

Buitengoed Nieuwe Warande in Tilburg

Landelijk wonen met uw persoonlijke signatuur



165 riante villakavels



Een zandpad met aan weerszijden oude eiken. Hier en daar een solitaire boom in het open veld. Karakteristieke boerenerven nabij oude landbouwgronden. Overal waar u kijken kunt: groen. Overal waar u luistert: rust. Midden in dit landelijke gebied tussen Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout komt Buitengoed Nieuwe Warande tot groei. Een exclusieve woonomgeving waarin ruimte, vrijheid en hoogwaardigheid de boventoon voeren. Geef hier uw persoonlijke signatuur aan wonen, op één van de ruim bemeten villakavels.



Vrijheid om te ontwerpen wat u wilt

U bepaalt in belangrijke mate het beeld van Buitengoed Nieuwe Warande. Zelfs in de welstandsplichtige delen van het plan krijgt u op architectonisch vlak veel vrijheid. Kijkend naar het landelijke, agrarische karakter van het gebied is landelijke architectuur in de trant van Brabantse langgevelboerderijen een logische keuze. Maar ook andere architectuurvormen zijn mogelijk. Denk aan groene, in het landschap geïntegreerde architectuur, de bouw van duurzame milieuwoningen en zelfs villa's met een meer moderne verschijningsvorm.

Een buiten goed



Buitengoed Nieuwe Warande: een nieuwe villawijk in ontwikkeling

Exclusief. Landelijk. Ruim opgezet. En groen. Buitengoed Nieuwe Warande draagt al deze elementen in zich. In de luwte van Tilburg en ten westen van Berkel-Enschot wordt deze woonwijk gesitueerd die zijn gelijke niet kent. Waar nu nog weilanden en oude akkercomplexen het beeld bepalen, geeft Ruimte voor Ruimte 165 kavels uit voor exclusieve villabebouwing. Voor de vormgeving van de wijk wordt inspiratie gehaald uit de karakteristieke landelijke nederzettingen zoals die in het agrarisch gebied in Midden-Brabant veelvuldig voorkomen. Buitengoed Nieuwe Warande kan in dat opzicht gezien worden als een nieuw Brabants lint in ontwikkeling.

Zoals dat kenmerkend is voor lintbebouwing, komen de royale villakavels op Buitengoed Nieuwe Warande langs een nieuw aangelegde weg te liggen. Deze weg loopt parallel aan de beek die langs het gebied stroomt. Op de

splitsingen liggen diverse driehoekige groene pleintjes die kenmerkend zijn voor lintdorpen in Brabant. Uniek in dit plan zijn de hobbyweides tussen de percelen, die samen met de zijwegen en zandpaden zorgen voor een ongedwongen, samenhangend geheel. Buitengoed Nieuwe Warande gaat zo op een prachtige manier op in het omringende landschap.

Wonen op historische grond

Met een warande werd in vroegere tijden een jacht-terrein aangeduid waar wild een bepaalde bescherming genoot. In Nederland kreeg de naam 'warande' gaandeweg steeds meer de betekenis van een park of lustoord. Tilburg kent twee warandes. De 'Oude Warande' werd in 1712 in opdracht van prins Willem van Hessen Kassel, heer van Tilburg en Goirle, langs de weg naar Breda aangelegd. Dit 18e eeuwse park vormt samen met het Wandelbos nog altijd een geliefd recreatiegebied.

De 'Nieuwe Warande' werd in 1757 door de graaf Van Hogendorp-Van Hofwegen aangelegd op een stuk gemeenschappelijke woeste grond in de Rauwbraken, aan de noordwestkant tegen de gemeentegrens van Berkel-Enschot. Het was een bosgebied, bestaande uit loof- en naaldhout afgewisseld met natte heidevelden (de Zwaluwebunders en de Hemeltjens) en vennen.

Het bos- en heide gebied dat de Nieuwe Warande rond 1900 nog was, bestaat nu nog voor een klein deel ten noorden van Loven. Door de eeuwen heen is het bos en het ruige land eromheen ontgonnen en omgevormd tot landbouwgebied. Met de ontwikkeling van Buitengoed Nieuwe Warande wordt deze historische plek nieuw leven ingeblazen op een manier die recht doet aan de omgeving.



Een bijzonder rijke woon-beleving



Snel van het land naar de stad

Buitengoed Nieuwe Warande wordt gerealiseerd aan de rand van het buitengebied tussen Tilburg-Noord, Udenhout en Berkel-Enschot. Een plek die wordt gekarakteriseerd door open weides, akkers en enkele kleine bosgebieden met daarlangs en doorheen veelal onverharde (zand)paden. Hoewel het voelt als 'ver weg', zorgt de goede infrastructuur ervoor dat Tilburg en andere steden altijd binnen bereik liggen.

