

1525-44

chri

# **MER Overhoeken - gemeente Tilburg**

## **Deel A Besluit-MER plangebied Overhoeken**

Eindconcept

Gemeente Tilburg  
Postbus 717  
5000 ASTILBURG

Grontmij Nederland bv  
Eindhoven, 11 april 2007

# Verantwoording

Titel : MER Overhoeken - gemeente Tilburg  
Deel A Besluit-MER plangebied Overhoeken  
Documentnummer : 224043.ehv.211.R001a  
Projectnummer : 224043  
Status : Eindconcept  
Datum : 11 april 2007

Auteur(s) : ing. B.J.A. Braakman, ing. A. Brand, ing. R.P.G. Geraeds,  
drs. D. Gijsbers, ing. G. de Haas, ir. J.C. Jacobs,  
ir. A.J.J. Verlinden, ir. M.E.M. Willekens

E-mail adres : marieke.willekens@grontmij.nl

Gecontroleerd : drs. Y.M.A. Coenegracht

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : J.M. Witte

Paraaf goedgekeurd :

# Inhoudsopgave deel A

Samenvatting deel A.....	5
1 Inleiding.....	15
1.1 Aanleiding.....	15
1.2 Situering en begrenzing plangebied.....	15
1.3 Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	17
1.4 Besluit MER: deel A en deel B.....	18
1.5 Leeswijzer deel A.....	19
2 Probleemstelling en doel.....	21
2.1 Algemeen.....	21
2.2 Beleidskader verstedelijking.....	21
2.3 Wonen in Tilburg.....	28
2.4 Werken in Tilburg.....	32
2.5 Locatiekeuze voor de Overhoeken.....	33
2.6 Wonen in de Overhoeken.....	37
2.7 Werken in de Overhoeken.....	37
2.8 Doelstelling.....	38
3 Genomen en te nemen besluiten.....	39
3.1 Algemeen.....	39
3.2 Genomen besluiten.....	39
3.3 Te nemen besluiten.....	42
4 Huidige situatie en autonome ontwikkeling.....	45
4.1 Algemeen.....	45
4.2 Situering en begrenzing Overhoeken.....	45
4.3 Geologie en geomorfologie.....	46
4.4 Bodem.....	47
4.5 Grondwater.....	53
4.6 Oppervlaktewater.....	57
4.7 Natuur.....	59
4.8 Landschap.....	64
4.9 Cultuurhistorie en archeologie.....	66
4.10 Infrastructuur.....	72
4.11 Geluid en trillingen.....	79
4.12 Lucht.....	81
4.13 Externe Veiligheid.....	86
4.14 Woon- en leefmilieu.....	88
4.15 Autonome ontwikkeling.....	88
5 Voorgenomen activiteit, varianten en alternatieven.....	91
5.1 Algemeen.....	91
5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	91
5.3 Programma voor de Overhoeken.....	95
5.4 De bouwstenen voor de Overhoeken.....	101
5.5 Realisatie.....	120
5.6 Alternatieven.....	124

## Inhoud (vervolg)

6	Te verwachten milieueffecten.....	135
6.1	Algemeen .....	135
6.2	Geologie en geomorfologie.....	135
6.3	Bodem.....	137
6.4	Grondwater.....	140
6.5	Oppervlaktewater.....	144
6.6	Natuur .....	148
6.7	Landschap.....	152
6.8	Cultuurhistorie en archeologie .....	155
6.9	Infrastructuur.....	157
6.10	Geluid en trillingen.....	164
6.11	Lucht .....	169
6.12	Externe Veiligheid .....	171
6.13	Woon- en leefmilieu .....	175
6.14	Overige aspecten .....	178
7	Vergelijking van de alternatieven.....	181
7.1	Algemeen .....	181
7.2	Vergelijking van de alternatieven.....	181
7.3	Meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) .....	186
7.4	Voorkeursalternatief (VA) .....	187
7.5	Milieutoetsing voorkeursalternatief.....	188
8	Leemten en evaluatie .....	197
8.1	Algemeen .....	197
8.2	Leemten in kennis en informatie.....	197
8.3	Concept-evaluatieprogramma .....	199
	Bijlage 1 Geraadpleegde literatuur .....	203
	Bijlage 2 Begrippenlijst .....	217
	Bijlage 3 Gehanteerde afkortingen.....	219
	Bijlage 4 Openbare bekendmaking.....	221
	Bijlage 5 Beleidskader .....	223
	Bijlage 6 Verspeidingskaarten flora en fauna .....	229
	Bijlage 7 SMB-wijzer .....	239
	Bijlage 8 Waterparagraaf.....	241
	Bijlage 9 Geluidcontouren .....	249
	Bijlage 10 Contourplots luchtkwaliteit.....	261

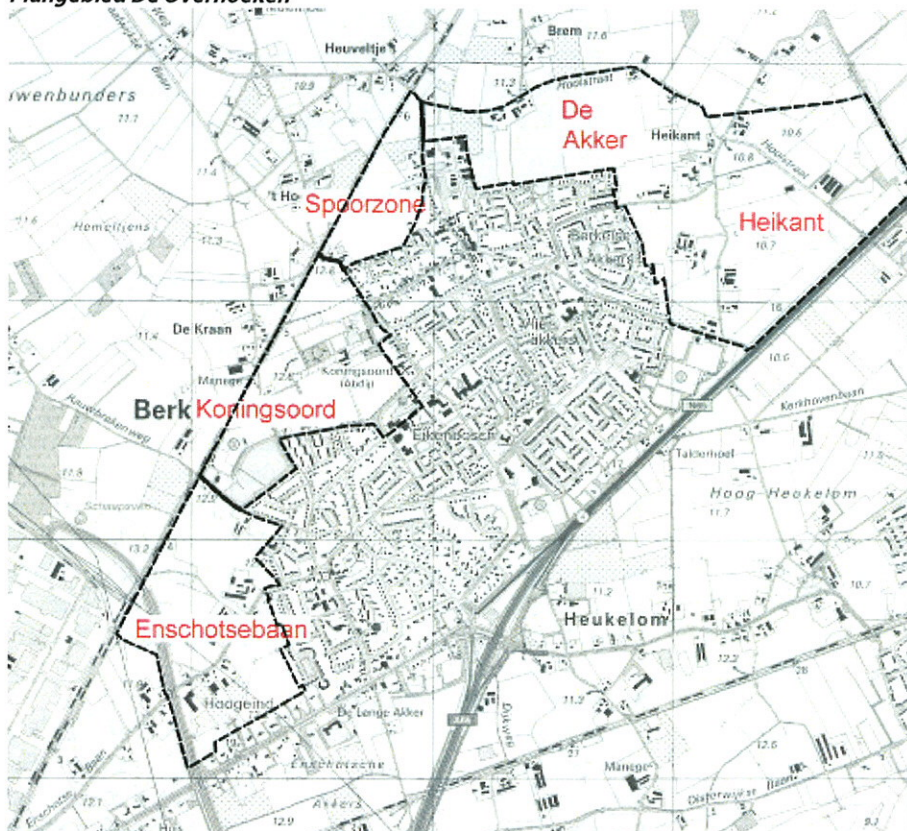
# Samenvatting deel A

## 1. Inleiding

In het najaar van 2002 heeft de gemeente Tilburg het Ontwikkelingsplan Overhoeken Berkel-Enschot vastgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling en realisatie van een aantal woon- en werkgebieden aan de west- en noordzijde van Berkel-Enschot, de zogenaamde Overhoeken. Het gaat om de deelgebieden Enschtosebaan, Koningsoord, Spoorzone en Akker-Heikant (zie onderstaande figuur).

Als vervolg op het Ontwikkelingsplan is in december 2003 het Stedenbouwkundig plan voor de Overhoeken vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan zal in de komende jaren per Overhoek door verschillende projectontwikkelaars gefaseerd worden uitgewerkt in concrete inrichtings- en verkavelingsplannen.

*Plangebied De Overhoeken*



Omdat de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied, die in 1999 voor de afzonderlijke Overhoeken zijn opgesteld, mede als gevolg van tussentijdse uitbreiding van het deelgebied Akker-Heikant, niet langer voldoen en het totale woningaantal waarschijnlijk boven de 2000 zal uitkomen, is een milieueffectrapportage (m.e.r.) opgestart.

De m.e.r.-procedure is formeel van start gegaan met de bekendmaking van de startnotitie op 10 maart 2005. Vervolgens heeft de startnotitie ter inzage gelegen en heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage een advies voor de richtlijnen voor het MER uitgebracht. Op 4 juli 2005 zijn de definitieve richtlijnen vastgesteld door het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Tilburg.

Het MER dient ter onderbouwing van de besluitvorming over de artikel 19-WRO-aanvraag voor de eerste Overhoek (Enschotsebaan) die thans wordt opgesteld. Ook voor de overige deelgebieden wordt, totdat het nieuwe bestemmingsplan gereed is, gebruik gemaakt van de artikel 19-procedure. Naar verwachting worden alle deelgebieden uiteindelijk opgenomen in één overkoepelend bestemmingsplan, waarvoor dit MER eveneens wordt benut.

Mede in verband met de gewijzigde wetgeving rond de milieueffectrapportage is besloten om MER voor de Overhoeken te splitsen in twee delen:

- *Deel A* van het MER gaat in op het plangebied de Overhoeken als geheel en beoordeelt de ontwikkeling van de Overhoeken, en de mogelijke milieueffecten daarvan, in onderlinge samenhang voor het totale gebied. Deel A resulteert in een zogenaamd "toetsingskader", waarmee de diverse projectontwikkelaars in hun uitwerkingsplannen rekening moeten houden. Deel A heeft daarmee, ondanks de formele status van Besluit-MER, inhoudelijk eigenlijk meer het karakter van een Plan-MER.
- *Deel B* van het MER bevat de toetsing van het uitwerkingsplan voor de eerste Overhoek, de Enschtotsebaan. Aan de hand van informatie die door de ontwikkelaar van deze Overhoek is aangereikt, is in deel B van het MER beoordeeld of het uitwerkingsplan voldoet aan de gestelde toetsingsnormen uit het toetsingskader in deel A. Deel B heeft daarmee het karakter van een Besluit-MER

## **2. Inhoud van het MER**

Na een inleidend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van het MER ingegaan op de probleemstelling en het doel van De Overhoeken. Het relevante beleidskader en de te nemen besluiten zijn weergegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de bestaande situatie in het plangebied en de te verwachte autonome ontwikkelingen. De voorgenomen activiteit (aanleg van de Overhoeken), varianten en alternatieven voor (onderdelen van) de inrichting komen aan de orde in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieueffecten die worden verwacht als gevolg van de realisering van de Overhoeken. In hoofdstuk 7 worden de alternatieven uit het MER onderling met elkaar vergeleken en worden het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) en het Voorkeursalternatief (VA) toegelicht. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een overzicht van leemten in kennis en informatie en geeft een eerste aanzet voor de evaluatie.

## **3. Probleemstelling en doel**

De ontwikkeling van de Overhoeken is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraag naar woonruimte in de regio Midden-Brabant en de beleidsafspraken die daarover in de loop der jaren zijn gemaakt. Daarnaast zal in de Overhoeken ook wat lokale kleinschalig bedrijvigheid worden gehuisvest en is voorzien in realisering van een aantal nieuwe voorzieningen zoals uitbreiding van het winkelcentrum, de aanleg van een nieuw treinstation en mogelijk de realisering van een nieuwe begraafplaats. Uitgaande van de door de gemeente gewenste woningdifferentiatie, zoals neergelegd in diverse beleidsnotities, geldt voor het plangebied Overhoeken het "dorps milieu" als streefbeeld.

Voor de inrichting van het plangebied Overhoeken is de volgende doelstelling geformuleerd:

*"De totstandkoming van een nieuw woongebied aan de west- en noordkant van de kern Berkel-Enschot, met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, waar ingepast in de omgeving (en passend in het dorpsmilieu) verschillende woningtypen worden gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de vraag naar nieuwe woningen in de gemeente Tilburg en wordt in beperkte mate voorzien in nieuwe werklocaties en voorzieningen".*

Omdat bij de uitwerking van de Overhoeken sprake is van een fasering in de tijd en de diverse Overhoeken door verschillende marktpartijen worden ontwikkeld, heeft de gemeente Tilburg behoefte aan een helder, eenduidig toetsingskader voor de beoordeling en toetsing van de milieueffecten van de uitwerkingsplannen die voor de afzonderlijke Overhoeken worden opgesteld. Het MER vervult hierin een belangrijke rol. Het is de bedoeling van de gemeente om het MER, naast het Ontwikkelingsplan en het Stedenbouwkundig plan, een belangrijke richtinggevende en toetsende rol te laten vervullen bij de uitwerking van de plannen voor de afzonderlijke Overhoeken.

#### **4. Beleidskader**

In hoofdstuk 3 van het MER is het voor de Overhoeken relevante beleidskader opgenomen, uitgesplitst in internationaal beleid, Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en tenslotte gemeentelijk beleid. Ook is daarbij aangegeven wat de invloed daarvan op de ontwikkeling van de Overhoeken is. Zo wordt onder andere ingegaan op eventueel noodzakelijke compensatie bij verlies van natuur- en landschapswaarden, de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek en het ontwikkelen van een duurzaam watersysteem.

#### **5. Te nemen besluiten**

De bestemmingsplannen die in 1999 voor de verschillende Overhoeken zijn opgesteld, bieden onvoldoende mogelijkheden om de thans voorgestelde ontwikkelingen volledig te kunnen realiseren. Uiteindelijk zal er een compleet nieuw bestemmingsplan voor het hele plangebied worden opgesteld. Vooruitlopend daarop wordt de artikel 19-procedure voor de eerste Overhoek (Enschotsebaan) doorlopen. De andere Overhoeken volgen later. Naast de besluitvorming in het kader van de WRO-procedure zal het waarschijnlijk ook nodig zijn een aantal andere procedures te doorlopen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan vergunningen en/of toestemmingen in het kader van de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit, de Woningwet, de Watertoets en het Besluit luchtkwaliteit 2005.

#### **6. Varianten en alternatieven in het MER**

In het MER zijn voor verschillende onderdelen van het plan varianten uitgewerkt. Het gaat hierbij onder andere om varianten voor het woningbouwprogramma, de situering van een aantal voorzieningen (winkelcentrum, begraafplaats, sportpark), de wijze van bouwrijp maken, de ontsluitingsstructuur van het gebied en het benutten van gebiedseigen kwaliteiten van bepaalde deelgebieden (zoals het wel of niet aanwezig zijn van een leemlaag).

