

Raadsvoorstel Kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties

Aanleiding

Aanleiding van dit voorstel is de toezegging aan de Raadscommissie Vestigingsklimaat van 27 mei 2013 om te onderzoeken op welke manier binnen de ruimte-voor-ruimteregeling invulling gegeven kan worden aan bouwmogelijkheden aan de Gilzerbaan 170, 198 en 218. Daarnaast wil de gemeente Tilburg het gemeentelijk kader voor deze provinciale regeling in kaart brengen.

Op het gebied van landelijk wonen onderscheiden we twee categorieën waar de gemeente Tilburg in het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) ruimte aan wil geven en concrete aanvragen wil faciliteren. Dit zijn de zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen en landgoederen. Dit voorstel en het bijbehorende kaartbeeld richt zich met name op de ruimte-voor-ruimte locaties. Binnen de Gemeente Tilburg zijn diverse locaties in het buitengebied, namelijk in de groenblauwe mantel en in agrarisch gebied, welke volgens de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling in aanmerking komen. Deze regeling uit de Verordening Ruimte is duidelijk en de voorwaarden zijn helder beschreven.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Eén van de bestuurlijke doelen van ons college is versterken van het vestigingsklimaat. Het hebben van een kaartbeeld voor ruimte-voor-ruimtekavels geeft inhoud aan dit bestuurlijke doel. We geven ruimte aan meer landelijk woonsegment wat onvoldoende aanwezig is in Tilburg en creëren een breder woonpalet. Dit kaartbeeld sluit aan op de gedachte/visie in de Ruimtelijke Structuurvisie 2040, door menging van functies toe te staan in het buitengebied.

Voorstel

1. Een kaartbeeld vaststellen met potentiële locaties voor de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling uit de Verordening Ruimte. Het betreft een visuele vertaling van wat de gemeente Tilburg ziet als bebouwingslinten en kernrandzone.
2. Vaststellen dat per locatie aan een bebouwingslint of in een kernrandzone (in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied) maatwerk geleverd moet worden, waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid nader onderzocht moet worden.

Argumenten

1.1 De beleidsmatige vertaling van de begrippen bebouwingslinten en kernrandzone in de Verordening Ruimte in een kaartbeeld geeft richting en ruimte aan het landelijk woonsegment wat bijdraagt aan een breder palet van woonvormen.

De regeling uit de Verordening Ruimte geeft aan dat een passende ruimte-voor-ruimtelocatie gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied. Deze bebouwingsconcentraties kunnen bestaan uit een bebouwingscluster, lint bebouwing of een kernrandzone. Uit een analyse van het grondgebied van de gemeente Tilburg blijkt dat er geen bebouwingsclusters zijn, alleen lintbebouwing en kernrandzones. In **bijlage 1** zijn deze twee typen bebouwingsconcentraties weergegeven in een kaartbeeld.

De Tilburgse bebouwingsconcentraties volgens de begrippenlijst van de Verordening Ruimte zijn:

Kernrandzone:

overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

Bebouwingslint:

lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

1.2. Met het vaststellen van een concreet kaartbeeld is een bruto zoekgebied voor ruimte-voor-ruimtelocaties gedefinieerd.

Na vaststelling van de ruimtelijke Structuurvisie 2040 is een netto zoekgebied duidelijk. Het kaartbeeld bevat dus een disclaimer voor eigen beleid, dat in de structuurvisie 2040 wordt vastgesteld.

2. De locaties van het kaartbeeld sluiten aan op de provinciale voorwaarden en zoekgebieden, zoals beschreven in de verordening,, maar dat wil niet zeggen dat ontwikkelingen op elke locatie ook ruimtelijk inpasbaar zijn. In aanmerking komen betekent nog steeds dat we de ruimtelijke elementen per locatie moeten toetsen.

Binnen de zoekgebieden moet in alle gevallen nader getoetst worden op onder andere milieuwetgeving (zoals externe veiligheidscontouren, KE-contouren van vliegveld Gilze-Rijen, geluidscontouren, geurcontouren en buisleidingen) en de ruimtelijke inpassing. Ook aan de (bestaande) structuurvisie(s) zal worden getoetst. Onder deze ruimtelijke inpassing verstaan wij de analyse maken van een lint en per locatie bekijken of de aanvraag aansluit bij de identiteit en karakteristiek van het lint.

Daarnaast vallen locaties aan de linten ook af als deze in de EHS liggen. Naast de toets en goedkeuring van de gemeente is ook toetsing en goedkeuring van de provincie vereist. Per aangevraagde locatie zal deze toets door de provincie worden uitgevoerd. Door alle bebouwingslinten en de kernrandzones aan te geven sluit de gemeente op voorhand geen ruimte-voor-ruimte locaties uit. De gemeente kan bij de aanvraag alleen niet garanderen dat een locatie volledig geschikt is voor herontwikkeling. Pas en na de integrale ruimtelijke toets blijkt of de locatie ook daadwerkelijk voor ruimte-voor-ruimte is in te vullen.