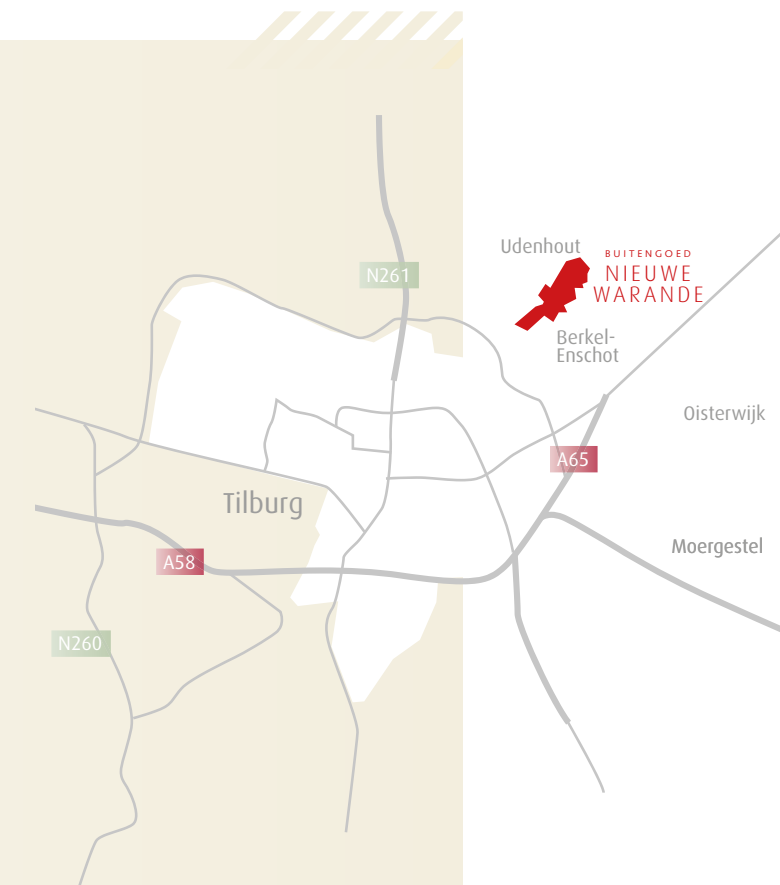
Door de uitstekende ontsluiting via slimme rondwegen is Tilburg, en dus ook Buitengoed Nieuwe Warande, een

goede uitvalsbasis voor iedereen die werkt in Eindhoven, Breda, Den Bosch of daarbuiten. En met drie treinstations en talloze buslijnen is er bovendien in de directe nabijheid een sterk openbaar vervoer netwerk aanwezig.

Aan de noordoost-kant van Buitengoed Nieuwe Warande liggen de dorpsuitbreidingen van Berkel-Enschot, waaronder Koningsoord. Deze voormalige abdij wordt het markante middelpunt van het nieuwe dorpshart van Berkel-Enschot dat hier in ontwikkeling is. Ook de voorzieningen van dit tweelingdorp en Udenhout liggen voor

toekomstige bewoners van Buitengoed Nieuwe Warande op een steenworp afstand.

De landelijkheid van Buitengoed Nieuwe Warande vormt in alle opzichten een mooi contrast met de dynamiek van Tilburg, de zesde stad van Nederland. De toegevoegde waarde van dit project voor Tilburg is groot. Een exclusieve villawijk met kavels van deze omvang is immers binnen de gemeentegrenzen nog niet aanwezig.



≡ “Je proeft aan
het ommeletje
dat ze hier
de ruimte hebben”



Zelf bouwen op een exclusieve villakavel

Van oudsher lagen in het gebied waar Buitengoed Nieuwe Warande is voorzien boerderijen die voor een groot deel het landschap bepaald én gemaakt hebben. Nu krijgt u een buitenkans om mee vorm te geven aan een woon- en leefomgeving die voldoet aan uw hoge ambitieniveau. Op Buitengoed Nieuwe Warande kunt u in particulier opdrachtgeverschap uw gedroomde villa realiseren. In totaal worden er 165 kavels uitgegeven die in grootte variëren van 700 tot 5.000 m². In deelplan 2 en 3 is er ook ruimte gereserveerd voor appartementen.

De mogelijkheden om een ensemble van villa, tuin en eventueel een privé-weide voor hobbymatig gebruik te realiseren zijn ruim. Met name in de welstandsvrije delen van het plan kunt u uw persoonlijke stempel drukken op de architectonische kwaliteit van dit exclusieve, groene woonlandschap. Daarbij is het streven dat de kwaliteit en uitstraling van uw toekomstige villa van een hoog niveau moet zijn. Iets wat u natuurlijk bij voorbaat al nastreeft als u kiest voor Buitengoed Nieuwe Warande.

Inspiratieboek geeft u aanbevelingen

Het Inspiratieboek dat voor Buitengoed Nieuwe Warande is samengesteld is geen beeldkwaliteitsplan maar een bron van inspiratie voor geïnteresseerden. Het geeft u een goede indruk van de bebouwingsmogelijkheden.

Binnen het plan zijn de volgende drie gebieden te onderscheiden:

Welstandsplichtige gebieden

In deze gebieden moet worden voldaan aan het bestemmingsplan en aan de eisen zoals gesteld in de Nota Welstand, Niveau 2. De Welstandsnota is hierbij maatgevend. Het Inspiratieboek zal bij de toetsing als leidraad worden gebruikt. In het Inspiratieboek dat verkrijgbaar / te downloaden is, vindt u aanbevelingen voor de architectuur op de in deze gebieden gelegen kavels. Er wordt

niet alleen gekeken naar het uiterlijk van de woning, maar ook naar de positionering op het kavel en naar de inrichting van het erf.