Karakteristiek	Nulalternatief	Nulplusalternatief	Basisalternatief	Verdichtingsalternatief	MMA
Karakteristiek/ belangrijkste uitgangspunten	Geen realisering van de Overhoeken, wel van auto-ontwikkelingen Handhaven huidige functies	Realisering wat in vigerende bestemmingsplannen is toegestaan (1562 woningen) - Eeuwige Laan vervallen, daarom noordelijke ontsluiting conform basisalternatief - Zeer globaal plan, weinig aandacht voor gebiedskwaliteiten - Gedeelte Heikant niet in plangebied	Realisering conform stedenbouwkundig plan - Dorps woonmilieu - Nieuwbouw winkelen- trum, deels op bestaande locatie - Aandacht voor behoud en versterking gebiedskwaliteiten	1. Verdichting rondom centrum en HOV/TOP-halte 2. Ontwikkeling nieuw winkelcentrum 3. intensiveren woningbouw in woongebieden 4. niet-woongebieden transformeren tot woongebieden (o.a. verplaatsing begraafplaats en sportpark naar overzijde spoor)	1. Locaties voor water (opvang, berging en infiltratie) en groenvoorzieningen situeren op plaatsen waar een leemlaag ontbreekt. (2. Maximaal respecteren van landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken) 3. Renoveren en beperkt uitbreiden winkelcentrum 4. Intensivering rondom HOV-halte (duurzame mobiliteit)
<b>Algemeen</b>					
Respecteren landschap en cultuurhistorische kenmerken	Ja	Beperkt uitgewerkt in plannen	Ja	Redelijk veel aandacht voor (meer dan in nulplus alternatief maar minder dan in basisalternatief)	Ja
Water (opvang, berging en infiltratie)	Nvt	Niet concreet gemaakt	Gedeeltelijk uitgewerkt	Vanwege grotere hoeveelheid bebouwing minder ruimte voor water beschikbaar	Ja. Extensiveren cq uitsluiten woningbouw op locaties waar geen leemlaag aanwezig is
Groenvoorzieningen	Nvt	Enkele groene bestemmingen op plankaart	In ontwerp veel ruimte voor (groene) gebiedskwaliteiten	Minder ruimte beschikbaar voor groen vanwege verdichting	Groene functies gecombineerd met water (opvang, berging en infiltratie)
Woonmilieus	Nvt	Niet uitgewerkt in plannen	Veel variatie	Door verdichting minder variatiemogelijkheden	Veel variatie (?)
Ontsluiting (streven: benoemen hoofdvarianten met maximale flexibiliteit op onderdelen)	Huidige infra handhaven	Eeuwige Laan vervallen, en daarom noordelijke ontsluiting conform basisalternatief	Ligging zuidelijke gebiedsontsluitingsweg tussen plas en sportpark, Variant 'binnen' EN 'buiten'?	Bundeling langs het spoor (ruimte tussen recreatieplas en spoor verbouwen met woningen)	Variant NO Buiten, maar dan met bundeling tot aan de begraafplaats (dus ter hoogte van het sportpark ligging tegen spoor aan)
HOV/TOP-halte	Nee, niet in voorzien	Voorzien in Spoorzone	Voorzien in Koningsoord	Voorzien in Koningsoord	Voorzien in Koningsoord



Koningsoord	Nulalternatief	Nulplusalternatief	Basisalternatief	Verdichtingsalternatief	MMA
Winkelcentrum	Handhaven huidig winkelcentrum	Handhaven huidig winkelcentrum	Nieuwbouw winkelcentrum, deels op bestaande locatie	Realisering nieuw winkelcentrum op locatie globaal tegenover klooster	Renoveren en beperkt uitbreiden
Begraafplaats	Nvt	Wordt niet in voorzien	Is opgenomen in ontwerp (dubbel ruimtegebruik als extra groene kamer)	Wordt verplaatst naar overzijde spoor (buiten plangebied) en woningbouw op deze plek	Is opgenomen in ontwerp (dubbel ruimtegebruik als extra groene kamer)
Sportpark	Handhaven	Handhaven	Handhaven	Verplaatsen naar overzijde spoor (buiten plangebied) en woningbouw op deze locatie	Handhaven
Verdichting rond centrum	Nee	Nee	Enigszins	Ja	Enigszins
Verdichting rond HOV/TOP-halte	Nee	Nee	Nee	Ja	Ja
Aantal woningen	0 woningen	200 woningen	320 woningen	940 woningen	506 woningen
<b>Spoorzone</b>					
Verdichting rond HOV/TOP-halte	Nee	Nee	Ja	Ja, op voorwaarde dat grondgebonden en dorpskarakter	Ja, op voorwaarde dat grondgebonden en dorpskarakter
Woonmilieu	Nvt	?	patiwoningen	Door intensivering geen patiwoningen meer mogelijk	Door intensivering geen patiwoningen meer mogelijk
Aantal woningen	0 woningen	280 woningen	320 woningen	405 woningen	405 woningen
<b>Akker-Heikant</b>					
Verdichting in Akker-Heikant	Nee	Nee	Nee	Ja	Nee, verdunnen t.o.v. basisalternatief (leemlaag)
School Akker-Heikant	Nvt	nvt	Ja	Ja	Ja
Aantal woningen	0 woningen	762 woningen	940 woningen	1.553 woningen	1.361 woningen
<b>Enschotsebaan</b>					
Algemeen	Nvt			Conform basisalternatief (geen bijzondere variaties)	Conform basisalternatief (geen bijzondere variaties)
Aantal woningen	0 woningen	320 woningen	350 woningen	416 woningen	320 woningen

In hoofdstuk 5 van het MER zijn de verschillende varianten met elkaar gecombineerd tot een vijftal alternatieven:

1. Nulalternatief. In dit alternatief, dat als referentie voor de effectbeschrijving geldt, gaat realisering van de Overhoeken niet door. Dit alternatief omvat dus alleen de bestaande situatie en autonome ontwikkelingen.
2. Nulplusalternatief. Conform de richtlijnen van het MER is een tweede referentiesituatie opgenomen. In het nulplusalternatief wordt alleen die nieuwbouw gerealiseerd, die op basis van thans vigerende bestemmingsplannen voor de Overhoeken (uit 1999) is toegestaan.
3. Basisalternatief. Als basis voor het MER geldt de stedenbouwkundige uitwerking voor het plangebied zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan voor de Overhoeken uit 2003.
4. Verdichtingsalternatief. In de loop van 2004 is de wens naar voren gekomen om met name rond het nieuwe dorpscentrum en het treinstation in Koningsoord meer woningen te realiseren. Ook is bekeken in hoeverre het wenselijk is om de gemiddelde woningdichtheid in de Overhoek Akker-Heikant op te hogen, zodat beter wordt aangesloten bij de doelstellingen ten aanzien van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.
5. Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA). In het MMA zijn diverse aspecten gecombineerd die naar verwachting de minste nadelige en meeste positieve effecten voor het milieu opleveren. De lagenbenadering speelt hierin een belangrijke rol. Daarnaast is gekeken naar thema's als waterberging, mobiliteit, energie en cultuurhistorie.

De belangrijkste kenmerken van deze alternatieven zijn samengevat in bovenstaande tabel.

Per Overhoek wordt door de betrokken projectontwikkelaar een uitwerkingsplan opgesteld dat vervolgens ter beoordeling aan de gemeente wordt voorgelegd. Dit uitwerkingsplan, dat het uitgangspunt vormt voor de verdere planologische procedure, kan worden aangemerkt als het voorkeursalternatief (VA) voor de betreffende Overhoek. Bij de toetsing ervan spelen de uitkomsten van het MER een belangrijke rol.

## **7. Milieueffecten: Bodem en Water**

Voor de beoordeling van de aspecten geologie en geomorfologie zijn in het MER de beoordelingscriteria "wijziging maaiveldverloop" en het al dan niet kunnen toepassen van een "gesloten grondbalans" geformuleerd. In alle alternatieven (behalve het nulalternatief) wordt het huidige maaiveldverloop aangepast. Ophoging van te laag gelegen terreindelen vindt plaats door de hoger gelegen delen af te graven. Hierbij geldt voor alle alternatieven als uitgangspunt dat gestreefd wordt naar een gesloten grondbalans. In het MMA wordt er tevens vanuit gegaan dat de aanwezige leemlagen zoveel mogelijk in stand blijven, zodat de kans op het optreden van ongewenste verstoringen van het grondwaterregime (zie volgend hoofdstuk) geminimaliseerd wordt. Dit betekent dat de ontwatering van lager gelegen nattere delen op een andere wijze moet plaatsvinden en dat een gesloten grondbalans lastiger te realiseren is.

Bij het aspect bodem is voor de beoordeling van de alternatieven gebruik gemaakt van de criteria "verstoring bodemopbouw", "aantasting bijzondere bodemtypen", "optreden zettingen", "aantasting leemlagen" en "beïnvloeding bodemkwaliteit". In alle inrichtingsalternatieven is sprake van verstoring van de bodem. In het MMA worden de ingrepen in de bodem echter beperkt tot die gebiedsdelen waar dat absoluut noodzakelijk is, waardoor de bodem in het plangebied minder wordt verstoord. Leemlagen worden daardoor niet of nauwelijks aangetast en er zullen geen zettingen optreden.

Het nulplusalternatief scoort op een aantal van bovengenoemde criteria eveneens relatief positief, maar dat wordt volledig veroorzaakt door het feit dat het plangebied in dit alternatief kleiner is. De bodemkwaliteit verbetert in alle alternatieven. Doordat het huidige agrarisch gebruik verdwijnt, zal de hoeveelheid nutriënten in de bodem ook afnemen. Bijzondere bodemtypen zijn niet aanwezig in het plangebied.

De effecten voor het grondwater zijn beoordeeld aan de hand van de criteria "beïnvloeding ontwateringsdiepte", "beïnvloeding grondwatersysteem", "wijziging grondwateraanvulling", "beïnvloeding natuurgebieden via grondwaterstroming", "beïnvloeding grondwaterkwaliteit" en "effecten voor grondwaterwinning". De Overhoeken liggen in een intermediair gebied met perioden van kwel in het natte seizoen en infiltratie in de rest van het jaar. Door de toename van het verhard oppervlak in het plangebied, zal de neerslag in de toekomst zonder aanvullende maatregelen niet langer ter plekke in de grond kunnen infiltreren. Negatieve beïnvloeding van natuurgebieden in de omgeving wordt niet verwacht vanwege de vrij grote afstand tot deze gebieden en omdat in alle alternatieven is voorzien in de aanleg van adequate infiltratievoorzieningen. Er is hierbij weinig onderscheid tussen de alternatieven.

Het MMA scoort op enkele punten net iets gunstiger omdat in dit alternatief de leemlagen in de ondergrond zo min mogelijk worden verstoord en voor de infiltratie van regenwater optimaal gebruik wordt gemaakt van plekken waar dergelijke leemlagen ontbreken.

Voor wat betreft het aspect oppervlaktewater zijn de alternatieven in het MER beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria "effecten voor hemelwaterafvoer", "effecten voor afvoer vuilwater via riolering", "beïnvloeding regionaal oppervlaktewaterstelsel" en "beïnvloeding oppervlaktewaterkwaliteit". Er blijkt daarbij geen duidelijk onderscheid te maken tussen de diverse alternatieven. Het afvoersysteem wordt in alle alternatieven op een zodanige wijze ingericht dat de effecten voor het milieu tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. De afspraken die daarover in het kader van de watertoets met het waterschap zijn gemaakt bieden daartoe de garantie.

#### **8. Milieueffecten: Natuur, Landschap en Cultuurhistorie**

Voor de beoordeling van de effecten voor het aspect natuur zijn de verschillende alternatieven in het MER beoordeeld en vergeleken aan de hand van de criteria "verlies aan natuurwaarden", "versnippering en verstoring" en "beïnvloeding van ecologische relaties". Aangezien de huidige natuurwaarden in het plangebied zeer beperkt zijn en er geen bijzondere ecologische relaties of verbindingen tussen natuurgebieden in de omgeving zijn, is bij realisering van de Overhoeken geen sprake van negatieve effecten. Ook bestaat er wat dit onderdeel betreft geen verschil tussen de verschillende inrichtingsalternatieven.

Bij het aspect landschap zijn de alternatieven beoordeeld aan de hand van de criteria "aantasting openheid en schaal van het landschap", "verstoring van ruimtelijk relaties/zichtlijnen", "aantasting van bijzondere landschapselementen en/of eenheden" en "mogelijkheden voor landschappelijke inpassing". Geconstateerd is dat het landschapsbeeld in het plangebied als gevolg van de realisering van de Overhoeken ingrijpend zal wijzigen. Naarmate de verdichting intensiever wordt (m.n. verdichtingsalternatief) zijn deze effecten groter. In het noorden van het plangebied is met name de karakteristieke openheid richting Udenhout van belang en in het westen de zichtrelaties over het spoor en de groene overgang tussen de voormalige kernen Berkel en Enschoot.

Om deze reden is in het stedenbouwkundig plan voorzien in de realisering van enkele "groene kamers", waardoor het basisalternatief in dat opzicht gunstig scoort. In alle alternatieven wordt er vanuit gegaan dat de bestaande lintbebouwing langs de belangrijkste wegen gehandhaafd blijft. Omdat het plangebied in het nulplusalternatief wat kleiner is dan bij de rest, blijft in dit alternatief een groter deel van de openheid behouden.

De effecten voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn in het MER beoordeeld aan de hand van de criteria "aantasting structuren/patronen", "aantasting cultuurhistorische elementen" en "kans op aantasting archeologische waarden". De meeste beoordelingscriteria zijn niet onderscheidend voor de inrichtingsalternatieven uit het MER. In alle alternatieven vindt als gevolg van de verstedelijking een zekere afname van oude cultuurhistorische structuren plaats, al worden deze wel zo veel mogelijk gerespecteerd. Ook de aanwezige cultuurhistorische elementen worden in geen van de alternatieven aangetast. Voor wat betreft de kans op aantasting van eventuele archeologische waarden scoort het MMA iets minder negatief dan de andere alternatieven. Dit komt doordat in het MMA geen bodemverbetering wordt toegepast en slechts op beperkte schaal graafwerkzaamheden plaatsvinden.

