAR



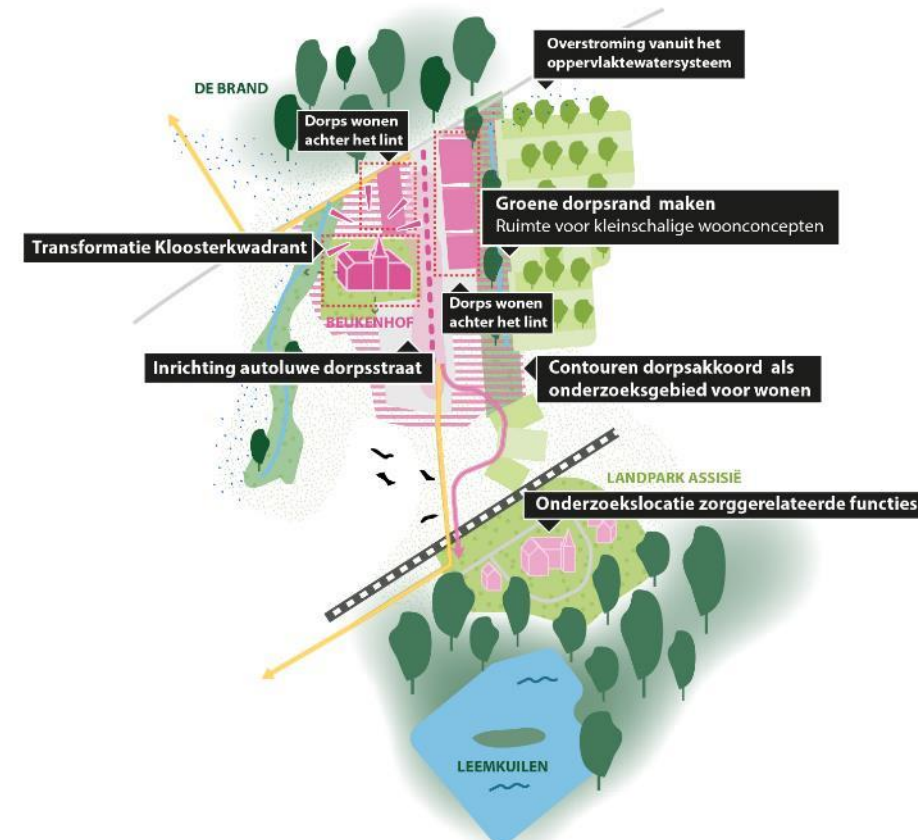
# Stand van zaken Biezenmortel

- **Dorpsvisie dorp:** nov 2021
- **Dorpsakkoord:** juli 2023
- **Ontwikkelvisie:** besluitvorming raad eind 2025
  - Meest recente dialoogavond 12 maart 2025
- **Fase 1 Hof van Hulten**
  - Start bouw naar verwachting in de loop van 2026