Risico's

Het zou kunnen dat de provincie bij een concreet voorstel voor een locatie niet akkoord gaat met de gemeentelijke vertaling van de begrippen. Dit verschil van inzicht door de provincie kan dan leiden tot afwijzing van een verzoek. Daarnaast kan de aanvraag, ondanks dat deze voldoet aan de begrippen, op basis van een ruimtelijke toets niet geschikt blijken (bv milieu).

Kosten en dekking

Aan het vaststellen van dit kaartbeeld en het uitvoering geven aan de beslispunten zijn geen kosten verbonden, omdat het een provinciale regeling betreft. De aanvrager moet zijn verzoek met de provincie financieel afhandelen. Verdere kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning zijn geregeld in de bouwleges en de legesverordening voor bestemmingsplannen. Tevens zal er de gebruikelijke afdracht voor Bovenwijkse voorzieningen betaald moeten worden en het perceel landschappelijk door de initiatiefnemer moeten worden ingepast.

Vervolg

Dit kaartbeeld stellen we nu apart vast, zodat de gemeente lopende aanvragen voor de ruimte-voor-ruimteregeling aan dit vastgesteld beleid kan toetsen. Daarnaast wordt beoogd om dit kaartbeeld integraal onderdeel van de Ruimtelijke Structuurvisie Tilburg 2040 te laten zijn en zal dit meeliften in het bijbehorende communicatietraject. In bijlage 2 treft u de toelichting aan over hoe wij wensen om te gaan met de aanvragen aan de Gilzerbaan.

Datumvoorstel

Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie op 18 november 2013 en de raadsvergadering van 2 december 2013.

Eindvoorstel

Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Evaluatie

Na het vaststellen van dit kaartbeeld zal de gemeente jaarlijks monitoren hoeveel locaties in het buitengebied daadwerkelijk worden herontwikkeld op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling. Op die manier kan de gemeente Tilburg evalueren of we met dit middel de gewenste ruimte geven aan initiatieven in het buitengebied en of het aansluit bij het bestuurlijke doel.

Bijlagen

Bijlage 1, Indicatief kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties

Bijlage 2, Korte toelichting op hoe we op basis van dit algemeen vastgestelde kader voor de ruimte-voor-ruimteregeling om gaan met de aanvragen aan de Gilzerbaan 170, 198 en 218.

Tilburg, 29 oktober 2013.

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

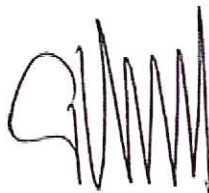
Besluit

1. Een kaartbeeld vast te stellen met potentiële locaties voor de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling uit de Verordening Ruimte. Het betreft een visuele vertaling van wat de gemeente Tilburg ziet als bebouwingslinten en kernrandzone.
2. Vast te stellen dat per locatie aan een bebouwingslint of in een kernrandzone (in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied) maatwerk geleverd moet worden, waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid nader onderzocht moet worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 02 december 2013.