#### **9. Milieueffecten: Infrastructuur**

Voor de beoordeling van het onderdeel infrastructuur zijn de criteria "mobiliteit", "bereikbaarheid", "verkeersleefbaarheid", "barrièrewerking en oversteekbaarheid", "verkeersveiligheid", "langzaam verkeer", "openbaar vervoer" en "parkeren" gehanteerd. Voor de meeste van deze criteria geldt dat de verschillen in de milieueffecten met name worden veroorzaakt door verschillen in de omvang van het woningbouwprogramma. Het verdichtingsalternatief gaat op een aantal deellocaties uit van realisering van een aanzienlijk groter aantal woningen, met als gevolg dat het aantal verkeersbewegingen ook hoger is. Tegelijkertijd neemt de potentie voor het gebruik van het openbaar vervoer bij dit alternatief ook toe (o.a. verdichting nabij het station). In alle alternatieven is uitgegaan van het realiseren van duurzame en veilige fietsvoorzieningen om het autogebruik te minimaliseren. Desondanks is in alle alternatieven (ook in het nulalternatief) sprake van een verminderde verkeersafwikkeling op de Burg. Bechtweg (= Noordoosttangent). Verbreding van de Burg. Bechtweg (in het MER onderdeel van de autonome ontwikkeling) lijkt op termijn dan ook onontkoombaar. Ook op de Bosscheweg en de Kreitenmolenstraat worden op kruispuntniveau afwikkelingsproblemen verwacht.

De mobiliteit, verkeersleefbaarheid en -veiligheid op een aantal doorgaande wegen door Berkel-Enschot verbeteren aanzienlijk ten opzichte van de huidige situatie, als gevolg van de aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingswegen. Omdat in het verdichtingsalternatief is gekozen voor ligging van de westelijke gebiedsontsluitingsweg parallel aan het spoor (bundeling) en er minder aansluitingen vanuit het plangebied op de ontsluitingsweg zijn, scoort dit alternatief tenslotte wat hoger op het criterium verkeersleefbaarheid.

#### **10. Milieueffecten: Leefbaarheid**

Voor wat betreft het milieuaspect geluid en trillingen zijn in het MER voor de effectbeoordeling als beoordelingscriteria de ligging van de geluidcontouren en daarmee samenhangend, het "aantal geluidgehinderden" als gevolg van wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai gehanteerd. De kans op het ontstaan van trillingshinder is in alle alternatieven verwaarloosbaar. Hinder als gevolg van een te hoge geluidbelasting treedt echter wel op. In het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van dit MER is opgesteld, is daarom tevens gerekend met schermvarianten langs de N65 en de spoorlijn.

Het nulplusalternatief scoort, vanwege de kleinere omvang van het plangebied (dus minder woningen en minder geluidgehinderden) het gunstigst. In alle alternatieven blijft echter sprake van gehinderden als gevolg van geluid. Dit betekent dat er bij de verdere planuitwerking van de afzonderlijke Overhoeken door de diverse marktpartijen een duidelijke ontwerppoging ligt, evenals een noodzaak tot het treffen van beschermende maatregelen.

Voor het aspect lucht wordt verwacht dat de luchtkwaliteit voor de stoffen stikstofdioxide en fijn stof in de toekomst (2015) bij autonome ontwikkeling dusdanig verbetert ten opzichte van de huidige situatie dat de grenswaarden niet langer worden overschreden. Bovendien is geconstateerd dat de luchtkwaliteit nagenoeg volledig wordt veroorzaakt door de aanwezige achtergrondconcentratie en dat de planbijdrage van de ontwikkeling van de Overhoeken te verwaarlozen is. De alternatieven zijn voor dit aspect dus niet onderscheidend. Ook voor de andere stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit, zoals zwaveldioxide, lood, koolmonoxide en benzeen, geldt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Tenslotte is gesteld dat er in de toekomst geen sprake zal zijn van geurhinder binnen de woongebieden van de Overhoeken, aangezien agrarische bedrijven die deze hinder veroorzaken waar nodig worden uitgekocht.

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op de ligging van de contouren behorend bij het "plaatsgebonden risico" respectievelijk het "groepsrisico". Het plaatsgebonden risico levert bij geen van de alternatieven een belemmering op voor de ontwikkeling van de Overhoeken. Voor het groepsrisico geldt dat de oriëntatiewaarde naar verwachting niet zal worden overschreden, maar dat het risico wel toeneemt, aangezien er in de toekomst meer mensen in het gebied zullen verblijven dan thans het geval is. De projectontwikkelaars kennen bij de planuitwerking een verantwoordingsplicht over de wijze waarop met dit hogere groepsrisico wordt omgegaan.

Voor de beoordeling van de effecten voor het woon- en leefmilieu is uitgegaan van de criteria "ruimtelijke kwaliteit", "voorzieningen" en "sociale veiligheid". De ruimtelijke kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door het type woonmilieu dat wordt gerealiseerd. Voor alle alternatieven geldt als uitgangspunt het realiseren van een dorps woonmilieu. In het basisalternatief en het MMA is hiermee bij de keuze van woningdichtheden nadrukkelijk rekening gehouden. In het verdichtingsalternatief leiden hogere dichtheden ertoe dat een dorps karakter moeilijker te realiseren is.

Het voorzieningenniveau in Berkel-Enschot neemt in alle alternatieven duidelijk toe. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de modernisering en uitbreiding van het winkelcentrum, de bouw van een nieuwe basisschool, een nieuw woonzorgcomplex en de komst van een station. Voor wat betreft de sociale veiligheid zijn de alternatieven niet echt onderscheidend. Verschillende algemene uitgangspunten daarbij (o.a. goede verlichting, veilige fietsroutes en het voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen) gelden voor alle alternatieven.

#### **11. Gebruik van het MER bij de toetsing van Uitwerkingsplannen**

Zoals gezegd worden de verschillende Overhoeken door afzonderlijke marktpartijen ontwikkeld. Door de gemeente Tilburg worden hierbij diverse randvoorwaarden en richtlijnen meegegeven, zoals het Ontwikkelingsplan en het Stedenbouwkundig plan voor de Overhoeken, de Gereedschapskist dorpsmilieu en het MER Overhoeken. De door de private partijen uitgewerkte plannen worden door de gemeente onder meer getoetst aan bovengenoemde stukken.

Voor de toetsing aan het aspect milieu is in deel A van het MER een overzicht opgenomen met diverse relevante milieuaspecten waar de ontwikkelaars in hun plannen rekening mee moeten houden. Ten behoeve van de toetsing van de uitwerkingsplannen moet door de ontwikkelaar van de betreffende Overhoek inzicht worden verschaft in de wijze waarop met de in dit 'toetsingskader' opgenomen milieuaspecten is omgegaan.

In deel B van dit MER is de toetsing voor de eerste Overhoek, de Enschtsebaan, opgenomen. Na goedkeuring van een uitwerkingsplan door de gemeente, vormt dit plan het voorkeursalternatief voor de betreffende Overhoek.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het najaar van 2002 heeft de gemeente Tilburg het Ontwikkelingsplan Overhoeken Berkel-Enschot [36] vastgesteld. In dit plan zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling en realisatie van een aantal nieuwe woon- en werkgebieden, de zogenoemde Overhoeken, aan de west- en noordkant van Berkel-Enschot. Het gaat om de deelgebieden Enschootsebaan, Koningsoord, Spoorzone en Akker-Heikant. In de loop van 2003 is voorzien in een verdere noordelijke uitbreiding van het deelgebied Akker-Heikant.

Als vervolg op het Ontwikkelingsplan is in juli 2003 het Stedenbouwkundig plan Overhoeken Berkel-Enschot [39] verschenen en in december 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan zal de komende jaren per deelgebied verder worden uitgewerkt in inrichtings- en verkavelingsplannen. Bovendien vormt het de basis voor het sluiten van overeenkomsten met private partijen voor de ontwikkeling en gefaseerde realisatie van het plan Overhoeken.

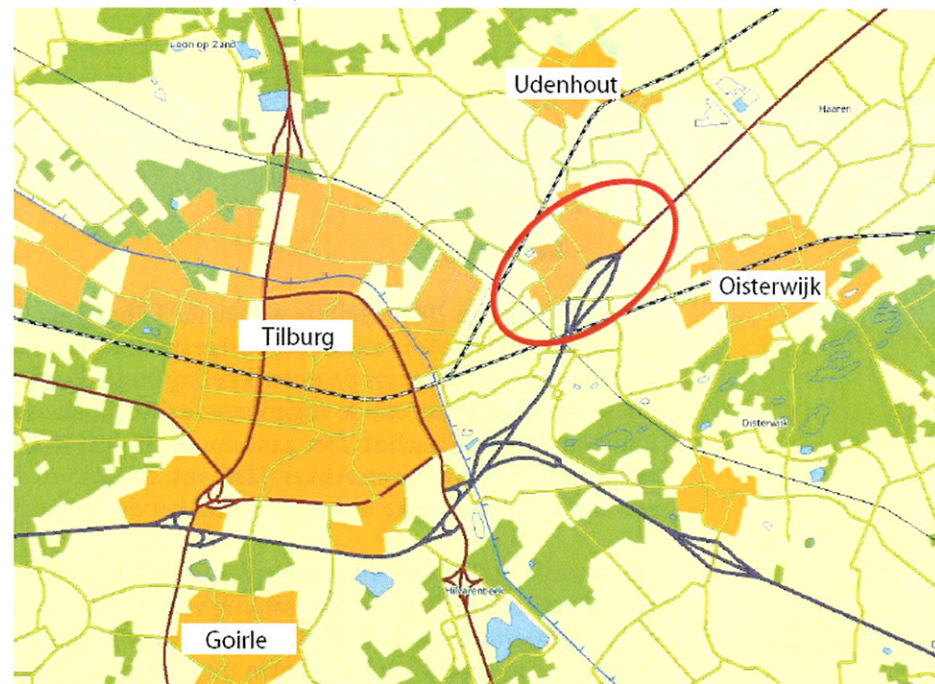
Vanwege de uitwerking zoals weergegeven in het Ontwikkelingsplan en het Stedenbouwkundig plan voor de Overhoeken, voldoen de vigerende bestemmingsplannen die in 1999 voor de verschillende Overhoeken zijn opgesteld, en die in 2001 onherroepelijk zijn geworden [17 t/m 21], niet langer.

Thans wordt de uitvoering van het eerste planonderdeel van de Overhoeken, het deelgebied Enschootsebaan, voorbereid. Hierbij wordt, vooruitlopend op de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan voor het hele plangebied Overhoeken, de artikel 19 Wro-procedure gevolgd. Ook voor de overige deelgebieden wordt, totdat het nieuwe bestemmingsplan gereed is, gebruik gemaakt van de artikel 19 procedure. Alle deelgebieden samen worden naar verwachting opgenomen in één overkoepeld bestemmingsplan Overhoeken.

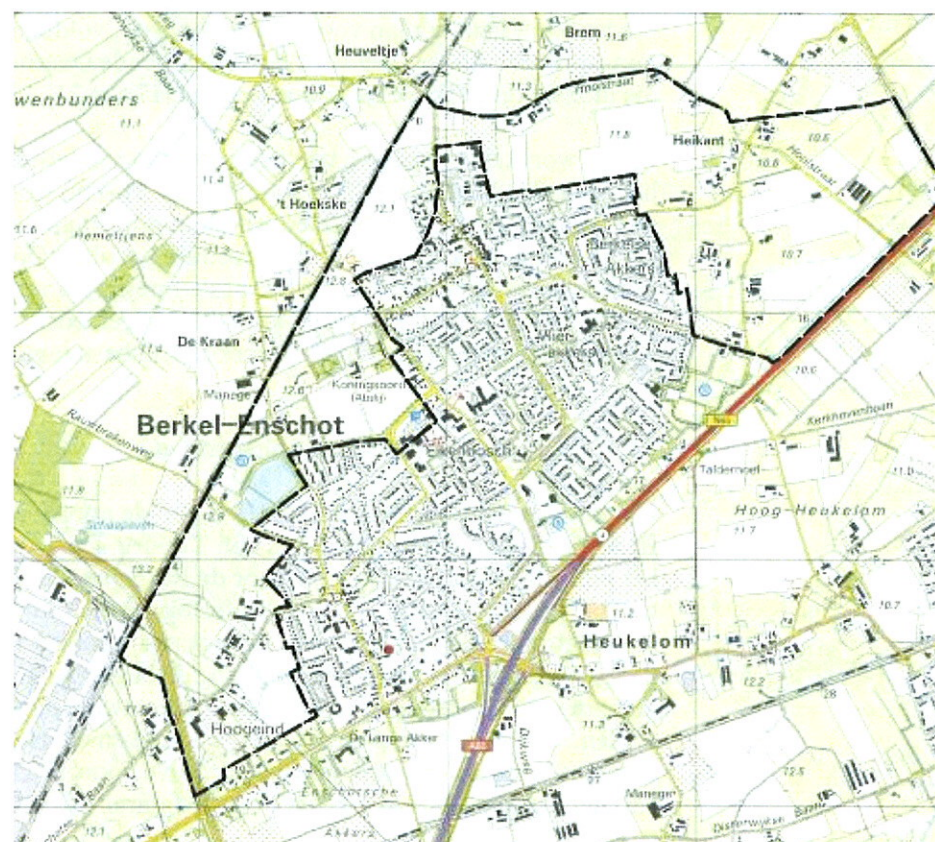
## 1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied Overhoeken is gelegen aan de noord- en westzijde van de kern Berkel-Enschot, ten noordoosten van Tilburg. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Burgemeester Bechtweg (Noordoost-tangent) en de spoorlijn Tilburg-'s-Hertogenbosch. In het noorden vormen de (ondergrondse) leidingenstrook, het agrarisch gebied van Berkel-Enschot en de toekomstige nieuwe ontsluitingsweg de begrenzing. De N65 vormt de begrenzing in het oosten en de bestaande bebouwing aan de Bosscheweg in het zuiden. De grens tussen de diverse Overhoeken en de dorpsrand van Berkel-Enschot heeft een totale lengte van circa 6 à 7 km. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in de figuren 1.1 en 1.2.

**Figuur 1.1**      *Situering van het plangebied*



**Figuur 1.2**      *Begrenzing van het plangebied*





Het plangebied is het gebied waarop het uiteindelijke bestemmingsplan betrekking heeft. Het studiegebied is het gebied waarin effecten als gevolg van de aanleg en het gebruik van deze uitbreidingslocatie kunnen optreden. Het studiegebied is dus ruimer dan het plangebied. De omvang van het studiegebied kan bovendien per milieuaspect verschillen. Voor zover relevant zal dit bij de betreffende milieuaspecten worden aangegeven.

### 1.3 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Mede als gevolg van tussentijdse uitbreiding van het deelgebied Akker-Heikant, voldoen de vigerende bestemmingsplannen [17 t/m 21] die in 1999 voor de diverse Overhoeken zijn opgesteld thans niet langer. Omdat het totale aantal woningen dat zal worden gerealiseerd als gevolg van een aantal tussentijdse programmatische aanpassingen naar verwachting boven de 2.000 uitkomt, is door de gemeente Tilburg in 2005 besloten een milieueffectrapportage (m.e.r.) voor het hele plangebied de Overhoeken op te starten, een en ander conform bijlage C, artikel 11.1, van het Besluit milieueffectrapportage [4]. Dit ondanks het feit dat voor de locatiekeuze van de nieuwe woon- en werklocaties in de stadsregio Tilburg, in het kader van het Uitwerkingsplan van het Streekplan Noord-Brabant uit 1992 [68], reeds een milieueffectrapportage is uitgevoerd [67]. Hierin was het grootste deel van het plangebied Overhoeken reeds opgenomen als potentiële uitbreidingslocatie.