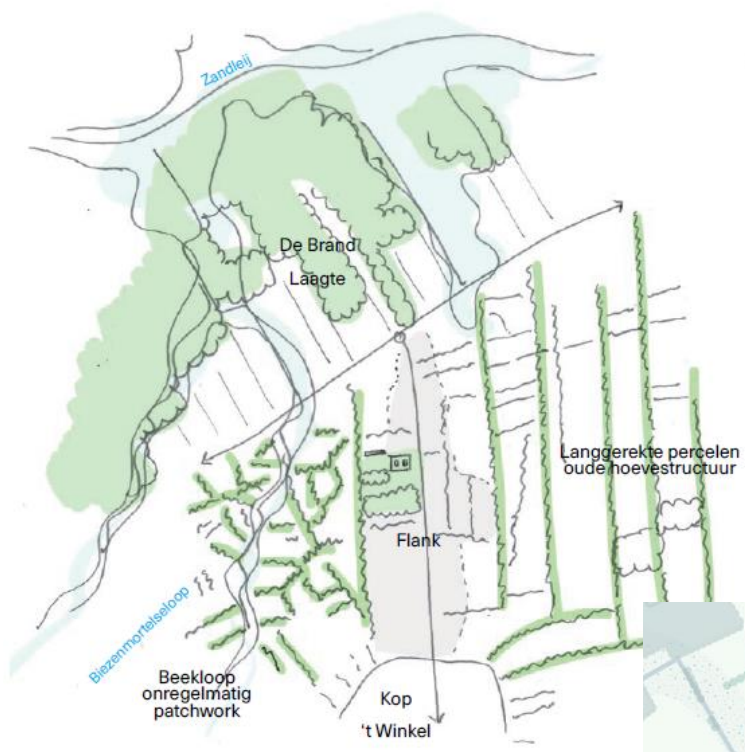
**Wat voor dorp willen we zijn?**



**Gevolg van 600 woningen toevoegen  
zoals de laatste uitbreidingen**