Welstandvrije gebieden

In de gebieden die als welstandsvrij zijn aangeduid, vindt geen toetsing door de Welstandscommissie plaats. Alleen het bestemmingsplan is hier maatgevend.

Regie Kavels en wegen

Ook voor de kavels die niet direct aan het lint zijn gesitueerd geldt, dat er geen welstandstoets plaatsvindt. Indien er echter wordt afgeweken van het oorspronkelijke kavel- en wegenplan is toestemming van de gemeente Tilburg vereist.



De meest riante beleving van groen en ruimte

Intieme pleintjes, bosplantsoenen met een rijke variëteit aan bomen, speelvoorzieningen van natuurlijke materialen, houten voetgangersbruggetjes over de beek die als blauwe tegenhanger van het lint langs het woongebied meandert. Het geeft een goed beeld van hoe Buitengoed Nieuwe Warande gaat aanvoelen. Voorop staat dat dit woonmilieu een oase van rust en groen wordt. Een omgeving waarin het aangenaam wonen én recreëren is.

De inrichting van de openbare ruimte wordt zoals dat bij Buitengoed Nieuwe Warande mag worden verwacht: van een kwalitatief hoog niveau. Er wordt veel aandacht en zorg besteed aan het creëren van een parkachtige beleving. Zo worden er wandelpaden aangelegd in de 600 meter lange groene zone langs de beek. In het midden van de wijk komt een weidepark waar doorheen een wandelroute loopt. Dit park vormt een natuurlijke overgang naar het buitengebied. Aan de zuidzijde van de wijk worden twee bosplantsoenen van samen 2.100 m² aangeplant.

Wandelend, fietsend of te paard door het gebied

Buitengoed Nieuwe Warande komt te liggen in een gebied dat van oudsher een recreatieve functie vervult voor de omliggende stad en dorpen. Er is dan ook een uitgebreid netwerk van wandel-, fiets- en ruiterspaden voorzien dat aansluit op de paden die al in het aangrenzende gebied liggen. Geheel in de sfeer van Nieuwe Warande worden de wandel- en ruiterspaden uitgevoerd als zandpaden. De in 2015 geheel vernieuwde Manege de Kraan zal in de toekomst ook via de nieuwe ruiterspaden worden ontsloten.

Het vermogen om te genieten



In het buitengebied lopen nu al diverse aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Zoals het Ommetje Nieuwe Warande, een wandeling van 4 kilometer over oude en nieuwe onverharde paden. Startpunt is kwekerij De Hemeltjens.



Duurzaam bouwen op Buitengoed Nieuwe Warande

Op Buitengoed Nieuwe Warande krijgt u de ruimte en mogelijkheden om een villa neer te zetten die beantwoordt aan uw persoonlijke definitie van wooncomfort. De ontwerpvrijheid die u daarbij krijgt, laat zich vanzelfsprekend ook vertalen naar architectuurvormen waarin duurzaamheid en energiezuinigheid centraal staan. Goed denkbaar zijn bijvoorbeeld groene, in het landschap geïntegreerde architectuur en de bouw van duurzame milieuwoningen.

Op uw villakavel wilt u een comfortabele woning bouwen die zo lang mogelijk voldoet aan uw specifieke woonbehoeften. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om op een verantwoorde manier om te springen met energie, water en schaarse materialen. Wilt u een duurzame woning creëren, dan vraagt dat om een duurzaam ontwerp waarin bewust is nagedacht over bijvoorbeeld zongericht bouwen, isolatievoorzieningen, de toepassing van zonnepanelen en andere energiewinnende of -besparende installaties.

In welke mate u het begrip 'duurzaamheid' ook wilt invullen: Ruimte voor Ruimte kan u in contact brengen met de beste specialisten op het gebied van duurzaam wonen.

“Wij voegen in één keer een exclusieve villawijk aan Tilburg toe.”

Claudia Swart is planontwikkelaar bij Ruimte voor Ruimte. Zij kent alle ins and outs van het project Buitengoed Nieuwe Warande, ook omdat zij intensief de voorbereidingen heeft meegemaakt als adviseur van de Provincie Brabant.

“Vaak sluiten wij bij een ontwikkelingsproject aan op de bestaande bebouwing in het gebied”, vertelt Claudia Swart. “Dat was nu natuurlijk niet het geval. Wij ontwikkelen in het buitengebied tussen Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout als het ware een compleet nieuw lint, en dat is bijzonder te noemen. Het gebied is nog helemaal blanco en moet vanaf nul ingevuld worden. De toekomstige bewoners kunnen daar een belangrijke bijdrage aan leveren dankzij de enorme ruimtelijke mogelijkheden en vrijheden die zij binnen dit project krijgen.”