Omdat het genoemde locatie-MER inmiddels meer dan tien jaar oud is, er sindsdien een nieuw Streekplan is verschenen, het destijds om een "locatie-MER" ging en vanwege recente jurisprudentie rondom het detailniveau van een MER op streekplanniveau (concrete beleidsbeslissing), heeft de gemeente Tilburg besloten om ten behoeve van de besluitvorming over de ruimtelijke ordeningprocedure voor de verschillende deelgebieden binnen het plan Overhoeken een nieuwe m.e.r.-procedure te doorlopen. Omdat de locatiekeuze destijds al is "be-merd" is thans sprake van een "inrichtings-MER".

De wettelijke procedures rondom m.e.r. zijn in de loop van 2006 wederom gewijzigd [4], waarbij binnen de nieuwe wetgeving thans nog slechts onderscheid wordt gemaakt in twee typen m.e.r.'en, te weten de 'Plan-m.e.r.' en de 'Besluit-m.e.r.'. Omdat in het onderhavige geval sprake is van besluitvorming over de eerste Overhoek middels een artikel 19 Wro-procedure, moet het thans voorliggende MER worden aanmerkt als Besluit-MER. Er is op dit moment immers nog geen sprake van vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee het MER de status van Plan-MER zou hebben. Het eerste deel van het MER heeft echter wel het karakter van een Plan-MER. Dit onderscheid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

Bij het opstellen van het MER Overhoeken wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de besluitvorming rondom deze locatie die de afgelopen decennia reeds heeft plaatsgevonden. Het gaat dan om keuzes die zijn gemaakt in het kader van een tweetal opeenvolgende provinciale Streekplannen [65, 77], de vaststelling van de Structuurvisie Noordoost [49], de besluitvorming over het Ontwikkelingsplan Overhoeken [36] en de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Overhoeken [39]. Deze documenten, en de daarin gemaakte keuzes, staan in het voorliggend MER Overhoeken niet meer ter discussie.

Het MER Overhoeken zal met name een rol gaan vervullen bij de verdere uitwerking en optimalisering van het Stedenbouwkundig Plan [39], dat in 2003 is vastgesteld voor het plangebied Overhoeken. Daarbij wordt door de gemeente Tilburg voorgesteld om, gezien het stadium van de planvorming en de daarbij gekozen werkwijze, het MER te gaan hanteren bij de toetsing van de uitwerkings- en verkavelingsplannen die voor de afzonderlijke Overhoeken worden opgesteld. Deze deelplannen, die door verschillende marktpartijen worden opgesteld, worden daarmee op een eenduidige en navolgbare wijze beoordeeld en getoetst op relevante milieugevolgen.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tilburg treedt bij deze milieueffectrapportage op als initiatiefnemer. De rol van bevoegd gezag wordt vervuld door de gemeenteraad van Tilburg.

De m.e.r.-procedure is van start gegaan met de kennisgeving van het verschijnen van de startnotitie [88] op 10 maart 2005 (zie bijlage 4). Vanaf 11 maart 2005 heeft de startnotitie vervolgens gedurende een periode van 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Ook is de startnotitie per brief d.d. 3 maart 2005 voor advies aan de Commissie voor de milieueffectrapportage (Cie-mer) en overige adviseurs toegezonden. Op 12 mei 2005 is het advies voor de richtlijnen voor het milieueffectrapport (MER) van de Cie-mer verschenen [121]. In dit advies heeft de Cie-mer rekening gehouden met de inspraakreacties. Het doel van het advies is om aan te geven welke informatie het MER moet bevatten om het mogelijk te maken het milieubelang volwaardig in de besluitvorming mee te laten wegen. De definitieve richtlijnen voor het MER Overhoeken [122] zijn op 4 juli 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg.

Als het MER gereed is, wordt dit door de initiatiefnemer (het college van B&W) ingediend bij het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Tilburg) die het rapport aanvaardt. Daarmee is het bevoegd gezag formeel verantwoordelijk voor de verdere procedurele afwikkeling.

Vervolgens vindt inspraak over het MER plaats, waarbij ook de artikel 19-aanvraag ter inzage ligt, zodat kan worden beoordeeld in hoeverre het MER van invloed is geweest op de inhoud van het ruimtelijk plan. Tevens wordt het MER ter beoordeling naar de Cie-mer en de wettelijke adviseurs gestuurd. De commissie betreft in haar advies ook de resultaten van de inspraak. De wettelijke termijn voor inspraak en toetsing bedraagt negen weken.

#### 1.4 Besluit MER: deel A en deel B

Bij de uitwerking van de afzonderlijke Overhoeken zijn zoals aangegeven verschillende private marktpartijen betrokken, met uiteenlopende wensen en ideeën over de invulling van deze nieuwe woon- en werkgebieden. Bovendien is er sprake van een ruime fasering in de tijd.

Vanwege deze diversiteit in partijen en de fasering in de uitvoering, heeft de gemeente Tilburg aangegeven behoefte te hebben aan een eenduidig en helder toetsingskader voor de beoordeling van de verschillende verkavelings- en inrichtingsplannen die door de betrokken ontwikkelaars worden aangeleverd. Naast het Ontwikkelingsplan [36], het Stedenbouwkundig plan [39] en de Gereedschapskist Dorps Milieu [45] zal ook het MER een richtinggevende en toetsende rol spelen bij beoordeling van de diverse uitwerkingsplannen.

In samenhang met de gewijzigde wetgeving rond de milieueffectrapportage (zie paragraaf 1.2) heeft dit in het uiteindelijke MER voor de Overhoeken geleid tot onderscheid in twee delen:

- *Deel A* van het MER gaat in op het plangebied de Overhoeken als geheel en beoordeelt de ontwikkeling van de Overhoeken, en de mogelijke milieueffecten daarvan, in onderlinge samenhang voor het totale gebied. Deel A resulteert in een zogenaamd 'toetsingskader', waarmee de diverse projectontwikkelaars in hun uitwerkingsplannen rekening moeten houden. Deel A heeft daarmee, ondanks de formele status van Besluit-MER, inhoudelijk eigenlijk meer het karakter van een Plan-MER.
- *Deel B* van het MER bevat de toetsing van het uitwerkingsplan voor de eerste Overhoek, de Enschotsebaan. Aan de hand van informatie die door de ontwikkelaar van deze Overhoek is aangereikt, is in deel B van het MER beoordeeld of het uitwerkingsplan voldoet aan de gestelde toetsingsnormen uit het toetsingskader in deel A. Deel B heeft daarmee het karakter van een Besluit-MER.

### 1.5 Leeswijzer deel A

In hoofdstuk 2 van deel A van het MER wordt ingegaan op de achtergronden, probleemstelling en het doel van de voorgenomen activiteit. De reeds genomen en nog te nemen besluiten en het relevante beleidskader komen aan de orde in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de huidige kenmerken van het plan- en studiegebied Overhoeken beschreven en wordt ingegaan op te verwachten autonome ontwikkelingen.

Hoofdstuk 5 beschrijft de voorgenomen activiteit, varianten en alternatieven voor de inrichting van het plangebied. Tevens bevat dit hoofdstuk een beschrijving van het meest milieuvriendelijke alternatief. De te verwachten milieueffecten komen aan de orde in hoofdstuk 6. Een vergelijking van de effecten van de verschillende alternatieven is opgenomen in hoofdstuk 7. Ook bevat dit hoofdstuk een overzicht met aspecten waarop de gemeente de uitwerking van het thema milieu bij de beoordeling van de diverse inrichtingsplannen voor de verschillende Overhoeken zal toetsen.

Hoofdstuk 8 tenslotte gaat in op eventuele leemten in kennis en informatie en geeft een eerste aanzet voor een evaluatieprogramma. De voor het MER geraadpleegde literatuur is aldus [nr.] in de tekst aangegeven (zie bijlage 1).

## 2 Probleemstelling en doel

### 2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op de achtergronden en het doel van realisering van het plan Overhoeken in de regio Tilburg. In paragraaf 2.2 wordt daartoe allereerst ingegaan op het overheidsbeleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe woongebieden. In paragraaf 2.3 wordt globaal inzicht verschaft in de woningmarkt in de regio Tilburg. Paragraaf 2.4 gaat in op het onderwerp werken in de regio Tilburg. De keuze voor de locatie Overhoeken wordt toegelicht in paragraaf 2.5. De paragrafen 2.6 en 2.7 gaan vervolgens in op het wonen respectievelijk werken in de Overhoeken en in paragraaf 2.8 tenslotte wordt de doelstelling van het plan toegelicht. Tevens wordt daarbij ingegaan op de rol van het MER bij de toetsing van de uitwerkingsplannen voor de verschillende Overhoeken.

### 2.2 Beleidskader verstedelijking

#### 2.2.1 Rijksbeleid

Het beleid uit de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra* (VINEX) uit 1992 [56] is erop gericht om de groei van de stedelijke activiteiten in principe zoveel mogelijk binnen de grenzen van de stadsgewesten te laten plaatsvinden. Het Rijk heeft daarbij ingezet op het zogenaamde bundelingbeleid, waarbij het streven is gericht op compacte steden en het vrijwaren van het buitengebied voor verstedelijking. De Vierde Nota schetst slechts de hoofdlijnen voor wat betreft het verstedelijkingsbeleid voor de lange termijn. Voor concrete maatregelen en woningbouwtaakstellingen voor de korte termijn heeft het rijk uitvoeringsconvenanten met lagere overheden gesloten.

In 1994 is het *Vinex-uitvoeringsconvenant* [57] voor de Regio Tilburg ondertekend door het Rijk (Ministerie van VROM), de provincie Noord-Brabant en de stadsregionale gemeenten. Hierbij is vastgelegd dat in de periode 1995-2005 in totaal 14.715 woningen binnen de stadsregio gebouwd moeten worden, waarvan 11.460 in de gemeente Tilburg.

Na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1997 zijn deze cijfers bijgesteld. De oorspronkelijke eigen woningbehoefte van Udenhout en Berkel-Enschot is toegevoegd aan het aantal door Tilburg te bouwen woningen. Inmiddels was een deel van de geplande woningen reeds in aanbouw. In de periode 1997-2005 moet de gemeente Tilburg volgens de bijgestelde ramingen nog 9.420 nieuwe woningen bouwen. Een deel hiervan is ondertussen gerealiseerd.

Centraal in de nota "*Wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw; mensen, wensen, wonen*" [60] staat het streven naar 'kwaliteit' in plaats van 'kwantiteit' en 'wonen' in plaats van 'huisvesten'. Men wil van een volkshuisvestingsbeleid naar een woonbeleid. In het woonbeleid van de nabije toekomst staan drie principes centraal:

1. Het vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
2. Meer aandacht voor maatschappelijke waarden;
3. Een betrokken overheid en beheerste marktwerking.

In de *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening* [61] wordt uitgegaan van een investeringsimpuls met een nieuwe ambitie, waarbij tevens aandacht wordt gevraagd voor het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zijn zeven criteria voor ruimtelijke kwaliteit aangegeven: ruimtelijke diversiteit, economische en maatschappelijke functionaliteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en menselijke maat. Om deze criteria te sturen is gekozen voor zgn. 'contouren'. De rode contouren vormen de grenzen van de gebieden waar de functies wonen en werken kunnen worden ontwikkeld. Ander speerpunt is het streven naar meer samenhang tussen gemeenten in "stedelijke netwerken". Zo maakt Tilburg, samen met Breda, Den Bosch, Eindhoven en Helmond, deel uit van Brabantstad. De grootste verstedelijking en afstemming binnen Brabant dient binnen dit netwerk plaats te vinden. Voor woningbouw heeft Tilburg tevens een regionale taakstelling.

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de *Nota Ruimte* [63] vastgesteld. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota. De Nota Ruimte is het kabinetsstandpunt van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid en is gebaseerd op het Tweede Structuurschema Groene Ruimte [54] en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening [61]. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is de bundelingstrategie. Deze richt zich op bundeling van verstedelijking, infrastructuur en economische activiteiten in stedelijke netwerken. Eén van deze netwerken is Brabantstad. Binnen de netwerken worden economische kerngebieden onderscheiden. Hier bevinden zich de grootste concentraties van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Binnen Brabantstad geldt deze aanduiding voor drie kerngebieden, te weten Zuidoost-Brabant/A2-zone, Tilburg en West-Brabant/A16-A4-zone.

### 2.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

In juli 1992 is het *Streekplan Noord-Brabant* [65] vastgesteld. In dit streekplan is een groot deel van het Tilburgse grondgebied aangewezen als "centraal stedelijk gebied". Dit zijn gebieden waar de uitbreiding van het stedelijk gebied moet plaatsvinden. Tevens is bepaald dat voor deze gebieden regionale uitwerkingsplannen worden opgesteld. Hierin zal een nadere afweging plaatsvinden van locaties voor grootschalige woningbouw, bedrijventerreinen en regionale infrastructuur. In het streekplan zijn spelregels opgenomen voor deze uitwerking, die plaatsvindt in samenwerking met de regio.

In de *Ontwikkelingsvisie Stadsregio Tilburg* uit 1992 [85] is door de regio zelf een eerste aanzet gegeven voor de nadere uitwerking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen de stadsregio Tilburg. Deze stadsregionale ontwikkelingsvisie, die het gezamenlijke beleid van de gemeenten binnen de stadregio omvat, vormt de basis voor de streekplanuitwerking. In de Ontwikkelingsvisie worden onder meer nieuwe woon- en werklocaties voorgesteld. De noordoostkant van Tilburg is daartoe als één van de hoofdrichtingen voor toekomstige stedelijke uitbreiding aangewezen. Daarbij geldt de vorming van een aantrekkelijk landschappelijk kader als een belangrijk uitgangspunt.

Op basis van de Ontwikkelingsvisie is in 1994 het *Uitwerkingsplan Stadsregio Tilburg* [68] tot stand gekomen. In dat kader is tevens een milieueffectrapportage uitgevoerd, resulterend in het *Milieueffectrapport Stadsregio Tilburg* [67]. Hierin heeft een afweging plaatsgevonden van alle locaties binnen de stadsregio die mogelijk geschikt zijn als nieuwe grootschalige woon- of werklocatie.