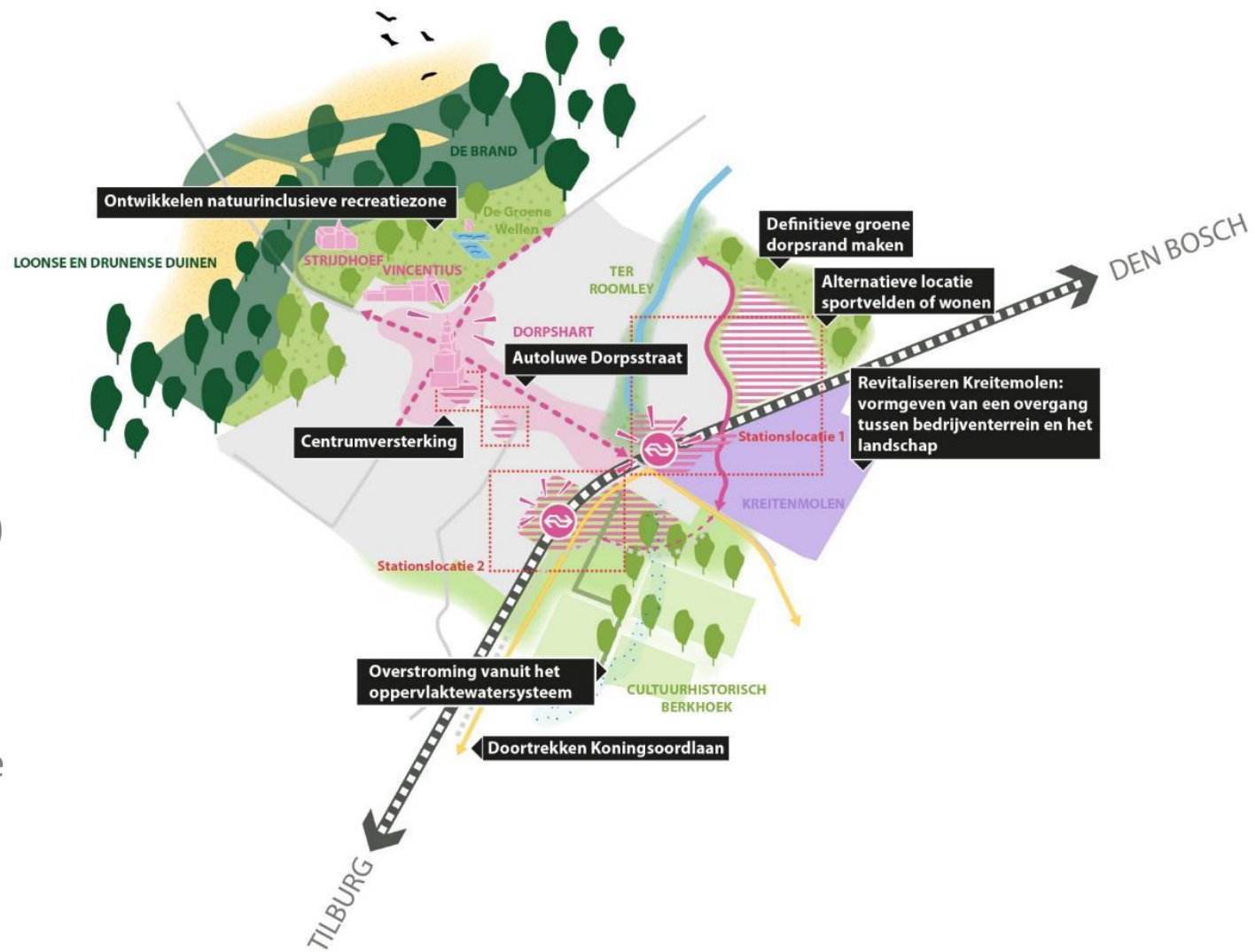
# Stand van zaken Biezenmortel



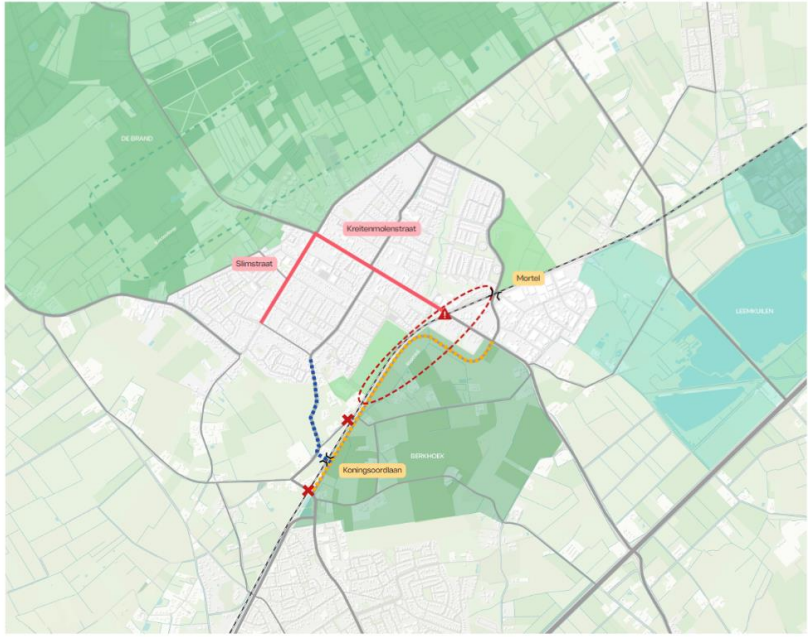
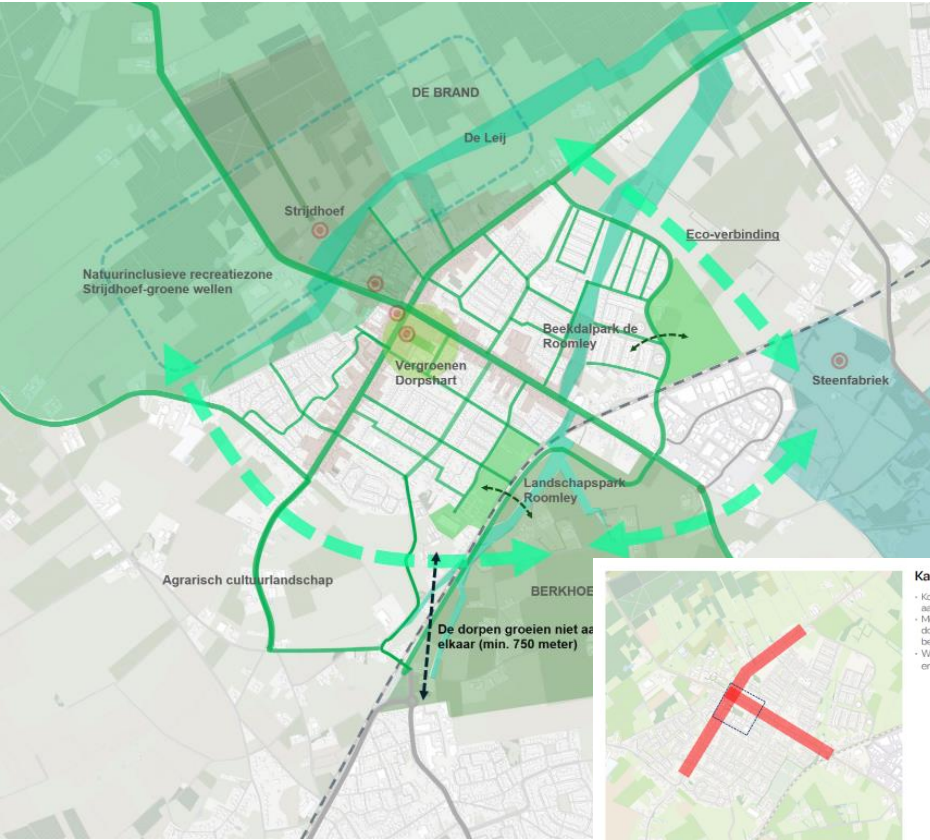
# Stand van zaken Udenhout