Claudia Swart,
planontwikkelaar Ruimte voor Ruimte



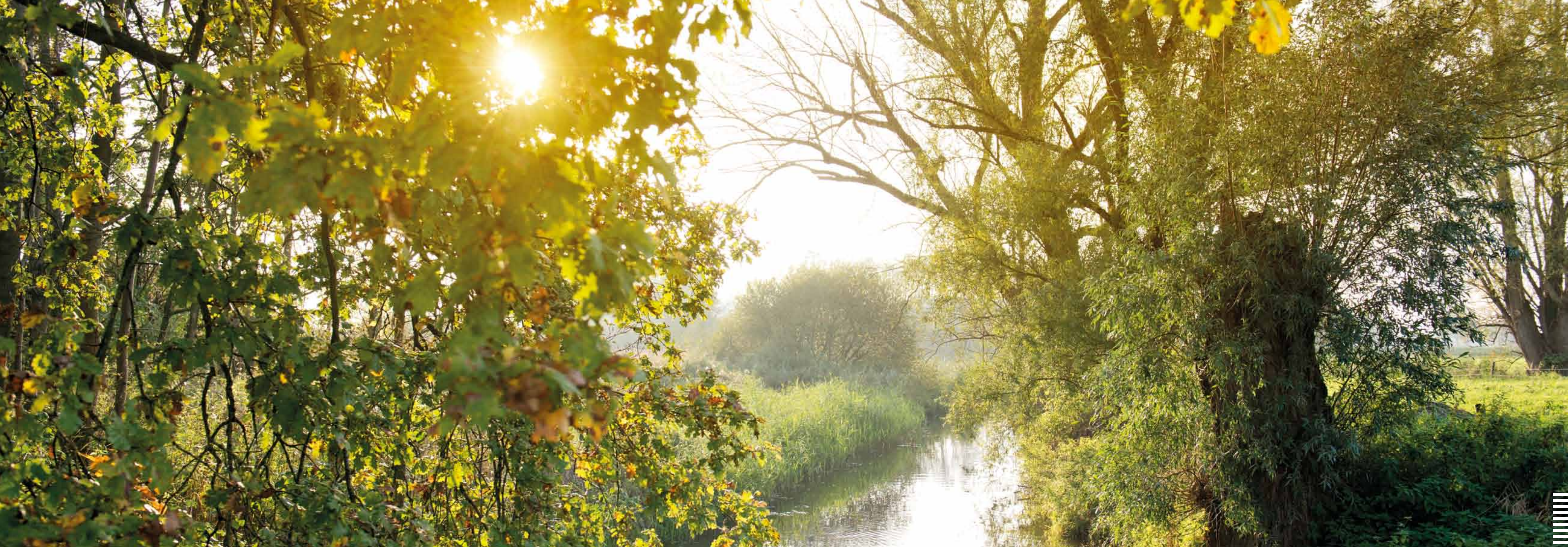
Veel belangstelling

Buitengoed Nieuwe Warande is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Tilburg en provincie Noord-Brabant. Voor Ruimte voor Ruimte is het één van de grotere projecten die de organisatie tot ontwikkeling brengt. Claudia: “Het is een groot gebied waarin we in totaal ca. 165 kavels gaan uitgeven. In deelplan 2 en 3 is er ook ruimte gereserveerd voor appartementen. Bij projecten van deze omvang bedraagt de doorlooptijd een aantal jaren. De voortekenen zijn gunstig. Voor de 25 villakavels in het eerste plandeel is ongekend veel belangstelling. Natuurlijk liggen er uitdagingen voor ons, bijvoorbeeld op infrastructureel gebied. De entree naar het buitengebied vanuit Berkel-Enschot en Udenhout is al mooi en goed. Voor de ontsluiting richting Tilburg-Noord moeten wij een nieuwe infrastructurele drager realiseren.”

Hogere woonsegment

“Het creëren van een exclusieve villawijk van deze omvang is binnen de gemeentegrenzen van Tilburg nog niet eerder voorgekomen”, gaat Claudia verder. “We voegen in één keer een villawijk met allure aan de zesde stad van Nederland toe. Door de ontwikkeling van Buitengoed Nieuwe Warande krijgt Tilburg een sterke impuls in het hogere woonsegment en kan zich zo moeiteloos meten met andere grote Brabantse steden. Bijzonder zijn ook de hobbyweides tussen de kavels. Direct aan je woning of elders in het gebied krijg je daarmee de mogelijkheid om bijvoorbeeld paarden te houden of een andere hobby uit te oefenen. Zelf ben ik een echt stadsmens. Maar als je van rust en buiten wonen houdt in een riante villa omringd door vrijheid en luxe, dan is Buitengoed Nieuwe Warande de aangewezen plek om een kavel te kopen.”







Een surplus aan ruimte

Buitengoed Nieuwe Warande geeft haar toekomstige bewoners letterlijk en figuurlijk alle ruimte om hun persoonlijke woonwensen, hoe specifiek en bijzonder ook, tot in het kleinste detail in te vullen. Er is geen andere plek in de regio Tilburg waar zoveel vrijheid, landelijkheid en exclusiviteit worden samengebracht in één nieuw woongebied.



“Stukken die
mij echt raken
krijgen hier
een eigen plekje”



Nabij het buiten goed

Stadse levendigheid en stedelijke voorzieningen om de hoek

Wie volop geniet van de rust en privacy op Buitengoed Nieuwe Warande, heeft op gezette tijden behoefte aan de dynamiek van een stad. En niet te vergeten aan de voorzieningen die in het buitengebied niet aanwezig zijn. In die behoeften voorziet Tilburg, dat niet ver van Nieuwe Warande ligt. De nabijheid van deze stad is in meer dan één opzicht aantrekkelijk.

