



Dorpsakkoord Biezenmortel

Visie: “een groene groeiparel met identiteit en uitstraling!”

17-4-2023

Inleiding

Voor u ligt het Dorpsakkoord Biezenmortel voor de jaren 2023-2040. In dit dorpsakkoord bekrachtigen wij (projectontwikkelaars, Coöperatie Biezenmortel, De Beukenhof en de gemeente Tilburg) als partners onze inzet op de ontwikkeling van het Dorp Biezenmortel voor de komende jaren. Met als doel om gezamenlijk zorg te dragen voor een kwalitatief goed Biezenmortel in 2040.

Als contouren voor dit dorpsakkoord hanteren we in de basis het gebied zoals is weergegeven in figuur 1 en laten we het buitengebied buiten beschouwing.



Figuur 1: Dorp Biezenmortel

Doelstelling

Dit dorpsakkoord dient als gezamenlijk inspiratie- en ambitiedocument en is een leidraad voor de ontwikkeling van het Dorp Biezenmortel t/m 2040.

“een groene groeiparel met identiteit en uitstraling!”

Overwegingen

- Dit dorpsakkoord volgt uit het in de maak zijnde Koersdocument Oostflank, omarmt de uitgangspunten van dit concept Koersdocument voor zover deze van toepassing zijn op het Dorp Biezenmortel (zoals weergegeven in figuur 1) en is input voor het Koersdocument Oostflank.
- Dit dorpsakkoord borduurt voort op de besluiten van de raad uit het raadsbesluit “Warm Welkom Biezenmortel” d.d. 18-07-2022 en is een nadere specificatie van de besluiten.
- Dit dorpsakkoord borduurt voort op de dorpsvisie Biezenmortel 2040 d.d. 17 november 2021, zoals gemaakt door Coöperatie Biezenmortel samen met de inwoners van Biezenmortel.
- Dit dorpsakkoord is een nadere uitwerking van de Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen en de Gebiedsprofilen Wonen uit september 2021 van de Gemeente Tilburg.

Opzet dorpsakkoord

Om de identiteit van het huidige dorp te duiden hebben we ervoor gekozen om eerst een beschrijving te geven van de ontstaansgeschiedenis van Biezenmortel. Deze ontstaansgeschiedenis vormt tevens direct de aanleiding voor de toekomst van Biezenmortel welke we hierna op hoofdlijnen in beeld brengen. We brengen de ambities en leidraad voor de ontwikkeling van het Dorp Biezenmortel in beeld en sluiten af met een alinea over hoe we dit willen bewaken.



¹ Uitgangspunten Koersdocument Oostflank welke betrekking hebben op het “Dorp Biezenmortel”:

- We passen de lagenbenadering toe, waarbij de onderste laag randvoorwaarden stelt aan de bovenliggende lagen. Vanuit de lagenbenadering stellen we heldere ontwikkelprincipes op.
- We zetten maximaal in op de mobiliteitstransitie door te kiezen voor versterking van het OV- en fietsnetwerk en het zoveel mogelijk ‘verluwen’ van het autoverkeer in de dorpskernen.
- We kiezen eerst voor inbreiding dan voor uitbreiding en zetten vol in op de versterking van de dorpskernen.
- We laten de dorpen niet aan elkaar groeien en passen woningbouw in op basis van de lagenbenadering. Nieuwe woningbouwontwikkelingen gaan een verbinding aan met het landschap. Hierdoor ontstaan nieuwe woonmilieus.

Ontstaansgeschiedenis Biezenmortel

Het dorp Biezenmortel heeft perioden gekend van beperkte groei en perioden waarin het dorp geen groei kende.

De middeleeuwse structuur van de lintbebouwing aan de Winkelsestraat (buurtschap 't Winkel) ontwikkelde zich in de 13e of 14e eeuw. De naam Biezenmortel wordt voor het eerst genoemd in 1314, toen Gerard II van Vorselaer eigenaar werd van een hoeve (nog steeds draagt een woning de naam Vosselaar). Andere buurtschappen en bebouwingsconcentraties rondom Biezenmortel zijn: Zandkant (tegen de duinen), Hooghout en Assisië.

