

32/440 (591)
2^e expl.

Ideeën voor de landbouw bij de stad:

Tilburg Noordoogst?!

**Een eerste bouwsteen voor discussie over duurzame
landbouw bij Tilburg**

**Marcel Pleijte
Nicoline van der Windt
Leo van den Berg**

Met medewerking van:

**Pieter Vereijken (AB – DLO)
Martijn Duineveld (Agrarische Hogeschool Larenstein)**

**BIBLIOTHEEK "DE HAAFF"
Droevendaalsesteeg 3a
6708 PB Wageningen**

Rapport 671

DLO-Staring Centrum, Wageningen, 1999

956087

REFERAAT

Pleijte, M., N.P. van der Windt en L.M. van den Berg, 1999. *Ideeën voor de landbouw bij de stad: Tilburg Noordoogst?! Een eerste bouwsteen voor discussie over duurzame landbouw bij Tilburg*. Wageningen, DLO-Staring Centrum, Rapport 671, 76 blz, 8 afb.

In opdracht van het Overlegplatform Duinboeren en gefinancierd door LNV-Zuid, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg heeft DLO-Staring Centrum een rapport vervaardigd met ideeën voor de landbouw aan de Noordoostkant bij de stad Tilburg. Dit rapport biedt geen eindvisie voor Tilburg-Noordoost, maar een eerste bouwsteen om de discussie over stadslandbouw te kunnen aangaan. In dit rapport wordt de stad-landrelatie in Tilburg beschreven, evenals de planprocessen en plannen voor Tilburg Noordoost, mogelijke nieuwe activiteiten voor agrariërs in de stadsrandzone Tilburg Noordoost en verschillende varianten om tot grondoverdracht te komen.

Trefwoorden: interactieve planvorming, grondoverdracht, planologie, ruimtelijke kwaliteit, ruimtelijke ordening, stadslandbouw

(c)1999 DLO-Staring Centrum, Instituut voor Onderzoek van het Landelijk Gebied (SC-DLO)
Postbus 125, 6700 AC Wageningen.
Tel.: (0317) 474200; fax: (0317) 424812;
e-mail: postkamer@sc.dlo.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DLO-Staring Centrum.

DLO-Staring Centrum aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Project 316-86016
MP/5-99

Inhoud

Woord vooraf	7
Samenvatting	11
1. Inleiding	15
1.1 De stad-landrelatie in Tilburg	15
1.2 Verschuivingen in stad-landrelaties	17
1.3 Doel- en vraagstelling	19
1.4 Aanpak en visie	20
1.5 Status van de rapportage	22
2. Randvoorwaarden: planprocessen en plannen voor Tilburg Noordoost	25
2.1 Inleiding	25
2.2 Beschouwing plannen en rapporten	25
2.3 Conclusies over randvoorwaarden voor stadslandbouw	29
3. Ontwikkelingsmogelijkheden	33
3.1 Gemeenschappelijk doel	33
3.2 Ruimtelijk kader	34
3.3 Activiteitenoverzicht	
3.3.1 Business 'as usual'	37
3.3.2 Meewerken aan het <i>Groene, kloppende</i> Hart van Tilburg Noordoost	38
3.3.3 Waterboeren	42
3.3.4 Echte stadsrandactiviteiten	43
3.3.5 Vastgoed	44
3.4 Stad-landvarianten	46
4. Realiseringsmogelijkheden	49
4.1 Inleiding	49
4.2 Realisatie activiteiten	49
4.3 Uitwerking thema vastgoed	50
4.4 Hoe nu verder?	52
4.5 Aanbevelingen	53
4.6 Uitleiding	56
Bijlage 1 Samenvatting van planprocessen en plannen voor Tilburg Noordoost	
Bijlage 2 Verslag van de eerste workshop stadslandbouw	
Bijlage 3 Verslag van de tweede workshop stadslandbouw	
Bijlage 4 Toelichting op de niet-verwervingsvariant	
Bijlage 5 Publicaties binnen programma Stad-land	

Woord vooraf

Bij de start van dit project werd vanuit de regionale beleidsdirectie LNV-Zuid de voorwaarde gesteld dat dit project inhoudelijk moest beginnen waar het rapport Stadslandbouw, als onderdeel van de Visie Stadslandschappen, in 1995 was geëindigd. Gevraagd werd om een uitwerking van het concept stadslandbouw voor het gebied Tilburg Noordoost. In een ideeënrapport voor Tilburg Noordoost dienden de ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame landbouw te worden verkend alsmede de realiseringmogelijkheden en de rol van de actoren daarin. Om te voorkomen dat het werk voor het rapport Stadslandbouw uit de Visie Stadslandbouw nog eens dunnetjes zou worden overgedaan, dienden de ideeën nadrukkelijk aan te sluiten bij de specifieke situatie van Tilburg Noordoost.

Dit project is vooral gericht geweest op het bevorderen van interactie tussen verschillende partijen. Pas nu dit ideeënrapport is afgerond lijkt de tijd rijp om gezamenlijk een inhoudelijk inrichtingsplan voor Tilburg Noordoost te maken. De winst van het project lijkt dan ook vooral nog vooral procesmatig te zijn, maar inhoudelijk is gebleken dat stadslandbouw een geschikt concept is om een schrilte overgang (landschappelijk, economisch, ecologisch en sociaal-cultureel) tussen stad en land te verzachten. Dit lukt echter alleen als de landbouwers die willen blijven wonen en werken, in al deze opzichten een geloofwaardig aanbod doen aan de stad. Uit een gehouden enquête bleek het aanbod van de agrariërs nog achter te blijven bij de vraag van andere partijen. Geconcludeerd mag worden dat de meeste agrariërs nog enthousiaster dienen te worden voor stadslandbouw. Met een helder overzicht van de mogelijkheden van stadslandbouw en wervende voorbeelden kan dit ideeënrapport bijdragen aan het stimuleren van de animo onder agrariërs voor stadslandbouw.

Uiteindelijk was het niet mogelijk het gewenste inhoudelijke detailniveau te bereiken. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat dit ideeënrapport 'oude wijn in nieuwe zakken' biedt. Gedeeltelijk is dit misschien ook wel zo, maar vergeet niet dat het hier een 'nieuw publiek' betreft, ofwel wat voor de ene betrokken partij gesneden koek is, is voor de ander een eye-opener. Wanneer toch geforceerd op het inhoudelijk detailniveau was gehamerd, was dit ten koste gegaan van het proces. Als een olifant door de porseleinkast heen gaat, wordt er immers doorgaans meer vernield dan vernieuwd. Bovendien werd bij de opdrachtverlening op verzoek van de gemeente Tilburg duidelijk gesteld dat het ideeënrapport geen ruimtelijke kaart mocht weergeven. Ruimtelijke planning moest worden overgelaten aan de gemeente Tilburg.

Nu blijken kaarten vaak discussies dood te slaan. Voor je het weet gaan de discussies over de kaartinvulling in plaats van over de ideeën achter de kaart. En om dit laatste was het de opdrachtgevers en ons onderzoeksinstituut nu juist te doen: wonen en natuur bij agrarisch groen op de juiste waarde schatten. De agrariërs zullen dan de stadsomgeving en de natuur meer in de wijze van bedrijfsvoering betrekken en de stadsplanners zullen dan de landbouw als een verrijking en verademing zien voor de stadsomgeving.

Beide mentale veranderingen zijn geen vanzelfsprekendheid. Zoiets moet groeien. Het nadrukkelijk op elkaar betrekken van functies als wonen, landbouw, recreatie, milieu, natuur en landschap kunnen de afzonderlijke functies versterken. Het combineren van sectorale inzichten, daar ligt de meerwaarde. Heldere procesafspraken tussen onder andere agrariërs en stadsplanners en ideeën om tot elkaar te komen zijn nodig om de discussies over de inrichting van Tilburg Noordoost te voeden en in goede banen te leiden. Dit rapport levert een eerste bouwsteen hiervoor. DLO-Staring Centrum vertrouwt er daarom op dat het bouwen aan de toekomst van Tilburg-Noordoost een gezamenlijke onderneming wordt en dat de discussies over stadslandbouw zich vertalen in een gezamenlijk gedragen inrichting van Tilburg Noordoost.

dr. A.N. van der Zande
directeur van DLO-Staring Centrum

Ideeën voor landbouw bij de stad: Tilburg Noordoogst!?”

Dit rapport is vervaardigd in opdracht van het Overlegplatform Duinboeren. De uitvoering van dit project is enerzijds gefinancierd vanuit programmageld dat het ministerie van LNV beschikbaar heeft gesteld (programma 'stad-land' en programma 'multifunctionele landbouw en agrarisch natuurbeheer') en anderzijds vanuit geld dat de beleidsdirectie LNV-Zuid, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg beschikbaar hebben gesteld.

Het onderzoek is begeleid door:

Jan Biesheuvel	Senior-groenplanoloog Gemeente Tilburg, Dienst Stadszaken
Wim Duffhues	Voorzitter Streekcommissie De Leijen en directeur van bureau Duklis Zicht op Ontwikkeling b.v.
Martijn Fliervoet	het Brabants Landschap
Ilonka van Hoorn	Beleidsmedewerkster Ruimtelijke Ordening en Landschap, LNV Directie Zuid
Cees van Roessel	Agrariër in Tilburg Noordoost, lid werkgroep 'Stadslandbouw Tilburg Noordoost'
Piet Rombouts	Projectcoördinator Overlegplatform Duinboeren
Cor Smits	Agrariër in Tilburg Noordoost, voorzitter werkgroep 'Stadslandbouw Tilburg Noordoost'.

Samenvatting

In de nabije toekomst zal de stad Tilburg oprukken in noordoostelijke richting naar wat nu nog overwegend agrarisch gebied is. DLO-Staring Centrum is door het Overlegplatform Duinboeren en mede-initiatiefnemer Brabants Landschap gevraagd een ideeënrapport te maken voor:

- de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in Tilburg-Noordoost (de mogelijkheden om op de een of andere manier het bedrijf voort te zetten met behoud van economisch perspectief) in relatie tot de functie die het gebied (mede) heeft als uitloop- en uitbreidingsgebied voor de stad;
- de realiseringmogelijkheden daarvan en de rollen van de verschillende actoren daarin.

Het uiteindelijke doel is om win-winsituaties in beeld te brengen en bereikbaar te maken, die zowel gunstig zijn voor de landbouw en natuur als voor de bewoners en bestuurders van de stad Tilburg.

Uitgangspunt was dat het ideeënrapport pas effect zou sorteren als het uitging van de wensen en mogelijkheden van de volgende betrokken actoren: de verantwoordelijke besturen voor de geplande stadsuitbreiding (met name de gemeente Tilburg), de agrariërs die in het gebied willen blijven en de overige actoren die betrokken zijn bij de ontwikkelingen in Tilburg-Noordoost. Deze actoren zijn dan ook nauw betrokken bij de samenstelling van dit ideeënrapport.

Dit rapport reikt ideeën aan om de stadslandbouw in Tilburg Noordoost te verwezenlijken. Met dit rapport hebben de onderzoekers niet de ambitie een eindvisie te bieden voor stadslandbouw in Tilburg Noordoost, maar wordt een eerste bouwsteen aangeleverd om een discussie over stadslandbouw te kunnen aangaan.

In het planningsproces Tilburg Noordoost is een duidelijke spanning te zien tussen het formele traject en de wens tot het bijstellen van plannen op basis van andere inzichten. In feite is aan de Structuurvisie Tilburg Noordoost af te lezen, dat zowel procedureel als inhoudelijk een discussie is gevoerd waarbij sprake is van gescheiden werelden tussen stad en land, zowel inhoudelijk als in formeel-organisatorisch verband. Wanneer wordt gewerkt in gescheiden werelden, de gemeente naast andere belanghebbenden, is de kans groot dat de gescheiden werelden elkaars 'tegenpolen' worden. Van een echt interactief en integraal planningsproces is dan geen sprake meer.

Ten behoeve van het ideeënrapport zijn met een aantal actoren twee workshops gehouden. In één van de workshops kwam de vraag naar voren of de agrariërs in het gebied een open, groen en afwisselend landschap willen leveren, dat een toegankelijke en aantrekkelijke omgeving vormt om te wonen, te werken en te recreëren. De productie in Noordoost dient hiertoe te worden geëxtensiverend en te worden verbreed. Het aanbod van de agrariërs van extensiverende en verbrede activiteiten blijft achter bij de vraag. Voor een deel kan dit verklaard worden uit onbekendheid van de activiteiten (wat betekent het concreet voor de bedrijfsvoering) en voorzichtigheid (niet meteen vastleggen op activiteiten).

Desondanks zitten de Duinboeren wel vol goede bedoelingen, blijkend uit het initiatief om dit onderzoek te laten verrichten.

De landbouw in Tilburg Noordoost bevindt zich ondanks alle onzekerheden in een relatief sterke uitgangspositie. Vanwege de hoge gronddruk is echter slechts voor een klein aantal boeren groei van het bedrijf weggelegd.

Als gevolg van de stadsuitbreiding en veranderingen in de vraag naar mogelijkheden voor recreatie dicht bij huis zal het landschap in Tilburg Noordoost zich steeds meer als een Groen kloppend Hart tussen Tilburg, Loon op Zand, Udenhout en Berkel-Enschot manifesteren.

Een klein aantal boeren kan doorboeren zoals ze dat gewend zijn. Voor intensieve veehouderijbedrijven in de directe nabijheid van (toekomstige) woonbebouwing en natuurgebieden zijn er geen of weinig groei-mogelijkheden. Nieuwe bedrijventerreinen of bedrijfsverplaatsingen kunnen uitkomst bieden. De agrariërs kunnen daarnaast meewerken aan het groene kloppende hart van Tilburg Noordoost door aanplant en onderhoud van houtsingels, door te zorgen voor erf-, laan- of perceelsbeplantingen, perceelsranden- en bermbeheer of parkbosbeheer. Ook kunnen boeren een extra inspanning leveren aan allerlei vormen van waterbeheer: minder beregenen, waterpeilen opzetten, slootkanten en beekoevers niet bemesten en spuiten, en waterberging mogelijk maken. Het groene hart van Tilburg Noordoost kan een kloppend hart krijgen door een goed padennetwerk te realiseren voor wandelaars, fietsers en ruiters en recreatieve steunpunten aan het padennetwerk te verbinden. Ook kunnen agrariërs zorgtaken op zich nemen door een zorgboerderij, kinderopvang of gastouderschap te realiseren. Activiteiten als een kinderboerderij, een natuureducatieboerderij, kweek en verkoop van tuinplanten, een manege, stalling van paarden en pony's kan in de randzone geschieden, direct grenzend aan de stad. Ook kunnen stedelingen naar de boerderijen komen voor aankoop van regionale producten en het verrichten van arbeid in ruil voor producten. Daarnaast biedt het vastgoed mogelijkheden voor agrariërs: hergebruik agrarische bebouwing, de boer als projectontwikkelaar bijvoorbeeld bij het creëren van nieuwe buitenplaatsen en landgoederen.

Door verstandig om te gaan met de ruimte (integrale planning) kunnen meer bedrijven worden gehandhaafd (gangbaar of niet). De mogelijkheden voor nieuwe activiteiten in de stadsrandzone Tilburg Noordoost, vooral de activiteiten die ruimtelijke invloed hebben of van een bepaalde locatie afhankelijk zijn, staan in nauwe relatie met de wijze en mate van stadsuitbreiding. Om vanuit het perspectief van nieuwe activiteiten voor/door de landbouw de discussie aan te gaan over de wijze waarop de woninguitbreidingen kunnen worden uitgevoerd, zijn vier uiteenlopende stad-landvarianten ingebracht: 'scherpe grens tussen stad en land', 'gelobde grens tussen stad en land', 'stad-land fijnmazig verweven' en 'stad en land nabij'.

Om tot grondoverdracht te komen worden drie varianten onderscheiden: de gangbare variant, de minimale verwervingsvariant en de niet-verwervingsvariant. Deze verschillen in de wijze waarop de gemeente grond verwerft (oprichting van een ontwikkelingsmaatschappij,

hoeveelheden grond, tijdstip van verwerving, het al dan niet toepassen van een meerwaardeclausule) en een uitbreidingsplan opstelt en uitvoert (in samenwerking met projectontwikkelaars en bouwbedrijven of ook met boeren).

In het rapport worden aanbevelingen gegeven voor het Overlegplatform Duinboeren en voor de agrariërs, de gemeente Tilburg, het Brabants Landschap, het waterschap en de streekcommissie de Leijen.

Hoewel de Structuurvisie voor de uitbreiding van Tilburg Noordoost op hoofdlijnen is vastgesteld is er onder andere als gevolg van nieuwe inzichten (Woningbehoefterapport, Groene Mal, maar ook onderhavig rapport) ruimte ontstaan voor nieuwe opvattingen die in de planvoorbereiding kunnen worden betrokken. Hierbij kan de landbouw, maar evengoed natuur- en milieuorganisaties, de gelegenheid worden geboden om ideeën in te brengen. De gemeente Tilburg zou aan betrokken belangenorganisaties moeten aangeven welke procesgaranties er kunnen worden gegeven: hoe zullen de belangenorganisaties in de toekomst bij de planvorming rondom Tilburg worden betrokken? Alleen via formele planprocedures met inspraak- en beroepsrecht? Of zijn er ook werkelijke mogelijkheden om een interactief planproces in te gaan? Om tot een meer integraal en interactief planproces te komen, is het gewenst dat de gemeente Tilburg een stad-landnetwerk voor Tilburg Noordoost opzet.

1 Inleiding

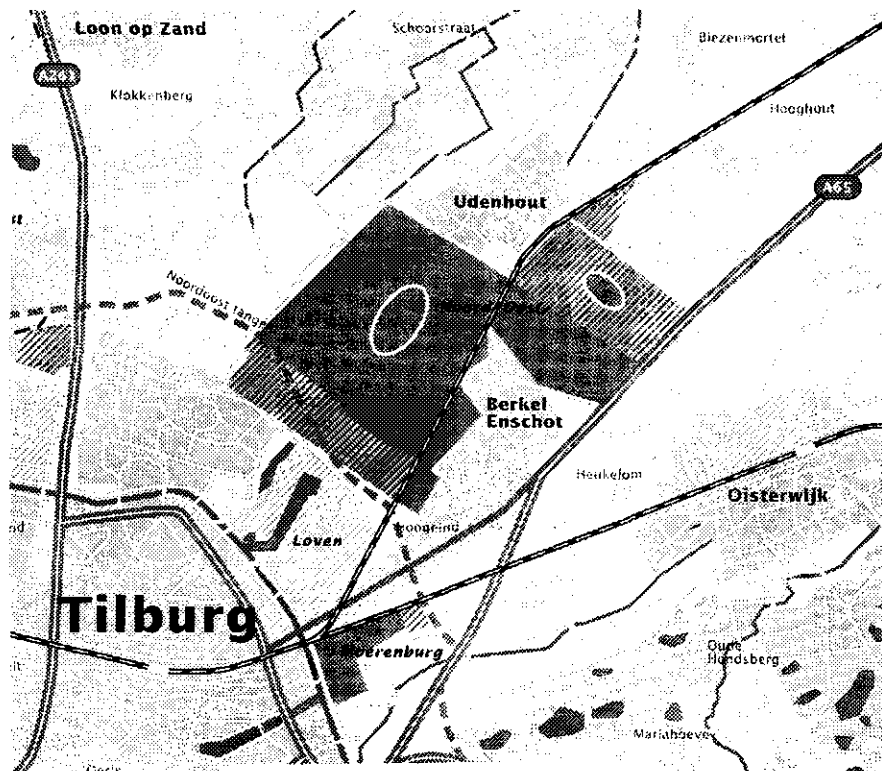
1.1 De stad-landrelatie in Tilburg

Volgens Brokx, ex-burgemeester van Tilburg, moeten wij de negatieve gevolgen van de mechanisatie en de productieverhoging die sinds de Tweede Wereldoorlog binnen de agrarische sector hebben plaatsgevonden, bestrijden. 'Ik ben er altijd voorstander van geweest om dat te doen samen met de beheerders van het open gebied. Je moet de boeren, en dan bedoel ik ook de tuinbouwers, bloementelers en veehouders, daarbij betrekken. Het is ook hun ontwikkeling geweest. Als je nu van die ontwikkelingen de nadelen ondervindt dan moet je, onder goede voorwaarden, proberen om die met diezelfde mensen te herstellen', aldus Brokx (Hofman, 1996:12).

Verder constateert Brokx dat de neiging tot suburbaniseren bijzonder groot blijft, mede door de agrariërs. Ze werken aan de suburbanisatie mee door de verkoop van gronden. Ze zouden nog steeds het liefst zien dat hun ouders, kinderen en andere familieleden allemaal in de kleine boerendorpen konden blijven wonen.

Volgens Brokx betekent de noodzaak tot het indammen van de toestroom naar het platteland echter niet dat het land 'op slot' moet. 'De overgangen van stedelijk naar landelijk gebied mogen best een beetje vloeiend zijn. Het landelijk gebied moet ook een functie vervullen voor de stadsbewoners. Er mag niet een soort demarcatielijn tussen zitten' (Hofman, 1996:12).

De gemeente Tilburg staat al lange tijd voor de opgave na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor stadsuitbreiding. Enerzijds hangt de gemeente Tilburg de 'compacte stad'-gedachte aan: het zoveel mogelijk verdichten van de stad met woningen (inbreiding), anderzijds lijkt zij er niet aan te ontkomen de stadsrand te verleggen, ofwel een stadsuitbreidingsproces. Afbeelding 1, ontleend aan 'Visie Tilburg op 2015' (Gemeente Tilburg, 1996) laat zien welke verstedelijkingsplannen de gemeente Tilburg tot 2015 heeft.



Afbeelding 1 Visie Tilburg op 2015. Uit: Gemeente Tilburg (januari 1996), Tilburg Moderne Industriestad.

In de nabije toekomst zal de stad Tilburg oprukken in noordoostelijke richting in wat nu nog overwegend agrarisch gebied is.

Het plangebied omvat het noordoostelijk deel van het landelijk gebied van de gemeente Tilburg. Het gebied grenst in het noorden en oosten aan de gemeente Loon op Zand en de voormalige gemeenten Udenhout en Berkel-Enschot, waarvan de kernen na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1997 in Noord-Brabant tot de gemeente Tilburg behoren. In het zuiden grenst het gebied aan de bebouwde kom van Tilburg, terwijl de meest westelijke rand wordt gevormd door de A261 Tilburg-Waalwijk. Voor

dit 'ideeënrapport' worden geen scherpe begrenzingen gehanteerd, maar wordt juist ook een relatie met de omliggende gebieden gelegd.

Het 'Overlegplatform Duinboeren' (waar nu ongeveer 225 van de 300 in het werkgebied aanwezige boeren lid van zijn), is opgericht in 1992 om de plannen voor het Nationaal Park in oprichting, De Loonse en Drunense Duinen, constructief te benaderen.

Het 'Overlegplatform Duinboeren' streeft naar een duurzame landbouw. Er bestaat geen eenduidig beeld van de kenmerken van - en de voorwaarden voor - duurzame landbouw. 'Dit gebrek aan eenduidigheid komt voort uit de verschillende opvattingen die er zijn over de gewenste landbouwwontwikkeling, over de wenselijk geachte relatie tussen beleid en landbouwpraktijk en over de relatie tussen mens en fysiek milieu', aldus Horlings (1996). In dit rapport wordt voor Tilburg Noordoost onder een duurzame landbouw vooral een multifunctionele landbouw verstaan: een landbouw met aandacht voor een schoon milieu, diverse natuur en een aantrekkelijk landschap en oog voor gezondheid en welzijn van mens en dier en tevens aandacht voor voedselproductie, ruraal inkomen en rurale werkgelegenheid. De bijdrage van de landbouw moet passen in een breed gedragen gebiedsvisie en kan vanaf veld-, bedrijfs- of gebiedsniveau worden gerealiseerd (Vereijken, 1997).

Het Overlegplatform wil de oprukkende stad met open vizier tegemoet treden ook al hebben de Duinboeren nog geen pasklaar antwoord. Door de gemeentelijke herindeling in Noord-Brabant per 1 januari 1997 zijn ongeveer 90 boeren binnen de Tilburgse gemeentegrenzen komen te liggen. Het Overlegplatform Duinboeren bestaat naast de Landbouw en Tuinders Organisatie Zuid (ZLTO). Tussen de ZLTO en het Overlegplatform Duinboeren bestaat een goede samenwerking en afstemming. De ZLTO houdt zich onder andere bezig met traditionele belangenbehartiging en het reageren op planfiguren, zoals bestemmingsplannen. Het Overlegplatform Duinboeren houdt zich onder andere bezig met het concreet uitwerken van plannen in projecten.

Het landbouwgebied van de Duinboeren is gelegen tussen de stad Tilburg en de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen en De Brand en zou tot een overgangszone kunnen worden ontwikkeld waarin zowel aan de wensen van de landbouw, als van de natuur en de stad tegemoet kan worden gekomen. Daarnaast is het een wens de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Aangezien het gebied niet geheel hoeft te worden bebouwd, is het in principe mogelijk het gebied in te richten als een overgangszone, waar boeren, burgers en buitenlui kunnen werken, wonen en recreëren.

De Duinboeren zochten in 1997, het jaar van de gemeentelijke herindeling, toenadering tot de gemeente Tilburg. Zij nodigden Tilburgse ambtenaren en bestuurders uit voor een bijeenkomst over de toekomst van de landbouw in het Tilburgse buitengebied. Vervolgens namen de Duinboeren samen met het Brabants Landschap het initiatief om met de gemeente Tilburg na te denken over de mogelijkheden voor de realisering van stadslandbouw in Tilburg Noordoost. LNV-Zuid en de provincie Noord-Brabant waren enthousiast over dit initiatief en stelden geld beschikbaar voor onderzoek en namen zelf ook deel aan het project om de mogelijkheden voor stadslandbouw te verkennen. Onder stadslandbouw wordt verstaan een

'Tilburg moet bouwen voor de toekomst. Er zijn heel wat nieuwe huizen nodig om ook in de volgende eeuw alle huidige en nieuwe inwoners van de gemeente een plek te geven. Reeshof (een nieuwbouwwijk ten westen van Tilburg) alleen is daarvoor lang niet toereikend. Die wijk raakt langzaam maar zeker vol en er is meer ruimte nodig. Die ruimte is er in het nu overwegend agrarische gebied tussen Tilburg-Noord, Berkel-Enschot en Udenhout. De gemeente heeft daar een heel nieuw woongebied gepland, Tilburg Noordoost'. (Gemeente Tilburg, januari 1998a).

'Natuurlijk betekent de oprukkende stad een bedreiging voor ons. Voor de nieuwe woonwijk is 500 ha landbouwgrond nodig. Dat schaadt de levensvatbaarheid van de agrarische sector. Ook kunnen de nieuwe woonwijken de verdroging van landbouwgronden en natuurgebieden versterken' (Donkers, 1997), aldus Johan Martens, biologisch melkveehouder, mede-oprichter van het Overlegplatform Duinboeren en lid van de Brabantse Provinciale Staten.

vorm van landbouw die is aangepast aan de nabijheid van de stad (LNV,1995b:7). Het Overlegplatform Duinboeren vroeg aan DLO-Staring Centrum *een ideeënrapport* samen te stellen voor stadslandbouw in Tilburg Noordoost. Onderhavig rapport is het resultaat hiervan.

De gemeente Tilburg heeft in 1997 een perspectief opgesteld voor de stedelijke ontwikkelingen tot 2015. De gemeente Tilburg heeft de LTO-Raad ook om een perspectief gevraagd voor de landbouwontwikkelingen tot 2015. Eveneens is aan de natuurorganisaties om een perspectief op de natuur gevraagd. Vervolgens is in een werkgroep, waarin alle partijen zijn vertegenwoordigd, nagegaan hoe de ontwikkelingen het best op elkaar kunnen worden afgestemd.

Voor de Duinboeren vormde de aanpak van de gemeente Tilburg reden om contact te zoeken met de gemeente om interactief en integraal aan verdere ideevorming te doen, door partijen al in een vroegtijdig stadium op experimentele wijze te betrekken. Dit project 'een ideeënrapport voor de stadslandbouw in Tilburg Noordoost' is hieruit voortgekomen. Binnen dit project is gezocht naar actieve koppeling en afstemming tussen ZLTO en de Duinboeren.