In het Tilburgse centrum vindt u alle voorzieningen die u zich kunt wensen. Het winkelaanbod is sterk en breed, het horeca-aanbod groot en gevarieerd. Verspreid over de stad vindt u boetiekjes, speciale winkels, galeries, gezellige (eet)cafés, terrasjes en restaurants.

Gaat het over cultuur en vermaak, dan komt u ook op dat gebied niets te kort. Noemenswaardig zijn de bekende podia 013 (popmuziek), Paradox (jazz) en de Concertzaal (klassiek) en voor theaterliefhebbers De Schouwburg en De Vorst. Denk ook aan typisch Tilburgse evenementen en festivals zoals de kermis en Festival Mundial. Met het Textielmuseum, De Pont (moderne kunst) en het Noord-Brabants Natuurmuseum beschikt Tilburg bovendien over drie musea die landelijke faam genieten. Tilburg is bovendien een bruisende sportstad met eredivisionist Willem II, ijshockeyclub Tilburg Trappers en Hockeyclub HC Tilburg als meest bekende verenigingen.



Eindeloos struinen door 30 km² stuifzand

De Brabantse Sahara wordt Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen ook wel genoemd. Wie het gebied kent weet waarom. Dit indrukwekkende natuurmonument, op slechts 6 kilometer van Tilburg, herbergt één van de meest uitgestrekte stuifzandgebieden van West-Europa. Een plek die wat betreft beleving naadloos aansluit op Buitengoed Nieuwe Warande. Hier komt u naartoe om te paardrijden over de zandheuvels, te fietsen door de uitgestrekte naaldbossen. Of gewoon om in alle rust een wandeling te maken door de indrukwekkende zandverstuivingen.



Eindeloos
uitwaaien

Berkel-Enschot en Udenhout, 2 kernen met allure

Ten oosten van Buitengoed Nieuwe Warande en ten westen van Oisterwijk, ligt Berkel-Enschot dat sinds 1997 onderdeel uitmaakt van de gemeente Tilburg. Berkel en Enschoot waren aanvankelijk twee karakteristieke boerendorpen die dicht bij elkaar lagen en die in de loop der jaren met elkaar zijn vergroeid. Rond 1973 is men de twee dorpen als één gaan beschouwen.

Berkel-Enschot is een aantrekkelijk dorp met diverse bezienswaardigheden en rijksmonumenten. Het bekendst is ongetwijfeld de in 1881 door Franse trappisten gestichte Abdij Koningshoeven. Dat is niet in de laatste plaats vanwege La Trappe, het trappistenbier dat hier nog altijd onder toezicht en volgens receptuur van de monniken wordt gebrouwen.

Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in winkelcentrum Eikenbosch of op de weekmarkt die elke donderdag plaatsvindt. Verder kent Berkel-Enschot uitstekende voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, sport en ontspanning waaronder vier basisscholen en een middelbare school, een cultureel centrum, een zwembad, een sporthal en een bibliotheek.

Beeldbepalend voor het landschap van Berkel-Enschot is het stroomdal van de Voorste Stroom met daarlangs een 20 hectare metend natuurgebied dat wordt gevormd door De Helleputten en Grollegat. Ten zuiden van dit gebied liggen de natuurterreinen Galgeven en Ter Braakloop.



≡ “Als je van
zo’n beestje houdt,
wil je hem ook
dicht bij hebben”





Voor uw andere grote liefde

Locaties Hobbyweides



Uw hobby uitoefenen zoals u dat wil

De grootte van de kavels op Buitengoed Nieuwe Warande geeft u de mogelijkheid om uw woon- en leefcomfort naar het allerhoogste plan te tillen. En niet te vergeten om een domein te creëren waarop u invulling kunt geven aan uw vrije tijd en het uitoefenen van uw hobby. Niets staat u in de weg voor bijvoorbeeld de aanleg van een luxe zwembad, een tuin onder architectuur of een atelier of stalruimte op eigen terrein. Als uitbreiding op de toch al riant kavels, krijgt u bovendien de exclusieve mogelijkheid om een hobbyweide aan te kopen. De hobbyweides komen op verschillende plaatsen tussen de bouw kavels te liggen. Ze zorgen voor variatie en extra

groen in het straatbeeld en vormen als het ware de natuurlijke overgang tussen de villa's en het landschap. Het gebruik van deze hobbyweides ligt in eerste instantie in uw handen. Als toekomstige bewoner heeft u als eerste de mogelijkheid om een weide aan te kopen voor het uitoefenen van uw hobby. U kunt een hobbyweide voor de meest uiteenlopende doelen inzetten. Van moestuin tot paardenweide en van dahliatuin tot oefenweide. U kunt uw hobbyweide op landelijke wijze omheinen met bijvoorbeeld een houten hekwerk, schapengaas of wilgentenen.