Begin 19e eeuw bestond het buurtschap Biezenmortel nog steeds uit een verzameling boerderijen, onder andere langs de Biezenmortelsestraat en bezat Biezenmortel geen opzichzelfstaande woningen. In 1919 werd het klooster gebouwd tussen de buurtschappen Biezenmortel en 't Winkel. Gronden werden geschonken door enkele bewoners. Het Klooster werd mede gebouwd met behulp van veel bewoners en lag aan de Dreef (nu Capucijnenstraat) en de kapel functioneerde vanaf toen als kerk voor het dorp. In die periode werden ook een school, een café en enkele winkels gerealiseerd. Biezenmortel kreeg dus in 1921 een echte kern.

Nieuwbouw vond hoofdzakelijk plaats rond de Capucijnenstraat. Er kwamen woonhuizen in plaats van boerderijen en met name na WOII groeide de kern Biezenmortel. Tot 1970 bleef het vooral bij lintbebouwing langs de Biezenmortelsestraat en de Gijzelsestraat. In de jaren '60 besloot de gemeente tot de bouw van een kleine wijk in de voormalige kloostertuin (Engelenhof, Kloosterstraat, Rietdonckstraat en Vosselaarstraat). In 1965 vertrokken de kapucijnen naar de Katholieke Universiteit Tilburg. Daarna volgde een periode van de Franciscaner Zusters (van Etten) die zich inzette voor onderwijs aan meisjes. In 1994 verlieten ook zij het klooster en werd het een groepsaccommodatie. De kapel bleef kerk tot 2019, waarna de mensen weer aangewezen werden op Udenhout, zoals dit ook voor 1921 het geval was. Door de geschiedenis van het dorp is er een sterke sociale binding met de omgeving en het voormalige klooster.

Buitengebied

In de jaren '70 nam het aantal agrarische bedrijven toe, de landbouw ontwikkelde zich en de nadruk kwam op veeteelt te liggen. Ook de boomteelt evenals grasproductiebedrijven ontwikkelden zich de laatste 20 jaar rondom het dorp.. Eind jaren '90 zijn veel varkensboeren omgeschakeld naar boomteelt. Inmiddels zijn er rond Biezenmortel vooral veel duinboeren en boeren die samenwerken met de natuur. De omgeving is nog steeds een overwegend agrarisch gebied met wat akkers en weilanden en vooral veel productiegrasland en boomkwekerijen.

Woningbouw en voorzieningen

Vanaf eind jaren '90 zijn tevens de nieuwe wijken Slijkhof en Vriesdonk ontstaan. Het dorp is de afgelopen 30 jaar dus maar met ca. 55 woningen toegenomen. De laatste nieuwbouw is opgeleverd ca. 2017.

Door dit gebrek aan nieuwbouwwoningen en het gebrek aan betaalbare huizen zijn de jongeren en jonge gezinnen weggetrokken, veelal naar Udenhout en omliggende dorpen. Hiermee staan de voorzieningen in Biezenmortel onder druk. De winkels zijn gesloten, de basisschool en het verenigingsleven staan onder druk door een sterk dalend leerlingenaantal en de Parochiekerk is gesloten. Er vindt een leegloop van het dorp plaats.

De toekomst van Biezenmortel

Door deze beperkte historische groei, zeker in de afgelopen 30 jaar en hiermee de leegloop van het dorp is het nodig om nu een inhaalslag te maken. Een te kleine of langzame groei betekent namelijk een dorp zonder basisschool en (sport) voorzieningen. Hierdoor is een inhaalslag nodig. Dit houdt in dat we tot 2030 versneld woningen toevoegen aan het dorp. Deze woningen dienen bij te dragen aan de sociale cohesie en -structuur van het dorp.