In de volgende paragraaf (1.2) wordt aangegeven in welke bredere context de stad-landrelatie in Tilburg Noordoost geplaatst moet worden. Vooral is er aandacht voor de verschuivingen die zich voltrekken in stad-landrelaties. Hierna (1.3) worden het doel en de vraagstelling van dit project gepresenteerd. Verder wordt in dit inleidende hoofdstuk de visie en aanpak (1.4) gepresenteerd. Ten slotte wordt de status van deze rapportage aangegeven (1.5).

1.2 Verschuivingen in stad-landrelaties

'Volgens Martens kunnen de Duinboeren meer profiteren van de circa 1 miljoen bezoekers van het Nationaal Park in oprichting en de consumenten in de stad. Martens denkt daarbij vooral aan verkoop van producten aan huis, agro-toerisme en het onderhoud van het kleinschalige, agrarische coulissenlandschap. Rombouts ziet mogelijkheden in de ontwikkeling van een bufferzone tussen de oprukkende stad en het Nationaal Park. Daarbij vindt hij de natuur-beschermers aan zijn zijde. Verder ziet hij kansen in stadslandschappen, die voor een vloeiende overgang en een verweving van stad en platteland moeten zorgen' (Donkers,1997).

Op het platteland ervaart men verstedelijkingsprocessen vaak als een bedreiging. Meestal volgt een strijd tussen enerzijds de 'harde' rode gebruiksfuncties als wonen, bedrijvigheid en verkeer en anderzijds de 'zachte' groene functies als landbouw, recreatie, natuur en landschap. Uiteindelijk trekken de groene functies meestal aan het kortste eind, vanwege de relatief lage economische waarde van landbouwgrond of natuurgrond.

Boeren en andere terreinbeheerders en grondeigenaren zijn bij stadsuitbreiding vaak in grote mate afhankelijk van een gemeente. Wat de ontwikkelingen in de stadsrand betreft blijken zij in een onzekere positie te verkeren. Projectontwikkelaars en speculanten lijken die onzekerheid eerder te vergroten dan weg te nemen. Onzekerheid beïnvloedt het gedrag en het investeringsritme van boeren negatief. De terreinbeheerders zien de verwezenlijking van hun doelstellingen in het gedrang komen. Bedrijfs-systemen in transformatie brengen veel onzekerheden mee. Hoeveel investeer je nog in je landbouwbedrijf voor de overgangssituatie? Moet je met je landbouwbedrijf stoppen? Moet je met je landbouwbedrijf naar elders? Moet je je landbouwbedrijf omvormen? Zo leidt een schuivende stadsrand tot stagnatie en verval van de landbouw.

De gemeente is in principe niet gebaat met deze gang van zaken. Sommige boeren laten zich vroegtijdig voor een hoge prijs uitkopen en het

gebied dat zij achterlaten vergt vaak jaren van geïmproviseerd beheer en is dan niet direct geschikt voor inpassing in de nieuwe stadswijk.

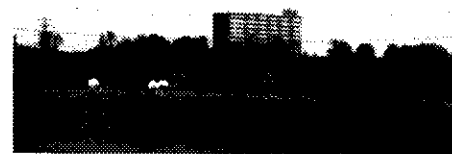
De traditionele kijk op steden en het omringende landelijke gebied als tegengestelde eenheden is niet meer van deze tijd. De stad en het platteland zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, omdat het platteland de voorraadkamer is van een open landschap, stilte en rust, water en biodiversiteit en daarmee onmisbaar voor een hoogwaardige woon- en leefomgeving. Werd vroeger de problematiek van de steden en van het landelijk gebied afzonderlijk benaderd, hedentendage onderkennen wij dat aan een totaalbenadering niet kan worden ontkomen. Vandaar dat samenwerking tussen gemeenten, boeren en milieu- en natuurorganisaties voor de hand ligt om aan die totaalbenadering invulling te geven. Zo kan vanuit landschappelijk oogpunt een gevarieerde overgang in tijd en ruimte tussen stad en land tot stand komen.

Om de positie van de landbouw te versterken kan de landbouw als producent optreden van goederen en diensten waar de stedelingen behoefte aan hebben. Behalve om landbouwproducten kan het daarbij gaan om gevarieerde natuur, aantrekkelijke landschappen, wandel- en fietsroutes, pleisterplaatsen en overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor de productie van schoon drinkwater, duurzame energie, gebruik van reststoffen en de opvang van mensen en huisdieren die extra zorg nodig hebben. Deze verbrede, multifunctionele landbouwactiviteiten kunnen een uitkomst bieden voor boeren nabij de oprukkende stad.

De verschuivingen in stad-landrelaties vormen aanleiding om ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw na te gaan door inventarisatie van kansen en bedreigingen voor de landbouw binnen de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan: het voldoen aan ecologische, esthetische en economisch-functionele kwaliteitseisen (LNV, 1995b). Ook het ministerie van LNV onderkent verschuivingen, kansen en bedreigingen voor de landbouw en ontwikkelingsmogelijkheden. Hier wordt onder meer aandacht aan besteed in de discussienota Visie Stadslandschappen (LNV, 1995a) en in het bijbehorende themarapport 'Stadslandbouw' (LNV, 1995b). Deze vormen het uitgangspunt voor dit project. Onder een stadslandschap wordt verstaan: "het gebied van stad en ommeland waar stedelijke veranderingsprocessen een rol spelen naast de krachten van het natuurlandschap en het agrarisch cultuurlandschap" (LNV, 1995b:6). 'Stadslandbouw' is een term voor "de betekenis die verschillende vormen van landbouw kunnen hebben in het stadslandschap" (LNV, 1995b:3).




Boeren en burgers zoeken steeds meer toenadering tot elkaar (foto: Duinboeren)







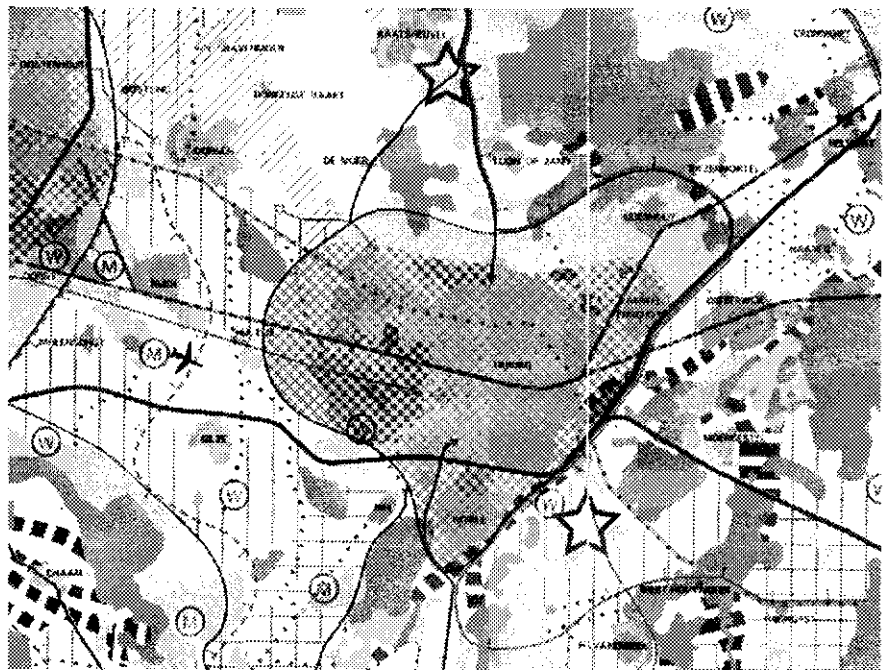
De stadsrand van Tilburg (foto: Duinboeren)

Stedelijke hoofdstructuur

-  Centraal stedelijk gebied
- Groeklasse 5 kern
- Groeklasse 4 kern
- Groeklasse 3 kern
- Groeklasse 2 kern
- Groeklasse 1 kern

Groene hoofdstructuur

-  Natuurkerngebied
-  Natuurontwikkelingsgebied
-  Ecologische verbindingzone
-  Multifunctioneel bos



Afbeelding 2 Tilburg Noordoost tussen stad en natuurgebied. Uit: Provincie Noord-Brabant (1992), *Streekplan*.

1.3 Doel- en vraagstelling

Doelstelling

Het doel is het maken van een op Tilburg Noordoost toegespitst ideeënrapport voor:

- De ontwikkelingsmogelijkheden van landbouw (economisch, ruimtelijk, sociaal) in het betreffende gebied in relatie tot de functie die het gebied (mede) heeft als uitloop- en uitbreidingsgebied voor de stad (kwaliteit van de woonomgeving);
- de realiseringsmogelijkheden daarvan en de rollen van de verschillende actoren daarin (interactief planproces).

Het uiteindelijke doel is om win-winsituaties in beeld te brengen en bereikbaar te maken, die zowel gunstig zijn voor de landbouw en natuur als voor de bewoners en bestuurders van de stad Tilburg.

Vraagstelling

De centrale vraagstelling voor dit project luidt:

Hoe kan de landbouw zich in het perifere gebied van Tilburg zo ontwikkelen dat de landbouw economisch perspectief houdt en tegelijkertijd inspeelt op de behoeften van de stad aan een aantrekkelijke leef- en woonomgeving en goed beheer van de natuurlijke voorraden?

Om deze vraag te beantwoorden worden twee trajecten naast elkaar in het werkproces doorlopen, van algemeen oriënterend naar specifiek. Voor beide trajecten geldt dat er een breed draagvlak moet zijn.

- I Verkenning naar ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in relatie tot verbetering van landschappelijke kwaliteit (de relatie met de stad en de natuurgebieden) en ruimtelijke inrichting van het gebied;
- II De realiseringmogelijkheden en de rol van de actoren daarin, uitmondend in een actieprogramma.

In traject I moeten de volgende deelvragen worden beantwoord:

- Welk perspectief is er voor de bestaande of te starten agrarische bedrijfstakken in relatie tot de stad Tilburg (bijvoorbeeld directe afzet van producten, recreatieve mogelijkheden, typen bedrijven)?
- Wat kan de landbouw in de stadsrand van Tilburg Noordoost betekenen voor natuur en milieu (ook in relatie tot de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen en De Brand), in de zin van variatie, milieukwaliteit, water, energiestromen?
- Wat kan de betekenis van de landbouw zijn voor de aantrekkelijkheid, de esthetische kwaliteit van Tilburg Noordoost (in de zin van landschapsbeleving, variatie in ruimte, onderhoud en beheer van landschapselementen)?



Welke perspectieven zijn er nog voor de landbouw? (foto: Duinboeren)

Bij deze ontwikkelingsmogelijkheden is het van belang dat zowel de stedelingen als de boeren ze als een winstpunt ervaren. Bovendien is het belangrijk dat ook de randvoorwaarden, de speelruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden, worden aangegeven.

In traject II moeten de volgende vragen worden beantwoord:

- Welke (nieuwe) rollen kunnen de diverse actoren spelen bij het realiseren van ontwikkelingsmogelijkheden in de stadsrand van Tilburg-Noordoost?
- Welke instrumenten staan deze actoren ter beschikking inzake verstedelijking en grondoverdracht?
- Hoe zou een interactief planproces tot stand kunnen komen?

1.4 Aanpak en visie

De Duinboeren hebben DLO-Staring Centrum gevraagd een ideeënrapport samen te stellen voor Tilburg Noordoost. De boeren willen een erkende en gewaardeerde rol blijven vervullen in het gebied Tilburg Noordoost dat onder verstedelijkingsdruk staat. Het ideeënrapport mocht geen product worden dat alleen achter bureaus op het DLO-Staring Centrum tot stand is gekomen. Ook mocht het ideeënrapport niet slechts een eenzijdige inventarisatie worden hoe de boeren denken hun bedrijven voort te zetten, zonder daarbij rekening te houden met de wensen of vragen van bestuurders en overige actoren. Uitgangspunt was dat het ideeënrapport weinig effect zou sorteren als het niet uitging van de wensen en mogelijkheden van de volgende betrokken actoren:

1. De verantwoordelijke besturen voor de geplande stadsuitbreiding, met name de gemeente Tilburg;
2. De agrarische ondernemers die in het gebied willen blijven;
3. De overige actoren die betrokken zijn bij de ontwikkelingen in Tilburg Noordoost.

Voor het ideeënrapport is zoveel mogelijk een interactieve en integrale werkwijze gevolgd. De mogelijkheden hiervoor waren vooral ingegeven door al afgeronde en lopende planningsprocessen en plannen. Voor interactieve beleidsvorming moeten alle partijen bereid zijn om met elkaar het beleid vorm te geven. De gemeente Tilburg handhaaft momenteel de formele planningsprocedures voor de bestemmingsplannen Noordoost eerste fase, die een uitwerking zijn van de Structuurvisie Noordoost. Interactieve beleidsvorming is hierdoor voor deze fase niet mogelijk. Buiten de formele planprocedure om lopen echter discussies waarin nieuwe inzichten naar voren worden gebracht. Deze nieuwe inzichten kunnen in strijd met de uitgangspunten van de formele plannen zijn, maar kunnen ook welkome aanvullingen hierop vormen. In welke mate bij de formele planprocedure wordt ingespeeld op deze nieuwe inzichten, ofwel hoe flexibel formele besluiten kunnen worden uitgevoerd, zal de toekomst moeten leren. De genoemde discussies hebben betrekking op nieuwe woningbehoefteprognoses uit 1997, ecologische structuren bij de stad Tilburg (Groene Mal) en mogelijkheden voor stadslandbouw. Ook is er gelet op de andere processen die naast de Structuurvisie en de bestemmingsplannen eerste fase liepen en al waren ingezet toen dit project stadslandbouw nog van start moest gaan.

Voor dit ideeënrapport is de volgende werkwijze gevolgd. Allereerst is een documentanalyse gemaakt van de lopende processen en plannen voor Tilburg Noordoost, omdat deze de randvoorwaarden meegeven voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor stadslandbouw. Dit heeft zijn weerslag gekregen in hoofdstuk 2: Planprocessen en plannen voor Tilburg-Noordoost. Vervolgens zijn twee workshops gehouden. Tijdens de eerste workshop (bijlage 2) is met de deelnemers gezocht welke activiteiten gewenst en ongewenst zijn voor stadslandbouw in Tilburg Noordoost. Aan diverse niet-agrarische actoren werd gevraagd de pakketten ongewenste en gewenste activiteiten van Boeren en Buitenlui nader in te vullen (de "vraag"). De in het gebied aanwezige agrarische ondernemers werd gevraagd aan te geven, in hoeverre ze aan deze pakketten willen en kunnen voldoen (het "aanbod"). Ook is nagegaan welke prioriteiten de actoren toekenden aan de genoemde activiteiten op de eerste workshop. Op de tweede workshop (bijlage 3) zijn deze prioriteiten gepresenteerd en gezamenlijk zijn hieruit conclusies getrokken over gewenste en ongewenste activiteiten. Hierna is aangegeven welke ruimtelijke eisen bepaalde activiteiten met zich brengen en heeft DLO-Staring Centrum een aantal verstedelijkingsvarianten gepresenteerd. De resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 3: Ontwikkelingsmogelijkheden. In hoofdstuk 4: 'Realiseringsmogelijkheden' wordt een samenvattend overzicht gegeven van stadslandbouwactiviteiten. Voor de realisering van die activiteiten worden bijbehorende actoren en middelen genoemd. Vervolgens wordt aangegeven dat er verschillende mogelijkheden voor grondoverdracht zijn bij een verstedelijkingsproces. Verder worden voor het Overlegplatform Duinboeren, de gemeente Tilburg en de Streekcommissie De Leijen aanbevelingen geformuleerd. Ten slotte wordt in de uitleiding de aandacht



Welke (nieuwe) rollen zijn er mogelijk voor de betrokkenen? (foto: Duinboeren)

gevestigd op het maken van goede procesafspraken. Daarnaast wordt nog eens benadrukt dat een interactief planproces nodig is om de ontwikkelingsmogelijkheden van stadslandbouw zo goed mogelijk te benutten. De resultaten hiervan vindt u in hoofdstuk 4: Realiseringsmogelijkheden.

Dit project wordt als typisch voorbeeld gezien van de volgende problematiek (LNV,1995b). Er is onvoldoende samenhang in de ruimtelijke planning van stedelijke en landelijke ontwikkelingen. Daardoor worden de kansen op synergie van stad en land niet benut. Juist de aanwezigheid van agrarische en stedelijke functies in één gebied kan een positieve uitwerking hebben op de kwaliteit van het stadslandschap, in economische, ecologische en esthetische zin (LNV,1995b: 6). Tot nu toe wordt de landbouw onvoldoende betrokken bij de planvorming rondom de Vinex-locaties. Uit de Vinex blijken hoge ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende woningbouwlocaties. De kwaliteit van het Vinex-beleid is, als het gaat om de relatie tussen bebouwing en groene ruimte, volgens LNV echter twijfelachtig te noemen (LNV, 1995b: 25). Voor een stadslandschap kunnen de volgende drie samenhangende kwaliteitseisen (de drie E's) worden geformuleerd: ecologische kwaliteitseisen (de natuur), esthetische kwaliteitseisen (de aantrekkelijkheid) en economisch-functionele kwaliteitseisen: de functionaliteit. Stadslandbouw moet op gebiedsniveau aan alle E's voldoen.

Stadslandbouw en natuur: de landbouw kan een bijdrage leveren aan de ecologische variatie, bijvoorbeeld door verschillende vormen van bodemgebruik en door het beheren van natuur en beplantingen. De landbouw kan helpen de milieukwaliteit te verhogen door stedelijk afval en energieoverschot te gebruiken en het water uit stad en landbouw voor wederzijds nut aan te wenden (LNV,1995b: 27).

Stadslandbouw en aantrekkelijkheid: Het landbouwlandschap is aantrekkelijker voor de stadsbewoner naarmate er visueel meer te beleven valt, naarmate hij zich beter kan oriënteren in ruimte en tijd en naarmate hij zich meer betrokken voelt bij het gebruik van het landschap (LNV,1995b: 31).

Stadslandbouw en economische functionaliteit: Economisch-functioneel kunnen de landbouw en de stad elkaar aanvullen: de landbouw levert onder andere voedsel en grondstoffen aan de stad en een recreatief aantrekkelijk landschap; de stad levert onder meer arbeidskrachten, inkomen, kennis en infrastructuur aan de landbouw (LNV,1995b: 35).

1.5 Status van de rapportage

Dit rapport reikt ideeën aan om stadslandbouw in Tilburg Noordoost te verwezenlijken. DLO-Staring Centrum hoopt dat de geopperde ideeën voor ontwikkelingsmogelijkheden van stadslandbouw aanleiding zullen vormen voor de Duinboeren en de gemeente Tilburg om een stad-landnetwerk op te zetten, dat moet leiden tot een discussie over normen, waarden en nieuwe structuren voor een stadslandschap. Betrokkenen kunnen dan (delen van) hun visie en ideeën in de bestaande plannen integreren en zo tot opwaardering en meerwaarde komen.

De gemeente Tilburg heeft in 1999 de bestemmingsplannen voor de eerste fase vastgesteld. Voor dit onderzoek is het vaststellen van de bestemmingsplannen voor de eerste fase als een gegeven meegenomen. Toch biedt realisering van de eerste fase nog mogelijkheden voor boeren, niet alleen *buiten* het gebied van de eerste fase (de zogenaamde tweede en derde fase), maar ook *binnen* het bestemde gebied voor de eerste fase. Met dit ideeënboek worden mogelijkheden voor de landbouw aangereikt die niet alleen de landbouw zelf ten goede komen, maar tevens de stedelingen en de natuur. Hopelijk vinden de ideeën hun weerklink.

WONINGCORPORATIES WILLEN VERDIEPERING VAN HET HOUDERSCHEP VERVOLGEN

Bruinants, Dinsdag
Tot 2018 slechts 1.600 woningen in Noordoost

TILBURG worstelt met OMMELAND

WONINGCORPORATIES WILLEN VERDIEPERING VAN HET HOUDERSCHEP VERVOLGEN

Gaat de zon op in Tilburg Noordoost?

Het Brabantse Dagblad spreekt woensdag 24 september met een van de voornaamste kopstukken van de helling, woningcorporatie-voorzitter van Tilburg Noordoost, over een nieuwe woonwijk op deze locatie te ontwikkelen. De bouw zou later moeten beginnen, veel kleiner worden opgevoerd of wellicht zou van de bouw van deze VVE-locatie in haar geheel moeten worden afgezien.

Recreatief groen in Tilburg Noordoost

Roep om 'stadslandbouw'

15 mei '99

Alleen huizen rond Berkel-Enschoot

WONINGCORPORATIES WILLEN VERDIEPERING VAN HET HOUDERSCHEP VERVOLGEN

TILBURG PLUS

WEDNESDAG 13 MAART 2000

Nieuw nieuwe wijk hoogstwaarschijnlijk niet voor 2005

Noordoost maximaal 8.500 woningen

STAD EN OMMELAND (DE TILBURG EN DE DUNBOEREN)

ECOLOGISCHE STRUCTUUR KAN BEWAART STEDEN IN DE WEG!

BMF initieert visies voor Groene Mal

Hoe kan de landbouw profiteren van al deze ontwikkelingen en onzekerheden?

2 De randvoorwaarden: planprocessen en plannen voor Tilburg Noordoost

2.1 Inleiding

De plannen die voor Tilburg Noordoost zijn gemaakt, geven randvoorwaarden mee voor de ontwikkelings- en realiseringmogelijkheden van de landbouw en andere functies. De plannen en rapporten die de ontwikkelingen in Tilburg bepalen zijn op te delen in:

- de formele planprocedure voor verstedelijking van Noordoost
- de formele planprocedure voor het buitengebied van Noordoost
- rapporten en plannen zonder juridische status die de formele planprocedures kunnen beïnvloeden

Voor een samenvatting van de plannen en rapporten wordt verwezen naar bijlage 1. In dit hoofdstuk zal een beschouwing worden gegeven van de formele planprocedure voor verstedelijking van Noordoost, de formele procedure voor het buitengebied van Noordoost en van de rapporten en plannen zonder juridische status (2.2). Het hoofdstuk wordt afgerond met conclusies over de randvoorwaarden voor stadslandbouw (2.3).

2.2 Beschouwing plannen en rapporten

Uitgangspunten voor de Structuurvisie Tilburg Noordoost

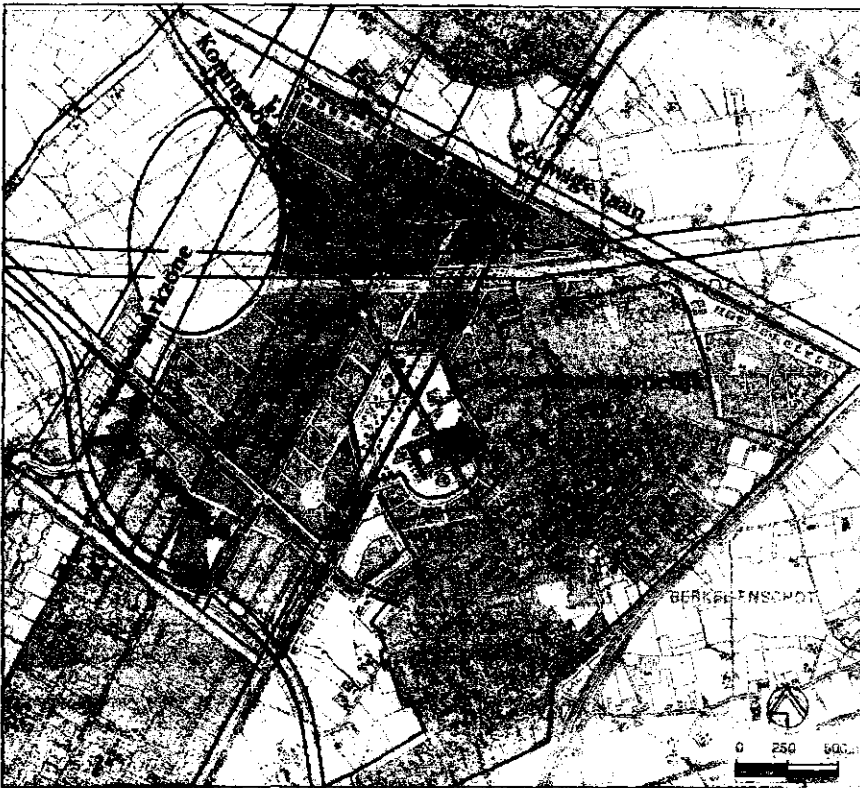
Uit het landelijk Woningbehoefteonderzoek 1993/1994 en de daarop gebaseerde Trendbrief 1995 bleek dat het landelijke woningtekort minder was toegenomen dan werd verwacht in het Trendrapport 1992. In de Rijksbegroting Volkshuisvesting 1998 verwacht men dat het landelijk woningtekort in 2001 circa 0,3% zal bedragen, terwijl het Trendrapport 1992 zich richt op het terugdringen van het woningtekort in 2000 tot 2,0% (Gemeente Tilburg, 1998b: 4). Het trendrapport 1992 heeft als uitgangspunt gediend voor veel plannen die nadien zijn verschenen (Vinex-contract, Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg, Structuurvisie Noordoost) en voor plannen die nog zullen verschijnen (bestemmingsplannen voor de gebieden Gemeenschappelijk Erf, Oostelijke Spoorzone, Afronding Berkelse Akkers, Heikant en Enschtsebaan en de Nieuwe Warande). In hoeverre de gemeente Tilburg de nieuwe prognosecijfers zal betrekken bij haar toekomstige planvorming zal de toekomst leren. De gemeente zit onder meer vast aan verplichtingen die met het Rijk zijn aangegaan, ofwel de Vinex-afspraken.

De Provincie Noord-Brabant heeft in 1994 Noordoost als één van de drie hoofdrichtingen voor verstedelijking aangewezen, gebaseerd op de grote aantallen woningen en arealen bedrijventerrein die in de periode 1995-2015 volgens de VINEX gerealiseerd moeten worden. Hierdoor is de stadsregio Tilburg voor een grotere verstedelijkingsopgave geplaatst dan nodig was geweest. Daar komt nog bij dat de uitbreidingsmogelijkheden ten westen van Tilburg, in de wijk Reeshof onderschat zijn. Dit plaatst de uitgangspunten voor de Structuurvisie en daarmee de Structuurvisie zelf in een ander perspectief: in feite is de woningdruk en bijbehorende tijdsdruk om te bouwen geringer dan destijds werd verwacht.

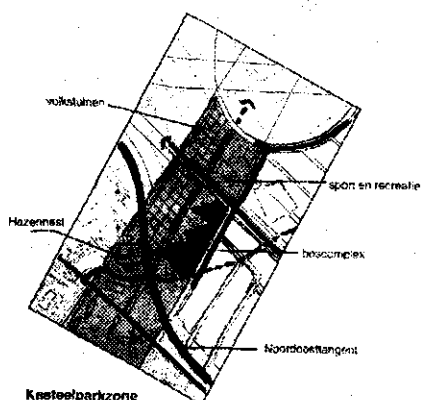
"Ondanks de afname van de woningbehoefte, houdt het Rijk vast aan de Vinex-taakstelling. Achterliggende gedachte is dat de woningbouw geconcentreerd moet plaats vinden (...) In het jaar 2000 zal een evaluatie en eventueel een herijking van de taakstelling plaats vinden. Tot 2000 blijft de Vinex-taakstelling onveranderd van kracht. Dit betekent dat voor de periode tot 2000 niet de provinciale woningbehoefteberekening het uitgangspunt vormt voor de gemeentelijke woningbouwprogramma's, maar dat de Vinex-taakstelling leidend is. (...) Voor Tilburg is de Vinex-taakstelling tot 2005 circa 2300 woningen hoger dan de provinciale woningbehoefteberekening" (Gemeente Tilburg, 1998b: 5).