In het uitwerkingsplan is op basis hiervan een aantal hoofdrichtingen voor verstedelijking vastgelegd. Noordoost vormt, na West (Reeshof) en Zuid (Goirle), de derde hoofdrichting. In het plan is voor de hoofdrichting Noordoost een programma van circa 3.000 woningen en 40 hectare bedrijventerrein opgenomen voor de periode tot 2005. Daarnaast geldt Noordoost als een uitbreidingsrichting voor de langere termijn.

De provinciale nota "*Wonen in Brabant*" [70] is gericht op het bevorderen van een duurzaam evenwicht op de woningmarkt en het stimuleren van gemeenten om een volkshuisvestingsvisie op te stellen. Momenteel wordt, als vervolg daarop, gewerkt aan een provinciale woonvisie.

In het *Streekplan Noord-Brabant 2002, "Brabant in Balans"* [77] is het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2002-2012 vastgelegd. Centrale thema's zijn het streven naar zuinig ruimtegebruik, toepassen van de lagenbenadering, concentratie van verstedelijking en het in toenemende mate grensoverschrijdend handelen en denken. Daarnaast zijn in het streekplan een indicatief woningbouwprogramma en een ruimtebudget voor bedrijventerreinen voor de periode 2000-2020 opgenomen. Voor de regio Breda-Tilburg gaat het om 40.800 woningen en 1.800 ha bedrijventerrein.

Op welke locaties deze nieuwe woon- en werkgebieden moeten worden gerealiseerd, is onderzocht in de integrale Uitwerkingsplannen die conform de Structuurvisie Plus-benadering zijn opgesteld en op 21 december 2004 door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld.

In het *Uitwerkingsplan Breda-Tilburg* [89] is de Overhoeken opgenomen als woningbouwlocatie die op korte termijn tot ontwikkeling wordt gebracht. De noordoostelijke begrenzing zoals weergegeven op de plankaart van het uitwerkingsplan komt echter niet overeen met de begrenzing van de Overhoek Akker-Heikant zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan (zie figuur 1.1). In de toelichting op het uitwerkingsplan is gesteld dat het, gezien vanuit de kwalitatieve behoefte aan groene woonmilieus, wenselijk is om de mogelijkheden voor woningbouw bij de kern Berkel-Enschot uit te breiden. Het bestemmingsplan dat voorziet in woningbouw aan de oostzijde van Berkel-Enschot wordt begrensd door de in de structuurvisie Noordoost geprojecteerde zogenaamde 'Eeuwige laan', die als een nieuwe ontsluitingsweg aansluit op de rijksweg. Met de huidige inzichten worden echter grote vraagtekens gezet bij de noodzaak/wenselijkheid van die nieuwe verbinding. Als de reservering voor deze wegverbinding vervalt, dan is de begrenzing van het nieuwe woongebied niet meer logisch. Mede om in dat geval een goede overgang naar het landelijk gebied mogelijk te maken, is in het Uitwerkingsplan (pagina 125) gesteld dat een beperkte vergroting van dit toekomstige woongebied door de provincie aanvaardbaar wordt geacht [89]. In dat kader adviseert de provincie in haar inspraakreactie op de startnotitie MER/SMB Overhoeken [108] om bij de actualisering van de Structuurvisie Noordoost 2020 de inrichting van het hele gebied ten noordoosten van de leidingenstrook tot aan Udenhout te onderzoeken en dit met de provincie te bespreken.

Op 29 juni 2004 is de eerste *Partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant 2002* [79] verschenen. Deze herziening is met name gericht op het herstellen van diverse onvolkomenheden uit het Streekplan 2002 en de implementatie van enkele nieuwe overeenkomsten en recente wetgeving. Voor het plan Overhoeken is uit deze herziening alleen het onderscheid tussen bedrijventerreinen (voor zwaardere milieucategorieën) en (woon-) werklocaties (voor bedrijven in lichtere milieucategorieën) van belang.

### 2.2.3 Gemeentelijk beleid

In de *Ontwikkelingsvisie Tilburg Noordoost* [48] van begin 1995 wordt een eerste aanzet gegeven voor de verdere uitwerking van het verstedelijkingsbeleid voor de uitbreidingsrichting Noordoost. Hierbij wordt voortgebouwd op het beleid uit de *Ontwikkelingsvisie voor de gehele stadsregio* [85] en het door de provincie opgestelde stadsregionale *Uitwerkingsplan* [68].

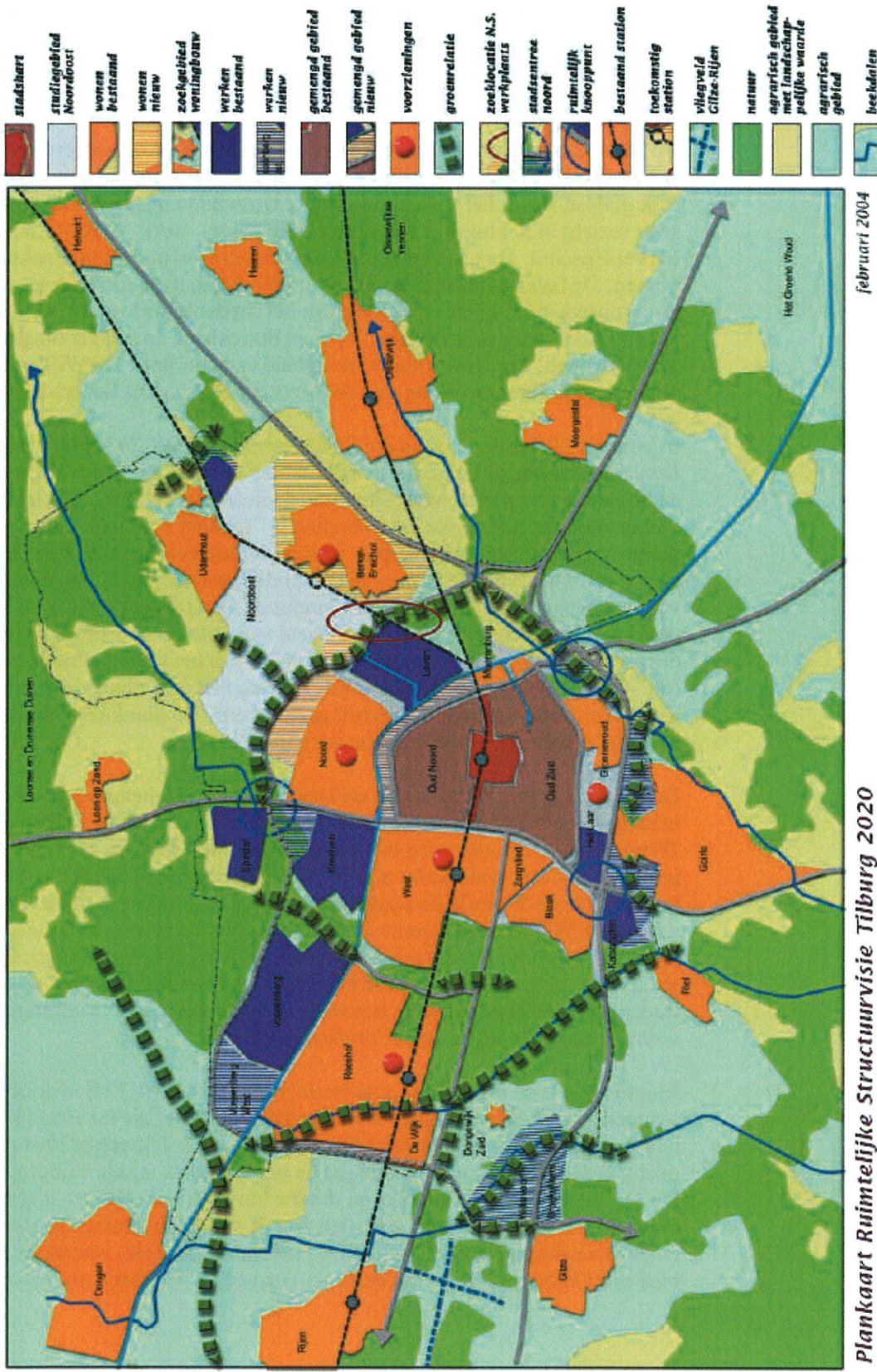
De eerste fase van Noordoost uit de *Ontwikkelingsvisie* is in de loop van 1995 vertaald in de *Structuurvisie Noordoost* [47]. De structuurvisie beschrijft een perspectief voor verstedelijkingsmogelijkheden op de lange termijn. In dat kader geeft de structuurvisie onder meer antwoord op de vraag in hoeverre bestaande en potentiële landschappelijke en ecologische kwaliteiten gecombineerd kunnen worden met de verstedelijkingsopgave uit het *Uitwerkingsplan*. Voor Noordoost wordt uitgegaan van een stedenbouwkundige eenheid met vier kwadranten, van elkaar gescheiden door de spoorlijn Tilburg-Den Bosch en een nieuwe infrastructurele lijn. De vier kwadranten bestaan uit twee volledig nieuwe gebieden en twee bestaande dorpen (Udenhout, Berkel-Enschot). In totaal biedt Noordoost volgens de structuurvisie ruimte aan maximaal 13.000 woningen en 160 hectare bedrijventerrein. De uitbreidingsrichting Noordoost is daartoe aangevuld met een aantal aan Berkel-Enschot grenzende gebieden: de Overhoeken. Ook zijn in de structuurvisie de begrenzing en omvang van de eerste planfase, waartoe de Overhoeken behoren, vastgelegd.

Ter voorkoming van ongewenste speculatie is in januari 1997 op de gebieden behorend tot de eerste fase van Noordoost een voorkeursrecht op basis van de *Wet Voorkeursrecht Gemeente* (WVG) gevestigd. Hieraan is de verplichting gekoppeld om binnen twee jaar, in dit geval uiterlijk eind 1998, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Op basis van de uitgangspunten uit de *Structuurvisie Noordoost* [49] zijn in november 1998 voor de vijf op dat moment te onderscheiden Overhoeken (Enschotsebaan, Koningsoord, Spoorzone, De Akker, Heikant) vijf *Ontwerp-Bestemmingsplannen Overhoeken* [17, 18, 19, 20, 21] verschenen. In deze bestemmingsplannen is een uitwerkingsplicht opgenomen die berust bij de gemeenteraad. Al deze bestemmingsplannen zijn op 12 april 1999 vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg en eind 1999 goedgekeurd door GS. In december 2001 zijn de plannen, door een uitspraak van de Raad van State, grotendeels onherroepelijk geworden.

In het najaar van 2002 is door de gemeente Tilburg het *Ontwikkelingsplan Overhoeken Berkel-Enschot* [36] vastgesteld. In dit plan zijn de randvoorwaarden vastgelegd voor de ontwikkeling en realisatie van een aantal nieuwe woon- en werkgebieden aan de west- en noordkant van Berkel-Enschot, de Overhoeken. De oorspronkelijke vijf Overhoeken zijn in dit plan samengevoegd tot vier nieuwe deelgebieden: Enschtsebaan, Koningsoord, Spoorzone

**Figuur 2.1** Plankaart ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020



**Plankaart Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020**



en Akker-Heikant. In de loop van 2003 is nog voorzien in een noordelijke uitbreiding van het deelgebied Akker-Heikant.

Als vervolg hierop is in juli 2003 het *Stedenbouwkundig plan Overhoeken Berkel-Enschot* [39] verschenen. Dit stedenbouwkundig plan is in december 2003 door de gemeenteraad van Tilburg vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan zal de komende jaren per deelgebied worden uitgewerkt in verkavelingsplannen. Bovendien vormt het de basis voor nadere overeenkomsten met private partijen voor de ontwikkeling en gefaseerde realisatie van De Overhoeken.

Op het schaalniveau van de kern Berkel-Enschot is bij de verdere uitwerking van de Overhoeken ook de *Wijkanalyse Berkel-Enschot* [38] van belang. Deze wijkanalyse, die in het verlengde van het Ontwikkelingsplan is opgesteld, geeft inzicht in het huidige en toekomstige woon-, werk- en leefklimaat in Berkel-Enschot. Daarin zijn ook de ontwikkelingen in de Overhoeken meegenomen. De belangrijkste uitkomsten uit de wijkanalyse zijn overgenomen als randvoorwaarden bij de opstelling van het Stedenbouwkundig plan [39]. De belangrijkste programmapunten hebben betrekking op sociale omgeving, (dorps)wonen, openbare ruimte, veiligheid en economie. De Wijkanalyse is uitgevoerd in samenwerking met de Stichting Dorpsraad Berkel-Enschot.