- **Ruimtelijk Gebiedsperspectief Udenhout:**
  - Fase 1: toekomstvisie 1.0 en ruimtelijk functionele verkenning (t/m februari 2025)
    - Verdichtingsmogelijkheden, waar en hoe?
    - Voorzieningen, waar en hoe?
    - Dialoogmoment 13 maart 2025
  - Fase 2: ontwikkelstrategie (t/m zomer 2025)
    - Ruimtelijke mogelijkheden ontwikkellocaties
    - Beeldkwaliteit en spelregels
    - Fasering, plan van aanpak en financiële haalbaarheid
    - Dialoogmoment september '25

**Vaststelling raad eind 2025**

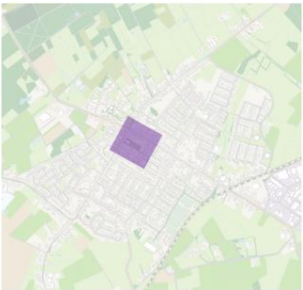


# Stand van zaken Udenhout



**Kansen wonen: Dorpslinten**

- Koesteren karakteristiek dorpslint met aandacht voor beschermd dorpsgezicht
- Mogelijkheden voor nieuwe woningen door het transformeren van (verouderde) bedrijfsfuncties in en achter het lint
- Woningen splitsen, met de juiste voorwaarden en aandacht voor kwaliteit.



**Kansen Wonen: Dorpshart**

- Vernieuwen en verlevendigen dorpshart
- Combineren met het toevoegen van wonen en eventueel boven voorzieningen interessant voor starters en senioren en belangrijk voor sociale veiligheid



**Kansen wonen: Stationsbuurt**

- Uitplaatsen sport en herontwikkeling naar compact-groene stationsbuurt
- Een nieuwe wijk om te wonen en te werken. De auto is te gast
- Appartementengebouwen in het groen, met werken in de plint
- Een mix van bewoners, maar extra kansen voor betaalbaar wonen
- Aanvullende voorzieningen en werkgelegenheid nabij station

Mantelzorgwoning



Nieuwe stoeg



Monumentale panden



Achterplaats



Wonen boven voorzieningen



Intensief wonen nabij OV knoep



# Stand van zaken Berkel-Enschoot

## Ontwikkelingen

- De Akkers
- Nieuwe warande fase 2



# Stand van zaken Berkel-Enschot

## De Akkers

- Januari 2025-September 2025 opstellen stedenbouwkundig schetsontwerp en samenwerkingsovereenkomst
- Zomer 2025-zomer 2026 uitwerking omgevingsplan

## Participatie

- Dialoogmoment (inloop): 16 april 2025
- Juni: 2 planteambijeenkomsten



kranzakker 1900



- doelgroep: vooral starters en ouderen
- 30% sociaal, 40% middelduur, 30% duur
- dorperlijkheid, innovatieve woonvormen
- mobiliteitstransitie
- maatschappelijke voorzieningen:
  - kindcentrum (basisschool, bso en kinderopvang)
  - gezondheidscentrum
  - diverse ontmoetingsplekken



# Stand van zaken Berkel-Enschot

## Nieuwe Warande fase 2

- Januari 2025-September 2025: opstellen stedenbouwkundig schetsontwerp
- September 2025-Januari 2026: opstellen voorlopig ontwerp
- 2026: Opstellen definitief ontwerp en omgevingsplan

## Participatie

- Enquête en straatgesprekken: december 2024 t/m februari 2025
- Dialoogmoment (inloop): 24 juni 2025
- Apr 2024 t/m begin 2026 : 2 planteambijeenkomsten