De Structuurvisie Tilburg Noordoost

De verstedelijksopgave heeft in de Structuurvisie weinig rekening gehouden met gewenste ecologische, agrarische en landschappelijke ontwikkelingen in Tilburg Noordoost. In de visie-ontwikkeling voor Noordoost spelen begrippen als duurzaamheid, identiteit en integratie weliswaar een hoofdrol, maar deze begrippen krijgen *wel* invulling vanuit stedelijke ontwikkeling en daarbij passende landschappelijke of natuurontwikkeling en *niet* vanuit agrarische ontwikkeling *en* vanuit landschappelijke en natuurontwikkeling (als zelfstandige functies; onafhankelijk van stedelijke ontwikkelingen). De structuurvisie is gebaseerd op hoge woning- en bedrijfsareaalbehoefteprognoses. "Met de *Structuurvisie uit 1995* staat voor de gemeente Tilburg het totaalplaatje van de nieuwe wijk Noordoost inmiddels op papier" (Gemeente Tilburg, 1998a). Het plan maakt volgens de gemeente Tilburg duidelijk hoe Noordoost er in hoofdlijnen uit komt te zien. In de Structuurvisie Noordoost staat dat het essentieel voor Noordoost is om een plan te maken dat basiskwaliteiten garandeert en tegelijk voldoende ruimte biedt voor een flexibele invulling in de tijd (Kuiper Compagnons, 1995a: 2).



Afbeelding 3 *Structuurvisie Tilburg Noordoost (bron Kuiper Compagnons, 1995a)*



Kasteelparkzone, fragment uit de structuurschets (bron Kuiper Compagnons, 1995b)

Bestemmingsplan eerste fase Tilburg Noordoost

Op 27 oktober 1998 heeft het college van B & W besloten om het tempo van de woningbouw fors te temperen van gemiddeld 1.500 tot zo'n 700 woningen per jaar (Brabants Dagblad, 28 oktober 1998). De nieuwe wijk Tilburg Noordoost komt er voorlopig helemaal niet. Tot 2008 beperkt Tilburg zich tot 1500 woningen in de zogeheten Overhoeken: vijf gebiedjes rond de kern van Berkel-Enschot. De nieuwe wijk Warande (eerste fase, 2500 woningen) die hier was gepland, komt eventueel pas na 2008 van de grond. Dat is echter nog afhankelijk van nader onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De andere delen van Noordoost, zoals Udenhout-Oost, zijn helemaal buiten beeld. Het college besloot wel om door te gaan met het bestemmingsplan voor de eerste fase van de Nieuwe Warande. Ook blijft de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van kracht, die de grondeigenaars verplicht bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden. De bedrijvenstrook van de Nieuwe Warande, 55 ha parallel aan de tweede fase van de Burgemeester Bechtweg, wordt zo spoedig mogelijk gerealiseerd.

Over de aanhoudende grondverwerving door de gemeente bestaat meningsverschil. Wethouder F. Horvers (CDA, Ruimtelijke Ordening) vindt dat de gemeente moet leren van Reeshof, waar de gemeente achter de feiten aanliep. De gemeente moet volgens hem direct tot actie kunnen overgaan als de woningbehoefte aantrekt. Zijn collega R. van Gorp (Groen Links) denkt hier heel anders over en heeft op dit punt een tegenstem laten aantekenen. Hij vreest dat de gemeente het zichzelf moeilijk maakt door 'nee' tegen de Nieuwe Warande te zeggen: "Terwijl je jezelf juist moet dwingen eerst ruimte binnen de bestaande stad te vinden". Van Gorp is bang dat vooral bewoners van Udenhout zich achteraf gefopt voelen. Volgens Horvers moet een perspectief van 25 jaar worden aangehouden en niet van 12 jaar (Brabants Dagblad, 28 oktober 1998).

De gemeenteraad stelde in november 1998 vast dat woningbouw in de Nieuwe Warande pas na 2008 mag beginnen. Horvers, wethouder van de gemeente Tilburg, legde ondanks deze afspraak, in maart 1999 een voorstel op tafel waarin stond dat in de Nieuwe Warande al over een paar jaar woningen moeten komen. "Volgens het college groeit de Tilburgse bevolking sneller dan vorig jaar voorzien en is de provincie bang dat de gemeente de geplande woningaantallen niet haalt" Dit zou vooral komen doordat de verdichting in de bestaande stad en het volbouwen van de wijk Reeshof ten westen van Tilburg niet volgens de planning verloopt. Vandaar dat B & W de Nieuwe Warande als bouwgebied voor de zekerheid achter de hand willen houden. Ondanks het feit dat het vast te stellen bestemmingsplan daarmee tegen het raadsbesluit ingaat, vroeg Horvers toch om het bestemmingsplan vast te stellen, omdat een gebied ontwikkelen zonder bestemmingsplan tijdrovend zou zijn. 'Daarnaast geldt voor het gebied Noordoost de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG), waarmee de gemeente het recht heeft om als eerste gronden te kopen. Van deze wet heeft Tilburg gebruik gemaakt. De gemeente Tilburg heeft al voor ruim 20 miljoen gulden grond opgekocht. De gemeente is verplicht om binnen een termijn van twee jaar een bestemmingsplan vast te stellen voor een gebied waarop de WVG van toepassing is. Dit verklaart waarom de gemeente Tilburg zo'n haast heeft om het bestemmingsplan vast te stellen en zo snel mogelijk tot huizenbouw over te gaan: als de raad in april 1999 geen bestemmingsplan vaststelt en niet snel met huizenbouw

begint, blijft de gemeente met vele hectares grasland zitten die niet bebouwd mogen worden en die daarmee stukken minder waard zijn dan de aankoop prijs die de gemeente Tilburg heeft betaald. Dit gevaar dreigt ook als de provincie het bestemmingsplan afkeurt' (Brabants Dagblad, 13 april 1999). 'Daarnaast heeft de gemeente Tilburg het bestemmingsplan nodig bij de Raad van State, omdat er 39 bezwaarschriften zijn ingediend. De recente praktijk leert dat de Raad van State niet akkoord gaat met bestemmingsplannen die voorzien in bebouwing over een te lange tijd. De gemeente is bang dat zij in dat geval schadeclaims van vele miljoenen guldens binnenkrijgt' (Brabants Dagblad, 27 maart 1999).

Inmiddels zijn de bestemmingsplannen voor de eerste fase vastgesteld.

Streekcommissie De Leijen

Tilburg-Noordoost maakt als deelgebied van de Leijen deel uit van een landinrichtingsproject in voorbereiding. De Streekcommissie De Leijen heeft van de provincie de opdracht gekregen om tot 2002 in kaart te brengen hoe het buitengebied in de vijfhoek Tilburg, Heusden, Vught, Boxtel, Oisterwijk het best heringericht kan worden. Voor de hele operatie is een bedrag van 52 miljoen beschikbaar. Op de tot nu toe gehouden bijeenkomsten werd voor de voorzitter van de streekcommissie De Leijen, Wim Duffhues, duidelijk dat de landbouw nog te veel als sluitpost bij de herinrichting van het gebied wordt beschouwd en dat dat in feite niet het geval zou moeten zijn. De communicatie met de politiek zou beter moeten zijn (Brabants Dagblad, 1 april 1999)

Groene Mal

Het beleid van het Rijk en de provincie is erop gericht zoveel mogelijk de behoefte aan woningen en bedrijventerreinen op te vangen in en rond de grote steden, om te voorkomen dat het platteland verstedelijkt. Volgens de Brabantse Milieu Federatie (Cooijmans, 1998: 11) staat door dit beleid het basisidee van de Ecologische en Groene Hoofdstructuur onder druk: natuurgebieden worden van elkaar afgesneden (versnippering) en kwetsbare en beschermde planten- en diersoorten zullen verdwijnen rondom de Brabantse steden. Daarnaast dreigt de toenemende behoefte aan rust en natuurbeleving van de stedelijke bevolking in de knoop te komen. Volgens BMF moet er veel zuiniger met de ruimte worden omgesprongen. "Er moet beter gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om in de (aange- toonde) behoefte aan woningen en bedrijventerreinen te voorzien binnen de huidige stadsgrenzen, bijvoorbeeld door stedelijke herinrichting. Dat is feitelijk ook het beleid van Rijk en Provincies, maar in de praktijk trekken de gemeenten liever het buitengebied in, wat immers veel goedkoper is" (Cooijmans, 1998: 11). Daarnaast vindt de BMF dat steden een visie moeten ontwikkelen op een duurzame ecologische structuur rond de stad. Zo'n structuur wordt ook wel een 'Groene Mal' genoemd, als tegenhanger van de 'Rode' of Stedelijke Contramal'. BMF is bij dreigende verstedelijking voorstander van stadslandbouw, omdat dit behoud of zelfs ontwikkeling en versterking van natuur- en landschapswaarden kan betekenen.

De gemeente Tilburg stelde een 'Werkgroep Groene Mal' in, waarin de gemeente Tilburg, de Werkgroep Natuurbehoud en Milieubeheer, het Brabants Landschap, Natuurmonumenten, BMF, Z.L.T.O., een tweetal waterschappen en de provincie participeren. De werkgroep is bezig een Groene Mal op te stellen voor natuurontwikkeling nabij Tilburg. Ze pleit

voor een ecologische zonerings tussen Noordoost en Tilburg (Loven) van voldoende breedte.

De kern van de Groene Mal voor Tilburg vormt de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS). In de Groene Mal liggen gebieden die in handen zijn van het Brabants Landschap, Natuurmonumenten, agrarische gebieden met bijzondere natuurwaarden en groengebieden die de gemeente wil behouden of versterken. Voor gebieden die in de Groene Mal liggen, wordt het volgende beleid nagestreefd:

- Planologische basisbescherming (in bestemmingsplannen);
- Verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, gefinancierd door Rijk, Provincie en gemeente;
- Beschikbaarstelling van ruimte voor natuurcompensatie, indien aantasting van waarden van de Groene Mal door verstedelijking onontkoombaar is.

Er is nog geen definitieve kaart van de Groene Mal beschikbaar. Om eventuele verwarring te voorkomen is een dergelijke kaart dan ook niet in dit rapport opgenomen. De ideeën uit de Groene Mal stroken niet allemaal met de Structuurvisie en de bestemmingsplannen eerste fase. Eén van de lokale ecologische verbindingzones wordt met de realisering van het bedrijventerrein uit het bestemmingsplan eerste fase Noordoost onmogelijk gemaakt.

De Brabantse Milieufederatie en de Tilburgse milieugroep WMN willen rond Tilburg een groene mal behouden. De milieuorganisaties vrezen voor de locatie van het industriegebied in het uitbreidingsplan Noordoost. " Hoewel de gemeente de aanvankelijke woningbouwplannen veel later en veel geringer wil uitvoeren, houdt ze vast aan de oorspronkelijke plek van het industrieterrein. Daardoor blijft een ecologische verbindingzone over tussen Moerenburg en het Noorderbos van maar 25 m. breed. Niet meer dan een brede berm, terwijl zo'n zone 250 m. breed moet zijn. En dat kan ook als het industrieterrein wordt verlegd, aldus T. Cooijmans van de Brabantse Milieufederatie (Brabants Dagblad, 19 november 1998).

Woningbehoefterapport

Uit de actuele uitkomsten van het woningbehoefterapport en de discussie-bijeenkomsten enerzijds en de gebruikte, gedateerde uitgangspunten (eenzijdig gericht op verstedelijking) bij de Structuurvisie en de voorstellen voor de bestemmingsplannen eerste fase anderzijds blijkt dat er veel verschillen zijn. Met het besluit van B&W op 28 oktober 1998 is besloten dat op korte termijn het industrieterrein in Nieuwe Warande zal worden gerealiseerd en is een beslissing over bouw van de eerste 2500 woningen in deze wijk uitgesteld tot 2008.

2.3 Conclusies over randvoorwaarden voor stadslandbouw

In dit ideeënrapport is het bestemmingsplan eerste fase als een gegeven opgevat waarbinnen nog ruimte is voor stadslandbouw. Met dit ideeënrapport hopen wij dat bij de verdere planning van Tilburg Noordoost de functies landbouw, natuur en landschap de aandacht krijgen die zij verdienen. Afstemming van een bestemmingsplan tweede

fase op een andere formele planningsprocedure 'landinrichting in voorbereiding' kan hiervoor perspectief bieden.

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Tilburg Noordoost en het daarop mede gebaseerde bestemmingsplan eerste fase is er geringe aandacht geweest voor de functie landbouw en weinig aandacht voor de functies natuur en landschap. Organisaties als het Overlegplatform Duinboeren, Brabants Landschap en de Brabantse Milieufederatie zijn wel in de gelegenheid gesteld om te reageren op bovengenoemde plannen via ruimtelijke-orderingsprocedures. De formele planprocessen zijn te typeren als reactieve planning.

Naast deze formele planprocedures en plannen opereert de gemeente Tilburg in twee planprocessen met plannen die geen juridische status hebben in de ruimtelijke ordeningsplanning: één proces heeft betrekking op het opstellen van de groene mal omwille van de functies natuur en landschap, het andere proces heeft betrekking op dit ideeënrapport voor de landbouw in relatie tot natuur en landschap. Aangezien deze processen geen juridische status hebben is het succes volledig afhankelijk van de doorwerking in de bestemmingsplannen eerste en tweede fase.

Het is toe te juichen dat de gemeente Tilburg naast de formele reactieve planprocessen ook aan informele reactieve planprocessen deelneemt. Aangezien deze werkwijze voor de gemeente evengoed nieuw is als voor belangenorganisaties, is met de nodige onwennigheid en voorzichtigheid in de processen geopereerd. Naar de toekomst toe zullen vooral afspraken moeten worden gemaakt over de afstemming van informele planprocessen op de formele planprocedure.

De informele planprocessen zijn te typeren als interactieve planning, met die kanttekening dat de gemeentelijke stadsplanners en grondverwerwers bij dit ideeënrapport nadrukkelijker kunnen worden betrokken.

In het planningsproces Tilburg Noordoost is een duidelijke spanning te zien tussen de formele planprocedure en de wens tot het bijstellen van plannen op basis van andere inzichten. Deze spanning is onlosmakelijk verbonden met de systematiek van de ruimtelijke ordening in Nederland. Enerzijds vereist de rechtszekerheid en de bescherming van belangen een vastomlijnd kader, anderzijds vereisen 'voortschrijdende' inzichten en veranderingen ter plaatse flexibiliteit in planvorming. De manier waarop vanuit de planologie wordt omgesprongen met dit spanningsveld laat zich voor Tilburg Noordoost typeren als 'gescheiden werelden'. Het tot nu toe leidende plan 'Structuurvisie Tilburg Noordoost' is een product van een eenzijdige planningsaanpak, gekenmerkt door een inhoudelijk sectoraal karakter (vanuit een stedenbouwkundig perspectief opgesteld) en een procesmatig eenzijdig karakter (vooral stedenbouwkundige actoren erbij betrokken). Het product ademt de sfeer van het tijdstip waarop het tot stand is gekomen. Zo is de 'Visie Stadslandschappen' en bijbehorend themarapport 'Stadslandbouw' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij in april 1995 verschenen, ongeveer gelijktijdig met de Structuurvisie Noordoost (samenvatting concept-ontwerp en aanzet eerste fase, respectievelijk in juni 1995 en oktober 1995). Het gedachtegoed uit De Visie Stadslandschappen en het themarapport 'Stadslandbouw' heeft dus niet kunnen 'doorwerken' in de Structuurvisie voor Tilburg

Noordoost. Ook werden er vanuit het landelijk gebied niet echt pogingen ondernomen om aan te haken op discussies over woninguitbreiding in Tilburg-Noordoost. Ook hier speelt de vertragende doorwerking van het gedachtegoed uit de Visie Stadslandschappen een rol. Bovendien was de gemeentelijke herindeling toen nog geen feit: het buitengebied van Tilburg Noordoost behoorde toen nog grotendeels tot de gemeenten Udenhout en Berkel-Enschot.

In feite is aan de Structuurvisie Tilburg Noordoost af te lezen, dat zowel procedureel als inhoudelijk een discussie is gevoerd waarbij sprake is van gescheiden werelden tussen stad en land, zowel inhoudelijk als in formeel-organisatorisch verband. Wanneer wordt gewerkt in gescheiden werelden is de kans groot dat ze elkaars 'tegenpolen' worden en verlopen de discussies bijna altijd conflictmatig (Hidding et al., 1998). Van een echt interactief en integraal planningsproces kan dan geen sprake zijn. De constatering in het themarapport Stadslandbouw dat de landbouw niet voldoende wordt betrokken bij de planvorming rondom de Vinex-locaties (LNV, 1995b: 20) is ook op Tilburg van toepassing. Hierdoor is de kwaliteit van het Vinex-beleid, als het gaat om de relatie tussen bebouwing en groene ruimte, volgens het ministerie van LNV twijfelachtig te noemen (LNV, 1995b: 25). Om de ontwikkeling als totaal te beïnvloeden of te vernieuwen, moet er oog zijn voor allerlei vormen van synergie tussen landbouw en stad: juist de aanwezigheid van agrarische en stedelijke functies in een gebied kan een positieve uitwerking hebben op de kwaliteit van het stadslandschap, in economische, ecologische en esthetische zin (LNV, 1995b:6).

Om stad en land minder als gescheiden werelden te benaderen en meer als gezamenlijk planruingsobject is het volgende nodig:

- *De aanwezigheid van een 'stad-land' overlegstructuur;*
- *De aanwezigheid van spelregels voor dit overleg waarbinnen het proces en de inhoud wordt doorlopen. De planprocessen voor stad en land mogen niet via gescheiden plannings- en financieringsystemen verlopen;*
- *De aanwezigheid van een door ieder gedeeld referentiekader, gezamenlijke normen en waarden, een gemeenschappelijke taal, een gemeenschappelijke cultuur om stad en land te benaderen;*
- *De aanwezigheid van vernieuwende projecten. Wanneer complexe problemen benaderd worden vanuit verschillende beleidskaders en overlegstructuren en met eigen spelregels en spelers met verschillende referentiekaders, worden deeloplossingen geboden en ontstaan er geen gezamenlijke innovatieve 'totaaloplossingen'.*

In het woningbehoefterapport van de gemeente Tilburg zijn vier varianten voor te realiseren woningaantallen in Noordoost opgenomen, te weten: 0 woningen, 3400 woningen, 5900 woningen en 8500 woningen. Uit een discussiebijeenkomst (10 juni 1998) van de gemeente Tilburg met consumenten van woondiensten en belangenorganisaties kwam naar voren dat een aantal van 3400 tot 5900 het meest reëel is. Met het besluit van B & W op 27 oktober 1998 is een keuze over woningbouw tot 2008 uitgesteld, de overhoeken uitgezonderd. Van belang is of en hoe woningen op de lange termijn in Tilburg Noordoost wordt weggezet. Dit is bepalend voor de voortzetting of beëindiging van 'landbouw'activiteiten. *Waar en hoe* compact wordt er gebouwd in Tilburg Noordoost? Welke mogelijkheden zijn er dan nog voor stadslandbouw? Beantwoording van deze vragen is cruciaal voor de stadslandbouwmogelijkheden. Tilburg Noordoost kan een gevarieerd groen uitloopgebied aan de stad bieden en de daarmee samenhangende activiteiten mogelijk maken. Daarnaast is het gebied aantrekkelijk vanwege de dorpsgezichten van Udenhout en Berkel-Enschot. Er is voldoende reden om verder aandacht te schenken aan verweving met de groene functies landbouw, recreatie, natuur en landschap. Het ideeënrapport wil hiertoe een aanzet geven!

3 Ontwikkelingsmogelijkheden

3.1 Gemeenschappelijk doel

In dit hoofdstuk wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn voor agrariërs om op een of andere manier hun bedrijf ten noordoosten van Tilburg voort te zetten met behoud van een goed economisch perspectief. Doordat het aantal te bouwen woningen tot 2008 bij de stadsuitbreiding Tilburg Noordoost veel lager is dan oorspronkelijk aangenomen, blijft er tot 2008 veel ruimte voor andere activiteiten. Daarna kunnen de prognoses weer heel anders zijn en daarmee de bouwprogramma's. Het is hierdoor in principe mogelijk om het gebied in te richten als een overgangszone van stad en platteland, resp. een tussenvorm van stad en platteland, waarin boeren en burgers samen werken en wonen. Doorslaggevend hiervoor is dat de agrarische ondernemers in het gebied:

- een pakket ongewenste activiteiten weten te vermijden dan wel op bevredigende wijze weten tegen te gaan (bijvoorbeeld overlast door geluid, stank, verkeer, visueel onaantrekkelijke bedrijfsgebouwen, uitstoot van meststoffen en bestrijdingsmiddelen) én
- een pakket gewenste activiteiten helpen te realiseren (bijvoorbeeld gevarieerde en aantrekkelijke omgeving om te wonen en te recreëren, integraal waterbeheer, natuureducatie en -bescherming, opvang van diverse categorieën hulpvragers uit Tilburg).



Tilburg Noordoost vanuit het landbouwgebied gezien (foto: Duinboeren)

De mogelijkheden voor de landbouw in het gebied zijn in nauwe samenspraak met de verschillende belanghebbenden in het gebied geïnventariseerd door:

- a andere belanghebbenden dan de agrarische ondernemers (zoals gemeente Tilburg, Brabants Landschap, Regionale beleidsdirectie LNV-Zuid, Provincie Noord-Brabant) te vragen aan te geven wat zij in dit gebied in relatie tot de agrarische sector als ongewenste en gewenste activiteiten zien (de 'vraag');
- b de in het gebied aanwezige agrarische ondernemers te vragen aan te geven in hoeverre ze aan deze gewenste en ongewenste activiteiten willen en kunnen voldoen (het 'aanbod');

De inventarisatie in de vorm van een vragenlijst is opgestuurd aan 10 niet-agrarische belanghebbenden en 35 agrarische ondernemers in het gebied. De respons lag voor beide groepen op circa 50%. Vervolgens heeft DLO onderzocht in hoeverre 'vraag' en 'aanbod' overeenstemmen en welke mogelijkheden er zijn om de verschillen te overbruggen. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in bijlage 2. Kort samengevat luidt de *vraag* aan de agrariërs of zij een open, groen en afwisselend landschap willen leveren, dat een toegankelijke en aantrekkelijke omgeving vormt om te wonen, werken en recreëren. Open en groen is het al, maar de agrarische bedrijvigheid is zo eenzijdig op intensieve productie gericht, dat het landschap nog onvoldoende als afwisselend, toegankelijk en aantrekkelijk wordt ervaren. De agrarische productie in Noordoost dient aanzienlijk te worden verminderd of gevarieerd. Extensivering, omschakeling en verbreding van activiteiten is voor agrarische ondernemers alleen aanvaardbaar, als het verlies aan werk en inkomen wordt gecompenseerd. Het *aanbod* van de agrariërs blijft dan ook nog achter bij de vraag. Voor een deel kan dit verklaard

worden uit onbekendheid met de activiteiten (wat betekenen ze precies voor de bedrijfsvoering) en voorzichtigheid (agrariërs willen zich niet 'vastleggen').

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerst een ruimtelijk kader geschetst en vervolgens wordt een aantal van de kansrijke activiteiten uitgewerkt tot ideeën die agrariërs in het buitengebied van Tilburg Noordoost zouden kunnen oppakken. De ideeën gaan verder dan hetgeen uit de inventarisaties naar voren is gekomen, maar de onderzoekers achten het gewenst om ook aanvullende ideeën naar voren te brengen.

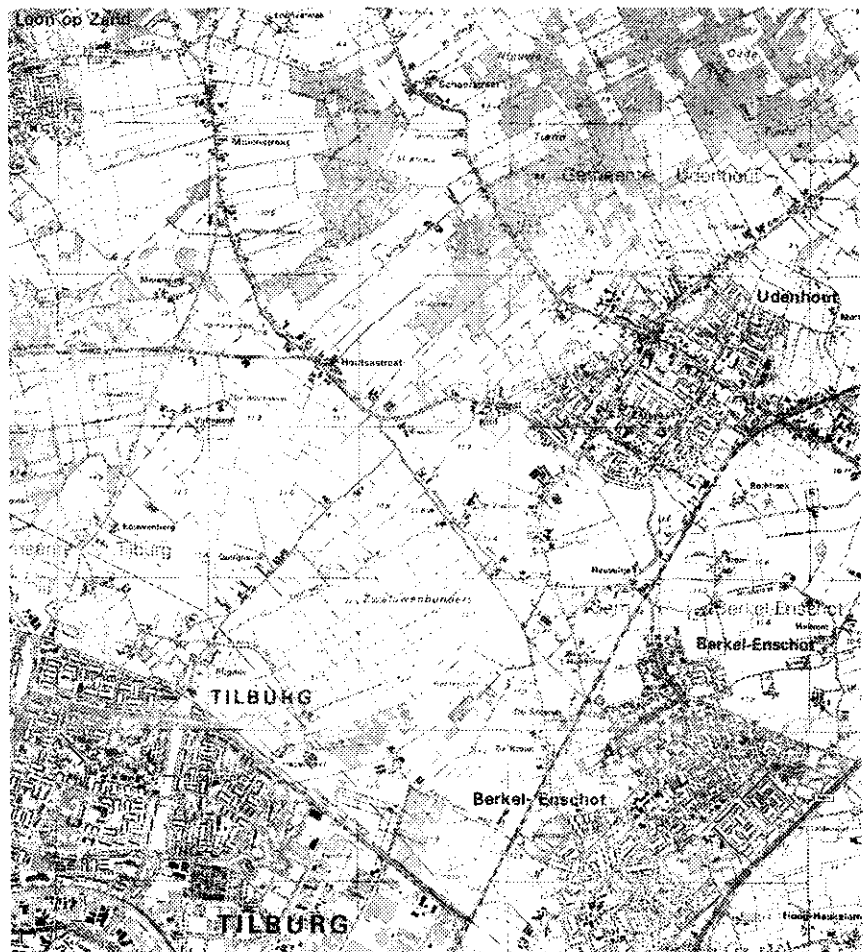
3.2 Ruimtelijk kader

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de toekomstige ontwikkelingen die de mogelijkheden voor de uitoefening van landbouw en andere activiteiten in Tilburg Noordoost in belangrijke mate zullen bepalen. Het vormt gedeeltelijk een uitwerking van hoofdstuk 2.

Allereerst is er natuurlijk de stadsuitbreiding. De ideeën zijn uitgewerkt met inachtneming van de eerste fase stadsuitbreiding van Tilburg. Hiermee willen de onderzoekers geen mening naar voren brengen over het wel of niet moeten doorgaan van deze eerste fase, want dat is een politieke beslissing. Hoewel de daadwerkelijke uitvoering van de eerste fase op de lange baan is geschoven, zal de industrie, die vooral prioriteit heeft, en de woonbestemming hoe dan ook een stempel drukken op de ontwikkelingen in dit gebied. In het onderstaande is te zien dat er veel mogelijkheden voor de agrariërs zijn om door te boeren of om andere of extra activiteiten te gaan ontplooiën. Met het besluit van B & W op 27 oktober 1998 heeft het aanleggen van een industrieterrein in de Nieuwe Warande prioriteit. Voor woningbouw geeft de gemeente Tilburg eerst prioriteit aan het bouwen in de bestaande stad en in de wijk Reeshof. De kleine potentiële bouwlocaties bij Berkel-Enschot bieden een uitwijkmogelijkheid. Van woningbouw in de Nieuwe Warande is tot 2008 geen sprake.

De landbouw in Tilburg Noordoost bevindt zich, ondanks alle onzekerheden, in een relatief sterke uitgangspositie (bedrijfsomvang uitgedrukt in NGE). Er zijn in dit gebied veel grote bedrijven die over het algemeen de ambitie hebben om te groeien. Vanwege onder andere milieuwetgeving en veranderingen in EU-subsidiëring moeten de bedrijven mee 'in de vaart der volkeren'. Extensiveren, schaalvergroten of bedrijfsbeëindiging liggen op de lange termijn voor de hand. Vanwege de hoge gronddruk (onder meer als gevolg van claims voor stads- en infrastructuuruitbreiding) zijn extensivering en schaalvergroting niet vanzelfsprekend uit te voeren. Naast de voor de hand liggende aanpassingen in de externe productiefactoren (verbeteren verkaveling en waterhuishouding) zullen ook de mogelijkheden van 'nieuwe' activiteiten vaker benut moeten worden om een goede inkomenspositie te behouden. De 'noodzakelijke' schaalvergroting en extensivering zal ertoe leiden dat er in dit gebied op termijn nog maar een beperkt aantal volwaardige agrarische bedrijven, zij het van een grote omvang, kan blijven bestaan. Vooral bedrijven die dicht bij de woonbebouwing van Tilburg, Udenhout en Berkel-Enschot of bij de natuurgebieden zijn gelegen zullen naar alternatieven moeten zoeken. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt op deze alternatieven ingegaan.