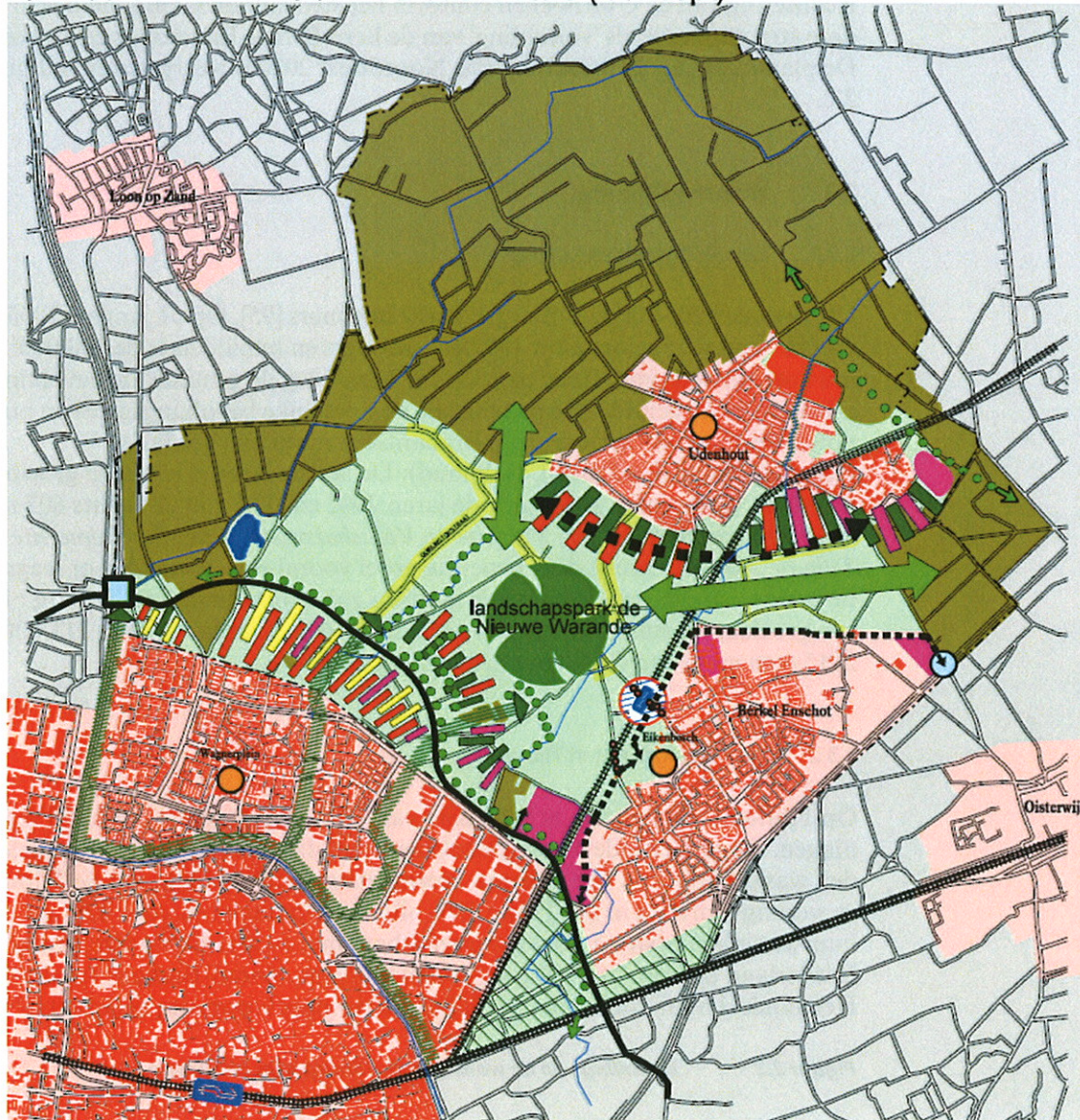
In januari 2005 is de *Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020* [44] vastgesteld. Deze visie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Tilburg voor de komende jaren en vervangt het Stadsbeheerplan uit 1990. Het leidende thema voor de ruimtelijke ontwikkeling is "Tilburg, stad van contrasten". Het thema 'meer dan som van dorpen' bepleit dat uitbreidingen buiten de tangen op een kleinschalige manier plaatsvinden, waarbij het huidige karakter van de dorpen gehandhaafd blijft. Omdat de aantrekkelijkheid van Tilburg mede gebaseerd is op de beschikbaarheid van voldoende woningen in het dorpse woonmilieu, is bebouwing van delen van het buitengebied voorzien (o.a. Overhoeken). Daarbij dienen de dorpen niet aan elkaar te groeien en worden er buffers tussen de dorpen gerealiseerd. De plankaart van de ruimtelijke structuurvisie is weergegeven in figuur 2.1.

Daarnaast zijn voor wat betreft de kwaliteit en kwantiteit van de woonfunctie in de gemeente Tilburg de gemeentelijke *WoonVisie* uit 2002 [32] en de *Notitie Woningbouwprogrammering* uit 2001, 2002 en 2003 [31, 35, 41] van belang. De inhoud van deze nota's komt aan de orde in paragraaf 2.3. De locatie Overhoeken is in de WoonVisie aangemerkt als (centrum)dorpsmilieu. De *Gereed-schapskist* [45] die de gemeente Tilburg hiervoor heeft opgesteld, biedt diverse handreikingen om een dergelijk dorps milieu te realiseren. Deze gereed-schapskist fungeert thans als een belangrijk hulpmiddel voor het opstellen van stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en voor de uiteindelijke bouw en inrichtingsplannen.

In juni 2005 is de nieuwe *Structuurvisie Noordoost 2020* [124] in concept verschenen. Dit is de herziening van de vorige structuurvisie uit 1995 [49] en een nadere uitwerking van de ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020 [44]. Noordoost wordt in deze structuurvisie gezien als een uniek stukje Tilburg, waar kansen liggen om het stedelijke en dorpse karakter van Tilburg nog meer in evenwicht te brengen. Karakteristiek zijn de verschillen tussen de dorpen, rust en de landschappelijke uitstraling met relatieve openheid, waardoor het gebied een belangrijk ruimtelijk contrast vormt met de grote moderne stad.

Figuur 2.2 Plankaart structuurvisie Noordoost 2020

Plankaart Structuurvisie Noordoost 2020 (Concept)



TOEKOMSTIG

- Stadsrandfuncties
- Wonen
- Werken
- Wonen in een landschappelijke setting
- Combinatiemilieu wonen, stadsrandfuncties en werken
- Combinatiemilieu wonen/werken in een landschappelijke setting
- Werken in een landschappelijke setting
- Landelijke verbindingzones
- Ecologische verbindingzone (groene mal / streekplan)
- Spoorwegovergang langzaam verkeer
- Stadsentree Noord
- Toekomstige stadsrandhalte
- Toekomstige infrastructuur
- Nieuwe infrastructuur Overnooten
- Studiegebied Enschootsebaan / de Sple

BESTAAND

- Bestaande stedelijke bebouwing
- Wijk / kernverzorgend centrum
- Station openbaar vervoer
- Natuur, bos en/of landbouw
- Groenzones
- (Historische) groenstructuren
- Waterlopen
- Plangrens
- Noordoostangent
- Quatre Bras

<b>gemeente Tilburg</b>		<b>Structuurvisie Noord-Oost 2020 (Concept) Plankaart</b>	
Dienst Bestandsontwikkeling afdeling Ruimtelijke Ordening		bestandsnaam: 20-2020-structuurvisieNO2020-3.dgn projectnaam: nr. 319875 bep. code:	
datum: 06-04-2005	formaat: A3	titel: nr.:	[Logo]
opgesteld: Ad Broekmans	schaal: 1 : 55000	model:	
contactpersoon: Peter Van der	tel. nr.: 013 - 547 8726	b.g.g. tel.: 013 547 88 11	

De visie gaat uit van een nieuw landschapspark 'De Nieuwe Warande' (circa 115 hectare) als groene buffer tussen Udenhout en Berkel-Enschot, zodat de bestaande dorpen hun eigen dorpse karakter en vitaliteit kunnen behouden. Realisering van de Overhoeken conform het stedenbouwkundig plan is in deze structuurvisie als 'voltooiing' van de kern Berkel-Enschot opgenomen. De plankaart van de Structuurvisie Noordoost 2020 is weergegeven in figuur 2.2.

### 2.3 Wonen in Tilburg

#### 2.3.1 Bevolkingssamenstelling

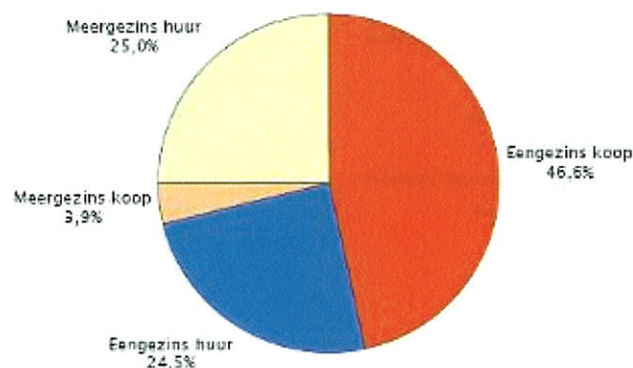
Op 1 januari 2004 telde Tilburg 198.797 inwoners [95]. Op 01 januari 2005 was dit aantal opgelopen tot 199.065 inwoners en inmiddels is de 200.000<sup>e</sup> inwoner verwelkomd. In de periode 1997-2000 lag de gemiddelde bevolkingsgroei boven de gemiddelde provinciale en landelijke bevolkingsgroei en ook boven de groei van andere grote Brabantse gemeenten (Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Helmond). De laatste jaren is het hoge groeitempo echter verdwenen: gedurende de jaren 2002 en 2003 zijn er slechts 607 resp. 939 inwoners bijgekomen. Volgens de *Volkshuisvestingsmonitor Gemeente Tilburg 2003* [40] wordt deze beperkte groei vooral veroorzaakt door stagnatie in de woningbouw. Volgens de monitor zal de bevolking van Tilburg blijven groeien, tot ruim 206.000 inwoners in 2010 en daarna tot ruim 211.000 in 2015 (een groei van 6,9% ten opzichte van 2003).

#### 2.3.2 De woningmarkt in Tilburg

Op 1 januari 2004 waren de bewoners van Tilburg gehuisvest in 82.890 woningen. De gemiddelde woningbezetting komt daarmee op 2,4 (10 jaar geleden was dit nog 2,5). Uit de meest recente woningcijfers blijkt dat de Tilburgse woningvoorraad in 2002 voor 53% uit koopwoningen en voor 47% uit huurwoningen bestond. Dat is vergelijkbaar met andere Brabantse steden (Nederland bestaat voor 53% uit koopwoningen, Noord-Brabant voor 59%). Het aandeel huurwoningen van Tilburgse woningcorporaties bedraagt 37%.

**Figuur 2.3** Verdeling van de woningen in Tilburg naar bouwtype

**Woningen in Tilburg naar bouwtype, 1 januari 2002**  
(in %)

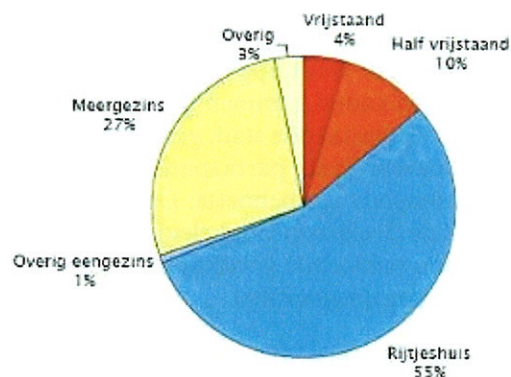


Bron: *Volkshuisvestingsmonitor Gemeente Tilburg 2003* [40]

De koopsector bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met een sterke nadruk op rijtjeswoningen. De huursector laat zich kenmerken door met name meergezinswoningen en rijtjeswoningen. Het aandeel eengezinswoningen binnen de Tilburgse woningvoorraad bedraagt 71%. Qua woningtype zijn de rijtjeswoningen met 56% het sterkst vertegenwoordigd. Het aandeel koop- en met name eengezinswoningen is het laatste decennium flink toegenomen. Deze trend zal zich naar verwachting de komende jaren voortzetten. De verdeling van de woningen in de gemeente Tilburg naar bouwtypen en woningtypen is weergegeven in de figuren 2.3 en 2.4.

**Figuur 2.4** Verdeling van de woningen in Tilburg naar woningtype

**Woningen in Tilburg naar woningtype, 1 januari 2001**  
(in %)



Bron: Volkshuisvestingsmonitor Gemeente Tilburg 2003 [40]

Zoals in paragraaf 2.3.1 reeds is vermeld, is de Tilburgse woningbouwproductie de laatste jaren gestagneerd. In 2002 zijn slechts 365 woningen opgeleverd en in 2003 waren dat 385 woningen. Oorzaken hiervoor zijn volgens de notitie *Woningbouw in Tilburg in 2003* [41]:

- het opdrogen van het pipe line-effect dat was gebaseerd op de omvangrijke en succesvolle programmajaren in het verleden;
- de moeizame planvoorbereiding en –ontwikkeling in recente jaren als gevolg van problematische grondverwerving, meer- en /of langere RO-bezwaarprocedures en binnengemeentelijke procesfactoren.

### 2.3.3 Afspraken en prognoses nieuwe woningbouw

In 1994 is het *VINEX Uitvoeringsconvenant* [57] voor de stadsregio Tilburg ondertekend. Hierin is voor de stadsregio een woningbouwplanning voor de periode 1995-2005 gepresenteerd van in totaal 14.715 woningen, waarvan 11.460 in de gemeente Tilburg. Na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1997 zijn deze cijfers bijgesteld omdat Berkel-Enschot en Udenhout aan de gemeente Tilburg zijn toegevoegd.

Omdat er binnen de gemeente Tilburg veel discussie ontstond omtrent de toekomstige woningbehoefte, met als centrale vraag of er op de middellange en lange termijn wel behoefte was aan de uitbreiding Noordoost, heeft de gemeente aanvullend onderzoek gedaan naar de woningbehoefte over de perio-

de 1998-2020. Op 30 november 1998 heeft de gemeenteraad van Tilburg de nota *Woningbouwbeleid gemeente Tilburg 1998-2020* [16] vastgesteld. Hierin wordt gesteld dat voor de gemeentelijke bouwprogramma's in de periode 1998-2002 in de Reeshof (de VINEX-wijk aan de westzijde van Tilburg) en de bestaande stad in beginsel voldoende bouwgrondcapaciteit aanwezig is. Voor de periode 2005-2020 zijn verschillende scenario's geschetst. Op basis hiervan is geconcludeerd dat voor de opvang van de woningbouwbehoefte van de stadsregio op middellange termijn in ieder geval de eerste fase van Noordoost ontwikkeld moet worden. De Overhoeken zijn hier onderdeel van.

Naar het zich thans laat aanzien zal de uitbreidingswijk Nieuwe Warande in zijn oorspronkelijke vorm niet meer worden uitgevoerd. De realisatie van verdere woningbouwlocaties in Noordoost (in de periode na 2015) is momenteel onderwerp van overleg met onder andere de provincie Noord-Brabant.

In het *Convenant Volkshuisvesting 2000-2005* [23], dat de gemeente Tilburg heeft gesloten met de Tilburgse woningcorporaties, is het centrale thema ten aanzien van de woonopgave: "Tilburg ongedeelde stad". Dit streven is vertaald in een aantal gezamenlijke strategische doelstellingen, te weten: prioriteit voor de bestaande stad, gedifferentieerde woonmilieus, wonen is maatwerk, keuzevrijheid, participatiebevordering, creëren van werkgelegenheid en voorzieningen naar behoefte. De omvang van de kernvoorraad moet zodanig zijn dat de doelgroep van beleid kan worden gehuisvest. Met andere woorden: er moeten voldoende goedkope/betaalbare woningen beschikbaar zijn voor lagere-inkomensgroepen.

Om beter zicht te krijgen op de kwalitatieve woningbehoefte is door de gemeente Tilburg, in samenwerking met de woningcorporaties, bewonersorganisaties en marktpartijen, het *Kwalitatief woningbehoefteonderzoek gemeente Tilburg 2000* [25] uitgevoerd. Dit onderzoek geeft een gedetailleerd beeld van de woonwensen in Tilburg. Uit deze studie blijkt in zijn algemeenheid dat de woningbehoefte van de Tilburgse bevolking zich met name toespitst op meer kwaliteit en ruimte in de woning en de woonomgeving. In principe is men ook bereid hiervoor meer te betalen (zowel koop als huur).

In de notitie *Woningbouwprogrammering 2001* [31] is, op basis van de uitkomsten van het Woningbehoefteonderzoek [25], een programmatische aanpassing doorgevoerd voor wat betreft de woningdifferentiatie in grote nieuwbouwlocaties. Het gaat om een ophoging van het percentage dure koop, verlaging van het percentage sociale huur en een gelijkblijvend percentage middeldure koop en huur. Tevens is een 'basis'-differentiatie voor de nieuwbouw tot 2005 gegeven.