De binding met de kern en het landschap en de sterke sociale binding van (oud-) dorpsbewoners vormen krachtige elementen om van Biezenmortel een leefbaar dorp te maken.

Daarbij houden we rekening met:

- Het uitgangspunt is een evenwichtige groei waarbij rekening gehouden wordt met de (sociale) draagkracht van het dorp. Er leven zeer sterke wensen van veel oud-dorpsbewoners die terug willen keren naar hun roots. De sociale samenhang en de structuur van het dorp vormen de basis voor die wensen.
- Woningbouw kan het draagvlak voor een mogelijk extra NS-station In Udenhout vergroten. Een volwaardig station op fietsafstand verbetert de leefbaarheid. De historische samenhang met Udenhout is altijd sterk geweest.
- De landschappelijke structuur is leidend voor de groei van het dorp. Dat kan bijvoorbeeld door een sterke dorps/landschappelijke structuur te introduceren, die tevens het 'raamwerk' biedt voor een geleidelijke, kwalitatieve groei. Het is van belang om nieuwe uitbreidingen op een goede manier aan te haken aan het dorp. De ontwerpogaven beginnen bij het vormgeven en definiëren van het dorps karakter met een overgang naar deze landschappelijke structuur.



Ambities en ontwikkelingsdraad Biezenmortel

- 1 **We streven naar een gebalanceerde groei en substantiële verbetering van de leefbaarheid van het dorp, waarin de volgende uitgangspunten centraal staan:**
 - De verbinding met het omringende huidige landschap is leidend.
 - Voor de leefbaarheid van Biezenmortel is van belang dat het dorp een eigen voorzieningenniveau behoudt en dit versterkt wordt en niet enkel is aangewezen op voorzieningen in andere dorpen. Daardoor is het van belang om woningen te bouwen voor een mix aan doelgroepen naar behoefte.
 - We omarmen de mobiliteitstransitie en deel-economie: in de ontwikkeling van Biezenmortel zetten we daarom sterk in op nieuwe en verbeterde vormen van mobiliteit (o.a. deelmobiliteit, OV, fietsnetwerk).

- 2 **De realisatie van nieuwe woningen met als uiteindelijk doel dat een volledige wooncarrière in het dorp doorlopen kan worden en een verbeterd voorzieningenniveau duurzaam in stand blijft.**
 - Woonconcepten en typen verdeling op basis van marktbehoefte van mensen die in Biezenmortel willen wonen. Waarbij betaalbaarheid en een evenwichtig huisaanbod nu én in de toekomst in Biezenmortel leidend is.
 - Een stevige inhaalslag is nodig; we streven een kwantitatieve ambitie na van in totaal ca. 600 woningen in 2040, met ca. 300 woningen versneld gerealiseerd voor 2030. Deze aantallen betreffen enkel nieuwbouwwoningen buiten de bestaande volumes.
 - Er wordt een brede mix aan woningtypologieën ontwikkeld zodat een volledige wooncarrière doorlopen kan worden. Met als doel om een duurzame balans op de woningmarkt in Biezenmortel te bereiken.
 - Bij de toewijzing streven we (gedeeltelijk) naar een voorrangspositie met hen die een economische of maatschappelijke binding hebben met Biezenmortel.
 - Qua woonmilieu zetten we in op (deels collectieve) woonvormen in een landschappelijke setting. Landschap en wonen worden optimaal verbonden met elkaar. De woningen zijn natuur-inclusief en duurzaam. Er wordt ontwikkeld met oog voor en ter versterking van de biodiversiteit.
 - Aan de oostzijde maken we een stevig landschappelijk gebaar met bijvoorbeeld houtwallen, singels en bomen en creëren we een zogenaamde 'zachte dorpsrand': een zone waarin bebouwing en landschap harmonieus samen gaan.