Als gevolg van de stadsuitbreiding en veranderingen in de vraag naar mogelijkheden voor recreatie dicht bij huis zal het landschap in Tilburg Noordoost zich steeds meer als een groene overgangszone tussen Tilburg, Loon op Zand, Udenhout en Berkel-Enschot manifesteren. Het gebied functioneert voor recreatie nu nog meer als doorgangsgebied tussen Tilburg en de intensief bezochte Loonse en Drunense Duinen, dan als recreatief aantrekkelijk gebied om wat langer in te verblijven. Er liggen dus volop mogelijkheden voor agrariërs om een bijdrage te leveren aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van dit gebied.



Afbeelding 4 Het plangebied (bron: Topografische Dienst)

Het landelijk gebied van Tilburg Noordoost heeft een belangrijke functie als overgangszone tussen het stedelijke gebied van Tilburg en de natuurgebieden De Brand en de Loonse en Drunense Duinen. Een groot deel van het gebied is inzigggebied voor water dat in het natte natuurgebied De Brand opkwelt. Het gebied Zwaluwenbunders heeft een belangrijke rol voor planten en dieren die van vochtige milieus afhankelijk zijn. In het gebied ligt een aantal poelen waar vroeger zeldzame reptielen en amfibieën, zoals de Knoflookpad voorkwamen. Door het gebied stroomt een aantal beken die natte natuurgebieden met elkaar verbinden. De gemeente Tilburg heeft in haar 'Waterplan' (Gemeente Tilburg, 1997) aangegeven dat ze meer aandacht wil voor duurzame ontwikkeling door ook het waterbeheer daarop toe te spitsen. De toekomstige stadsuit-

breiding in Noordoost zal volgens de principes van 'De lekkende stad' worden gebouwd, dus met voldoende voorzieningen voor het regenwater om in de bodem te infiltreren. De zorg om water is niet alleen een taak van de gemeente, maar ook van andere actoren als de Provincie en het Waterschap. Onder meer vanuit hun nauwe relatie met het Waterschap, kunnen ook boeren een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van een duurzaam waterbeheer. Voor de mogelijkheden van waterberging op boerengrond wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3. Het Waterschap heeft het Overlegplatform Duinboeren gevraagd hierover na te denken.

Om de ruimtelijke kwaliteit van Tilburg-Noordoost te behouden of te verbeteren, mogen de nieuwe activiteiten van agrariërs de ruimtelijke kwaliteit niet aantasten. Kortom: stadslandbouw mag niet leiden tot meer verpaupering. Wanneer dit wel dreigt te gebeuren, zal men zich moeten herbezinnen op de activiteiten of moeten zoeken naar een dusdanig overheersende ruimtelijke structuur, dat de ruimtelijke 'ongewenste activiteiten' visueel niet meer overheersen. Wanneer rommelzones dreigen te ontstaan, blijken water en beplantingen in een bepaalde structuur of ordening (gebiedsafhankelijk) vaak voor de nodige visuele rust, herkenbaarheid en aantrekkelijkheid te kunnen zorgen.

3.3 Activiteitenoverzicht

In deze paragraaf worden ideeën aangedragen over activiteiten die agrarische ondernemers in Tilburg Noordoost kunnen gaan ontplooiën. Een deel van de bedrijven zal voortgaan op de weg van schaalvergroting, modernisering en specialisering en zich hoofdzakelijk op de primaire productie blijven richten ('business as usual'). Op termijn is echter maar voor een beperkt aantal van dit soort bedrijven plaats in Tilburg Noordoost. Er zullen dus ook bedrijven zijn die geheel of gedeeltelijk zullen stoppen met de agrarische bedrijfsvoering, en wellicht op zoek gaan naar andere inkomstenbronnen: meewerken aan 'het groene kloppende hart', waterboeren, echte stadsrandactiviteiten en vastgoed(ontwikkeling) (subparagrafen 3.3.2 t/m 3.3.5).

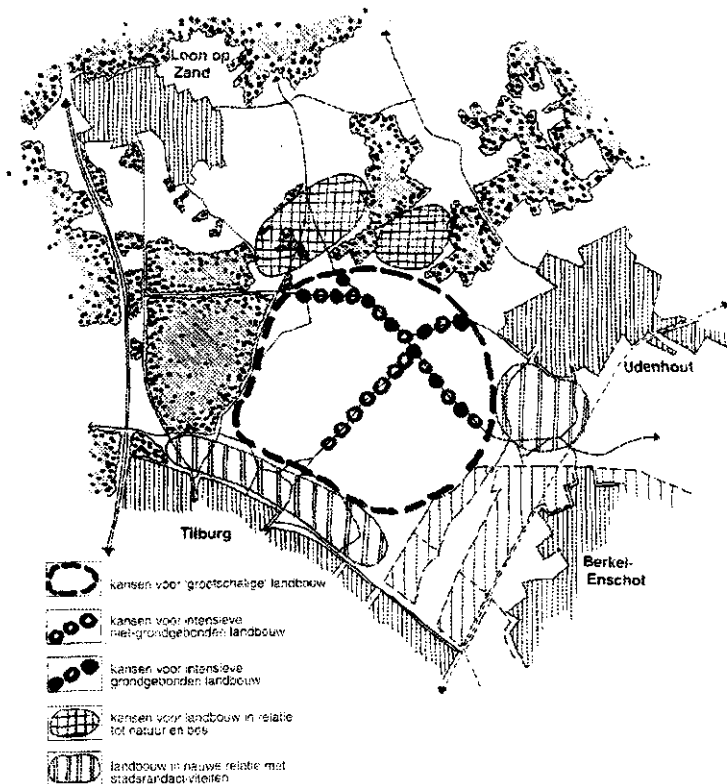
Bij het overzicht van activiteiten kan onderscheid gemaakt worden in activiteiten die individuele ondernemers kunnen oppakken, zonder dat ze daarbij sterk afhankelijk zijn van andere actoren (bijlage 3, tabel 2) en activiteiten die een meer collectieve aanpak vragen (bijlage 3, tabel 1). De laatste zijn activiteiten waarvan de ligging een belangrijke rol speelt voor het welslagen ervan. Voor deze activiteiten is het gewenst om ze af te stemmen op andere functies in het gebied en daarvoor is het nodig er ook andere actoren bij te betrekken. Een groot aantal activiteiten kan zonder al te grote investeringen naast de gebruikelijke agrarische bedrijfsvoering worden doorgevoerd. Andere activiteiten vragen waarschijnlijk meer investeringen; dat hoeft niet alleen in geld te zijn, maar kan ook tijd betekenen. Bij alle activiteiten wordt eerst beschreven wat ze inhouden en vervolgens op welke wijze ze gerealiseerd zouden kunnen worden (hoofdstuk 4). Bepaalde ideeën over activiteiten kunnen strijdig zijn met elkaar. Het is echter in eerste instantie aan de agrariër om te kiezen welk idee het meest aanspreekt, afgestemd op de markt en de beleidswensen.

3.3.1 Business 'as usual'

Het Groene Hart van Tilburg kan alleen 'groen' en open blijven met een gezonde, sterke landbouw. Daarover is iedereen het eens. In dit gebied zijn relatief grote en sterke bedrijven (Croonen Adviseurs, 1996). Uit de Landbouwontwikkelingsplannen, die de NCB heeft uitgezet, blijkt dat veel bedrijven willen groeien, maar dat dat om verschillende redenen vaak niet zonder meer kan. Agrariërs zijn in zoverre vrij om hun bedrijf te laten groeien, dat dit niet in strijd mag zijn met bijvoorbeeld milieuwetgeving, de hinderwet, quoteringen en maximale bouwvolumes. Voor intensieve veehouderijbedrijven zullen de groeimogelijkheden vooral in de directe nabijheid van (toekomstige) woonbebouwing en natuurgebieden zeer moeilijk zijn. Het bestemmingsplan buitengebied kan, anticiperend op de nieuwe woonuitbreiding, beperking aan de groei van deze bedrijven opleggen. Ook nu al zitten de intensieve veehouderijbedrijven tegen de rand van Tilburg in de knel. Voor deze bedrijven zou wellicht ruimte geboden kunnen worden op of aansluitend aan de (nieuwe) bedrijventerreinen of zouden bedrijfsverplaatsingen naar elders mogelijk gemaakt moeten worden. Voor bedrijfsverplaatsingen binnen het plangebied kan gebruik worden gemaakt van de zonering in afbeelding 3. Misschien dat ook in aansluiting op de bestaande (agrarische) bebouwingslinten ruimte geboden kan worden. In beide gevallen zullen in toenemende mate naast milieu-investeringen eisen worden gesteld aan de vormgeving van de gebouwen en de erf- en landschappelijke beplanting om het landschapsbeeld niet aan te tasten of juist te verbeteren.



Landbouw nabij de stadsrand kan in de knel komen (foto: Duinboeren)



Afbeelding 5 Schets van kansen voor de verschillende typen landbouw in het agrarisch gebied bij Tilburg Noordoost

Bedrijven die graag willen extensiveren zouden geen groeimogelijkheden moeten krijgen, maar meer grond om te kunnen extensiveren. In het open middengebied van Tilburg Noordoost zouden de meer intensieve grondgebonden bedrijven, als melkveehouderij en vollegrondstuinbouw, zich verder moeten kunnen ontwikkelen, zodat de openheid van dit gebied veiliggesteld wordt. Ook akkerbouw, als niet-intensief grondgebonden activiteit biedt kansen. Voor bedrijven die met boomteelt of vollegrondsgroenteteelt willen uitbreiden zou juist buiten dit open middengebied ruimte moeten komen, bijvoorbeeld aansluitend op bebouwing en bosgebieden. De stad kan de landbouw vele faciliteiten bieden: bijvoorbeeld arbeid, energie, korte afzetkanalen. Het bestemmingsplan buitengebied bepaalt in belangrijke mate waar agrarische bedrijven kunnen groeien en waar niet. Goed overleg tussen de agrariërs en de gemeente is noodzakelijk om de verschillende wensen op elkaar af te stemmen. Zo is voor de wijk 'Moerenburg' in overleg tussen de gemeente Tilburg en de boeren bepaald dat de varkenshouderij moet wijken en is een keuze gemaakt voor koeien in de wei. De gemeente kan door middel van kavelruil de agrariërs tegemoet komen bij het verwerven van gronden op de juiste locaties. Ook door de landinrichtingsprocedure voor De Leijen (het gebied Tilburg-Noordoost) te benutten kan de mobiliteit van bedrijven worden vergroot. Ook kan in overleg tussen boeren en de gemeente worden bepaald welke typen landbouw gewenst zijn en welke niet.

3.3.2 Meewerken aan het Groene kloppende Hart van Tilburg NO

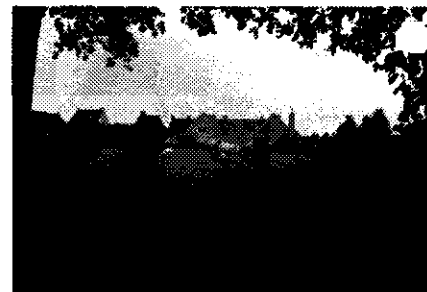
Het buitengebied ten noorden van Tilburg kan door middel van een aantal gerichte activiteiten worden omgevormd tot een a) ecologisch en b) recreatief aantrekkelijk 'Groen Kloppend Hart'.

a) ecologisch aantrekkelijk groen kloppend hart

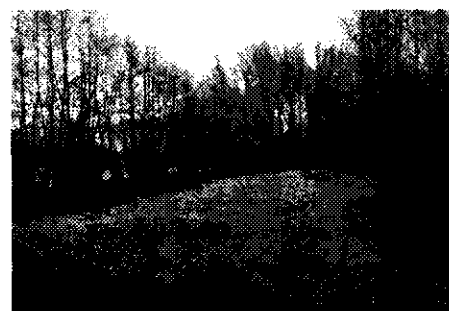
In de Paraplunota Talud (Croonen Adviseurs, 1996) is voor het buitengebied van Tilburg Noordoost een uitgebreide landschapsstudie gemaakt en zijn voorbeelden geschetst van de manier waarop het landschap in Tilburg Noordoost zich idealiter zou kunnen ontwikkelen. In de hieronder beschreven activiteiten wordt aangesloten bij de in deze paraplunota geschetste beelden.

Aanplant en onderhoud van houtsingels

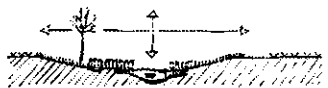
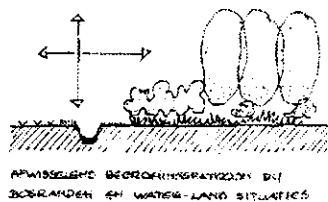
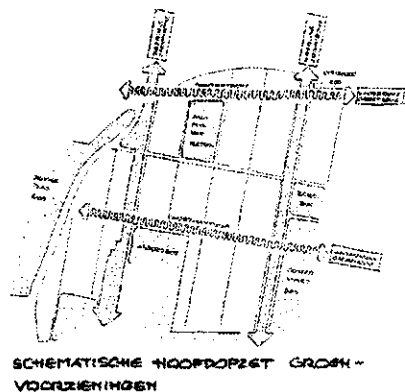
In het beleid komt de wens om de grotere bosgebieden met elkaar te verbinden duidelijk naar voren. Er wordt gesproken over de realisering van ecologische verbindingzones, maar concreet betekent dit dat tussen de verschillende bosgebieden meer houtsingels, houtwallen, laanbeplantingen en bosjes zouden moeten komen. Tussen de bossen van Huis ter Heide, het nieuwe bos op de voormalige vloeivelden en de bossen van Nieuwe Tiend en De Brand worden dan de leefgebieden van onder meer bos- en struweelvogels en kleine zoogdieren aanzienlijk vergroot en verbeterd. Voor agrariërs zijn de mogelijkheden om hieraan een bijdrage te leveren groot. Langs akkerranden kunnen houtwallen of -singels aangelegd worden. Ook aan erfbeplantingen, mits die uit inheemse bomen en struiken bestaan, kan worden gedacht. Agrariërs kunnen ook tegen een vergoeding bestaande houtsingels en -wallen weer in ere herstellen en onderhouden. De kwaliteit van het kleinschalige landschap zal hiermee sterk verbeteren en bovendien aantrekkelijker worden.



Koeien in het wijkpark? (foto: I. van Hoom)



Aanplant van houtsingels levert niet alleen een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van het landschap, maar is ook voor dieren waardevol (foto: I. van Hoom).



Landschappelijke beplantingen op het bedrijf (bron: Vissers et al., 1995)

Erf- en landschappelijke beplantingen

Zwaluwenbunders en het agrarisch gebied tussen Quirijnstok en Vijfhuizen vormen de centrale open ruimte van het Groene Hart van Tilburg. Het gebied wordt omzoomd door boerderijlinten. Naast fraaie oude boerderijen en stallen vinden we daar ook grote en minder fraaie stallen, mestopslag tanks en silo's. Het landschap zal aan aantrekkelijkheid winnen wanneer deze bouwwerken aan het zicht worden onttrokken. Dat kan eenvoudig door er erfbeplanting omheen te zetten. Ook laan- en perceelsbeplantingen kunnen, wanneer de schaal en aard van de beplantingen zijn afgestemd op het landschapstype, bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Behalve verfraaiing van het landschap hebben de beplantingen ook voor dieren een belangrijke waarde, als 'ecologische stapsteen'. Het open karakter van het tussenliggende agrarisch gebied dient daarentegen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven, omdat er in deze omgeving maar weinig van dit soort grote open landschappen zijn (Croonen Adviseurs, 1996). Hier zijn bouwwerken, bosjes en laanbeplanting dus minder op hun plek.

Perceelranden- en bermbeheer

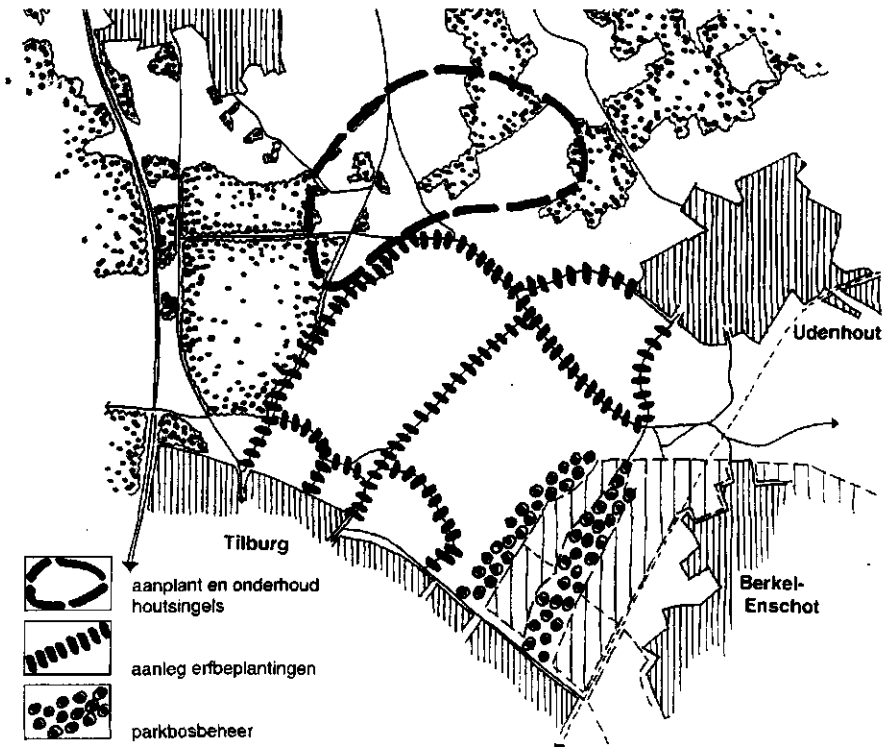
Wanneer agrariërs een strook van 2-5 m langs hun percelen minder vaak maaien en geen onkruidbestrijdingsmiddelen meer spuiten, kunnen in die strook bijzondere planten tot ontwikkeling komen. Hetzelfde kan worden toegepast op de bermen. Voor bijvoorbeeld vlinders en kleine zoogdieren komen er meer voedselplanten beschikbaar wanneer er in de winterperiode planten blijven. De kleurrijke bermen en akkerranden maken het landschap aantrekkelijker, en dat zullen ook recreanten bijzonder op prijs stellen. Agrariërs zouden ook het reguliere bermbeheer langs de wegen, dat veelal door hoveniersbedrijven wordt gedaan, tegen betaling in hun bedrijfsvoering kunnen opnemen.

Parkbosbeheer

Agrariërs zouden de bosstrook, de zone tussen de nieuwe woningen en bedrijfsterreinen van de 1^o uitbreidingsfase van Tilburg Noordoost kunnen beheren en onderhouden. Het beheer en onderhoud dat meestal door de gemeente zelf of door een aannemer of hoveniersbedrijf gebeurt, kan ook gedaan worden door de agrariërs die eerder op deze gronden hun agrarisch bedrijf hadden. Een andere mogelijkheid is dat de betreffende gronden in eigendom blijven van de agrariërs en dat tegen een vergoeding bepaalde werkzaamheden worden verricht, of resultaten worden nagestreefd. Wanneer het groenbeheer in de agrarische bedrijfsvoering kan worden ingepast, kan het waarschijnlijk goedkoper en is het dus voor beide partijen interessant.

Wanneer agrariërs buiten de ecologische hoofdstructuur erfbeplantingen willen neerzetten kunnen zij daarvoor gebruik maken van advies en verschillende subsidies van het Brabants Landschap (Coördinatiepunt Landschapsbeheer). Ook voor aanplant van houtsingels zijn subsidies te verkrijgen. Naast aankoop van gronden voor natuurontwikkeling zouden de gemeente, natuurbeschermingsorganisaties en het waterschap ook door middel van overeenkomsten of convenanten de aanleg en het onderhoud van groenelementen buiten de ecologische hoofdstructuur met agrariërs kunnen regelen. Voor berm- en parkbosbeheer zou de gemeente een beroep kunnen doen op de agrariërs in plaats van het inschakelen van een loon- of hoveniersbedrijf. Naast individuele agrariërs

heeft het Ovelegplatform Duinboeren aanvraag gedaan voor landschapselementen en randenbeheer in witte gebieden.



Afbeelding 6 Mogelijke locaties om maatregelen voor natuur en landschap uit te voeren.

b) recreatief aantrekkelijk groen kloppend hart

Netwerk van recreatiepaden

Het landbouwgebied van Tilburg Noordoost wordt doorsneden door een veelheid aan kleine verharde en onverharde wegen. Deze wegen, die vaak landbouwontsluitingsweggetjes zijn, lopen helaas vaak dood in verder weggelegen landbouwpercelen. Hierdoor zijn ze niet geschikt als wandel- of fietspaden. Op de kaart Wandelpadennetwerk is te zien dat door middel van het realiseren van een klein aantal verbindingen tussen deze weggetjes een uitgebreid netwerk van paden ontstaat. Soms zijn de benodigde verbindingen nog geen honderd meter, soms enkele honderden, maar nooit langer. Boeren kunnen aan het ontwikkelen van dit netwerk een bijdrage leveren door de kavelontsluitingswegen open te stellen voor wandelaars, fietsers of ruiters. Deze verbindingen nodigen uit om vanuit Tilburg een ommetje te maken door het agrarisch gebied. Wanneer stedelingen dit als *hun* gebied ervaren, zal dit een slimme kans zijn om het gebied te behouden en de mogelijkheden voor stadslandbouw te vergroten.

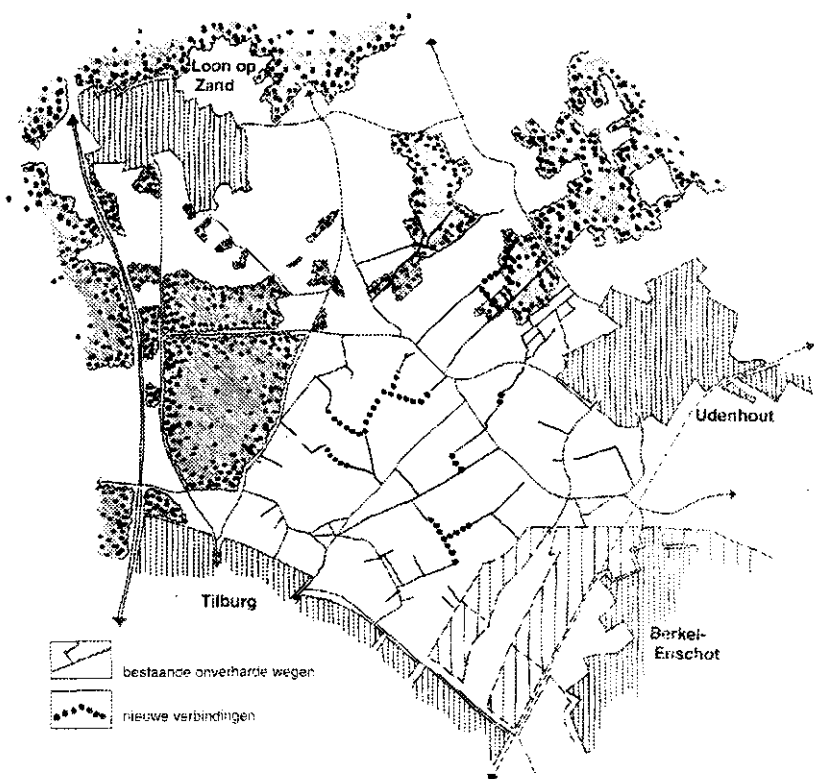
Recreatieve steunpunten aan het netwerk

Het nieuwe padennetwerk geeft aanleiding om op kleine schaal zogenaamde recreatieve steunpunten in te richten. Dat kunnen



Recreatieve steunpunten aan het wandelpadennetwerk

agrarische bedrijven zijn waar je een ijsje kunt halen en uit kunt blazen op een bankje op het erf, of opengestelde boerenbedrijven waar kinderen de kalfjes mogen aaien. Langs het padennetwerk zijn ook mogelijkheden voor fietsverhuur of bijvoorbeeld huifkarverhuur. Voor alle bedrijven langs het padennetwerk zijn er mogelijkheden om iets te ondernemen waardoor de stedeling meer bij het boerenbedrijf betrokken kan raken. Ook op het oog eenvoudige activiteiten als het verkopen van honing of kaas, verkleinen de afstand tussen stad en land. Het gebied Tilburg Noordoost kan een voorportaal worden voor de Loonse en Drunense Duinen, wanneer er bijvoorbeeld een bezoekerscentrum/ stadsboerderij wordt ingericht. Ook kan in dit gebied op de groeiende behoefte naar kleinschalig kamperen worden ingesprongen door mini-campings te starten. Deze moeten wel ruimtelijk goed worden ingepast: van zogenaamde 'witte schimmel' mag geen sprake zijn.



Afbeelding 7 Door een aantal onverharde wegen met elkaar te verbinden kan een uitgebreid wandelpadennetwerk ontstaan.

Om het wandelpadennetwerk te realiseren is een gezamenlijke inspanning noodzakelijk van alle agrariërs in Tilburg Noordoost. Een aantal agrariërs zal te maken krijgen met kleine wandelpaden op hun gronden. Door kavelruil in te zetten (met gemeentelijke gronden) kunnen paden worden gecreëerd zonder dat verkoop van de gronden noodzakelijk is. Voor extensief gebruikte paden kan worden volstaan met een soort recht van overpad. De gemeentelijke VVV kan wellicht adviseren bij het bepalen van routes en recreatieve steunpunten. Ook bij routemarkering of

een leuke wandelfolder kan de VVV wellicht ondersteuning bieden. De kosten van aanleg zouden de gemeente of een (nog op te richten) recreatieschap moeten dragen. In principe kunnen de agrariërs het wandelpadennetwerk onderhouden in de vorm van een geringe tijdsbesteding en een vergoeding betaald uit bijvoorbeeld inkomsten uit toeristenbelasting. De gemeente zal voor eventuele vergunningen voor bijvoorbeeld verhuuractiviteiten kunnen zorgen.

3.3.3 Waterboeren

Minder beregenen, waterpeilen opzetten

De poelen in Zwaluwenbunders zijn nu vervuild en slecht onderhouden, maar wanneer ze worden schoongemaakt kunnen de oorspronkelijke natuurwaarden weer hersteld worden. De natuurwaarden in de poelen zijn afhankelijk van veel en schoon water. Agrariërs kunnen hieraan een bijdrage leveren door zuinig te zijn met water. Dit kan niet alleen door minder te beregenen met grond- en oppervlaktewater, ook door meer gebiedseigen water vast te houden. Dit kan door de waterpeilen in de omgeving wat te verhogen, waardoor het neerslagoverschot van de winter langer in het gebied blijft. In natte tijden is dan weliswaar de grond moeilijker te betreden, in droge tijden hoeft er daarentegen minder snel beregend te worden. Niet zelden zijn de economische voordelen voor de agrariër hiervan groter dan de nadelen.

Niet bemesten en spuiten van slootkanten en beekoevers

Vooraf in de directe omgeving van Zwaluwenbunders, waar de waarden van aan water gebonden planten en dieren zeer groot zijn, kan het watermilieu met geringe inspanning sterk verbeterd worden. Wanneer bij alle slootkanten een ongeveer 5 m brede strook wordt vernat (plas-dras) en bij het bespuiten en bemesten wordt ontzien, neemt de waterkwaliteit sterk toe. Speciaal de belasting van het oppervlaktewater met fosfaten wordt sterk teruggebracht door deze maatregelen (Van der Bolt et al., 1996, Van der Bolt & Steenvoorden, 1997).

Waterberging

Door in de winter een stijging van de waterpeilen in het agrarisch gebied toe te laten, wordt het water langer in het gebied vastgehouden en kan er meer water infiltreren naar het grondwater. Er wordt buffercapaciteit gecreëerd waardoor in zeer natte perioden minder water naar de beken wordt afgevoerd en dus een bijdrage wordt geleverd aan vermindering van de piekafvoeren. Aangezien in delen van het gebied de agrariërs op dit moment al tijdelijk last hebben van te hoge grondwaterstanden door een leemlaag in de ondergrond, is het niet te verwachten dat in alle delen van het gebied de animo voor deze activiteit even groot zal zijn. Waterberging is vooral interessant bij natuurgebied De Brand. Een beheersvergoeding voor productieverlies kan een positieve uitwerking hebben.