In de *WoonVisie Gemeente Tilburg* [32] uit 2002 is aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met veranderende woonwensen. Principes als 'ongedeelde stad', 'zorg voor kwetsbare groepen' en 'zorgvuldig ruimtegebruik' blijven overigens uitgangspunten van beleid. Ook doet de WoonVisie uitspraken over gewenste woonmilieus in Tilburg. Vergroting van variatie in woonmilieus staat daarbij centraal.

De verschuivende vraag van consumenten naar dit 'landstedelijk wonen' (wonen in rustige, ruime groene, kleinschalige en veilige woonomgevingen met de stand en haar voorzieningen binnen handbereik) wordt eveneens benadrukt in de studie *"De LandStad, Landelijk wonen in de netwerkstad"* die het Ruimtelijk Planbureau (RPB) onlangs heeft uitgebracht [125]

In de afgelopen jaren zijn jaarlijks nieuwe woningbouwprogramma's vastgesteld [35, 41]. Op basis van de eerder genoemde stagnatie in de woningbouwproductie van de afgelopen jaren en de daaropvolgende spanningen op de lokale woningmarkt is in de nota *Woningbouw in Tilburg 2003* [41] de zogenoemde 'kaderdifferentiatie' die als leidraad geldt voor de nieuwbouw enigszins aangepast. Er is een accentverschuiving toegepast richting het middeldure en 'laag'-dure segment. Voor de Overhoeken blijft de planontwikkeling zich richten op de realisatie van een palet aan dorpse woonmilieus.

De *Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2020* [44] beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Tilburg voor de komende jaren en vervangt het Stadsbeheerplan uit 1990. Het leidende thema voor de ruimtelijke ontwikkeling is "Tilburg, stad van contrasten". Indien, zoals bij de Overhoeken, wordt gekozen voor uitbreiding buiten de bestaande stad gebeurt dat op een dorpse, kleinschalige wijze. "Dorps wonen" wil niet zeggen dat er alleen maar woningen in de duurdere prijsklasse worden gebouwd. Het zegt vooral iets over de dichtheden (gemiddeld 23 woningen/hectare). Voor Noordoost zijn de aantallen ten opzichte van de structuurvisie uit 1995 fors naar beneden bijgesteld. De nieuwe wijk Overhoeken staat daarbij overigens niet ter discussie. In samenhang met de nieuwe structuurvisie voor Tilburg als geheel is ook de structuurvisie Noordoost herzien. Deze is in juni 2005 in concept verschenen [124].

De meest recente gegevens over de Tilburgse woningbouwopgave voor de komende jaren zijn weergegeven in de nota *Wonen in Tilburg – 2005-2010* [99]. Hierin is onder andere gesteld dat de woonwensen van starters sinds 2002 behoorlijk neerwaarts moeten worden bijgesteld, dat de vraag naar eengezins koopwoningen is gedaald ten faveure van eengezins huurwoningen en meergezins huurwoningen en er dat nog altijd een groot tekort is aan dure koopwoningen. Daarnaast is er een tekort aan bereikbare huurwoningen. Het tekort aan middeldure en dure huurwoningen is wat afgenomen en het tekort aan middeldure koopwoningen is minimaal. Gedurende de periode 2005-2007 zullen naar verwachting ruim 4.600 woningen worden opgeleverd. Dertig procent hiervan betreft huurwoningen en 70% koopwoningen. De woningbouwopgave voor de langere termijn (2005-2010) bedraagt circa 7.000 woningen. Hiervan worden zo'n 4.500 woningen gebouwd op uitleglocaties.

Omdat de looptijd van het oude convenant [23] was verstreken, is in april 2005 het nieuwe *Convenant Wonen 2005-2010* [109] ondertekend. Belangrijkste motief voor deze convenantperiode is het principe van 'de stad in balans' door gettovorming uit te sluiten, keuzemogelijkheden te vergroten en aanboddifferentiatie van woningen en woonomgevingen te creëren. Afsproken is om in deze periode minimaal 1.400 sociale huurwoningen en minimaal 350 middeldure huurwoningen op te leveren. Hierbij is expliciet vermeld dat het van belang is dat in de uitbreidingsplannen en de grote binnenstedelijke herontwikkelingslocaties (Wijk/Reeshof, Overhoeken, Piushaven) voldoende bereikbare sociale en middeldure huurwoningen worden gerealiseerd.

**De woningbehoefte**

De woningvraag, zeker die in kwantitatieve zin, is de resultante van bevolkingsontwikkeling/demografie en economische ontwikkeling. Invulling geven aan de geregistreerde woningbehoefte van een gemeente is een kwestie van aantallen en soorten woningen, maar ook variatie in woonmilieutypen.

De woningbehoefte van Tilburg ontwikkelt zich de komende tien tot vijftien jaar in een stijgende lijn, voornamelijk als gevolg van demografische trends. De vergrijzing alsook sociaal-economische en sociaal-culturele ontwikkelingen zetten hier de toon, hetgeen een flinke toename van het aantal kleine (zelfstandige) huishoudens tot gevolg zal hebben. Behalve de kwantitatieve behoefteontwikkeling, is er ook sprake van een kwalitatieve behoefteontwikkeling. Deze uit zich in de ruimtevrage per huishouden, maar ook in de keuzevrijheid naar soorten woonmilieus binnen de gemeente. Het grondgebonden wonen is en blijft een wens van velen, waarbij het wonen in een dorps woonmilieu zich in een bijzondere belangstelling mag verheugen.

Voor de korte termijn (2005-2010) zijn de woningafspraken met provincie en Rijk richtinggevend maar naar het zich thans laat aanzien, zal deze behoefte zich ook vanaf 2010 onverminderd doorzetten.

**2.4 Werken in Tilburg**

In de stadsregio Tilburg bestaat tevens een behoefte aan de ontwikkeling van diverse soorten bedrijfslocaties. Onderstaand worden de belangrijkste trends daarin toegelicht.

Het economisch beleid van de gemeente Tilburg is weergegeven in de nota *Hoofddijnen Economisch Beleid Tilburg 2001-2010* [96]. Centrale doelstelling uit deze nota is 'het versterken en verbreden van de Tilburgse economische structuur met als doel de werkgelegenheid meer dan gelijke tred te laten houden met de groei van de beroepsbevolking en het gemiddeld besteedbaar inkomen van de Tilburger te vergroten'.

Ondanks het feit dat de economische structuur van Tilburg in toenemende mate 'verdienstelijk' is, is het industriële karakter nog altijd sterk aanwezig. Daarnaast is relatief veel werkgelegenheid te vinden in de handel en reparatie, de gezondheids- en welzijnszorg, de zakelijke dienstverlening en de onderwijssector. Deze vijf sectoren zijn goed voor bijna tweederde van de totale werkgelegenheid. Tilburg wordt wel eens getypeerd als een echte MKB-stad met een beperkte regionale werkgelegenheidsfunctie. De omvang van de werkgelegenheid in Tilburg is circa 7% groter dan de werkzame beroepsbevolking, terwijl de vijf grote steden in Brabant gemiddeld een surplus van 25% hebben.

De gemeente Tilburg streeft enerzijds naar economische structuurversterking door meer verbreding en door het beleid niet langer exclusief op de industriële sector te richten. Anderzijds heeft de gemeente een taak bij de zorg voor de fysieke bedrijfsomgeving door voldoende (en voldoende gedifferentieerde) vestigingsmogelijkheden voor bedrijven te bieden en de daarvoor relevante infrastructuur aan te leggen. De gemeente heeft aangegeven een trekkersrol te willen vervullen bij de invoering van parkmanagement, duurzame inrichtingsconcepten (intensief ruimtegebruik) en revitaliseringprojecten op bedrijventerreinen, zodat een duidelijke kwaliteitsimpuls aan de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen kan worden gegeven. Dankzij de ingezette verbreding van de economische structuur heeft Tilburg de afgelopen jaren behoorlijk weerstand kunnen bieden tegen de tegenvallende economische conjunctuur.

Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Tilburg is opgenomen in de kadernota *Ruimte voor bedrijven* uit 1998 [14]. Sinds 1998 is de economische en politieke situatie echter dusdanig gewijzigd dat de gemeente Tilburg heeft besloten in de jaarlijkse *Voortgangsrapportage bedrijventerreinen 2004* [97] een aantal nieuwe prioriteiten te formuleren.

Het in 2002 aangetreden nieuwe college van B&W heeft in haar *Algemeen Beleidsplan* [148] ten aanzien van bedrijventerreinen voorgesteld een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en van inbreiden boven uitbreiden, zodat door middel van zorgvuldig ruimtegebruik en selectievere gronduitgifte de ruimteclaims voor nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden beperkt.

Algemeen wordt verwacht dat er meer behoefte zal ontstaan aan bedrijventerreinen met kleinere kavels voor kennisintensieve bedrijven in een kantoorachtige omgeving, waarbij sprake is van wisselende combinaties van kantoor-, onderzoeks- en productieruimten. De vraag naar bedrijventerreinen is daarbij onderverdeeld in drie typen segmenten:

- grootschalig gemengd (> 2 ha) voor milieuhinderlijke bedrijven (t/m hindercategorie 5) en voor bedrijven die veel verkeer aantrekken zoals grote verladers, transport- en distributiebedrijven;
- kleinschalig gemengd (< 2 ha) voor industrie (t/m hindercategorie 4), ambacht, bouw, reparatie, groothandel, perifere detailhandel en kantoorachtige bedrijven;
- lokaal gemengd (kavelgrootte < 5.000 m<sup>2</sup>) voor bedrijvigheid met een lokale afzetmarkt of arbeidsmarkt zoals installatie- of reparatiebedrijven. Op deze terreinen behoort werken aan huis ook tot de mogelijkheden.

## 2.5 Locatiekeuze voor de Overhoeken

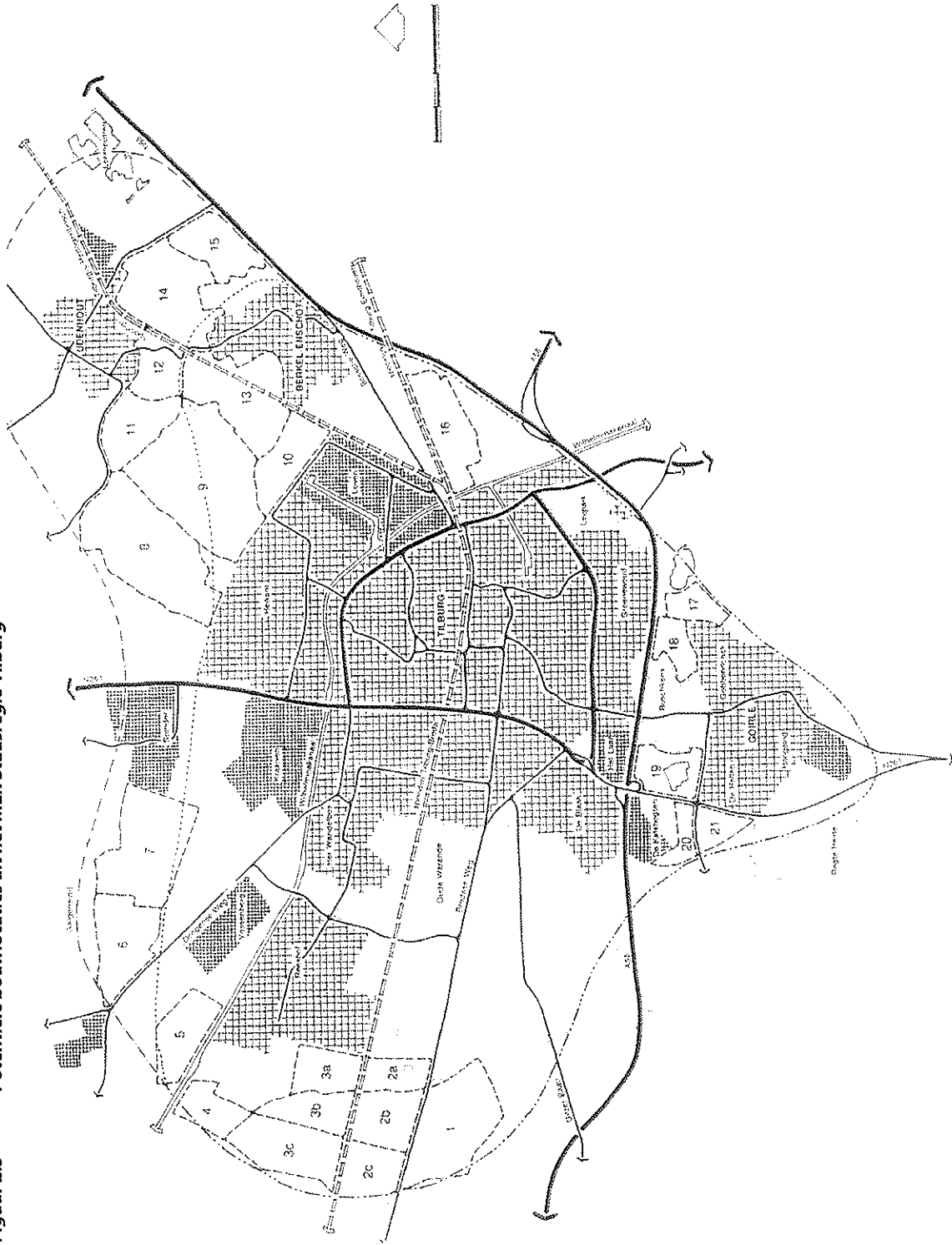
Het grootste deel van de huidige locatie voor de Overhoeken was reeds opgenomen als zoekgebied voor grootschalige woon- en werklocaties in het MER Stadsregio Tilburg [67]. Dit MER, dat is opgesteld ten behoeve van de besluitvorming over het Uitwerkingsplan [68] voor de stadsregio, biedt milieu-informatie voor de locatiekeuze van woon- en werkgebieden op streekplanniveau. In het MER Stadsregio Tilburg is een groot aantal potentiële bouwlocaties opgenomen die zijn onderzocht op geschiktheid voor woningbouw of bedrijventerrein. Hiertoe is binnen het zoekgebied (de hele stadsregio) allereerst een aantal gebieden uitgesloten vanwege de volgende belemmeringen:

- er mag geen woningbouw of aanleg van een bedrijventerrein plaatsvinden binnen een aantal elementen van de Groene Hoofdstructuur (natuurkerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en multifunctionele bossen);
- de locatie mag niet gelegen zijn binnen een waterwingebied;
- de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd;
- er mag geen woningbouw plaatsvinden binnen de vastgestelde zonering rond de vliegbasis Gilze-Rijen.