“Mijn kinderen
hebben hier
een eigen
appartementje”

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte kan de bouw kavels aanbieden dankzij de zogeheten Ruimte voor Ruimte-regeling van het Rijk. Hierbij zijn veestallen in het buiten-gebied afgebroken en mogen in plaats daarvan elders in de provincie Brabant aan de rand van steden en dorpen bouw kavels worden uitgegeven. De sloopvergoeding die de agrariërs ontvangen hebben, wordt gefinancierd uit de opbrengst van de kavels. Over de uitgifte van kavels bestaan duidelijke afspraken tussen provincie, gemeente en Ruimte voor Ruimte, waarbij procedures van tevoren zijn afgesproken. Deze werkwijze levert niet alleen een prachtig aanbod van landelijk gelegen, ruime kavels op. Ook draagt dit bij aan de verfraaiing van het Brabantse landschap en het milieu. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is een 100% deelneming van de provincie Noord-Brabant.

juni 2016

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Meer informatie over de verkoop van de bouw kavels kunt u vragen bij:

Van de Water Groep
Bredaseweg 368, Tilburg
T 013-595 29 52
tilburg@vandewatergroep.nl

Lelieveld Makelaardij
Stationsplein 1, Oisterwijk
T 013-521 02 22
info@lelieveldmakelaardij.nl

uwbuitengebied.nl

Ruimte voor Ruimte
Postbus 79
5201 AB 's Hertogenbosch
T 073-615 49 59
info@ruimtevoorruimte.com
www.ruimtevoorruimte.com

ruimte voor ruimte
ruime bouw kavels in landelijk Brabant

Buitengoed Nieuwe Warande in Tilburg

Landelijk wonen met uw persoonlijke signatuur



Deelplan 1 - 25 riante villakavels

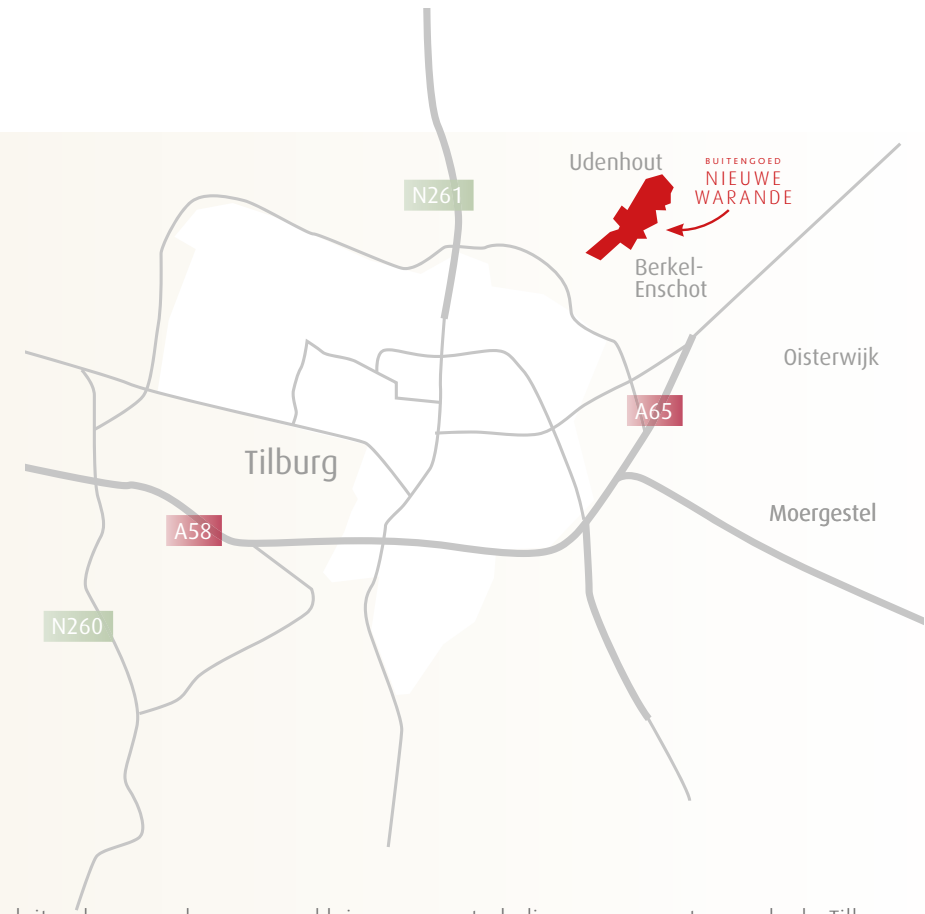


Midden in het landelijke gebied waar de Brabantse dorpen Udenhout en Berkel-Enschot raken aan de noordzijde van Tilburg, brengt Ruimte voor Ruimte een project tot ontwikkeling dat bijzonder is in al zijn facetten: Buitengoed Nieuwe Warande. Deze exclusieve, nieuwe villawijk laat wat betreft ligging, (bouw)vrijheid en beschikbare ruimte niets te wensen over. Buitengoed Nieuwe Warande ligt op een ultieme ‘groenlocatie’ te midden van akkerland, weides en bosschages. In deelplan 1 van dit project worden 25 riante kavels uitgegeven voor villabebouwing.