Alle maatregelen die met water te maken hebben vragen in de eerste plaats overleg met en inzet van het Waterschap. Ook het Brabants Landschap en de Streekcommissie De Leijen kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Door middel van een Bestuursakkoord zijn tussen de verschillende partijen al afspraken gemaakt over een aangepast waterbeheer. Aangezien een verandering van de waterhuishouding niet



Via gericht stuwbeheer kan verdroging worden bestreden (foto: Duinboeren)



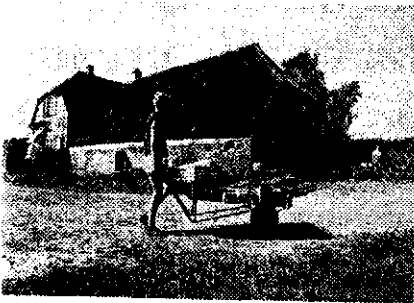
Door een bredere zone langs watergangen niet te bespuiten en te bemesten neemt de waterkwaliteit aanzienlijk toe (foto: I. van Hoom)

voor alle agrariërs een verbetering van het inkomen zal betekenen zal er ook een passende vergoeding voor eventuele vernattingschade moeten worden gegeven.

3.3.4 Echte stadsrandactiviteiten

Echte stadsrandactiviteiten

Dicht tegen Tilburg aan en in de groene delen van de nieuwe woninguitbreiding, op fietsafstand, kunnen 'echte stadsrandactiviteiten' verder worden ontwikkeld. Hiermee wordt bedoeld dat wordt voortgeborduurd op gewenste activiteiten die van oudsher al in de randzone van de stad plaatsvinden. Voorbeelden zijn een kinderboerderij, dierenpension, natuureducatieboerderij of verkoop van tuinplanten. Ook manegeactiviteiten, stalling van paarden en pony's zijn typerend voor deze randzone. Zeker in nauwe relatie met het fijnmazige wandelpadennetwerk liggen er volop aanknopingspunten om deze activiteiten op of naast het boerenbedrijf te doen of om daarop over te schakelen.



Burgers kunnen meehelpen op de boerderij

Ongewenste stadsrandactiviteiten, zoals tuincentra, autosloperijen en woonwagencampen komen vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit niet in aanmerking, tenzij een dusdanige overheersende ruimtelijke structuur kan worden gecreëerd dat rommelzones niet meer opvallen.

Burgers op het boerenbedrijf

De biologische groentepakketten kennen een groeiende populariteit. Wellicht kunnen bedrijven binnen het werkveld van de Duinboeren een vergelijkbaar idee opzetten, maar dan met regionaal geproduceerde producten. Een gecombineerd pakket van groente en zuivel en andere regionale producten zou op verschillende boerderijen dicht bij de stad kunnen worden aangeboden. Wekelijks komen de consumenten hun pakket afhalen. Om burgers heel direct bij het boerenbedrijf te betrekken kunnen op boerderijen mogelijkheden om mee te werken worden geschapen. Dit is een optie voor boerenbedrijven die akkerbouwproducten leveren, maar ook bijvoorbeeld voor bedrijven met scharrelvarkens. In ruil voor arbeid (bijvoorbeeld een dag in de week) krijgen de mensen een hoeveelheid producten. Op een paar plekken in het werkgebied van de Duinboeren zijn vergelijkbare ideeën ten uitvoer gebracht in de vorm van zogenaamde voedselteams.



Verkoop op de boerderij kan de relatie met de burgers verbeteren (foto: Duinboeren)

Het openstellen van een agrarisch bedrijf en verkoop van agrarische producten op kleine schaal zijn activiteiten die ondernemers zonder meer kunnen uitvoeren. Voor de 'echte' stadsrandactiviteiten is overleg met de gemeente nodig, vanwege het verkrijgen van eventuele vergunningen. Verder kunnen de activiteiten aan de ondernemende geest van de agrariërs worden overgelaten. Als deze er 'brood in zien' zullen de activiteiten vanzelf ontwikkeld worden. De gemeente kan in haar bestemmingsplan buitengebied anticiperen op welke type activiteiten ze waar gewenst of juist niet gewenst acht. Wanneer voor een activiteit een herziening van het bestemmingsplan buitengebied nodig is, is daarvoor goedkeuring van de Provinciale Planologische Commissie nodig.

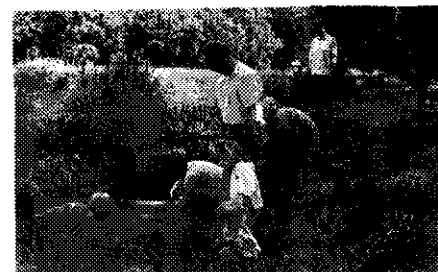
Zorg

Vanuit zorginstellingen is steeds vaker te horen, dat de aandacht voor de mensen die worden opgevangen tekortschiet door gebrek aan geld en personeel. In de kinderopvang is een groot tekort aan plaatsen. Voor de agrariër kan zorg een extra inkomensbron zijn en de agrariër kan de pijn van de zorginstellingen verlichten door ook wat zorgtaken naar zich toe te trekken. Opvang of verzorging op een boerderij geeft een extra dimensie aan de opvang door aanwezigheid van dieren en het 'buiten zijn'.

Zorgboerderij, kinderopvang en gastouder

Dicht tegen Tilburg en de nieuwe woonwijken aan (binnen een kilometer van de stadsrand), liggen goede mogelijkheden om zorgactiviteiten op de boerderij te starten. Op fietsafstand van de stad biedt het starten van kinderopvang op de boerderij kansen. De boer of boerin als gastouder zou overdag kinderen kunnen opvangen. Voor wat oudere kinderen is buitenschoolse opvang een mogelijkheid. Juist de kinderen in de basisschoolleeftijd kunnen zich op een boerderij lekker met de dieren uitleven.

Ook voor ouderen en verstandelijk gehandicapten kunnen 'zorgboerderijen' worden opgericht. De ligging vlak bij de stad is hiervoor minder belangrijk, maar opvang van deze groepen mensen vraagt wel extra scholing. Zorgboerderijen zouden in nauwe samenwerking met de zorginstellingen kunnen worden ontwikkeld.



Kinderen kunnen na schooltijd worden opgevangen op de boerderij

3.3.5 Vastgoed

Hergebruik agrarische bedrijfsbebouwing

Wanneer stallen overbodig zijn geworden doordat een boer met zijn bedrijf is gestopt, is het zaak deze bouwwerken goed te bekijken. Soms zijn de stallen al oud en hebben ze een bepaalde cultuurhistorische waarde, vaak zijn ze van 'dertien in een dozijn'. Om ervoor te zorgen dat de waardevolle gebouwen behouden blijven, is het belangrijk er een passende nieuwe functie voor te vinden. Soms is een beperkte wijziging van functie mogelijk, bijvoorbeeld bij een stadsboerderij. Ook kunnen gebouwen worden verhuurd aan kleine bedrijfjes, of geschikt worden gemaakt voor bewoning. Vaak vraagt een dergelijke verandering een bestemmingswijziging. Het is dan ook van belang dat de gemeente zich voor het behoud van deze gebouwen wil inzetten door de noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingen toe te staan. In het provinciaal beleid krijgt hergebruik ook steeds serieuzere aandacht: er ligt voorlopig provinciaal beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. De Duinboeren zijn bezig met de oprichting van een coördinatiepunt bedrijfsgebouwen voor het begeleiden van hergebruik van agrarische bebouwing.

De gebouwen zonder cultuurhistorische waarde ontsieren vaak het landschap. Wanneer voor de gebouwen geen passende functie gevonden kan worden, zouden ze beter afgebroken kunnen worden. Daarvoor ontbreekt echter vaak de stimulans. Door toe te staan dat in ruil voor afbraak van de oude gebouwen één of een paar woningen kunnen worden neergezet en als er ook sprake is van aanleg van groen (meer dan erfbeplanting), ontstaat die stimulans wel. De nieuwe woningen moeten tezamen wel een aanzienlijk kleiner bouwvolume hebben en meer

ruimtelijke kwaliteit uitstralen dan het gesloopte gebouw. Onder andere in de gemeente Ede wordt deze procedure reeds met succes toegepast.

In principe zou in het hele buitengebied van Tilburg Noordoost deze ontwikkeling kunnen plaatsvinden, voor zover het strookt met het beleid. Het is aan de gemeente om hierin in overleg met alle belanghebbenden eventueel een zoneringsplan aan te brengen, en voorwaarden te stellen. Vooral overleg met nabijgelegen agrarische bedrijven die hun veestapel willen kunnen blijven uitbreiden is van belang.

Agrariër als projectontwikkelaar

Agrariërs die met hun bedrijf willen stoppen en grond hebben op de woon-uitbreidingslocaties zouden projectontwikkelaar kunnen worden. In plaats van de gronden te verkopen aan de gemeente, die vervolgens een projectontwikkelaar inschakelt, zouden de boeren de gronden in eigendom kunnen houden en in nauwe samenspraak met de gemeente zelf als projectontwikkelaar kunnen fungeren. Dit idee wordt in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt.

Nieuwe buitenplaatsen en landgoederen creëren

Op een paar plekken in Tilburg Noordoost, waar uitbreiding van de hoeveelheid bos gewenst is, liggen mogelijkheden om nieuwe buitenplaatsen en landgoederen op te richten. Nieuwe buitenplaatsen zijn eenheden van 2-5 ha, die voor minstens 80% ingericht moeten worden als openbaar groengebied en voor de resterende maximaal 20% als een privé-domein kunnen worden ingericht voor uiteenlopende stedelijke functies. Het geheel moet een positieve architectonische uitstraling hebben en er moet duidelijk winst voor natuur en landschap worden geboekt. Maximaal 5% van de totale buitenplaats mag worden bebouwd.



Boeren kunnen investeren in bossen en landgoederen

Aangezien nieuwe buitenplaatsen voor Tilburg Noordoost volgens de onderzoekers zeer kansrijk lijken gaan we er hier wat dieper op in.

Agrarische ondernemers in Tilburg Noordoost zouden op verschillende manieren tot stichting van zo'n nieuwe buitenplaats kunnen overgaan, uiteraard in goed overleg met de gemeente, provincie, IRO en LNV:

1. De agrarische functie van de bebouwing verdwijnt. Herontwikkeling van de bebouwing op het bestaande erf in combinatie met aanleg van bos of natuurgebied er direct omheen. Denk aan beëindiging van intensieve veehouderij, afbraak van alle of de meeste bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van een aantrekkelijk woon- en/of werkgebouw. Afhankelijk van de situatie kan hier (bij 5 ha) aan maximaal 30-40 wooneenheden worden gedacht in zo min mogelijk afzonderlijke gebouwen, of aan een bedrijfsverzamelgebouw. De boer kan de ruimte verhuren, verkopen of in erfpacht geven, zolang er maar sprake is van een duidelijke beheerseenheid voor het totaal van de buitenplaats.
2. Bouwen van een nieuwe buitenplaats op cultuurgrond die los ligt van het erf op een plek waar dit zowel stedenbouwkundig als voor de planning van groenstructuren wenselijk is. Een boer met grond in en aan de stadsrand kan op deze manier een bijdrage leveren aan een groenomrande verstedelijkingsopgave van de stad: een gelobde nieuwe stadsrand.
3. De agrarische functie van de bebouwing blijft. Aanpassing en landschappelijke aankleding van een intensief agrarisch veehouderij-

bedrijf. Om in dit stadsrandgebied als intensieve veehouderij te kunnen blijven functioneren zal de ondernemer extra zware milieu-investeringen moeten plegen. Als hij deze combineert met een architectonische facelift van het gebouw en strategische aanplant van bosjes en aanleg van vijvers kan het geheel de status van nieuwe buitenplaats verwerven, waardoor de integratie van afzonderlijke wooneenheden, onder meer als financieringsbron, mogelijk wordt.

Allerlei varianten en tussenvormen zijn uiteraard denkbaar, maar gemeenschappelijk is dat de zittende agrarische ondernemer hier investeringen doet die geld opleveren en waarmee de stedelingen een dienst wordt verleend. In veel gevallen zal het ten koste gaan van de agrarische productie, maar de derde manier laat zien dat dit niet hoeft.

Bij het ontwikkelen van nieuwe buitenplaatsen, en sowieso bij het ontwikkelen van alle vormen van burgerwoningen in het buitengebied, mag het niet zo zijn dat bestaande agrarische bedrijven in de directe omgeving worden belemmerd in de uitoefening of groei van hun bedrijf. Dit vraagt naast goed overleg, ook aanpassing van de hinderwet, in de zin dat het recht van de oudste (in dit geval het agrarisch bedrijf) als uitgangspunt dient. Burgers die in een nieuwe buitenplaats of woning in het buitengebied komen wonen, moeten zich realiseren dat dat met enige reukoverlast gepaard kan gaan.

3.4 Stad-landvarianten

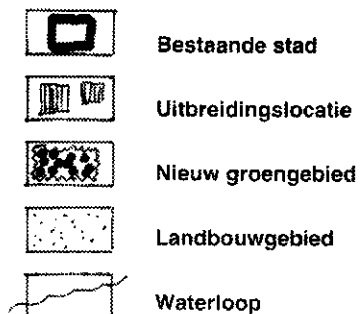
De mogelijkheden voor nieuwe activiteiten in de stadsrandzone Tilburg Noordoost, vooral de activiteiten die ruimtelijke invloed hebben of van een bepaalde locatie afhankelijk zijn, staan in nauwe relatie tot de wijze en mate van stadsuitbreiding. Om vanuit het perspectief van nieuwe activiteiten voor en door de landbouw de discussie aan te gaan over de wijze waarop de woninguitbreidingen worden uitgevoerd, worden vier stad-landvarianten ingebracht:

- a Scherpe grens tussen stad en land
- b Gelobde grens tussen stad en land
- c Stad/land fijnmazig verweven
- d Stad en land nabij

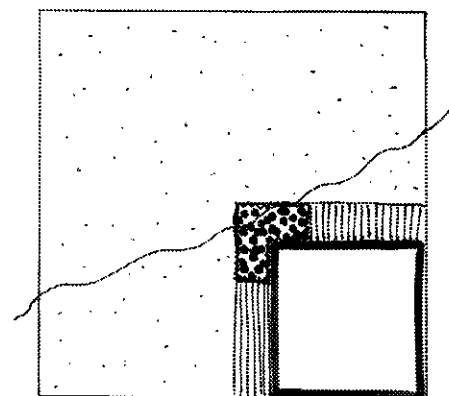
De stad-landvarianten zijn schematisch op kaartjes weergegeven. Bij de beschrijving van de varianten is alleen geredeneerd vanuit de effecten (mogelijkheden en onmogelijkheden) ervan voor stadslandbouw. Een aspecten als mobiliteit is hier nauwelijks bij betrokken.

A. Scherpe grens tussen stad en land

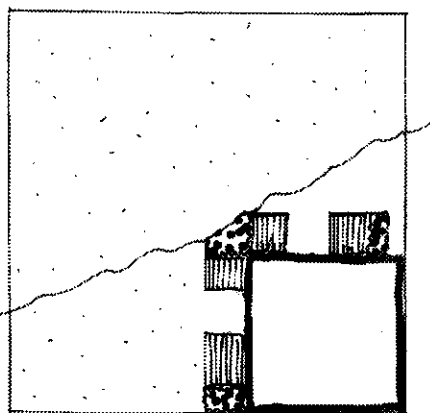
Een scherpe en korte grens tussen stad en land ontstaat wanneer een nieuwe stadsuitbreiding op een traditionele schilsgewijze manier wordt uitgevoerd. Deze variant biedt relatief weinig kansen voor een ruimtelijke en functionele integratie van landbouw en stad. Doordat nauwelijks geprofiteerd kan worden van het landelijk gebied als wijkgroen zijn relatief grote hoeveelheden traditioneel stedelijk groen nodig. Op het snijvlak stad-land kunnen op beperkte schaal toch interessante ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de landbouw en de stad ook functioneel met elkaar verweven raken, maar in de eerste plaats nodigt dit model uit tot een voortzetting van



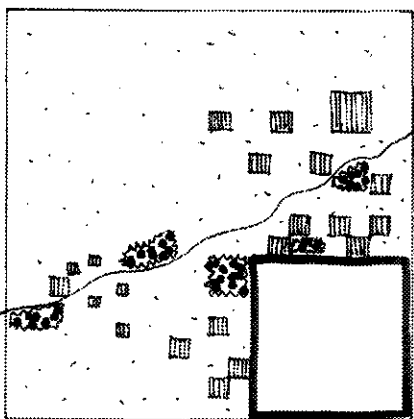
Legenda bij varianten A tot en met D



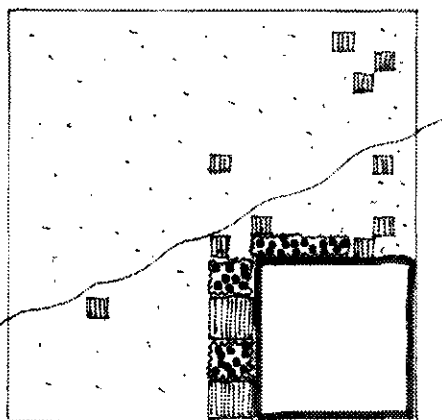
A. Scherpe grens tussen stad en land



B. Gelobde grens tussen stad en land



C. Stad/land fijnmazig verweven



D. Stad en land nabij

gangbare vormen van landbouw. Wanneer een keuze gemaakt zou moeten worden tussen een grote compacte concentratie en scherpe grens bij Tilburg of bij Berkel-Enschot/Udenhout dan verdient de eerste de voorkeur, omdat hierbij de dorpsgezichten van Berkel-Enschot en van Udenhout niet verdwijnen.

B. Gelobde grens tussen stad en land

Door de stadsuitbreiding in de vorm van een aantal kleinere compacte concentraties te realiseren kan meer wonen nabij het (agrarisch) groen worden verwezenlijkt dan bij één of twee grote compacte concentraties. Het gebied tussen de woonconcentraties vormt het agrarisch uitloopgebied, dat de stadsbewoners kunnen gebruiken als wijkgroen. Door de grotere randlengte liggen de woningen relatief dicht bij het agrarisch groene hart. De woningdichtheid kan hierdoor groter zijn en de hoeveelheid stedelijk groen geringer dan bij grote compacte concentraties. Deze ruimtelijke verweving van het landbouwgebied met de nieuwe woonwijk biedt kansen voor de landbouw om nieuwe activiteiten te ontplooiën, zoals verkoop van agrarische producten op de boerderij, kinderopvang of parkbosbeheer. Zowel bij Berkel-Enschot als bij Tilburg zouden een aantal kleine concentraties gerealiseerd kunnen worden.

C. Stad/land fijnmazig verweven

Deze stad-landvariant laat een fijnmazige verwevenheid tussen stedelijke en landelijke functies zien. Tussen bijvoorbeeld waterlopen of kleinschalige landschapselementen is van alles mogelijk: meer of minder geconcentreerd wonen, bosjes, hobbytuingebieden, glastuinbouw etc. Als gevolg van het vele agrarisch groen profiteren veel woningen van een randligging. De dichtheid van de woonclusters kan daardoor relatief hoog zijn. Meer dan de andere modellen is deze variant gericht op geleidelijke groei. Om ruimte en flexibiliteit te bieden aan uiteenlopende functies zonder dat dit ten koste gaat van de belevingswaarde is een krachtig landschapskader als uitgangspunt voor het bestemmingsplan buitengebied een absolute voorwaarde (Heidemij et al., 1997). Nadeel van deze variant is dat de sterke spreiding de openheid van het landschap aantast en gangbare vormen van landbouw bemoeilijkt.

D. Stad en land nabij

Deze stad-landvariant is een aantal kleinere geconcentreerde woonlocaties in meer gespreide vorm. Door kleine compacte concentraties kan meer wonen in het (agrarisch) groen worden verwezenlijkt dan bij grote concentraties en wordt tevens de versnippering van het buitengebied beperkt. Het gebied tussen de kleine compacte concentraties vormt het uitloopgebied voor de stadsbewoners. Aangezien de woningen relatief dicht bij het agrarisch groene hart liggen, kan de woningdichtheid groter zijn en kan de hoeveelheid stedelijk groen geringer zijn dan bij grote compacte concentraties. Door binnen deze variant te kiezen voor een beperkte spreiding van woonlocaties in het groene agrarische hart blijft het open landschap gehandhaafd terwijl het groene agrarische hart toch robuuster, weerbaarder is geworden. Door op beperkte schaal gespreide woningbouw toe te laten kunnen de mogelijkheden voor nieuwe buitenplaatsen worden benut.

Voorkeur van de Duinboeren

In de workshops gehouden met vertegenwoordigers van de Duinboeren is naar voren gekomen dat hun voorkeur ligt bij iets tussen de varianten (B) en

(D). Variant D heeft als voordelen dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zo groot mogelijk worden gehouden. Voor de meer gangbare vormen van landbouw blijft de 'overlast' van burgerbewoning en versnippering beperkt en kunnen schaalvergroting, modernisering en specialisering zich voltrekken. Voor de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied van Tilburg Noordoost biedt deze ontwikkeling het voordeel dat het middengebied het open agrarisch karakter kan behouden. Door op beperkte schaal op een aantal gericht gekozen locaties meer verspreide verstedelijking toe te staan, kunnen de agrarische ondernemers die willen stoppen of willen verbreden wellicht inspelen op de vraag naar 'buitenwonen'. Agrariërs zouden daar nieuwe buitenplaatsen kunnen aanleggen. De Duinboeren hebben zich tot nu toe uitermate kritisch uitgelaten over nieuwe buitenplaatsen. Wellicht dat een goede voorlichting richting agrariërs, het anders omgaan met generieke regelgeving (bijvoorbeeld stankhindercirkels nabij de bebouwde omgeving) en een meer vertrouwde relatie tussen burger en boer (accepteren dat soms gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt) de houding van de agrariërs kan doen omslaan.

Daarnaast kunnen dichtbij de stad ook allerlei nieuwe activiteiten worden ondernomen, die voor de recreatie van betekenis zijn en die inspelen op de vraag naar 'buitenleven'.

4 Realiseringsmogelijkheden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst een samenvattend overzicht gegeven van de activiteiten uit hoofdstuk 3 met als aanvulling de actoren en middelen die daarbij van toepassing zijn (4.2). Vervolgens wordt dieper ingegaan op de activiteiten die met 'vastgoed' te maken hebben door een aantal verschillende manieren van grondoverdracht te presenteren (4.3). Hierna wordt aangegeven hoe de partijen verder gaan na het verschijnen van dit ideeënrapport (4.4). Voor dit laatste aspect doen de onderzoekers aanbevelingen hoe verder zou kunnen worden gegaan (4.5). Ten slotte wordt het rapport uitgeleid (4.6).

4.2 Realisatie activiteiten

In het onderstaande overzicht wordt een samenvatting gegeven van de activiteiten die in het vorige hoofdstuk zijn genoemd. Er is zoveel mogelijk een invulling gegeven aan de wijze waarop de activiteiten gerealiseerd zouden kunnen worden: welke partijen zouden erbij betrokken kunnen worden en waar zou financiering vandaan kunnen komen.

Activiteit	Betrokken actoren									Mogelijke financieringsbron/ instrument
	Indiv. agrariër	Duirboeren	Streekde De Leijen	Gemeente Tilburg	DLG	Provincie	Gemeentelijke VV	Waterschap	Brabants Landschap	
Business as usual										
Schaalvergroting, modernisering	x			X	x					Kavelruil
Verplaatsing naar bedrijfsterrein	x			X						Gemeente
Verplaatsing elders	x		x							Landinrichting
Bepantingen rond bedrijf	x								x	Subsidie herstel en aanleg
Groen kloppend Hart Tilburg NO										
Aanplant en onderhoud houtsingels	x	x							x	Subsidie herstel en aanleg Subsidie onderhoud en beheer
Erfbepantingen, laanbepantingen	x	x		X	x				x	Subsidie herstel en aanleg
Perceelsranden en bermbeheer	x	x								
Parkbosbeheer	x			X						Fin. vergoeding van gemeente
Realiseren wandelpadennetwerk										
Recreatieve steunpunten	x	x		X			x			
Waterboeren										
Minder beregenen, waterpeilen opzetten	x	x							x	Waterschap
Niet bemesten en spuiten slootkanten		x							x	
Waterberging		x	x	X	x				x	Vergoeding vermatings schade
Echte stadsrandactiviteiten										
Echte stadsrandactiviteiten	x			X						
Burgers op het boerenbedrijf	x	x								
Zorgboerderij/kinderopvang	x									
Vastgoed										
Hergebruik agrarische bebouwing				X		x				
Boer als projectontwikkelaar	x	x		X						
Stichting nieuwe buitenplaatsen	x	x		X						

4.3 Uitwerking thema vastgoed

Voor de activiteiten onder het thema vastgoed zijn een aantal opties te noemen om ze daadwerkelijk te realiseren. In het onderstaande worden drie verschillende manieren van grondoverdracht getoond: de zogenaamde gangbare variant, de minimale verwervingsvariant en de niet-verwervingsvariant. In deze varianten wordt voorbeeldsgewijs getoond op welke manier de boeren in het gebied en de gemeente Tilburg kunnen omgaan met de verwerving van gronden voor de nieuwe stadsuitbreiding.

Uitgangspunten bij de grondverwerving

Globaal is de grondsituatie in het plangebied momenteel als volgt:

De gemeente heeft verspreid over het gebied ongeveer 200 ha cultuurgrond in eigendom, waarvan, laten we aannemen, 100 ha op te bebouwen gebied en de rest daarbuiten. De kavels buiten de toekomstige woonlocatie kan de gemeente uitruilen tegen andere kavels die voor bebouwing nodig zijn. De overige grond is grotendeels in eigendom van agrariërs en wellicht hier en daar van projectontwikkelaars. Voor een bouwopgave van 5000 woningen en 70 ha bedrijventerrein (meer dan in fase 1, maar minder dan volgens de Structuurvisie van 1995) is circa 270 ha nodig.

Wijzen van grondoverdracht

Om het toekomstige grondplaatje rond te krijgen zijn verschillende wegen mogelijk. De situatie na grondoverdracht, maar voor planrealisatie (270 ha stedelijk en 330 ha duurzaam agrarisch) kan op de volgende wijzen worden gerealiseerd:

A. De GANGBARE variant

De gemeente koopt de extra 170 ha (benodigde 270 ha - 100 ha die de gemeente al heeft) grond op het te bebouwen gebied aan, waarbij zonodig gemeentelijke cultuurgrond elders als ruilobject wordt gebruikt. De resterende, dat wil zeggen wat er na uitruil nog over is van die 100 ha, gemeentelijke cultuurgrond dient als basis voor de realisatie van (openbare) recreatieve / landschappelijke voorzieningen (niet voor woningbouw) in het buitengebied. De gemeente stelt vervolgens het uitbreidingsplan op en voert het uit, in samenwerking met projectontwikkelaars en bouwbedrijven.

B. De MINIMALE VERWERVINGS variant

De gemeente verwerft door uitruil nog 100 van de benodigde 270 ha en koopt de resterende 70 ha geleidelijk aan van boeren die ter plekke willen stoppen. Ook voor deze 70 ha wordt maximaal van voorhanden ruilmogelijkheden gebruik gemaakt. Dit is inclusief terreinen die in de omgeving via DLG worden verworven. Ook hierbij stelt de gemeente vervolgens het uitbreidingsplan op en voert ze het uit, in samenwerking met projectontwikkelaars en bouwbedrijven.

C. De NIET-VERWERVINGS variant

Bij deze vrij nieuwe variant is in feite geen sprake meer van de traditionele grondoverdracht. De gemeente brengt haar 100 ha te verstedelijken grond in bij een Publiek Privaat Samenwerkingsverband (PPS) van de gemeente Tilburg met het Overlegplatform Duinboeren en andere eigenaren van te verstedelijken cultuurgrond in het gebied. De laatsten brengen samen 170 ha in. Rondom het te verstedelijken

Gemeente	Particulier (vnl. Agrarisch)
200 ha	400 ha

Uitgangssituatie bezit grond: 600 ha plangebied

Duurzaam agrarisch	
100 ha blijft van de gemeente	170 ha door de gemeente aangekocht

A. Grondoverdracht bij de gangbare variant

Duurzaam agrarisch		
<i>Uitruil</i>		
100 ha blijft van gemeente	100 ha van boeren naar gemeente	70 ha door de gemeente aangekocht

B. De minimale verwervingsvariant (minimale verwerving)

Duurzaam agrarisch		
<i>Uitruil</i>		
100 ha blijft van gemeente	100 ha van boeren naar gemeente	70 ha blijft van boeren

C. De niet-verwervingsvariant

gebied is een minstens even groot gebied, waarvoor aan het begin van de planontwikkeling nog niet vaststaat of en hoe het in het uitbreidingsplan zal worden opgenomen. Ook de eigenaren van deze circa 270-300 ha cultuurgrond (inclusief de 100 ha gemeentegrond) nemen deel in het project als ware het een ouderwetse ruilverkaveling. In deze variant kunnen grondeigenaren ervoor kiezen om de grond in eigen beheer te houden en zelf de woningbouw ter hand te nemen. *Hun eigen* grond wordt dus omgevormd tot een aantrekkelijk, nieuw woonmilieu waarvan zij uiteindelijk ook de lusten zullen hebben. Deze variant wordt uitgebreid toegelicht in bijlage 4, omdat deze nog vrij onbekend is.