Na deze eerste inperking is het resterende studiegebied ingedeeld in een aantal kleinere deellocaties, zodat meer mogelijkheden bestaan om bij de alternatiefontwikkeling deellocaties te combineren. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in 21 potentiële nieuwbouwlocaties, die zijn weergegeven in figuur 2.3. De deellocaties 13 (Berkel-Enschot-west) 14 (Berkel-Enschot-noord) en 15 (Berkel-Enschot-oost) uit het MER voor de stadsregio maken onderdeel uit van het plangebied Overhoeken.



Figuur 2.5 Potentiële bouwlocaties uit het MER Stadsregio Tilburg



Bron: MER Stadsregio Tilburg [67]



224043.ehv.211.R001a

Met behulp van een multicriteria-evaluatie zijn deze 21 locaties vervolgens beoordeeld op een groot aantal relevante (milieu)aspecten. Hierbij zijn zes clusters van criteria onderscheiden, te weten:

- bodem en water;
- flora, fauna en ecosystemen;
- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- woon- en leefmilieu;
- mobiliteit;
- kosten.

Uit de multicriteria-analyse is een voorkeursvolgorde van locaties voor de realisering van woningbouw en voor de aanleg van bedrijventerrein afgeleid. Om tot deze prioritering te komen is eerst een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waarna een integrale afweging tussen diverse criteria heeft plaatsgevonden. Deze afweging is gebaseerd op de omvang van het (milieu)effect en de mate waarin het effect in de stadsregio Tilburg optreedt. De eindscores na de integrale afweging resulteren in de volgende voorkeursvolgorde:

**Tabel 2.1** Voorkeursvolgorde potentiële locaties woningbouw en bedrijventerrein

Positie	Woningbouwlocatie	Bedrijvenlocatie
1.	Surfplas	Vossenberg-zuid-west
2.	Bakertand-west	Surfplas
3.	Vosenberg-zuid-west	Bakertand-west
4.	Udenhout-Zuid	Moerenburg
5.	Reeshof-noord a	Udenhout-Zuid
6.	<b>Berkel-Enschot-oost</b>	Vosenberg-Noord
7.	Reeshof-zuid a	<b>Berkel-Enschot-oost</b>
8.	Vossenberg-Noord	Katsbogten
9.	<b>Berkel-Enschot-noord</b>	<b>Berkel-Enschot-noord</b>
10.	Reeshof-zuid c	Heikant
11.	Moerenburg	Reeshof-zuid a
12.	Udenhout-west	Reeshof-noord a
13.	Reeshof-noord d	Reeshof-zuid c
14.	Heikant	Udenhout-west
15.	Katsbogten	Reeshof-zuid b
16.	Reeshof-zuid b	Reeshof-noord b
17.	De Vluchtheuvel	De Vluchtheuvel
18.	Rielse Kwadrant	De Loven noord*
19.	Reeshof-noord c	<b>Berkel-Enschot-west</b>
20.	<b>Berkel-Enschot -west</b>	Rielse Kwadreant
21.	De Loven noord*	Reeshof-noord c
22.	Quirijnstok*	De Spinder-west
23.	Bakertand-oost	Bakertand-oost
24.	De Spinder-west	Quirijnstok*
25.	Kouwenberg*	Kouwenberg*

\* er was destijds nog geen rekening gehouden met de ruimtereservering voor de inmiddels gerealiseerde Noordoosttangent

Bron: Milieueffectrapport Stadsregio Tilburg [67]

Uit bovenstaande voorkeursvolgorde komt naar voren dat de locaties Berkel-Enschot-oost en Berkel-Enschot-noord, die thans gedeeltelijk deel uitmaken van het plangebied Overhoeken, in het algemeen vrij hoog scoren. De relatief lage score van de locatie Berkel-Enschot-west wordt veroorzaakt door het feit dat deze locatie relatief slecht scoort op het aspect 'flora fauna en ecosystemen'. Het westelijk deel van deze bouwlocatie is in dit MER gekenmerkt als locatie met een hoge natuurwaarde voor amfibieën en een deel ervan is in de GHS opgenomen als natuurkerngebied. Voor de goede orde: het gaat hier om

het westelijke gedeelte van de bouwlocatie Berkel-Enschot-west, gelegen ten westen van de spoorlijn, waar bovendien de afgelopen jaren de Burg. Bechteweg (Noordoosttangent) is aangelegd. Dit gebiedsdeel maakt géén onderdeel uit van het plangebied Overhoeken. De thema's 'bodem en water' en 'woon en leefmilieu' dragen eveneens bij aan de lage score van deze bouwlocatie, maar in mindere mate. De lage score voor 'woon en leefmilieu' wordt met name veroorzaakt door de geluidhinder van de spoorlijn naar 's-Hertogenbosch.

De resultaten van het MER Stadsregio Tilburg zijn verwerkt in de milieuparagraaf van het Uitwerkingplan Stadsregio Tilburg [68]. In het Uitwerkingsplan hebben milieuoverwegingen in belangrijke mate meegewogen bij de uiteindelijke ruimtelijke keuzes voor verstedelijking binnen de stadsregio. Noordoost vormt, na West (Reeshof) en Zuid (Goirle), de derde hoofdrichting voor verstedelijking. De uitbreidingsrichting Noordoost, waartoe ook de Overhoeken behoren, is vooral bedoeld voor de periode na 2005.

Op basis van de aldus gemaakte keuzes is vervolgens de daadwerkelijke planvorming van de uitbreidingsrichting Noordoost, met daarin de Overhoeken, ter hand genomen. In dat kader zijn achtereenvolgens de Structuurvisie Noordoost [49], de bestemmingsplannen voor de afzonderlijke Overhoeken [17 t/m 21], het Ontwikkelingsplan Overhoeken [36], het Stedenbouwkundig plan Overhoeken [39] en de Wijkanalyse Berkel-Enschot [38] verschenen.

Uit het voorgaande wordt afgeleid dat de Overhoeken, als nieuwe locatie voor woningbouw binnen de stadsregio Tilburg, al meer dan 10 jaar in beeld is en sinds de besluitvorming over het stadsregionale Uitwerkingsplan [68] ook niet meer ter discussie heeft gestaan. Dit betekent dat de locatie voor de wijk Overhoeken in dit MER als een vaststaand gegeven wordt beschouwd.

#### **De locatiekeuze**

Zoals eerder in deze paragraaf is gesteld, zijn er in het MER Stadsregio Tilburg [67] diverse milieuarargumenten genoemd waarom bepaalde deellocaties positiever of negatiever scoorden. De meest positief scorende locaties zijn sinds het verschijnen van bovengenoemd locatie-MER ontwikkeld, of worden momenteel in uitvoering gebracht. Woonwijk De Reeshof (deelgebieden 1, 2, 3 en 4 uit figuur 2.3) is inmiddels nagenoeg voltooid; op de locaties Surfplas/Bakertand (deelgebieden 18 en 19) en Vossenbergr Zuidwest (deelgebied 5) worden thans bedrijventerreinen ontwikkeld.

De toekomstige bouwopgave van de gemeente Tilburg wordt op verschillende manieren ingevuld. In de eerste plaats door een groot aantal binnenstedelijke (herontwikkelings)projecten, waarvan de Spoorzone en Piushaven de grootste zijn, maar daarnaast is er nog een uitbreidingsbehoefte, met name om te kunnen voorzien in de groeiende behoefte aan woningen binnen het dorps woonmilieu.

De Overhoeken worden al jaren gezien als de belangrijkste uitleglocatie voor de periode nadat De Reeshof is voltooid is en vormt in feite de nieuwe 'Vinx-locatie' voor Tilburg. Het gebied De Overhoeken geeft in belangrijke mate invulling aan de gemeentelijke woningbehoefte. Bovendien is de woningbehoefte niet te koppelen aan één project, maar aan een uitgangssituatie die op het niveau van de hele gemeente wordt vastgesteld en periodiek wordt gemonitord.

De locatiekeuze voor de Overhoeken staat niet ter discussie. De exacte invulling kan echter nog wijzigen in de toekomst. Gezien de doorlooptijd van het project, moet de invulling van de Overhoeken kunnen meeveranderen met eventuele wijzigingen in de (kwalitatieve of kwantitatieve) woningbouwbehoefte. Deze noodzaak tot flexibiliteit is het grootst in de Overhoek Akker-Heikant die naar verwachting als laatste zal worden gerealiseerd.

Ook in de afgelopen jaren zijn de plannen voor de Overhoeken al diverse malen aangepast. Dit komt met name door het afwijzen van het 'derde dorp' door de provincie. Dit maakte het nodig dat elders de benodigde woningaantallen worden gerealiseerd. Omdat de plannen voor de Overhoeken toen al wat verder waren uitgewerkt, werd besloten om de gemiddelde woningdichtheid in dit gebied iets te verhogen, uiteraard zonder dat het centrumdorps karakter verdwijnt. Ook de gewenste upgradering van de voorzieningen heeft ertoe geleid dat het aantal geplande woningen in de Overhoeken de afgelopen jaren is toegenomen.

## 2.6 Wonen in de Overhoeken

Voor de Overhoeken wordt in de WoonVisie Gemeente Tilburg [32] uitgegaan van het woonmilieu "dorps / landelijk wonen". Daartoe moet aansluiting worden gezocht bij het karakter en de dichtheid van de kern Berkel-Enschot. Hiermee kan een deel van de (toegenomen) vraag naar "centrum-dorps" woonmilieu worden ingevuld. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat Berkel-Enschot door deze uitbreidingen een dermate grote groei zal doormaken, dat het toepassen van sub-woonmilieutypen wenselijk/nodig is (bijvoorbeeld door afwisseling tussen meer compacte en gespreide woonvormen).

Tijdens de behandeling van het Stedenbouwkundig plan [39] in de gemeenteraad van Tilburg is als aanvulling op het plan besloten dat minimaal 26% sociale woningbouw in de (gehele) Overhoeken moet worden gerealiseerd. Voor de afzonderlijke Overhoeken zijn geen aparte doelstellingen geformuleerd. Voor een beschrijving van de woningen en woningtypen die in de Overhoeken worden voorgestaan, wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit MER.

## 2.7 Werken in de Overhoeken

Voor de kleinschalige bedrijventerreinen in de Overhoeken geldt dat deze ontwikkeld worden in nauwe samenhang met de in de Overhoeken te ontwikkelen woongebieden. Het gaat daarbij om een relatief beperkte oppervlakte, waarbij slechts sprake is van lichtere milieucategorieën.

De Overhoeken is aangemerkt als één van de locaties voor het lokaal gemengde segment. Om de gewenste kwaliteitsdifferentiatie te kunnen realiseren, heeft de gemeente een aantal aandachtspunten geformuleerd [97]:

- zorg voor een goede inpassing van het terrein in de omgeving;
- besteed in stedenbouwkundige plannen veel aandacht aan het openbare gebied en de bedrijfsgebouwen;
- streef naar efficiënt ruimtegebruik, onder andere door het verhogen van de Floor Space Index (= de verhouding tussen bedrijfsvloeroppervlakte en kaveloppervlakte), het stellen van een minimaal bebouwingspercentage en realisatie van collectieve voorzieningen;
- stem de kwaliteitsprofielen af op de marktsegmenten waarop de bedrijventerreinen zich richten (differentiatie in vestigingsmilieus, zowel tussen als binnen bedrijventerreinen);
- introduceer parkmanagement (intensivering van het beheer van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen);
- streef naar duurzaamheid op het gebied van gebruik van grond- en hulpstoffen, transport, afvalstoffen en nutsvoorzieningen.

In de *Oriëntatiestudie Winkelcentrum Eikenbosch* [105] uit 2003 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van het huidige winkelcentrum in Berkel-Enschot onderzocht. Voorgesteld wordt om een nieuw programma van detailhandel, horeca en dienstverlening te realiseren met een vloeroppervlak tussen de 7.000 en 9.500 m<sup>2</sup>. Hiermee kunnen diverse ondernemers uitbreiden en zal de presentatie van het centrum verbeteren. Aanvankelijk werd daarbij uitgegaan van een sterk hoogstedelijk karakter, maar als gevolg van de bijgestelde visie op dit deel van de Overhoeken zijn er thans mogelijkheden om ook de overzijde van de Eikenboschweg bij de herontwikkeling van het winkelcentrum te betrekken en/of zelfs het gehele winkelcentrum te verplaatsen.

Uiteindelijk is een voorkeur uitgesproken voor realisatie van een nieuw winkelcentrum aan de overzijde van de Eikenboschweg in de Overhoek Koningsoord [105]. De locatie van het bestaande winkelcentrum wordt deels in het nieuwe winkelcentrum opgenomen en/of kan met woningbouw worden ingevuld. Ook kunnen bestaande voorzieningen, die niet verplaatst worden naar de nieuwe locatie, worden opgenomen in de nieuwe invulling van het oude winkelcentrum.

## 2.8 Doelstelling

Voor de inrichting van het plangebied Overhoeken kan samengevat de volgende doelstelling worden geformuleerd:

*"De totstandkoming van een nieuw woongebied aan de west- en noordkant van de kern Berkel-Enschot, met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, waar ingepast in de omgeving (en passend in het dorpsmilieu) verschillende woningtypen worden gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de vraag naar nieuwe woningen in de gemeente Tilburg en wordt in beperkte mate voorzien in nieuwe werklocaties en voorzieningen".*

Uitgaande van de binnen de gemeente gewenste woningdifferentiatie, zoals neergelegd in diverse beleidsnotities, geldt daarbij voor het plangebied Overhoeken het "dorps milieu" als streefbeeld.

Omdat er bij de uitwerking van de wijk Overhoeken sprake is van een fasering in de tijd, en de diverse Overhoeken door verschillende marktpartijen worden ontwikkeld, heeft de gemeente behoefte aan een helder, eenduidig toetsingskader voor de beoordeling en toetsing van de milieueffecten van de diverse uitwerkingsplannen die voor de afzonderlijke Overhoeken worden opgesteld. Het MER vervult hier een belangrijke rol in.

Het is de bedoeling van de gemeente Tilburg om het MER Overhoeken een toetsende rol te laten vervullen bij de uitwerking, optimalisering en detaillering van het Stedenbouwkundig plan [39] voor de afzonderlijke Overhoeken. Daartoe worden in dit MER de milieueffecten van het thans voorliggende stedenbouwkundig plan in beeld gebracht en wordt een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) ontwikkeld. Beiden samen (Stedenbouwkundig plan, MMA) vormen vervolgens de basis voor het opstellen van een toetsingskader, dat wordt gebruikt voor de beoordeling van de uitwerkings- en verkavelingsplannen voor de diverse afzonderlijke Overhoeken.