# Woningbouwversnelling

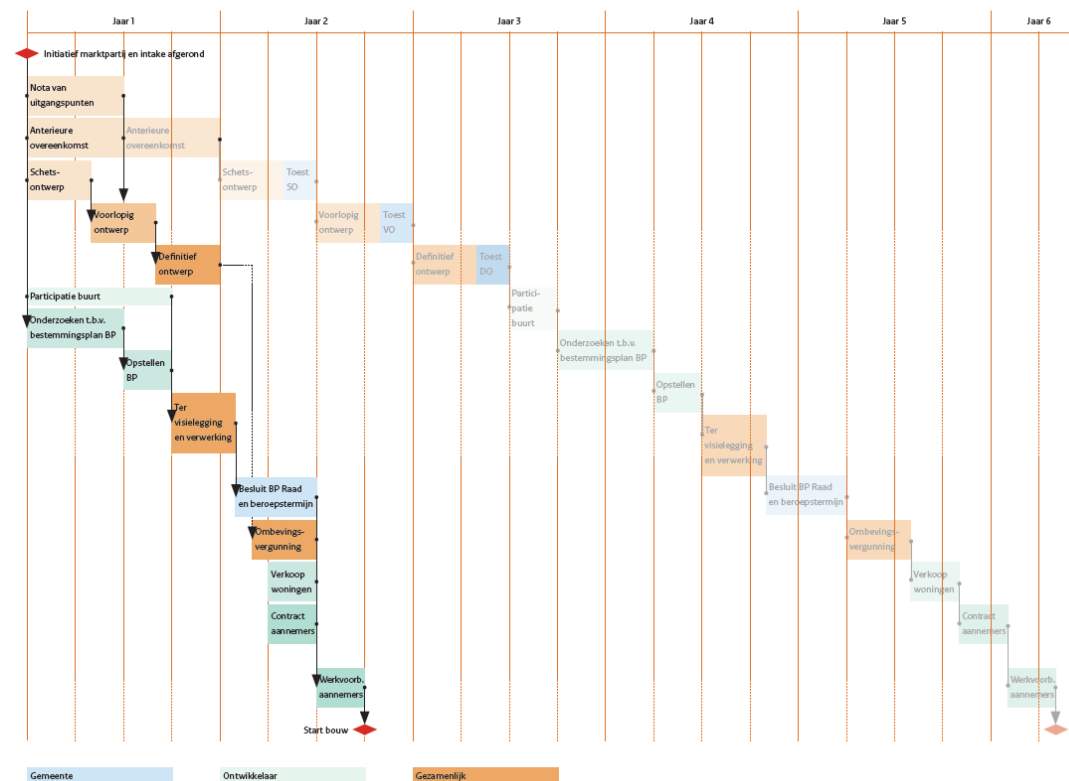
## Ambitie Oisterwijk binnen Oostflank

- Programmaplan Versneld Bouwen (2022)
- 1.500 woningen in periode 2022-2032 (gemiddeld 150 woningen per jaar)

## Hoe willen we o.a. versnelling bereiken?

- Budget 2 miljoen
- Verkorten doorlooptijd projecten van 7 jaar naar 3 jaar
- O.a. door parallel plannen
- Nog nauwere samenwerking met projectpartners
- (Samen met Tilburg) benutten handreiking Rijk en provincie, o.a. doorbraakaanpak en versnellingstafel

Processen gelijktijdig uitvoeren, in plaats van volgendelijk



# Stand van zaken Heiligeboom Moergestel (Oostelvoortjes II)

- Programma omvat maximaal 220 woningen
- Op 30 januari 2025 is het bestemmingsplan vastgesteld
- Door verschillende omwonenden is beroep ingesteld bij de Raad van State



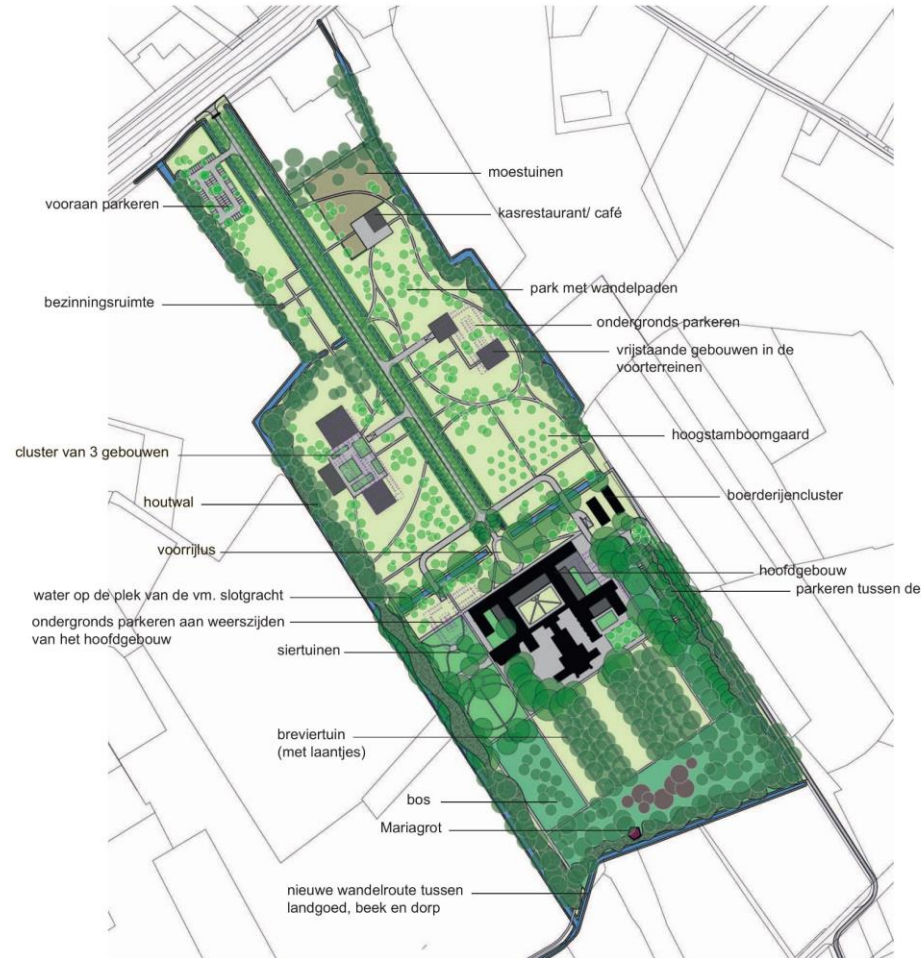
# Stand van zaken Moergestel Noord (Wonen aan het Beekdal)