Toelichting varianten

Van deze varianten zijn A en C de uitersten, B ligt in het verlengde van A. In de Nederlandse praktijk worden vooral tussenliggende varianten op variant A en B waargenomen. Variant C is principieel anders en voor Nederland nieuw als het om grote gemeenten gaat. Met variant C is vooral in de Verenigde Staten, Japan en Duitsland (bijvoorbeeld de stadsuitbreiding van Frankfurt rond de vorige eeuwwisseling) ervaring opgedaan (Van den Berg, 1991). De gemeente Tilburg zou bij een keuze richting variant C de primeur hebben bij een nationaal experiment van grondoverdracht en in die zin ook op nationale overheidssteun kunnen rekenen. Voor A en B is feitelijke grondverwerving pas aan de orde bij vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij desgewenst van het onteigeningsinstrument gebruik kan worden gemaakt. Het verschil is alleen, dat in variant A de gemeente naar maximale grondverwerving streeft, terwijl in variant B alleen het netto te verstedelijken (uitbreidingsplan-) gebied verworven wordt en daarbuiten eventueel resterende gemeentegrond aan de omliggende boeren wordt terugverkocht. Bij variant B staat maximale benutting van de uitruilmogelijkheden voorop met als doel zo min mogelijk agrariërs in de voortzetting van hun bedrijf te hinderen. Variant C gaat uit van een Publiek Private Samenwerking van de gemeente en particuliere grondeigenaren die gezamenlijk de woningbouw ter hand nemen.

Resumerend zouden we kunnen stellen dat bij variant A de circa 30 agrariërs die nog grond bezitten en/of gebruiken in het zoekgebied Tilburg Noordoost voor 5000 woningen en 70 ha bedrijventerrein allen te maken krijgen met actieve grondverwerving door de gemeente, sommigen voor al hun grond en sommigen voor een groter of kleiner deel. Door als vereniging samen te werken kunnen zij daar een voor hen aanvaardbare prijs krijgen, die echter voor de gemeente hoog zal zijn. Bij variant B krijgen veel minder agrariërs met grondverwerving te maken, maar zal het waarschijnlijk gemiddeld om hogere prijzen gaan, omdat de stedelijke bestemming veel duidelijker in beeld is. Daar staat tegenover, dat uitruil van agrarische grond wordt gestimuleerd. Bij variant C zijn opnieuw alle 30 agrariërs betrokken, maar nu niet als verkopers van cultuurgrond aan de gemeente, maar van bouwrijpe woon- of bedrijfskavels aan woningzoekenden en/of als eigenaren van duurzaam agrarische kavels (stadslandbouw) tussen of naast de nieuwe wijken. Hierbij kunnen ze het proces van bouwrijp maken aan professionals overlaten, maar blijven ze er als eigenaar-participant wel maximaal bij betrokken: zo kunnen ze in eigen beheer onderdelen uitvoeren waar ze goed in zijn.

Variant C is nog vrij nieuw. Alleen in een aantal kleinere gemeenten is op

een dergelijke manier gewerkt. Voor de gemeente Tilburg kan het interessant zijn om op experimentele schaal met iets vernieuwends te komen. De argumentatie daarachter kan zijn, dat de gangbare methode tot nu toe meestal goed heeft gewerkt, maar dat dit steeds vaker hoge kosten met zich meebrengt (zowel financieel als op het gebied van draagvlak). Deze variant biedt perspectief om met boeren samen te werken in een creatief proces, op zoek naar de mogelijkheden voor functieveranderingen. Door het experiment aan te gaan kan worden onderzocht in hoeverre deze methode kan bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Tilburg Noordoost, zowel voor de groene als voor de rode functies.

De voorkeur van de Duinboeren gaat voorlopig uit naar de B-variant.

4.4 Hoe nu verder?

Stand van zaken

Voor de verder voortgang zou het goed zijn als de gemeente met de Duinboeren en het Brabants Landschap duidelijke afspraken maakt over het te volgen proces voor de inrichting van Tilburg-Noordoost.

Er is sprake van een voortschrijdend proces, waarin veel tijd nodig is voor het terugkoppelen van ideeën over stadslandbouw *binnen* en *tussen* organisaties als de gemeente Tilburg en de Werkgroep Stadslandbouw voor Tilburg Noordoost. Dit ideeënrapport is een eerste bouwsteen voor discussie. Laat die discussie nu maar losbarsten!

Wat gaat er nog gebeuren?

Het Overlegplatform Duinboeren heeft naast de vaste coördinator, een tijdelijk coördinator aangesteld. De tijdelijke coördinator heeft onder andere als taak meegekregen aan strategie-ontwikkeling te doen. In het kader van Brabant 2050 worden verrassende ontmoetingen georganiseerd. Op 3 juni 1999 is een bijeenkomst tussen agrariërs en stedelingen gepland. Het idee hierachter is dat stadslandbouw allereerst gedragen moet worden aan de basis: de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van Tilburg-Noordoost. Gevraagd is om dit ideeënrapport bij deze bijeenkomst te presenteren.

Daarnaast ligt het in de bedoeling het ideeënrapport aan de Streekcommissie 'De Leijen' aan te bieden en via dit ideeërapport te komen tot een uitvoeringsprogramma voor het gebied Tilburg-Noordoost.

4.5 Aanbevelingen

Aanbevelingen voor het Overlegplatform Duinboeren en de agrariërs

Belangenvereniging oprichten

Een groot aantal boeren in Tilburg Noordoost onderschrijft de noodzaak om tot een gezamenlijke aanpak te komen om de verschillende belangen op een gestructureerde wijze een plek te geven. Op een bijeenkomst buurtaanpak Tilburg Noordoost (11 november 1998) hebben de aanwezigen zich zelfs bereid verklaard om een rechtspersoon (bijvoorbeeld een vereniging) op te richten om een meer gezamenlijke aanpak mogelijk te maken. De wens is hierbij uitgesproken om een constructieve bijdrage te leveren. Het niet lid zijn van de vereniging mag niet betekenen dat de niet-leden in hun rechten worden aangetast. Aanbevolen wordt om zich bij



Het overlegplatform Duinboeren gaat verrassende ontmoetingen organiseren (foto: Duinboeren)

de oprichting van een vereniging bij te laten staan door een juridische adviseur om de mogelijkheden en onmogelijkheden van een vereniging na te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat de boeren met een vereniging enerzijds valse verwachtingen scheppen en anderzijds mogelijkheden onbenut laten.

Samenwerking met L.O.P.-werkgroep

Het Overlegplatform Duinboeren, de op te richten vereniging voor de buurtaanpak Tilburg Noordoost in het bijzonder, wil nadrukkelijker de samenwerking met de L.O.P. (landbouwontwikkelingsplan) -werkgroep aangaan.

Inrichtingsplan

De boeren kunnen als vereniging werken aan een inrichtingsplan voor het realiseren van stadslandbouw. De vereniging zou er goed aan doen een aantal personen in de vereniging op te nemen of in ieder geval op gezette tijden te raadplegen die de wensen van de stad kennen. Bij de planuitwerking dienen de boeren gefaseerd te werk te gaan, gekoppeld aan het beïnvloeden of het deel uitmaken van bestaande planprocedures.

Marktonderzoek

De boeren dienen een collectief marktonderzoek te laten verrichten om te achterhalen naar welke bestaande en nieuwe producten van hun bedrijven (niet alleen gericht op consumptie) vanuit de stad de meeste vraag is en een collectief ondernemingsplan op te stellen om op deze vraag in te spelen. Vereiste hiervoor is dat de boeren per individueel bedrijf aangeven wat de wensen en verwachtingen zijn voor de toekomst. Van de 35 boeren in het gebied hebben er tot nu toe slechts 11 een Landbouw OntwikkelingsPlan ingestuurd en hebben 16 boeren gereageerd op onze enquête. Voor een goed perspectief op het gebied is het noodzakelijk te achterhalen wat de andere boeren in de toekomst willen. Daarnaast dient vooral te worden aangegeven of betaling mogelijk is voor de activiteiten die boeren ondernemen ten dienste van de stad, recreatie, natuur en/of landschap. De boeren zullen gedeeltelijk geld uit de markt kunnen halen, maar zijn ook voor een deel afhankelijk van subsidies en vergoedingen (bijvoorbeeld beheerovereenkomsten, toeristenbelasting).

Kavelruil

De boeren kunnen aangeven hoe de agrarische verkaveling kan worden verbeterd (vergroten van de mogelijkheden tot kavelruil door afstemming op grondaankopen door de gemeente vanwege mogelijke stadsuitbreiding). Wel hebben de Duinboeren al geconstateerd dat er weinig mogelijkheden zijn om te komen tot vergroting van huiskavels via kavelruil. De beperkingen en mogelijkheden lijken vooralsnog meer in de sfeer van bestemmingsplannen te liggen. De Duinboeren zullen dus op dit punt actie richting gemeente moeten ondernemen. Kavelruil kan verscheidene doelen hebben. Naast kavelruil voor stadsuitbreiding kan bijvoorbeeld ook worden gedacht aan verplaatsing van bedrijven, de aanleg van paden of natuurcompensatie.

Beheer gemeentegronden door agrariërs

Arcadis beheert de landbouwgrond die momenteel in eigendom is van de gemeente Tilburg. Binnenkort loopt dit contract af. Om in beeld te komen

voor het overnemen van deze beheerstaak zullen de duinboeren als groep op dit punt actie richting de gemeente ondernemen.

Waterboeren

De boeren dienen aan te geven hoe de waterhuishouding voor de landbouw kan verbeteren (watersysteembenadering). Zij dienen hierover, inclusief vergoedingen voor waterberging, te overleggen met het waterschap en de milieu- en natuurorganisaties.

Natuurcompensatie

De boeren dienen aan te geven hoe natuurcompensatie die de stad Tilburg moet realiseren, binnen bestaande agrarische bedrijven kan worden waargemaakt. Er wordt hier vooral bedoeld op agrarisch natuurbeheer en bijvoorbeeld het afsluiten van beheerovereenkomsten (voor EHS-gebied) of groenconvenanten (voor niet-EHS gebied).

De boeren moeten zich niet op voorhand laten weerhouden door regelgeving omtrent milieuvergunningen en stankcirkels wanneer zij mogelijkheden zien om andere activiteiten te starten. Een goede voorlichting vanuit de gemeente Tilburg kan uitsluitel geven over wat wel en niet mogelijk is. Het Overlegplatform Duinboeren kan de individuele boeren ondersteunen bij overleg met de gemeente Tilburg.

Plan duurzame landbouw in Tilburg 2030

De Duinboeren zouden een plan kunnen opstellen om een duurzame landbouw te realiseren. Dit plan dient een fasering in de tijd te bevatten, gekoppeld aan bestaande ruimtelijke-orderingsprocedures. Voor het opstellen van dit plan kan dit ideeënrapport worden gehanteerd. Wel gaat het er nu om dat er daadwerkelijk keuzes gemaakt worden, zowel omtrent de gewenste activiteiten door agrariërs als de mogelijkheden hiervoor vanuit de gemeente en de markt. Het te ontwikkelen plan dient in tegenstelling tot dit ideeënrapport af te dalen tot op detailniveau.

Aanbeveling voor het waterschap

Het Waterschap zou nog nadrukkelijker de Duinboeren en Brabants Landschap kunnen benaderen om te zien hoe de afzonderlijke doelstellingen met elkaar kunnen worden gecombineerd (win-winsituaties).

Aanbevelingen voor de gemeente Tilburg

Rol rentmeester herstellen

De boeren missen de rol van de vroegere rentmeester van de gemeente Tilburg. Met een rentmeester wordt bedoeld op iemand die het gebied kent en zoekt naar mogelijkheden om maatwerk te bieden aan de bedrijven (bijvoorbeeld door kavelruil). De boeren zien graag de rol van een rentmeester hersteld. Hierbij wordt samenwerking tussen de NCB en het Overlegplatform Duinboeren voorgesteld.

Mobiliteit van bedrijven en gronden bevorderen

De boeren willen meewerken aan het bevorderen van de mobiliteit van bedrijven en gronden door bijvoorbeeld herverkaveling of bedrijfsverplaatsing. De boeren willen wel dat de gemeente hier iets tegenover stelt (bijvoorbeeld garanties voor bepaalde tijd of compensatiegrond).

Zonering

De boeren gaan graag met de gemeente en andere betrokken partijen (bijvoorbeeld bewonersverenigingen) na waar een volwaardige plaats te vinden is voor de landbouw, recreatie (paden en dergelijke) en natuur (ecologische verbindingzones). Het gezamenlijk meedenken moet het saamhorigheidsgevoel versterken. Aan de gemeente Tilburg wordt gevraagd om hierbij de compensatiegrond van Tilburg in te zetten. Via een grote kavelruil zijn dan de gezamenlijke plannen te verwezenlijken.

De gemeente moet aangeven welke ruimte (in oppervlakte en in tijd) wordt geboden voor stad-landactiviteiten. Hiertoe dient de gemeente Tilburg op korte termijn keuzes te maken, opdat het proces met partijen niet wordt gefrustreerd.

Inzet pacht

De boeren zien graag dat de nieuwe pachtwet ook wordt toegepast op gronden van de gemeente. Via natuurpacht kunnen op deze wijze ook natuurdoelen worden gerealiseerd.

Ruimte voor nieuwe opvattingen invullen

Hoewel de Structuurvisie voor de uitbreiding van Tilburg Noordoost op hoofdlijnen is vastgesteld is er onder andere als gevolg van nieuwe inzichten (Woningbehoefterapport, Groene Mal, maar ook onderhavig rapport) ruimte voor andere opvattingen die in de planvoorbereiding kunnen worden betrokken. Hierbij kan aan de landbouw, maar evengoed aan natuur- en milieuorganisaties, de gelegenheid worden geboden om hun ideeën in te brengen. De gemeente Tilburg zou aan betrokken belangenorganisaties moeten aangeven welke procesgaranties er kunnen worden gegeven: hoe zullen de belangenorganisaties in de toekomst bij de planvorming rondom Tilburg worden betrokken? Alleen via formele planprocedures met inspraak- en beroepsrecht? Of zijn er ook werkelijke mogelijkheden om een interactief planproces in te gaan?

Stad-landnetwerk

Om tot een meer integraal en interactief planproces te komen, is het gewenst dat de gemeente Tilburg een stad-landnetwerk voor Tilburg Noordoost opzet. Het wordt dan mogelijk om gezamenlijk normen, waarden en nieuwe structuren in het gebied tot stand te laten komen. Betrokkenen kunnen (delen) van hun visie en ideeën in bestaande

plannen integreren en zo tot een opwaardering/meerwaarde komen. Partijen (de formeel verantwoordelijken en de innoverenden) zullen elkaar binnen de marges van het beleid in hoofdlijnen moeten kunnen vinden.

Als de gemeente Tilburg echt aan interactieve planvorming wil gaan doen, zal *terugkoppeling* moeten plaatsvinden van deelnemende ambtenaren die landbouw, natuur en landschap een warm hart toedragen en mogelijkheden zien om deze functies te vervlechten met stedenbouw, naar ambtenaren die vooral met stadsplanning bezig zijn (relatie gemeentelijke vertegenwoordiger - gemeenteambtenaren als achterban). Deze laatste groep ambtenaren kunnen ook zelf *deelnemen* aan de interactieve processen.

Toetsingskader

Om te beoordelen of sprake is van ruimtelijke kwaliteit is een toetsingskader nodig. De gemeente Tilburg zou zo'n toetsingskader kunnen opstellen. Hierbij zou ook met een schuin oog naar de provincie Noord-Brabant gekeken kunnen worden, omdat zij voor het streekplan eveneens behoefte had aan een toetsingskader.

Samenwerking

Bij het meer gestructureerd en gezamenlijk oppakken van het vraagstuk voor Tilburg Noordoost door organisaties die op het landelijk gebied zijn gericht, kan de Streekcommissie de Leijen een belangrijke rol gaan spelen. Belangrijker nog is dat ook een dialoog ontstaat met organisaties die op verstedelijking zijn gericht en wel speciaal de afdelingen Stedenbouw en Grondzaken van de gemeente Tilburg.

Aanbeveling voor de Streekcommissie De Leijen

Uitbreiding begrenzing en instrumentarium landinrichting

De Duinboeren vinden landinrichting als instrumentarium te beperkt om van volle betekenis te zijn voor Tilburg Noordoost. Als instrument vinden zij het te beperkt omdat het te weinig oog zou hebben voor sociale dynamiek, maatschappelijke processen en betrokkenheid. Zij dringen erop aan om voor een bredere aanpak te kiezen. Binnen de Streekcommissie zou kunnen worden nagegaan of de mogelijke stadsuitbreiding niet vooralsnog aan het landinrichtingsinstrumentarium kan worden gekoppeld.

Aanbeveling voor het Brabants Landschap

Het Brabants Landschap zal door een nog gerichtere samenwerking met en voorlichting aan de Duinboeren het agrarisch natuurbeheer verder gestalte kunnen geven. De agrariërs hebben enerzijds hun intenties laten blijken, anderzijds is er ook nog een zekere koudwatervrees bij de agrariërs. Juist in de stadsrandzone levert natuur- en landschapsbeheer niet alleen een bijdrage aan het dichterbij brengen van de natuur voor stadsbewoners, ook het hiermee aantrekkelijker maken van het landschap voor recreatie mag niet worden vergeten.

Daarnaast kan het Brabants Landschap nagaan wat de mogelijkheden zijn om agrarisch natuurbeheer ook in te zetten als vorm van natuurcompensatie.

4.6 Uitleiding

Met dit rapport hebben de onderzoekers niet de ambitie een eindvisie te bieden voor stadslandbouw in Tilburg Noordoost, maar wordt een eerste bouwsteen aangeleverd om een discussie over stadslandbouw te kunnen aangaan. Bij de productie van het rapport is de verleiding voor de betrokken partijen groot om nog even aan de inhoud te schaven zodat het eigen belang goed naar voren komt. Dit wordt nog versterkt door de onzekerheid die er bestaat over de verdere procesvoortgang. Die inhoud is echter minder belangrijk dan heldere procesafspraken tussen betrokken partijen. Procesafspraken moeten het fundament vormen voor goede inhoudelijke afwegingen.

Die wind zaait zal storm oogsten. Gelijk men zaait, zo zal men oogsten. Spreekwoorden die zowel op de toekomstige inrichting van Tilburg Noordoost als op de aansturing op een nieuwe inrichting betrekking hebben. De onderzoekers hopen dat de geopperde ideeën in dit rapport milleniumproof blijken te zijn en dat wonen en natuur bij agrarisch groen op juiste waarde wordt geschat. Pas dan kan sprake zijn van Tilburg Noordoost: een rijke oogst, zowel voor de stedeling, de boer als voor de natuur.

Literatuur

- Berg, L.M. van den, 1991. *Kukaku-Seiri*; *Japanse ruilverkavelingen voor stadsuitbreiding*, In: Landinrichting, 31, 1: 45-52.
- Bolt, F.J.E. van der, P. Groenendijk en H.P. Oosterom, 1996. *Nutriëntenbelasting van grond- en oppervlaktewater in stroomgebieden van de Beerze, de Reusel en de Rosep; Effecten van bemestingsmaatregelen*. Wageningen, DLO-Staring Centrum Rapport 306.3.
- Bolt, F.J.E. van der, J.H.A.M. Steenvorden, 1997. *Vermindering van de nutriëntenbelasting naar het oppervlaktewater. Verkenning van de mogelijkheden in het voorbeeldgebied 'De Hilver'*. Wageningen, DLO-Staring Centrum Rapport 567.
- Cooijmans, T., 1998. *Ecologische Structuur rond Brabantse steden in de knel! BMF initieert visies voor Groene Ma!*, In: Brabant Natuurlijk! P. 9-12.
- Croonen adviseurs, 1996. *Paraplunota TALUD*, Den Bosch, Croonen Adviseurs. In opdracht van de gemeenten Tilburg, Loon op Zand, Udenhout en Drunen.
- Donkers, H., 1997. *Stad en ommeland (1): Tilburg en de Duinboeren*. In: Platteland & Stad: naar nieuwe relaties tussen landbouw, recreatie en natuur, brochure bij de studiedag 'nieuwe relaties tussen platteland en stad' die op 27 mei 1997 is gehouden in 't Hoogh Landt te Amersfoort, georganiseerd door de Koninklijke Nederlandse Toeristenbond ANWB, de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij (KNHM) en het Centrum voor Landbouw en Milieu (CLM).
- Gemeente Tilburg, 1996. *Tilburg Moderne Industriestad*, Tilburg, Gianotten.
- Gemeente Tilburg, 1997. *Waterplan gemeente Tilburg. Naar een duurzaam waterbeheer*. Tilburg, Van Loon.
- Gemeente Tilburg/Dienst Stadszaken/afdeling Stedenbouw, 1998a. *Bouwen voor de toekomst. Uitgangspunten Tilburg Noordoost, eerste fase*. Tilburg, Gianotten.
- Gemeente Tilburg/Dienst Stadszaken/Projectteam Stadsplanning/ Onderzoek en Informatie, 1998b. *Woningbehoefte gemeente Tilburg 1997 tot 2020. Een inventarisatie voor een discussie*, Tilburg.
- Heidemij, Kuiper Compagnons, Copijn Utrecht, DLO-Staring Centrum, IBN-DLO, 1997. *Van Tegenstelling naar Samenspel. Landinrichting & Stadsuitbreiding. Onderzoek naar integratiemogelijkheden op het grensvlak van stad en platteland*. Rotterdam.
- Hidding, M.C., D.B. Needham, & J. Wisserhof, 1998. *Stad en land. Een programma voor fundamenteel-strategisch onderzoek*. Den Haag, NRLO-rapport 98/17.
- Hofman, M. , 1996. *Ook de stad kan een goed beheerder zijn van natuur en landschap*. In: Platform, extern magazine over het beleidsterrein van het ministerie van LNV. P.12,13.
- Horlings, I., 1996. *Duurzaam boeren met beleid. Innovatiegroepen in de Nederlandse landbouw*. Nijmegen: Katholieke Universiteit Nijmegen (dissertatie).
- Kuiper Compagnons. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV, 1995a. *Stadsregio Tilburg. Structuurvisie Noordoost. Samenvatting concept-ontwerp*. Rotterdam/Arnhem.
- Kuiper Compagnons. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV, 1995b. *Stadsregio Tilburg. Structuurvisie Noordoost. Aanzet eerste fase*. Rotterdam/Arnhem.

Kuiper Compagnons. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V., 1997. *Gemeente Tilburg. Bestemmingsplan "Buitengebied Noordoost"*. Rotterdam/Arnhem.

Landbouw, Natuurbeheer & Visserij, Ministerie van, 1995a. *Visie Stadslandschappen*. Den Haag.

Landbouw, Natuurbeheer & Visserij, Ministerie van, 1995b. *Themarapport 5. Stadslandbouw*. Den Haag.

Provincie Noord Brabant, 1992. *Strækplan Noord-Brabant*. Den Bosch.

Provincie Noord-Brabant, 1994. *Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg*, Den Bosch.

Vereijken, P., J.J. Bakker, C.J.H. Booij, A. Oosterbaan, A. van den Ham, C.M.L. Hermans, S.J. Hiemstra, H. Korevaar, 1998. *Programmeringsstudie Multifunctionele Landbouw: Inoovatieve ideeën en expertise binnen DLO*. Wageningen Deelrapport 1.

Vissers, J. (red.), N. Hazendonk (IKC Natuurbeheer), W. de Haas, H. van Engen en G. F.P. Ijkelenstam (SC-DLO), 1995. *Verweving van nutsfuncties en natuurfuncties*. Wageningen: IKC Natuurbeheer nr.17.

Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van, 1993. *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra*, Den Haag.

Niet-gepubliceerde bronnen

Brabants Dagblad, 24 september 1997. *Tilburg Noordoost staat op de helling*.

Brabants Dagblad, 28 oktober 1998. *Alleen huizen rond Berkel-Enschot. Tot 2008 slechts 1.500 woningen in Noordoost*.

Brabants Dagblad, 19 november 1998. *Van Gulp denkt aan lagere grondprijzen. Wethouder gaat duurzaam bouwen verder stimuleren*.

Brabants Dagblad, 27 maart 1999. *In bestemmingsplan Noordoost. Herstel fout miljoenen in Tilburg*

Brabants Dagblad, 1 april 1999. *Strækcommissie De Leijen in Helvoirt. Verkeersplan Boxel-Oisterwijk kan niet*.

Brabants Dagblad, 13 april 1999. *CDA en VVD lijnrecht tegenover GroenLinks en PVDA. Coalitie neemt verdeeld afscheid*.

Tilburg Plus, 11 maart 1998. *Bouw nieuwe wijk hoogstwaarschijnlijk niet voor 2005. Noordoost maximaal 8.500 woningen*, Tilburg.

Bijlage 1 Samenvatting van planprocessen en plannen voor Tilburg Noordoost

Inleiding

De plannen die voor Tilburg Noordoost zijn gemaakt, geven randvoorwaarden mee voor de ontwikkelings- en realiseringmogelijkheden van de landbouw. De plannen en rapporten die de ontwikkelingen in Tilburg (kunnen of zullen) bepalen zijn op te delen in: de formele planprocedure voor verstedelijking van Noordoost (2.2), formele planprocedure voor het buitengebied van Noordoost (2.3) en rapporten en plannen zonder juridische status die de formele planprocedures proberen te beïnvloeden (2.4).

Onder de *formele planprocedure voor verstedelijking van Noordoost* (2.2) zijn de volgende plannen onder te brengen: de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex, 1991), het Trendrapport 1992, het Vinex-contract (1994), het Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg (Stup, 1994), de "Structuurvisie Tilburg Noordoost" (samenvatting concept-ontwerp, juni 1995 en aanzet eerste fase, oktober 1995) en de nog vast te stellen bestemmingsplannen voor de gebieden Gemeenschappelijk Erf, Oostelijke Spoorzone, Afronding Berkelse Akkers, Heikant, Enschootsebaan en de Nieuwe Warande.

Onder de *formele planprocedure voor het buitengebied van Noordoost* (2.3) zijn de volgende plannen onder te brengen: "Paraplunota Talud" (juni 1996) en het bestemmingsplan "Buitengebied Noordoost" (15 september 1997).

Onder de *rapporten en plannen zonder juridische status* (2.4) zijn onder te brengen: het rapport "Woningbehoefte gemeente Tilburg 1997 tot 2020. Een inventarisatie voor een discussie" (25 februari 1998) en "De groene mal. Een concept" (maart 1998). De inhoud van laatstgenoemd rapport is weergegeven in hoofdstuk 2 en komt in deze bijlage niet meer aan de orde.

Formele planprocedure voor verstedelijking van Noordoost

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex)

Uit de Vinex blijkt dat tot 2015 nog een aanzienlijke uitbreiding van de woningbehoefte wordt verwacht (1993:11). Het Rijk nam zich daarom in haar volkshuisvestingsbeleid, vastgelegd in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), voor om grote aantallen woningen te bouwen in nieuwbouwwijken in of nabij de grote steden ofwel de zogenaamde VINEX-locaties. Hiermee concentreert de woningbouw zich vooral in de stadsgewesten. Het stedelijk gebied rondom de gemeente Tilburg wordt aangemerkt als stadsgewest (1993:67).