Wonen in de luwte van Tilburg



Tilburg is de ‘hoofdstad’ van de gelijknamige gemeente Tilburg in Noord-Brabant. Bekend geworden als textielstad is Tilburg in de 21e eeuw uitgegroeid tot de zesde stad van Nederland en een gemeente met meer dan 200.000 inwoners. Circa 20.000 inwoners wonen in Berkel-Enschot en Udenhout die sinds 1997 bij Tilburg horen. Zoals bij een stad van deze omvang verwacht mag worden, beschikt Tilburg op alle gebied over de best denkbare voorzieningen.

Zo heeft Tilburg een breed winkelaanbod, verspreid over een mix van historische centrumstraten en nieuwere winkelcentra zoals het Pieter Vreedeplein. Gezellig en goed eten en drinken is eigenlijk in heel Tilburg mogelijk in één van de vele (eet)cafés en restaurants.

Tilburg ligt aan de A58 met aansluitend een rondweg om de stad. Door de centrale ligging in de driehoek Rotterdam-Antwerpen en het Roergebied is Tilburg vanuit alle richtingen goed bereikbaar. Binnen de stad zorgen drie ringbanen voor een goede verkeersdoorstroming. Om het centrum ligt de ‘cityring’ die zorgt dat de binnenstad uitstekend bereikbaar is. Verder kent Tilburg maar liefst drie treinstations en een uitgebreid busnet.

Wie in of in de directe omgeving van Tilburg woont, kan een rijk cultureel leven leiden. Tilburg is een stad van podiumkunsten en topmusea. Het aanbod is divers: van klassieke muziek tot popmuziek, van hedendaagse kunst tot industrieel erfgoed en van dans tot cabaret. Daarnaast is Tilburg een échte evenementenstad met het hele jaar daar

kleine en grootschalige evenementen zoals de Tilburgse kermis, Festival Mundial en de internationale hardlooptwedstrijd Tilburg Ten Miles.

Tilburg wordt omringd door prachtige natuur en grenst aan het Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen. Maar ook de Oisterwijkse bossen en vennen, landgoederen als De Utrecht en natuurlijk het Wandelbos en aansluitend hieraan de Oude Warande (Nederlands enige sterrenbos) zijn fraaie plekken voor wandel- en fietsliefhebbers.

Naast alle stadse voorzieningen die Tilburg biedt, beschikken ook de buurdorpen Udenhout en Berkel-Enschot over een gevarieerd winkelaanbod en uitstekende voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en cultuur.

Hoogwaardige villabebouwing langs een nieuw lint



Het plangebied Buitengoed Nieuwe Warande is gesitueerd tussen bedrijventerrein Loven Noord I, het Riddershofpad, de spoorlijn Tilburg-Den Bosch en ten noorden van het gebied De Kraan. Het eerste plandeel dat ontwikkeld wordt ligt tussen De Kraan en De Hemeltjens. Hier komen 25 zeer ruim bemeten villakavels ter beschikking, waarop voor het grootste deel welstandsvrij gebouwd mag worden. De grootte van de kavels varieert van 700 tot 2.000 m². Qua maatvoering is flexibele kaveluitgifte ook mogelijk.

Inspiratie voor het stedenbouwkundig plan van Buitengoed Nieuwe Warande is gezocht in de typische lintbebouwing zoals die voorkomt in Brabantse dorpen zoals Biest-Houtakker. Wat betreft verschijningsvorm, sfeer en uitstraling zal Buitengoed Nieuwe Warande dan ook direct doen denken aan de landelijke nederzettingen in het agrarische gebied van Midden-Brabant.

Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd tussen Hazennest en De Kraan met een aantal zijwegen. Langs deze weg en de zijwegen komen de royale kavels. Het bebouwingslint dat zo ontstaat is het meest kenmerkende onderdeel van het plangebied. Op de splitsingen komen diverse groene pleintjes met elk een eigen karakter en inrichting. Alle straten in het plangebied worden als 30 km/u-gebied ingericht. In de toekomst is Buitengoed Nieuwe Warande voor auto's vanuit het zuiden te bereiken over de Scherpervenweg en vanuit het noorden vanuit De Kraan.

Het verkavelingsplan van de 25 kavels (genummerd 1 t/m 25 op de kaart) in deelplan 1 is zodanig uitgewerkt dat dit een aanzet biedt tot het realiseren van een veelheid aan woonvormen. Langs het lint is overwegend sprake van individuele kavels. Maar ook duokavels, afgeleid van de Brabantse langgevelboerderij, en woon-werkkavels

waarbij wonen wordt gecombineerd met een praktijk of bedrijf aan huis, behoren tot de mogelijkheden.

In samenwerking met de gemeente Tilburg zorgt Ruimte voor Ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het openbare gebied en het bouwrijp maken van de kavels. Hieronder wordt o.a. verstaan:

- het aanleggen van de gebruikelijke nutsvoorzieningen (kabel, elektra, gas, water, telefoon) tot of nabij de perceelgrens. De koper zorgt voor aansluiting van de woning op deze voorzieningen.
- de toepassing van een duurzaam watersysteem. Het schone water dient gescheiden van het vuile water afgevoerd te worden. De riolering wordt zo aangelegd dat de koper zelf de keus heeft hoe het schone regenwater van de kavel afgevoerd wordt: ondergronds of bovengronds.