- Realisatie van ongeveer 330 woningen. O.a. herontwikkeling kloosterterrein Nieuwenhof en voormalige camping De Bosfazant en beleefbaar maken zijtak Reusel
- December 2024: stedenbouwkundige visie vastgesteld in de raad
- Dit jaar: besluitvorming ontwerp in college + doorlopen planologische procedure



# Stand van zaken herontwikkeling landgoed Haarendael

- Nieuwe toekomst landgoed: gemixt programma wonen/zorg/kleinschalige leisure, en herstel historische en landschappelijke waarden.
- Juni 2025: nadere afspraken bebouwing voorterrein
- Vervolg 2025: uitwerking stedenbouwkundig plan + start planologische procedure



Voorbeelduitwerking uit Ontwikkeldkader landgoed Haarendael (MIXST URBANISME)



Aanpassing m.b.t. positionering en schaal bebouwing voorterrein (Lithos)

# Stand van zaken Pannenschuur VI

- Programma omvat circa 280 woningen.
- Ontwikkeluitgangspunten zijn aangepast nav vaststelling Koersdocument Oostflank SRBT.
- Vervolg 2025: Verder met de vormgeving van een robuust landschappelijk raamwerk met typering en identiteit per kamer, opstarten van omgevingsparticipatie en verdere uitwerking en vaststelling van de stedenbouwkundige visie.

## Illustratief landschappelijk raamwerk Pannenschuur VI



Status project: stedenbouwkundig plan is nog niet gemaakt, wordt in 2024 opgestart. Op deze kaart staan indicatief ideeën opgenomen hoe dit plan eruit zou kunnen zien, het is echter nog niet bepaald op welke percelen wat precies wordt gemaakt.

### Legenda illustratief landschappelijk raamwerk Pannenschuur VI



Ontwikkellocatie: buurtschappen in het groen (indicatief)



Ruimte voor nieuwe boskavels



Herstellen en versterken landschapselementen kamerlandschap



Langzaam verkeer-verbinding dorp en landschap



Karresporen als wijkontsluiting

# Deelsessie 1: Wonen

## Stelling 1

*“Nieuwe woonvormen zoals beneden-bovenwoningen, rug-aan-rug woningen en collectieve woonvormen passen prima in het dorpse, groene karakter en versterken bovendien de sociale samenhang én de kansen voor starters en ouderen.”*

## Stelling 2

*“Nu er vrijwel geen grondgebonden woningen meer worden toegevoegd, is het tijd dat ook dorpen deze koers volgen en zich richten op compacter bouwen met meerlaagse woonvormen.”*

## Stelling 3

*“Uitbreidingen tasten het dorpse karakter aan; investeren in landschapsecologische zones aan de dorpsranden draagt méér bij aan de leefkwaliteit dan nog meer "eigen tuinen".”*

## **Deelsessie 2: Landelijk gebied**

## Stelling 1

*“De pilot Natuurinclusieve Boomteelt draagt bij aan de transitiedoelen.”*

## Stelling 2

*“Landschapsecologische zones dragen bij aan een beter maatschappelijk rendement van het grondgebruik.”*

## Stelling 3

*“Het organiseren van korte voedselproductieketens kan de relatie tussen stad en land versterken en daarmee perspectief geven aan de landbouw.”*

**Slot: reflectie**