Trendrapport 1992

"In 1992 constateerde het Rijk in het Trendrapport dat de landelijke woningbehoefte sterker was toegenomen dan waar eerder van was uitgegaan in de VINEX. Dit werd ondermeer veroorzaakt door een toename van de buitenlandse migratie. De cijfers wekten enige beroering omdat de woningbouwlocaties die in de VINEX werden aangegeven onvoldoende capaciteit zouden leveren voor de toegenomen woningbehoefte. Er werd naarstig gezocht naar reservelocaties om in de grote vraag te kunnen voorzien. Voor Noord-Brabant betekenden de woningbehoeftecijfers uit het Trendrapport een extra woningbehoefte van 30.000 a 35.000 woningen in 2005. Hierbij speelde een verwachte toename van migratie vanuit de Randstad een rol. Om deze reden verhoogde de provincie, op verzoek van de gemeente Tilburg, de planningscijfers voor Tilburg voor de periode 1995-2005 met 3000 woningen" (Projectteam Stadsplanning, 1998:4).

Vinex-contract

In 1994 ondertekenden het Rijk en de provincie Noord-Brabant het Vinex-contract voor de stadsregio Tilburg. Hierin is vastgelegd dat in de gemeente Tilburg 11.640 woningen moeten worden gebouwd in de periode van 1995 tot 2005. Na de gemeentelijke herindeling is dit aantal verhoogd met de oorspronkelijke eigen woningbehoefte van Udenhout en Berkel-Enschot. Omgerekend voor de periode 1-1-1997 tot 1-1-2005 moet de gemeente Tilburg volgens de Vinex-taakstelling nog 9.420 woningen bouwen.

Streekplan Noord-Brabant

Het streekplan Noord-Brabant onderscheidt een Stedelijke Hoofdstructuur, een Agrarische Hoofdstructuur (AHS) en een Groene Hoofdstructuur (GHS). Binnen de Stedelijke Hoofdstructuur is een aantal verstedelijkte agglomeraties (stadsregio's) onderscheiden, waarbinnen de groei van stedelijke functies gebundeld moet worden. Eén van deze stadsregio's wordt gevormd door Tilburg met enkele omliggende dorpen. Voor de stadsregio's is het beleid gericht op versterking van de stedelijke structuur en het open houden van het landelijk gebied. Het streekplan vermeldt dat voor de stadsregio's streekplanuitwerkingen worden opgesteld, waarin het beleid nader wordt geconcretiseerd. Voor de Tilburgse hoofdrichting Noordoost is het creëren van een woon- en werkmilieu het belangrijkste streven. Tilburg Noordoost valt gedeeltelijk in de stadsregio Tilburg en gedeeltelijk in de AHS en de GHS. Dit vormt een extra indicatie voor een multifunctioneel stadslandschap.

Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg (SRUP)

Het Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg (SRUP, 1994) is een door de provincie gemaakte uitwerking van het streekplan Noord-Brabant. Het voornaamste doel van het plan is voldoende ruimte bieden aan de gemeenten in de stadsregio voor hun opvangtaak in de (boven)regionale verstedelijking. De planhorizon van het uitwerkingsplan is 2005. In het Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg heeft de provincie Noord-Brabant Noordoost aangewezen als één van de drie hoofdrichtingen voor verstedelijking binnen de stadsregio Tilburg. Voor de hoofdrichting Noordoost is het creëren van een woon- en werkmilieu het belangrijkste streven, conform het streekplan. Het bestaande landschap biedt de mogelijkheid voor de bouw van circa 3000 woningen in lage dichtheden (minder dan 25 per ha).

Het woonmilieu moet passen bij het woonklimaat in Berkel-Enschot en Udenhout. Opgemerkt wordt dat pas op grond van de door de stadsregio Tilburg op te stellen structuurvisie en het daaraan gekoppelde waterhuishoudkundig onderzoek nadere uitspraken kunnen worden gedaan over de exacte ligging, inrichting en begrenzing van de bouwlocatie. Uitgangspunt is dat de verstedelijking niet mag leiden tot negatieve beïnvloeding van de natte natuurgebieden.

Ten zuiden van deze strook, in aansluiting op het Tilburgse industrieterrein Loven, is een nieuw bedrijventerrein geprojecteerd van circa 40 ha. De relatie tussen het woongebied van Tilburg-Noord en het open buitengebied moet bij de realisering van deze woonwijk zo min mogelijk worden verstoord. De stadsrandzone heeft de Noordoosttangent als "parkway" en een geleedende werking tussen het bedrijventerrein Loven en het nieuwe woongebied. Het gebied dat is gelegen aan de noordzijde van en direct grenzend aan de te realiseren Noordoosttangent moet gebruikt worden voor recreatieve activiteiten met een intensief karakter. In het Uitwerkingsplan staat dat voor de hoofdrichting Noordoost een structuurvisie moet worden opgesteld, in eerste instantie voor de periode tot 2005, door de betrokken gemeenten Tilburg, Berkel-Enschot, Udenhout en het Samenwerkingsverband Midden-Brabant. Deze structuurvisie moet antwoord geven op de vraag in hoeverre bestaande en potentiële landschappelijke kwaliteiten gecombineerd kunnen worden met een verstedelijkingsopgave van circa 3000 woningen en circa 40 hectare bedrijventerrein binnen de planperiode. Ook moet de structuurvisie inzicht geven in de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden na de planperiode.

Bezwaarschrift Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg

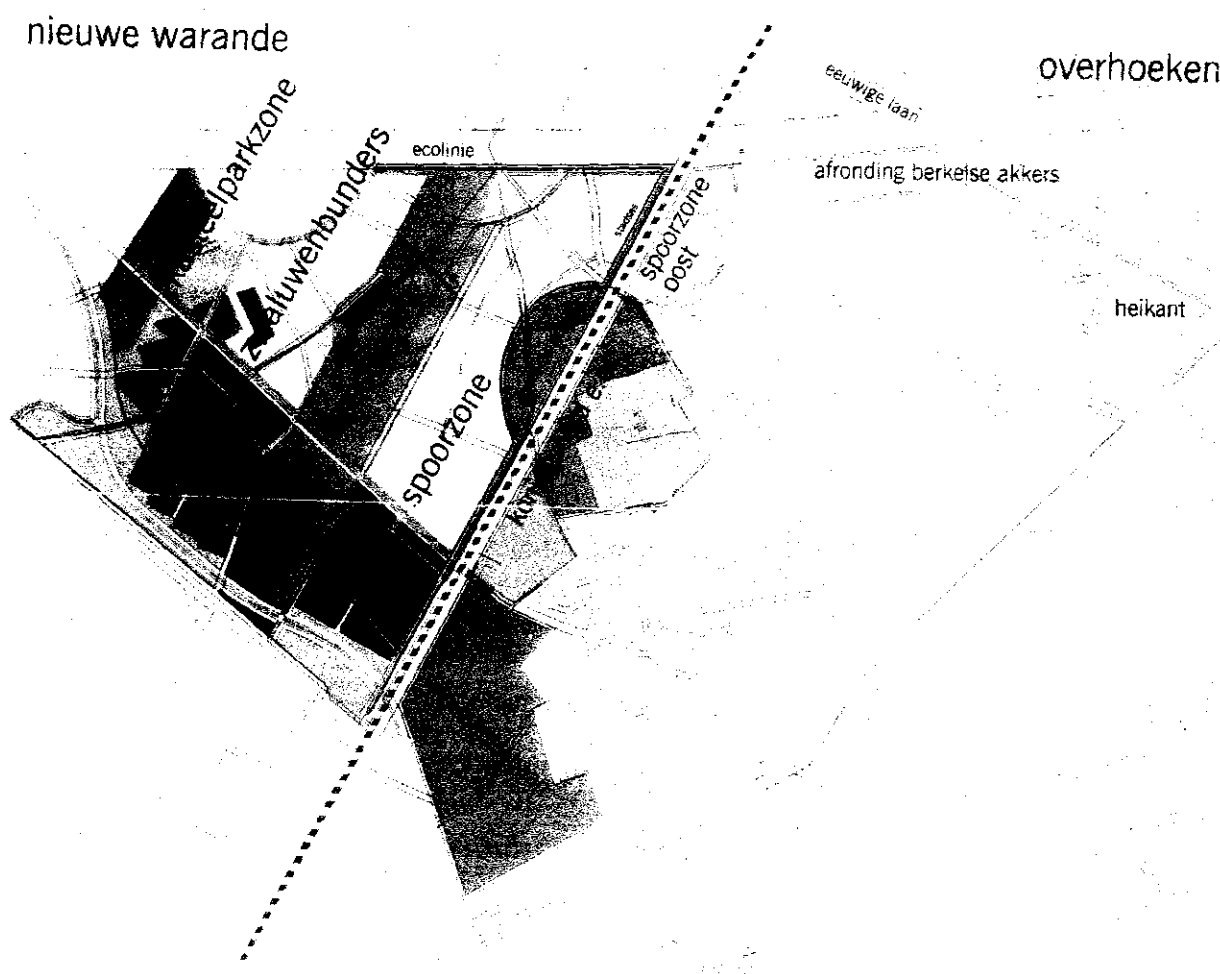
In het kader van de Algemene wet bestuursrecht heeft de gemeente Tilburg op 17 maart 1995 bezwaar gemaakt tegen het vastgestelde Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg. De bezwaren van de gemeente Tilburg richten zich tegen de beperkingen die het Uitwerkingsplan oplegt ten aanzien van mogelijke toekomstige verstedelijking.

- De gemeente maakt bezwaar tegen het feit dat in het Uitwerkingsplan geen relatie wordt gelegd met de wijze waarop voorzien dient te worden in de ruimtebehoefte van Tilburg voor de periode van 25 jaar. De gemeente acht het wenselijk dat bij de planning van nieuwe woon- en werkgebieden de gemeentelijke herindeling wordt betrokken.
- Op grond van ramingen is de gemeente van oordeel dat in het Uitwerkingsplan meer ruimte geboden moet worden voor het creëren van woon- en werklocaties.
- De zoekruimte die het plan biedt voor de bouwlocatie Noordoost acht de gemeente onvoldoende. De gemeente bestrijdt dat het gaat om een uitbreiding van een dorp (Udenhout) en stelt dat het gaat om een uitbreiding van Tilburg.
- Een groot deel van het buitengebied Noordoost heeft op de plankaart de aanduiding "ontwikkeling samenhang landelijk gebied". In deze gebieden mag geen verdere verstedelijking plaatsvinden. De gemeente acht dit vanuit ecologisch, agrarisch en landschappelijk oogpunt onvoldoende onderbouwd.
- De uitbreiding van bedrijventerrein Loven (Loven-Noord) wordt op de plankaart van Loven gescheiden door een zone met de aanduidingen "landelijk gebied" en "recreatief medegebruik". De gemeente maakt bezwaar tegen deze bestemmingsplanaanduidingen omdat zij de gesuggereerde aansluiting tussen de gebieden onderling en de aansluiting van Loven-Noord op de Noordoosttangent discutabel zouden kunnen maken.
- De gemeente maakt bezwaar tegen de "aanwijzing" dat projecten op het gebied van natuur- en landschapsbouw (gedeeltelijk) uit de exploitatie van de nieuwe woon- en werkgebieden betaald moet worden.
- In het Uitwerkingsplan wordt gesteld dat de centra van Berkel-Enschot en Udenhout worden uitgebouwd tot volwaardige (kernwink)centra op lokaal niveau. De gemeente maakt hiertegen bezwaar omdat zij hiermee de mogelijkheden voor situering van voorzieningen in de in ontwikkeling zijnde structuurschets voor de bouwlocatie Noordoost ingeperkt ziet.

De Structuurvisie Noordoost

Om tot een structuurvisie te komen, werd een Stuurgroep Noordoost geformeerd, waarin de provincie Noord-Brabant, het Samenwerkingsverband Midden Brabant en de betrokken gemeenten Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout waren vertegenwoordigd. Deze Stuurgroep stelde in december 1994 een startnotitie vast om tot een structuurvisie te komen. Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur heeft de structuurvisie uitgewerkt. De Structuurvisie geeft op hoofdlijnen aan hoe Noordoost eruit komt te zien. Daarbij is het totale gebied verdeeld in vier: de Nieuwe Warande, Berkel-Enschot en omgeving, Udenhout en omgeving en Udenhout-oost. Snijlijnen voor die

verdeling zijn de spoorlijn Tilburg-Den Bosch en de nog niet bestaande 'Eeuwige Laan', een weg die de spoorlijn loodrecht zal kruisen.



Afbeelding 8 Structuurvisie voor Tilburg Noordoost (bron Gemeente Tilburg, 1998)

Bestemmingsplannen voor de eerste fase

Op dit moment, bij de uitwerking van de eerste fase, gaat het met name om het gebied vlakbij Berkel-Enschot: de vijf zogeheten overhoeken, direct grenzend aan Berkel-Enschot, en de Nieuwe Warande, ten westen van de spoorlijn naar Den Bosch. De bedoeling is dat daar ongeveer 4.000 huizen gaan komen, koop- en huurwoningen. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor bedrijven, zo'n 38 hectare, en voor mogelijkheden tot 'werken aan huis'. Voor voorzieningen zoals winkels zullen bewoners, gezien de geringe afstand, vooral gebruik gaan maken van de bestaande voorzieningen in Berkel-Enschot. Wel is een basisschool gepland. Overigens krijgt de wijk Noordoost op de wat langere termijn wel een eigen 'stadsdeelcentrum'. Daar is tevens een NS-station gepland.

De bestemmingsplannen moeten er eind 1998 liggen. Het gaat dan om vijf afzonderlijke plannen voor de gebieden Gemeenschappelijk Erf, Oostelijke Spoorzone, Afronding Berkelse Akkers, Heikant en Enschootsebaan. En om een zesde overkoepelend bestemmingsplan dat de invulling van de Nieuwe Warande in beeld zal brengen. Het halen van die deadline is belangrijk. Dat heeft te maken met het zogeheten 'voorkeursrecht' wat de gemeente op de gronden bezit. Dit recht voorkomt dat er met de gronden in Noordoost flink wordt gespeculeerd. Maar daarvoor is wel nodig dat de definitieve plannen inderdaad eind 1998 klaar zijn.

Nog vóór het jaar 2005 moet de eerste paal de grond in gaan. Die paal kan een voorbode zijn van een verdere uitbreiding tot een wijk waar in de eindfase, dus na 2005, zo'n 30.000 mensen (11.000 woningen) kunnen gaan wonen en waar ruimte is voor circa 160 ha. bedrijventerrein. Met de plannen voor 2005 wordt ongeveer een kwart gerealiseerd van wat uiteindelijk wordt beoogd.

Formele planprocedure voor het buitengebied van Noordoost

Paraplunota TALUD (juni 1996)

De paraplunota is een gezamenlijk initiatief van het Samenwerkingsverband Midden-Brabant en de gemeenten Tilburg, Loon op Zand, Udenhout en Drunen, afgekort tot: TALUD. In december 1994 is begonnen met de paraplunota en in juni 1996 heeft de stuurgroep de TALUD-paraplunota vastgesteld. Voorafgaand aan de start van de TALUD-paraplunota zijn afspraken gemaakt over de overlappende plangebieden van TALUD en het uitwerkingsplan van de stadsregio Tilburg en de Structuurvisie Noordoost. Onder verwijzing naar het Streekplan Noord-Brabant 1992 houdt deze afspraak in dat TALUD wijkt daar waar de stadsregio Tilburg invulling moet geven aan een (woningbouw)taakstelling ingevolge het streekplan. Met andere woorden: ingeval van een overlap van plangebieden treedt het plangebied van TALUD terug ten gunste van de streekplanuitwerking.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordoost"

Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordoost" had tot doel de aanleg van de Noordoosttangent, Noorderplas en het Noorderbos mogelijk te maken. Voor het overige deel van het bestemmingsplan wordt een conserverende bestemming gegeven.

Voor het oostelijk deel van het plangebied staat de gemeente Tilburg de ontwikkeling van de stedelijke uitbreiding Tilburg Noordoost voor. De definitieve besluitvorming daaromtrent heeft nog niet plaatsgevonden en vindt in afzonderlijke bestemmingsplannen (bestemmingsplannen eerste fase) eind 1998 plaats.

Verder moet de gemeente Tilburg een bestemmingsplan buitengebied nieuwe stijl opstellen dat aansluit op dat van de buurgemeenten; Udenhout, Loon op Zand en Drunen. Voor de totstandkoming hiervan is een gezamenlijke aanpak gestart middels paraplunota TALUD. Het bestemmingsplan zou voor het einde van 1997 gereed moeten zijn. Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordoost" is, evenals de Structuurvisie, opgesteld door Kuiper Compagnons. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V. en heeft tot doel de aanleg van de Noordoosttangent, Noorderplas en het Noorderbos mogelijk te maken.

- De Noordoosttangent verbindt de A261 Tilburg-Waalwijk met de rijksweg A65 (Tilburg – Den Bosch). De weg voorziet in een ontsluiting van de industrieterreinen Loven en Kraaiven in het Noorden van Tilburg en van de woonwijk Tilburg-Noord.
- De Noorderplas wordt in het westelijk deel van het plangebied aangelegd. De plas is bedoeld als zandwinning, later als "natuur" plas.
- Ook het Noorderbos wordt in het westelijk deel van het plangebied aangelegd. Gestreefd wordt naar een duurzaam bos, waar in een later stadium vormen van extensieve recreatie mogen voorkomen.

Met het bestemmingsplan buitengebied wordt een opdeling gemaakt van het gebied in drie deelgebieden:

1. *Tussen de A261 en de Kalverstraat.* Grootste deel: Voormalige vloeivelden. Realisatie van Noorderbos en Noorderplas.
2. *Noordelijk deel van Noordoosttangent* en Oostelijk van de Kalverstraat. Ontwikkeling stedelijke uitbreiding Noordoost. In Oostelijk deel rekening houden met natuurfunctie, poelen, bos elementen en intrekgebieden.
3. *Tussen Noordoosttangent* en de noordelijke stadsrand van Tilburg. Stadsrandzone, geringe agrarische betekenis, stadsrandfuncties hoog, agrarisch gebruik wordt niet gestimuleerd. Beleid blijft gericht op stadsrand functies zodat er een systeem ontstaat van functies, binnen een geheel dat stad & landschap is. Denk aan volkstuinen, tuincentra, midgetgolf, voorzieningen weg, water en milieu beheer en tot woning getransformeerde boerderijen. Gewaakt moet worden dat de stadsrandzone niet degradeert tot een stads achterkant waar al het ongewenste zich ophoopt.

Rapporten en plannen zonder juridische status

Woningbehoefte gemeente Tilburg 1997-2020. Een inventarisatie voor een discussie.

Op 24 september 1997 verscheen in Het Brabants Dagblad een artikel met de kop 'Tilburg Noordoost staat op de helling' met als boodschap dat de woningbouwcorporaties in Tilburg de bouw van een nieuwe woonwijk op deze locatie te risicovol zouden vinden, de bouw later zou moeten beginnen, de wijk veel kleiner opgezet moet worden of wellicht van de bouw van deze VINEX-locatie in haar geheel moet worden afgezien. Deze uitspraken van de woningbouwcorporaties zijn niet onopgemerkt gebleven bij de gemeente Tilburg. Daarnaast bleek uit de provinciale woningbehoefteberekening van december 1997 dat "de nieuwe woningbehoefteprognose voor Tilburg lager uit komt dan de provinciale planningscijfers uit 1993. Daar komt bij dat in de Reeshof meer woningen kunnen worden gebouwd dan was gepland. Dit heeft gevolgen voor de bouwprogramma's en de te ontwikkelen nieuwbouwoctaties in de komende jaren. Met name de omvang en fasering van Noordoost staat ter discussie" (Gemeente Tilburg/ Dienst Stadszaken/ Projectteam Stadsplanning, 1998:1). Het College van B&W besloot de noodzaak van de bouw van Tilburg Noordoost nog eens nader te bestuderen, weergegeven in het rapport 'Woningbehoefte gemeente Tilburg 1997 tot 2020. Een inventarisatie voor een discussie' wat

eind februari 1998 verscheen en is opgesteld door de Dienst Stadszaken, het Projectteam Stadsplanning van de gemeente Tilburg.

Het rapport doet de volgende uitspraken die voor Tilburg Noordoost van belang zijn. Eventuele bouw in Tilburg Noordoost is tot 2005 niet nodig. De kwantitatieve uitbreidingsbehoefte voor de periode van 1-1-1997 tot 1-1-2005 is volgens de provinciale woningbehoefteprognose 7120 woningen. De uitbreidingsbehoefte op basis van de Vinex-taakstelling voor de gemeente Tilburg in deze periode bedraagt 9420 woningen. De Vinex taakstelling ligt hiermee 2300 woningen hoger dan de provinciale woningbehoefteprognose. Tot het jaar 2000 is de Vinex-taakstelling leidend voor de gemeentelijke woningbouwprogramma's. De woningbouw tot 2005 zal in de bestaande stad en in de Reeshof moeten worden gerealiseerd.

Op te leveren woningen in Tilburg:	1997-2005	2005-2020
Provinciale prognose:	7120	10820
Vinex- taakstelling:	9420	8520
Kwalitatieve behoefte:	10200	7740
Verplichtingen:	11300	6640
Continuering beleid:	12300	5640

- Voor de bouwprogramma's 1998-2002 is in de Reeshof en de bestaande stad voldoende bouwgrondcapaciteit aanwezig.
- Voor de periode 2005-2020 is er in Noordoost een bouwgrondcapaciteit nodig voor **3200** tot **5700** woningen. Voor eventuele vervangingsbehoefte komt daar nog extra capaciteit bij.
- De maximale capaciteit van Noordoost is **13000** woningen.
- Voor **13000** woningen is ongeveer 500 hectare landbouwgrond nodig.
- Er zijn vier scenario's opgesteld:

De scenario's voor woningbouw in Tilburg	Aantal woningen in Noordoost:
1. Compacte stad, afzien van Noordoost:	0
2. Compacte stad, minimale ontwikkeling Noordoost:	3400
3. Afbouwen Reeshof en zekere locaties in de bestaande stad:	5900
4. Prioriteit Noordoost:	8500

Mogelijke gevolgen van de scenario's voor Noordoost:	Scenario:
Noordoost wordt niet ontwikkeld:	1
Reserveringen Noordoost vallen vrij:	1
Omvang Noordoost bedraagt in 2020 ca. 3400 woningen:	2
Noordoost wordt na 2005 ontwikkeld:	2.3
Voldoende voorbereidingstijd:	2.3
Draagvlak voorzieningen zeer beperkt:	2.3
Te weinig draagvlak voor Station Noordoost:	2.3
Omvang Noordoost bedraagt in 2020 ca. 5500 woningen:	3
Alle grond moet nog worden aangekocht:	2.3.4
Noordoost wordt voor 2005 ontwikkeld:	4
Omvang Noordoost bedraagt in 2020 ca. 8500 woningen:	4
Te krappe voorbereidingstijd i.v.m. grondverwerving e.d.:	4
Draagvlak voorzieningen is goed:	4
Voldoende draagvlak station:	4

Bijlage 2 Verslag van de eerste workshop stadslandbouw

gehouden op woensdag 14 mei 1998 te Udenhout

Aanwezig:

Organisatie	Naam
Overlegplatform Duinboeren	P. Rombouts
Werkgroep 'stadslandbouw'	C. Smits
Werkgroep 'stadslandbouw'	W. van Gorp
Werkgroep 'stadslandbouw'	J. Mutsaers
NCB	J. van Iersel
Gemeente Tilburg/Dienst stadszaken	J. Biesheuvel
Dienst stadszaken	Y. van de Berg
Brabants Landschap	J. Baan
Provincie Noord-Brabant	K. van Herwaarden
Provincie Noord-Brabant	H. van Dommel
LNV-Zuid	A. Betting
DLO-Staring Centrum (SC-DLO)	M. Pleijte
SC-DLO	L. van de Berg
SC-DLO	N. van der Windt
SC-DLO	M. Duineveld
AB-DLO	P. Vereijken
DLG	B. Meervissen
DLG	A. van Gilswijk

1 Aanleiding onderzoek door Marcel Pleijte

Marcel Pleijte geeft aan wat de aanleiding is tot deze workshop en wat de doel- en vraagstelling van het project is. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw is het van belang dat zij zowel door de stad als door de boeren als een winstpunt worden ervaren. Bovendien is het belangrijk dat ook de randvoorwaarden, de speelruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden worden aangegeven. Wat is de speelruimte en wat ligt er voor verschillende partijen vast? Op die speelruimte gingen vervolgens Jan Biesheuvel en Yvonne van de Berg in.

2. Toelichting Woningbehoefte rapport (Yvonne van de Berg).

In februari 1998 verscheen het woningbehoefte-rapport van de gemeente Tilburg. Hierin wordt de omvang van Noordoost ter discussie gesteld naar aanleiding van een aantal factoren:

- Er kan meer en compacter gebouwd worden in de Reeshof.
- Er zijn mogelijkheden om binnen de stadsgrenzen van Tilburg verder uit te breiden.
- Landelijk is er sprake van een afname van de woningbehoefte.

Met betrekking tot de woningbehoefte in Tilburg zijn er vier scenario's uitgewerkt:

1. Het compacte stad scenario: Noordoost zal niet worden ontwikkeld. Er zal waarschijnlijk wel een woning tekort op de woningmarkt blijven.
2. Minimale ontwikkeling Noordoost: het aantal te bouwen woningen zal +/- 3400 woningen bedragen.
3. Ontwikkeling Noordoost: in noordoost worden in totaal 5900 woningen gebouwd.
4. Prioriteit Noordoost: er worden 8500 woningen gebouwd.

De maximale capaciteit van Noordoost is 13000 woningen. Hiervoor zou 500 hectare landbouwgrond nodig zijn geweest.

Volgens Yvonne van de Berg zijn de scenario's 1 en 4 weinig reëel. De discussie zal zich voornamelijk richten op de scenario's 2 & 3. Dit betekent dat er waarschijnlijk tussen de 3400 en 5900 woningen worden gerealiseerd. Hoeveel

grond hier in totaal voor nodig zal zijn is nog onduidelijk. De totale hoeveelheid grond die de gemeente reeds heeft aangekocht, is niet bekend bij Yvonne van de Berg. Wanneer men met de bouw begint is onduidelijk.

3. De Groene mal (Jan Biesheuvel)

De groene mal is een kadernota bestaande uit een kaart; de groene mal, een convenant en een projecten nota. Op deze mal staan de groenstructuren aangegeven in de omgeving van Tilburg. Onder andere de ecologische hoofdstructuur, conflictgebieden, etc. Sommige gebieden zijn op de groene mal aangegeven als compensatie gebieden, hier wordt pas natuur geschapen als er elders natuur wordt aangetast, bijvoorbeeld door het aanleggen van een weg. De groene mal is sturend voor andere planontwerpen.

Aan de mal werken de volgende organisaties mee; *Natuur*: BMF, WNM, NW, BL, *Stad*: gemeente Tilburg, *Landbouw*: LTO. De besprekingen tussen de verschillende groepen zijn tot op heden goed verlopen. Planologische "conflicten" waren er alleen tussen de stad en de natuur. Tussen de landbouw en natuur komen deze niet op de mal voor. Wel is geconstateerd dat de landbouw in het gebied een te zwakke positie heeft.

4. Workshop

Tijdens de workshop zijn twee groepen gevormd: enerzijds een groep met boeren en anderzijds een groep met bestuurders en overige actoren. Aan de boeren wordt gevraagd om in een half uur aan te geven wat de boeren in de toekomst te bieden hebben voor het gebied Tilburg-Noordoost en wat zullen de boeren in de toekomst moeten nalaten (negatieve effecten)?

Aan de overige aanwezigen wordt gevraagd aan te geven wat zij van de landbouw in het gebied Tilburg Noord-Oost verwachten: Wat kan de landbouw voor de stad en voor de omliggende natuurgebieden betekenen (positieve effecten) en wat moet de landbouw nalaten (negatieve effecten)? Vervolgens zijn de uitkomsten met elkaar vergeleken.