Zelf bouwen op Buitengoed Nieuwe Warande

Bouwkavels van Ruimte voor Ruimte kenmerken zich door een ongekennde ruimte en vrijheid. Dat geldt in het bijzonder voor de 25 villakavels in het eerste plandeel van Buitengoed Nieuwe Warande. Ruimte en vrijheid ervaart u zeker ook bij het bouwen. Voor plandeel 1 geldt voor het grootste deel dat op de kavels welstandsvrij gebouwd mag worden, daarbij rekening houdend met de regels en voorschriften uit het bestemmingsplan van de gemeente Tilburg. Voor de aangewezen welstandsplichtige gebieden binnen fase 1, zijn de gemeentelijke Nota Welstand en het Inspiratiedocument Oostkamer 2015 maatgevend. De belangrijkste regels leest u hier.

Op elk kavel mag één vrijstaande woning met bijgebouwen worden gerealiseerd, waarbij ten minste twee parkeerplaatsen per kavel verplicht zijn. Op basis van het bestemmingsplan kunnen ook kavels ontstaan met 'twee-aaneen-woningen'.



Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij is het bouwvlak als volgt bepaald:

- 60% van de minimumbreedte van het perceel.
- Afstand van de achtergevel tot de achterste perceelgrens minimaal 3 meter.
- Maximale bebouwingspercentage 20% van het perceel.
- Afstand hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter aan beide zijde.
- Ligging van de voorgevelrooilijn is afhankelijk van de goothoogte en bedraagt ten minste 3 meter gemeten vanaf het openbaar gebied, vermeerderd met tweemaal de goothoogte minus 4 meter.
- De voorgevelrooilijn moet op het openbare gebied gericht zijn; bouwen in tweede lijn is niet toegestaan.

De maximale goothoogte bedraagt, afhankelijk van het type woning 4 tot 6,5 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Indien gekozen wordt voor één bouwlaag zonder kap, dan bedraagt de maximale bouwhoogte 4 meter. Bij twee bouwlagen zonder kap bedraagt de maximale bouwhoogte 6,5 meter.

Bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Hierbij dient de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 meter te bedragen. De goot- en bouwhoogte van de betreffende gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag

niet meer dan 20 meter bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een woning mag, afhankelijk van de grootte van het perceel, niet meer bedragen dan 75 m² (grootte perceel tot 1.000 m²), 100 m² (vanaf 1.000 m² tot 5.000 m²) of 200 m² (percelen groter dan 5.000 m²).

Welstandsplichtige gebieden

De verbindende lintbebouwing in het middengebied en de bebouwing rond de hier gelegen driehoekige pleintjes zijn erg bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Deze gebieden zijn dan ook aangewezen als welstandsplichtig, waarbij niveau 2 uit de gemeentelijke Nota Welstand van toepassing is.



Hobbyweides voor het veraangenamen van uw vrije tijd

In deelplan 1 van Buitengoed Nieuwe Warande krijgt u veel ruimte en een grote mate van vrijheid voor het realiseren van uw droomvilla op één van de 25 villakavels. Daarnaast zijn er in het verkavelingsplan hobbyweides voorzien die u als toekomstige bewoner exclusief kunt aankopen voor privé-gebruik.

De hobbyweides geven extra cachet aan het project Buitengoed Nieuwe Warande. Ze zorgen voor variatie en groen in de wijk en leggen de relatie tussen het bebouwde lint en het omliggende landschap. U kunt een hobbyweide voor de meest uiteenlopende doelen inzetten. Van moestuin tot paardenweide en van dahliatuin tot oefenweide. U bepaalt welk gebruik u eraan wilt geven.



Meer informatie over de verkoop van de
bouwkavels kunt u vragen bij:

Van de Water Groep
Bredaseweg 368, Tilburg
T 013-595 29 52
tilburg@vandewatergroep.nl

Lelieveld Makelaardij
Stationsplein 1, Oisterwijk
T 013-521 02 22
info@lelieveldmakelaardij.nl

uwbuitengebied.nl



De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte kan de bouwkavels aanbieden dankzij de zogeheten Ruimte voor Ruimte-regeling van het Rijk. Hierbij zijn veestallen in het buiten-gebied afgebroken en mogen in plaats daarvan elders in de provincie Brabant aan de rand van steden en dorpen bouwkavels worden uitgegeven. De sloopvergoeding die de agrariërs ontvangen hebben, wordt gefinancierd uit de opbrengst van de kavels. Over de uitgifte van kavels bestaan duidelijke afspraken tussen provincie, gemeente en Ruimte voor Ruimte, waarbij procedures van tevoren zijn afgesproken. Deze werkwijze levert niet alleen een prachtig aanbod van landelijk gelegen, ruime kavels op. Ook draagt dit bij aan de verfraaiing van het Brabantse landschap en het milieu. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is een 100% deelneming van de provincie Noord-Brabant.

juni 2016

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruimte voor Ruimte
Postbus 79
5201 AB 's Hertogenbosch
T 073-615 49 59
info@ruimtevoorruimte.com
www.ruimtevoorruimte.com

ruimte voor ruimte
ruime bouwkavels in landelijk Brabant