- 3 **Een voorzieningenniveau dat meegroeit en bijdraagt aan de sociale cohesie.**
 - Het behoud en verdere ontwikkeling van voorzieningen in Biezenmortel, zoals een ontmoetingsplek, gemeenschapshuis, verenigingen en horecalocatie met plein in het dorpshart, binnenruimte voor Scouting en Kindervakantieweek, evenals een Ontmoetingsplein o.a. voor cultuur en/of evenementen.
 - Doorontwikkeling bestaande basisschool "Franciscus" naar een integraal kindcentrum (onderwijs en kinderopvang samen) in een modern duurzaam schoolgebouw.
 - Behoud van minimaal een gymzaal voor het dorp en de school is van belang en we zetten ons maximaal in om hier een sportgymzaal of sportzaal van te maken.
 - We concentreren deze voorzieningen in de kern van het dorpshart, in en direct rondom De Beukenhof. Het voormalige kloostercomplex heeft kwaliteiten om drager te zijn van het dorpshart. De Beukenhof en kloostertuin worden als waardevol gezien en worden behouden door ze te ontwikkelen. Ontwikkelmogelijkheden worden in beeld gebracht Voor het gehele dorpshart.

- 4 **Naar modernere en verbeterde mobiliteit**
 - Om een leefbaar dorpshart te creëren, creëren we naast de Capucijnenstraat nieuwe ontsluitingen, met als doel het verkeer evenwichtig te verdelen over de ontsluitingen.
 - Zoveel mogelijk omarmen we de mobiliteitstransitie door goede fietsverbindingen naar de (huidige en toekomstige) NS-stations in de omgeving en het inzetten op deelmobiliteit (met name deelauto's) en andere nieuwe vormen van 'nieuwe mobiliteit'.
 - We creëren nieuwe aantrekkelijke wandelroutes richting de Brand, Loonse en Drunense Duinen en De Leemputten. Hiermee stimuleren we de ondernemers in recreatie en toerisme en verbinden we fysiek het dorp aan de natuurlijke omgeving.

Procesafspraken

Om de woningbouwbehoefte voor de komende jaren in beeld te brengen wordt in 2023 een gezamenlijk onderzoek uitgezet.

Elke 2 jaar evalueren we gezamenlijk dit dorpsakkoord, waarbij we specifiek aandacht hebben voor de afstemming van de ontwikkeling van het voorzieningenniveau op het tempo van de woningbouwontwikkelingen en evalueren we de marktbehoefte voor woningbouw.

Ondertekenaars committeren zich aan bovenstaande leidraad en gaan deze gezamenlijk nader uitwerken.



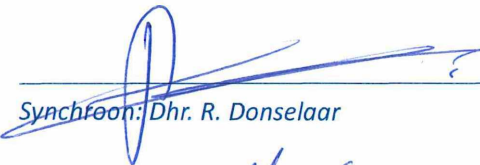
Ondertekening Dorpsakkoord Biezenmortel



Coöperatie Biezenmortel: Dhr. T. Mallens



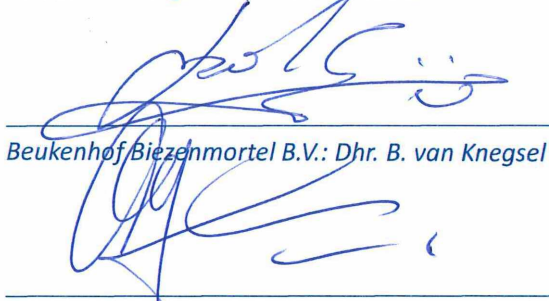
Van Wijnen: Dhr. N. Verstappen



Synchroon: Dhr. R. Donselaar



Janssen de Jong: Dhr. I. van der Mark



Beukenhof Biezenmortel B.V.: Dhr. B. van Kneysel

Stichting de Gemeenschap: Dhr. N. van Houtum



Gemeente Tilburg: wethouder van Asten