Bijlage 3 Verslag van de tweede workshop stadslandbouw

Gehouden op 25 juni 1998 te Udenhout

Aanwezig:

Jan Biesheuvel	Gemeente Tilburg
Johan van Ginkel	Gemeente Tilburg
Piet Rombouts	Duinboeren
Cees van Roessel	Duinboeren
Cor Smits	Duinboeren
Wim Duffhues	Streekcomissie De Leijen
Arno Bething	LNV-Zuid
Onno Raymakers	BMF
Janny Straatsma	Provincie
Jan Mutsaers	NCB
Martijn Fliervoet	Brabands Landschap
Pieter Vereijken	AB-DLO
Marcel Pleijte	SC-DLO
Nicoline van der Windt	SC-DLO
Leo van den Berg	SC-DLO
Martijn Duineveld	SC-DLO

Inleiding door Marcel Pleijte

De activiteitenlijsten (Pieter Vereijken)

- Tijdens de vorige workshop van woensdag 14 mei 1998 zijn vanuit de niet-agrarische actoren en vanuit agrarisch perspectief de mogelijkheden voor stadslandbouw geïnventariseerd. Dit is gebeurd middels het opstellen van lijsten met daarop de gewenste en niet gewenste activiteiten.
- De activiteitenlijsten zijn samengevoegd en in de vorm van een vragenlijst naar zowel de boeren als de niet agrarische actoren gestuurd, om zo een duidelijk beeld te krijgen van vraag en aanbod.
- Om te voorkomen dat er louter een lijst met activiteiten wordt gepresenteerd waar de onderlinge samenhang moeilijk te vinden is, zijn de uitkomsten van de lijsten verdeeld in: landschapsbeïnvloedende activiteiten en de overige activiteiten van de landbouw in Tilburg-Noordoost.
- Bij de landschapsbeïnvloedende activiteiten kwamen als belangrijkste gewenste naar voren: instandhouding van het overwegend open landschap, zonder grootschalige industriële landbouw, het aanleggen van erfbeplantingen en andere landschapselementen en het infiltreren van hemelwater in de bodem. Als belangrijkste ongewenst kwam naar voren: verrommeling van het landschap.
- Belangrijke overige activiteiten waren: de stallen milieu- en diervriendelijker maken, de boerderij ook interessant maken voor de stedeling (opendagen, huisverkoop, etc).

Commentaar:

1. *Het is een veel te kleine steekproef van de vraag kant om zulke duidelijke conclusies te trekken.*
2. *De benadering van de actoren is onevenwichtig. Om een goed beeld van de vraagzijde te creëren moeten de burgers zelf worden geïnterviewd. Maatschappelijke organisaties kunnen moeilijk een objectief beeld geven omdat ze altijd bepaalde belangen behartigen.*
3. *Ecologische verbindingzones schrikken de boeren af en zijn in het verleden misschien te star uitgelegd. Het zijn geen brede verbindingstroken nieuwe natuur of bos die dwars door percelen, huiskavels lopen. Er zijn vele manieren waarop een ecologische verbindingzone gerealiseerd kan worden.*
4. *Wat bedoelt men met open landschap? Geen bebouwing maar ook geen omvangrijke nieuwe bossen.*
5. *Bij het behouden van een open landschap zal men behalve het niet bebouwen ook bedoelen, dat nieuwe groenstructuren of gewassen (bijvoorbeeld boomteeld), de openheid van het landschap niet mogen aan te tasten.*
6. *De Duinboeren willen de stad opzoeken. Dat de balans tussen vraag en aanbod nog niet altijd goed is, zegt nog weinig. De duinboeren staan nog aan het begin van een proces. Ook is er vaak nog verschil van interpretatie van de verschillende termen. (bijvoorbeeld: ecologische hoofdstructuur)*

7. Ook bij de "O" variant (het niet bebouwen van Tilburg-Noordoost) moet er een duurzame bestemming komen voor Noordoost. Anders bestaat de kans dat Noordoost nog voor lange tijd planologische reserveruimte zal blijven.
8. De gemeente vindt het jammer dat er niet is gekeken naar de vraag van de boeren. Zijn ze bijvoorbeeld geïnteresseerd in landschapsbeheer? Ja, antwoorden de boeren, als er een vergoeding tegenover staat.

Tabel 1. Ruimtelijke activiteiten van de landbouw in Tilburg-Noordoost

MOGELIJKHEDEN PER ACTIVITEIT:

0 = Geen vraag van niet-agr. actor of geen aanbod van agrarier.
 1 = Zwakke vraag of zwak aanbod
 2 = Sterke vraag of sterk aanbod

BALANS TUSSEN GEMIDD. VRAAG- EN AANBOD:

Verschil < 0.5: Is goed (+)
 Verschil 0.5 - 1: Is matig (+/-)
 Verschil > 1: Is slecht (-)

A. GEWENSTE - ACTIVITEITEN

(op volgorde van afnemende vraag)

	Vraag van Niet-agr. Actoren		Balans	Aanbod van Agrariers	
	Totaal	Gemidd.		Gemidd.	Totaal
	1	10		2	+/-
2	9	1.8	+	1.5	16
3	9	1.8	+/-	1.0	11
4	8	1.6	-	0.2	2
5	8	1.6	-	0.5	6
6	7	1.4	+/-	0.7	8
7	6	1.2	+/-	0.4	4
8	6	1.2	+	0.8	9
9	6	1.2	+	0.8	9
10	5	1	+/-	0.3	3
11	5	1	+/-	0.3	3
12	1	0.2	+	0.0	0
13	0	0	+	0.2	2

B. NIET - GEWENSTE ACTIVITEITEN

(op volgorde van afnemende vraag)

	Vraag van Niet-agr. Actoren		Balans	Aanbod van Agrariers	
	Totaal	Gemidd.		Gemidd.	Totaal
	1	9		1.8	-
2	8	1.6	-	0.5	6
3	8	1.6	-	0.5	6
4	8	1.6	-	0.3	3
5	7	1.4	-	0.4	4
6	7	1.4	+/-	0.5	6
7	7	1.4	+/-	0.7	8
8	5	1	+	0.9	10

Tabel 2. Overige activiteiten van de landbouw in Tilburg Noordoost

MOGELIJKE SCORE PER ACTIVITEIT

0 = geen vraag van niet-agr. actor of geen aanbod van agrarier
 1 = zwakke vraag of zwak aanbod
 2 = sterke vraag of sterk aanbod

BALANS TUSSEN GEMIDD. VRAAG EN AANBOD:

Verschil < 0.5: Is goed (+)
 Verschil 0.5-1: Is matig (+/-)
 Verschil >1: Is slecht (-)

A. GEWENSTE ACTIVITEITEN

(op volgorde van afnemende vraag)

		Vraag van Niet-agr. Actoren		Balans	Aanbod van Agrariers	
		Totaal	Gemidd.		Gemidd.	Totaal
		1	Diervriendelijkere stallen bouwen	10	2	+/-
2	Stallen milieuvriendelijker maken, dus minder uitstoot van stank	10	2	+/-	1.2	13
3	Opendagen op de boerderij houden	8	1.6	+/-	0.6	7
4	Huisverkoop van (agrarische-) producten	8	1.6	+/-	0.6	7
5	Stedeling inzetten bij landschapsbeheer	8	1.6	-	0.2	2
6	Minder water gebruiken bij besproeiing (door gewas aan te passen)	7	1.4	+/-	0.7	8
6	Composteren van stedelijk groenafval	7	1.4	-	0.4	4
7	Excursies voor stedelingen organiseren	7	1.4	+/-	0.7	8
8	Themamiddagen voor schoolkinderen	7	1.4	+	0.9	10
9	Groente-, fruit- en vleesabonnementen aanbieden	7	1.4	-	0.3	3
10	Akkerland minder bemesten	6	1.2	+/-	0.5	5
11	Streek eigen producten voortbrengen, verwerken en vermarkten	6	1.2	+/-	0.5	6
12	Cursussen over boerenbedrijf organiseren	6	1.2	+/-	0.6	7
13	Erf openstellen voor recreant	5	1	+/-	0.1	1
14	Het gebruik van stedelijk groenafval voor bemesting/ veevoer	5	1	+	0.5	6
15	Stalling en verhuur van fietsen	5	1	+/-	0.3	3
16	Zorgboerderij beginnen bijvoorbeeld voor gehandicapten	5	1	+/-	0.1	1
17	Naschoolse opvang op de boerderij	3	0.6	+	0.3	3
18	Stalling en verzorging van hobbydieren	3	0.6	+	0.5	5
19	Stalling van bijvoorbeeld caravans	3	0.6	+	0.7	8
20	Countryclub opzetten	3	0.6	+/-	0.1	1
21	Stadsbewoners mee laten boeren	2	0.4	+	0.0	0

B. NIET - GEWENSTE ACTIVITEITEN

(op volgorde van afnemende vraag)

		Vraag van Niet-agr. Actoren		Balans	Aanbod van Agrariers	
		Totaal	Gemidd.		Gemidd.	Totaal
		1	Te veel mest op het land brengen	7	1.4	-
2	Gebruik van bestrijdingsmiddelen	7	1.4	+/-	0.5	6
3	Het intensieve gebruik van de graslanden	5	1	+	0.9	10

Verschillende verstedelijkingsvarianten door Nicoline van der Windt

- Uit het woningbehoefte rapport blijkt dat er een behoefte is voor minimaal 0 en maximaal 8500 woningen in Tilburg-Noordoost.
- Het meest waarschijnlijke is het realiseren van 3400-5900 woningen in Noordoost. Het nu reeds verouderde idee om Tilburg-Noordoost voor een groot gedeelte te bebouwen met 1300 woningen is van de baan geschoven.
- Dit brengt kansen met zich mee. Bij het bouwen van weinig woningen worden er ook minder zelfstandige wijkvoorzieningen gerealiseerd. De uitbreiding staat dan minder op zichzelf.
- De ervaringen met andere Vinex locaties zijn niet altijd even positief. Misschien kan er in Noordoost wel meer aandacht worden geschonken aan de relatie met landschap, landbouw, natuur en recreatie.
- Uitgaande van 5000 woningen op ongeveer 200 ha kan men de volgende scenario's onderscheiden.
 - Compact bouwen
 - Verspreid bouwen
 - Kleine bouwlocaties.
- De activiteitenlijst die verdeeld is in activiteiten met- en zonder ruimtelijke impact kan worden geprojecteerd op verschillende ontwikkelingsscenario's voor het gebied.
- Uit de vragenlijst kan voorzichtig een programma van eisen worden geformuleerd:
 - Open landschap behouden
 - Een afwisselend landschap
 - Niet rommelig landschap
 - Erfbeplantingen aanleggen
 - Ecologische verbindingzones.
- Hiervoor is een gezamenlijke aanpak nodig, dwz. Dat zowel de keuze van de bouwlocaties als de investeringen het blijvende buitengebied in onderling overleg zal moeten geschieden.
- Buiten de bouwlocaties, maar ook erbinen in afwachting van eventuele staduitbreiding op termijn, moet dus worden gezocht worden naar functies die:
 - Het gebied open houden
 - Landschappelijk van belang zijn
 - Vrij van bebouwing zijn of met de bestaande bebouwing uit de voeten kunnen (desgewenst architectonisch verfraaien)
 - Landbouw ondersteunen
 - Aantrekkelijk zijn voor boeren, burgers en buitenlui.
- Vraag: Hoe passen de verschillende modellen bij dit programma van eisen en de kansrijk geachte activiteiten?

Commentaar van de aanwezigen op de verschillende verstedelijkingmodellen

1. *Kleine concentraties verspreid.*
 - *Open landschap blijft behouden.*
 - *Weinig aandacht voor mobiliteit.*
2. *Bouwen tot NO-tangent*
 - *Kwaliteit huidige Tilburg-Noord staat onderdruk. In de toekomst waarschijnlijk verbetering van de kwaliteit in Tilburg-Noord waartoe incidenteel vervangende nieuwbouw in dit stadsrand gebied nodig zou kunnen zijn. Het volbouwen tot aan de NO-tangent zal hier niet aan bijdragen.*
 - *Het gebied tussen Noord en de NO- Tangent heeft een duidelijke bestemming als stadsrand zone. Dit wil de gemeente graag zo houden. De stadrand is erg belangrijk daarom is de Tangent ook verder het land in gebouwd. Het is nooit de bedoeling geweest vol te bouwen tot aan de tangent.*
 - *De stadsrand zit ook vol met belemmeringen. Zoals hoogspanningskabels, moestuintjes, tuincentra, etc.*

Overige opmerkingen:

- *De vraag is hoe het landschap duurzaam open houden? Daarvoor is de boer nodig.*
- *Het gebied zal planologische reserve ruimte blijven zolang er slechts 30 mensen wonen. Meer mensen die in het gebied wonen, leven en werken geeft draagvlak.*
- *In Tilburg Noordoost wordt ook een nieuw bedrijfsterrein Loven Noord gedacht. Is daar wel rekening mee gehouden? Het gaat hier om 70 Ha. Vanuit de stad Tilburg is een grote vraag naar bedrijfsterreinen.*

Buitenplaatsen door Leo van den Berg

- Bij de overheid is een plan concept ontwikkeld genaamd 'Nieuwe buitenplaatsen'. Middels 6 à 9 experimenten wordt momenteel onderzocht en geïnventariseerd waar en hoe nieuwe buitenplaatsen kunnen worden gerealiseerd.
- Het principe van nieuwe buitenplaatsen is als volgt:
 - Op agrarisch gebied worden nieuwe woon- en werkeenheden ontwikkeld temidden van nieuw groen.
 - Nieuwe buitenplaatsen kunnen twee tot vijf hectare groot zijn, waarvan 80% wordt ingericht als openbare natuur gebieden, 20% als privé domein, waarvan 5% bebouwd mag worden.
 - Zo kunnen er maximaal 40 woningen per buitenplaats worden gerealiseerd.
- In Tilburg-Noordoost kan men bijvoorbeeld de varkensschuur afbreken en er inpassende architectuur enkele huizen bouwen. Op eigen grond woonvoorzieningen en park creëren. Zo krijgt de boer nieuwe inkomsten uit pacht en landschapsonderhoud.

Commentaar:

De boer moet hiervoor niet in zijn bedrijfsontwikkeling worden gehinderd.

Grond verwerving (Leo van den Berg)

- Een nieuwe ruilverkavelingsmethode geeft de boeren de kans om te profiteren van de waarde vermeerdering van de grond als deze in aanmerking komt voor stadsuitbreiding. De boer wordt dan in plaats van passief verkoper een actieve deelnemer aan de projectontwikkeling. Hij kan met medewerking van derden de grond bouw rijp maken en zo een groot deel van de waardevermeerdering in eigen zak steken.
- In Drachten is deze methode met succes uitgewerkt. De boeren hebben zelf de keuze vrijheid. Sommigen willen weg uit het gebied, sommigen willen hun grond houden maar niet mee doen aan stadsontwikkeling en anderen willen hun grond in het gebied houden en met deze grond n mee doen aan stadsontwikkeling.
- De voordelen van deze nieuwe methode zijn o.a.: Het niet meer hoeven uitkopen van boeren, minder kosten voor de gemeente, meer geld voor de boer, het aanspreken van de boer op zijn ondernemerschap etc.
- De boer heeft keuze-vrijheid. Als hij geen bouw kavels wil, dan krijgt hij elders grond of wordt hij in een duurzaam agrarisch deel van het gebied herplaatst. Ook kan hij alleen bouw kavels kiezen of voor een combinatie van bouw kavels en nog enkele ha cultuurgrond.

Commentaar:

1. *Ruilverkaveling is een moeilijk, langdurig proces, een goede deal is lastig te maken, het is niet eenvoudig iedereen op een lijn te krijgen.*
 2. *Als een boer zeker weet dat zijn grond bebouwd gaat worden dan heeft het toch geen zin aan zo'n ruilverkaveling deel te nemen.*
- Dan wordt hij volgens het huidige systeem onteigend (agrarische verkeerswaarde met iets daar bovenop), terwijl hij bij deelname aan de ruilverkaveling voor verstedelijking in ieder geval meer zal beuren dan dit: na allerlei grond kortingen (wegens ruimte voor, openbare voorzieningen en kosten van bouwrijp maken) gaat het dan om de markt prijzen voor bouwrijpe, uitgeefbare woonkavels.

BIJLAGE 4 Toelichting op de NIET-VERWERVINGSvariant

Bij de NIET-VERWERVINGSvariant is in feite geen sprake meer van de traditionele grondoverdracht. De gemeente brengt haar 100 ha te verstedelijken grond in bij een Publiek Privaat Samenwerkingsverband (PPS) met het Overlegplatform Duinboeren en andere eigenaren van te verstedelijken cultuurgrond in het gebied. De laatsten brengen samen 170 ha in. Rondom het te verstedelijken gebied is een minstens even groot gebied, waarvoor aan het begin van de planontwikkeling nog niet vaststaat of en hoe het in het uitbreidingsplan zal worden opgenomen. Ook de eigenaren van deze circa 270-300 ha cultuurgrond nemen deel in het project als ware het een ouderwetse ruilverkaveling. In deze variant kunnen grondeigenaren ervoor kiezen om de grond in eigen beheer te houden en zelf de woningbouw te hand te nemen. Hun eigen grond wordt dus omgevormd tot een aantrekkelijk, nieuw woonmilieu waarvan zij uiteindelijk ook de lusten zullen hebben. Om deze nieuwe variant te realiseren, wordt de volgende aanpak voorgestaan.

1. Duidelijke afspraken vooraf: een gemeenschappelijke ontwikkelingsmaatschappij

- Bij variant C streeft de gemeente niet naar grondverwerving, maar wordt samen met de deelnemende particuliere grondeigenaren een ontwikkelingsmaatschappij opgericht. Gemeente, agrarische en niet-agrarische grondeigenaren in het plangebied worden dan partners in één gezamenlijk verstedelijkingsproces. Hierbij is het van belang dat de grondinbreng van alle deelnemers in een zo vroeg mogelijk stadium wordt getaxeerd, en zeker voordat met de planvorming voor stadsuitbreiding is begonnen. Het is op dat moment dus nog absoluut niet zeker waar de bouwvlekken, straten, groenstructuren, enz. zullen komen. Het gaat hierbij vooral om de taxatie van de relatieve waarden van kavels ten opzichte van elkaar bij het huidige gebruik. De taxaties worden net als bij gangbare ruilverkavelingen uitgevoerd door kundige personen die vertrouwen genieten in de agrarische gemeenschap. De resultaten zijn openbaar en beroep ertegen is mogelijk. Bij de taxatie van gronden binnen het zoekgebied wordt ervan uitgegaan dat alle kavels een gelijke kans hebben om ter zijner tijd uitgifbare bouwkavels te bevatten. Dit is minder theoretisch dan het op het eerste gezicht lijkt. In de eerste plaats is nog geen definitieve keuze gemaakt voor een bepaald verstedelijkingsmodel, hooguit in grote lijnen voor fase 1, en in de tweede plaats is in een gemiddelde woonwijk slechts de helft van de bruto oppervlakte als bouwkavels uitgifbaar.

- Het gaat om een ruim bemeten plangebied. Eigenlijk is eerder sprake van een zoekgebied, waarvan de inrichting nog alle kanten op kan en alleen de taakstelling voor verstedelijking vaststaat: bv. 5000 woningen plus 70 ha bedrijventerrein waarvoor binnen een zoekgebied van 600 ha circa 270 ha nodig zijn. Hiermee wordt ruimte gehouden voor verschillende varianten bij de invulling van de verstedelijkingsopgave. Alle grondeigenaren in dit gebied moeten bereid zijn in de ontwikkelingsmaatschappij te participeren

- Alle grond in het zoekgebied heeft eenzelfde meerwaarde ten opzichte van die erbuiten. Deze meerwaarde wordt als percentage vastgesteld bij aanvang van het proces, dus bij oprichting van de maatschappij of bij vaststelling van het precieze lidmaatschap (in personen en ha). Dit is belangrijk bij latere uitruil van gronden binnen het gebied tegen die erbuiten, voor deelnemers die vooral door willen gaan met boeren en daartoe vervangende grond nodig hebben.

2. Planvorming

- Nadat duidelijk is wie er met hoeveel grond deelneemt wordt door (of in opdracht van) de ontwikkelingsmaatschappij een goed stedenbouwkundig plan gemaakt voor het uitbreidingsgebied, waarbij zoals gebruikelijk via alternatieve plannen tot een uiteindelijk bestemmingsplan wordt gekozen. De gemeente heeft hierbij een belangrijke, toezichthoudende en adviserende taak en onderhandelt met de ontwikkelingsmaatschappij over bouwhoogtes, aandeel en situering sociale woningbouw, aandeel vrijstaande woningen, groenvoorzieningen, e.d. Ook het aandeel bovenwijkse voorzieningen zal aan onderhandeling onderhevig zijn en mede bepalend voor de grondexploitatie.

- Meer dan bij de gangbare plannen kan ingespeeld worden op de ontwikkelingswensen van afzonderlijke agrarische ondernemers in het gebied, waarbij van plek tot plek de nieuwe bebouwing op andere wijze aan de te behouden groene ruimte en reeds aanwezige gebouwen kan worden gekoppeld. De voorlopige plannen voor de eerste fase van Tilburg Noordoost (kwadrant Nieuwe Warande) bieden reeds enige mogelijkheden voor een dergelijke, gevarieerde invulling, maar voor de periode daarna zijn er veel meer.

- Het uiteindelijke plan levert een aantal uitgifbare bouwkavels op, bijvoorbeeld de 5000 woonkavels en X bedrijfskavels waarvan bij die 270 ha wordt uitgegaan, met een totaal oppervlak van ongeveer 140 ha. De overige 130 ha zijn nodig voor wegen en groenvoorzieningen, grotendeels ten laste van het project, maar deels als bovenwijkse voorzieningen van de gemeente als geheel.

- De deelnemers hebben stemrecht over het uiteindelijk vast te stellen plan: 50% van de deelnemers en 50% van de grond moet voor stemmen, anders gaat het plan niet door. Bij aanname worden de tegenstemmers geacht het plan te accepteren en worden alleen afzonderlijke beroepsprocedures in behandeling genomen.

3. Uitvoering en uitgifte van bouw kavels

- Zodra de plannen zijn goedgekeurd kan door de ontwikkelingsmaatschappij met de gefaseerde aanleg van de nodige voorzieningen begonnen worden. Een deel van de uitgeefbare kavels wordt centraal door de ontwikkelingsmaatschappij verkocht (of bebouwd en daarna verkocht of verhuurd) om uit de kosten van planontwikkeling en bouwrijp maken te komen. Hierbij kan strategisch tewerk worden gegaan, door in eerste instantie daar te bouwen, waar dit de aantrekkelijkheid van bouw kavels in de omgeving op het gewenste moment ook bevordert. Voor de eerste fase kan men daarbij denken aan het centraal ontwikkelen van het grootste deel van de "spoorzone" en enkele strategische plekken in de "zwaluwenbunders" en de "parkwayzone". De overige kavels worden onder alle deelnemers verdeeld naar rato van hun oorspronkelijke grondinbreng en rekening houdend met hun persoonlijke voorkeuren voor ligging en voorgeschreven bebouwingstype (vrijstaand, "urban villa's", twee-onder-een-kappers, rijtjeshuis, enz.). Zo zouden er in de "bosstrook" door de daar zittende boeren enkele buitenplaatsen (10-40 gestapelde woningen) kunnen worden ontwikkeld, met name rond plekken waar nu agrarische bebouwing aanwezig is. In het plan zijn dit soort zaken met de bijbehorende voorschriften precies vastgelegd en de toedeling van dergelijke kavels geschiedt op een voor dat moment realistische taxatiewaarde.

- Op dat moment is de waarde van alle bouw kavels getaxeerd en kan deze worden gerelateerd aan die van de duurzaam agrarische kavels (nagenoeg de totaal resterende 270 - 300 ha, op wellicht een paar nieuwe wegen, fietspaden en groenstroken na). Op basis van deze taxatiewaarden kunnen alle deelnemers kiezen tussen hetzij alleen maar bouw kavels, alleen maar cultuurgrond of verschillende tussenvormen. De computer rekent uit waar ze op uitkomen. Met name bij de situering van de cultuurgrond, maar voor sommigen ook bij een deel van de bouw kavels wordt zoveel mogelijk bij de oorspronkelijke situatie aangesloten.

- In principe betalen de deelnemers hierbij dus 'in natura', namelijk in een deel van hun eigen grond en verdienen ze ook in natura, namelijk in uitgeefbare bouw kavels, die ze al dan niet direct te gelde kunnen maken, eerst zelf (laten) bebouwen en vervolgens verkopen, verhuren of in erfpacht uitgeven. Daarnaast kunnen ze desgewenst een groter of kleiner deel van hun grond in onveranderde toestand terugkrijgen, met een duurzaam agrarische bestemming (veelal als "stadslandbouw" te beschouwen). Dit is uiteraard afhankelijk van hoeveel bouw kavels ze willen hebben.

Bijlage 5: Publicaties binnen programma stad-land

Binnen het programma stad-land zijn de volgende publicaties uitgebracht:

L.M. van den Berg, 1998. *New concepts for the rural – urban interface in The Netherlands: sustaining image or reality?* In: Proceedings of the Joint Conference of the IGU Commission for the Sustainability of Rural Systems and Land Use/Cover Change Study Group, University of New England, Armidale, Australia, 5-12 July 1997; Epps, R. ed. 225 – 234

L.M. van den Berg, R. Goetgeluk en N.P. van der Windt. *Nieuwe economische dragers in 'het zonnetje' gezet.* SC - DLO, Wageningen, 1998; Rapport 601, 118 p. Prijs: f 45,-.

A.L.W. Wintjes, C. Nauta, W. de Haas, J. Jonkhof en J.W.M. Langeveld. *Groen in de metropool. Op zoek naar de rol van LNV bij groene functies in Midden-Nederland.* SC - DLO, Wageningen, 1997; Rapport 572, 61 p. Prijs: f 25,-. (uitverkocht).

L.M. van den Berg en A.L.W. Wintjes. *Speelveld voor nieuwe buitenplaatsen. Een verkennende studie naar de invloed van hun variabele eigenschappen op ruimtelijke kwaliteit en rentabiliteit.* SC - DLO, Wageningen, 1997; Rapport 511, 102 p. Prijs: f 45,-.

A.E. van den Berg, I.M. v.d. Top en R.P. Kranendonk. *Natuurwensen van stadsmensen. Het meten van de gebruiks- en belevingskwaliteit van natuur.* SC - DLO, Wageningen, 1998; 69 p. Conceptrapport.

Heidemij, Kuiper Compagnons, Copijn Utrecht, DLO-Staringcentrum, IBN – DLO. *Van tegenstelling naar samenspel. Onderzoek naar integratiemogelijkheden op het grensvlak van stad en platteland.* KC Rotterdam, 1997; 55 p.

L.M. van den Berg, D. Grossman en H. I. Ajaegbu. *Small-scale market gardeners around Jos, Nigeria.* In: K. Aoyagi, P.J.M.Nas en J.W. Traphagan (eds.). *Toward sustainable cities; readings in the anthropology of Urban Environments.* Leiden Development Studies no.15. Leiden, Department CA/SNWS, 1998.

K.W. Ypma. *A Method for Monitoring Urbanisation in Northwestern Europe.* DLO – SC, Wageningen, 1998; 45 p. Report

K.W. Ypma. *Permanente bewoningen van recreatiewoningen (g)een probleem.* In: Tijdschrift voor wetenschap en beleid in ruimtelijke ordening, oktober 1997 (nummer 8); 6 p.; Rooilijn, Amsterdam.

K.W. Ypma. *Bedreigen permanent bewoonde recreatiewoningen het landelijk gebied?* Stichting Planologische Diskussiedagen, Delft, 1997; 10 p. Artikel

A.Koster. *Ecologisch beheer van beplantingen in de stedelijke omgeving.* IBN – DLO Wageningen

W. Timmermans en S.P. Tjallingii. *Duurzame stedelijke ontwikkeling I.* In: Groen 12 – 1997, deel II in Groen 3 – 1998.

J.K. van Raffe et al.. *Informatieplan databank gemeentelijk groenbeheer.* IBN – DLO, Wageningen, 1997; Rapport 324; ISSN: 0928 – 6888

M. van der Schilden, W. Houwers en D. Goense. *Een analyse van bedrijfstypes voor stadslandbouw.* IMAG – DLO, Wageningen, 1998. Nota P 98-47, Intern verslag

Het Metropolitane Debat. *Het Nieuwe Ommeland; Werkschrift Startconferentie.* 20 en 21 maart 1998, Oegstgeest.

Het Metropolitane Debat. *Werkschrift Juni-conferentie "Het Nieuwe Ommeland"*. 19 en 20 juni 1998, Oegstgeest.

P.H. Kersten en W.K. Korthals Altes. *Rapportage Stad-Landactoren*, december 1998, Wageningen.