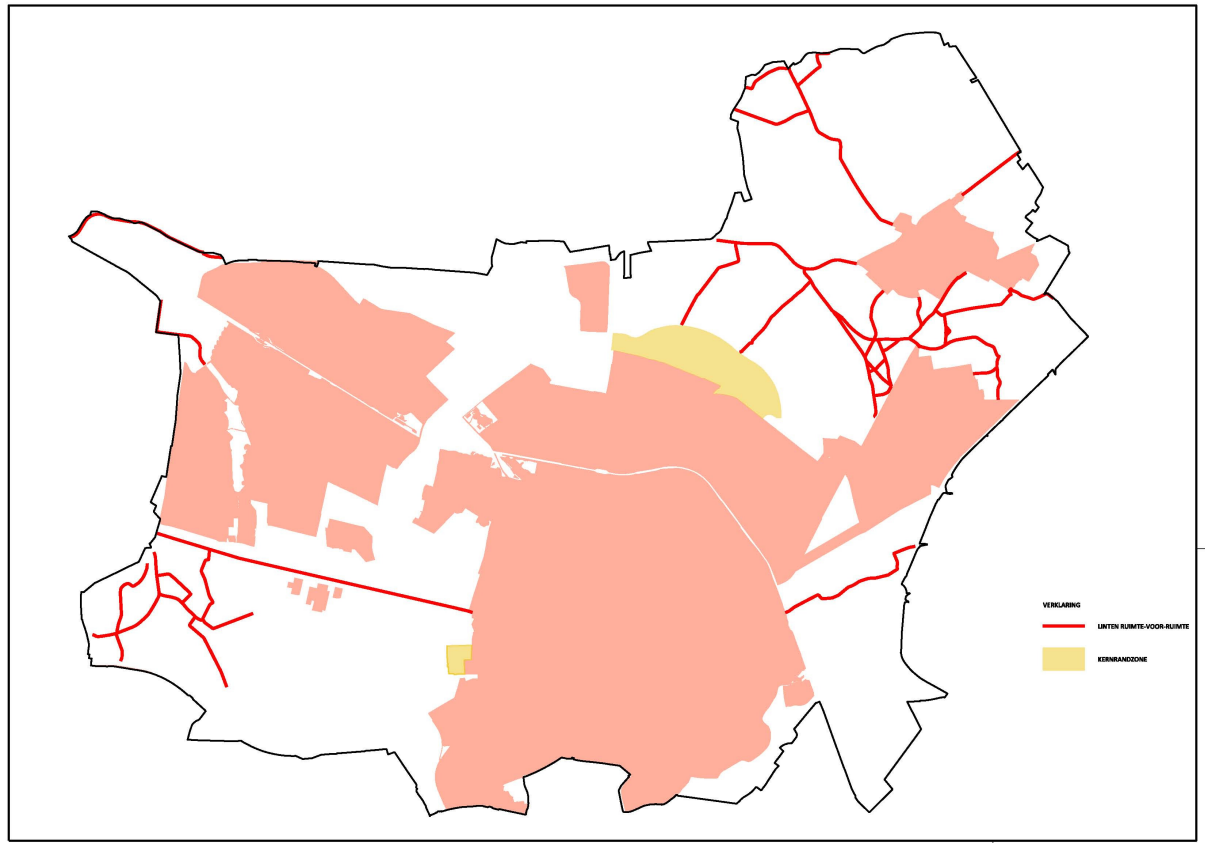
de griffier,

de voorzitter,



Bijlage 1

Kaartbeeld met **bruto** zoekgebied ruimte-voor-ruimte locaties



Bijlage 2:

Ruimte-voor-ruimte-regeling aan de Gilzerbaan

Korte voorgeschiedenis

De verzoeken voor bouw van woningen voor betreffende kavels zijn altijd afgewezen, omdat deze in strijd zijn met de Structuurvisie Zuidwest 2020. Over woningbouw vermeldt deze structuurvisie dat er geen woningbouwopgave ligt in dit gebied. De structuurvisie Zuidwest 2020 geeft aan dat deze gronden onderdeel uitmaken van een Stadsbos, een bosgebied met belangrijke natuur-, waterwinning- en recreatieve functie. Woningbouw past hier niet in. Bij de behandeling van het bestemmingsplan Actualisatie Tilburg 2013 heeft de gemeenteraad kenbaar gemaakt voor 3 locaties aan de Gilzerbaan een oplossing na te streven binnen de kaders van de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling. In het kader van de voorbereiding van de Structuurvisie Ruimte 2040 wordt de grondslag gezocht. In dat verband heeft de raadscommissie VES een bezoek aan het gebied gebracht. In de onderstaande toelichting staat de gemeentelijke planologische toets voor deze kavels en hoe woningbouw volgens de ruimte-voor-ruimteregeling wel mogelijk is.

Verordening Ruimte

De basis van de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling is opgenomen in de artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening Ruimte 2012:

Artikel 11.2 Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels

- 1. In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwonwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*
- 2. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:*
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap bedoeld in artikel 2.2 niet van toepassing is;*
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;*
 - c. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3.*

Artikel 11.3 Nadere regels inzake ruimte-voor-ruimtekavels

- 1. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 11.2, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.*
- 2. Zolang nadere regels als bedoeld in het eerste lid nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden, wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels als bedoeld in het eerste lid.*

3 concrete gevallen

Bij de behandeling van de bestemmingsplannen Buitengebied Zuidwest en Actualisatie Tilburg 2013 heeft de gemeenteraad kenbaar gemaakt voor 3 locaties een oplossing na te streven binnen de kaders van de provinciale Ruimte-voor-ruimte-regeling. Hieronder worden de 3 locaties nader beschouwd.

Gilzerbaan '170' (Van Aert)

Uit de artikelen 11.2. en 11.3 van de Verordening ruimte blijkt dat om toegang te krijgen tot de Ruimte-voor-ruimte-regeling sprake moet zijn van een passende locatie, inhoudende dat het moet gaan om

- a. gronden die zijn gelegen in de **groenblauwe mantel of agrarisch gebied** en
- b. gronden die vallen binnen een **bebouwingsconcentratie** in de zin van de Verordening ruimte. Op de bijgevoegde afbeelding is te zien dat de desbetreffende locatie (de gronden waarop de desbetreffende seniorenwoningen zijn voorzien) binnen de groenblauwe mantel valt.

In het *Raadsvoorstel Kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties* worden de Gilzerbaan en aanliggende gronden vanaf bestaand stedelijk gebied over een lengte van circa een kilometer aangewezen als bebouwingsconcentratie in de zin van een **kernrandzone**. Het desbetreffende gebied is immers aan te merken als een overgangsgebiedje tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied met relatief veel bebouwing (zie o.a. de in het gebied gelegen caravanstalling en woningen, alsmede de relatief grote vlakken groenblauwe mantel ter plaatse) en een beperkte of afnemende agrarische functie (alleen de in het gebied gelegen paardenhouderij en een enkele akker of weide hebben nog een agrarische functie). De gewenste c.q. aanwezige bebouwing is gelegen in de kernrandzone. Ook aan de tweede voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Conclusie: voldaan wordt aan de primaire toegangscriteria voor de Ruimte-voor-ruimte-regeling.

Gilzerbaan '218' (Leusink)

Uit de artikelen 11.2. en 11.3 van de Verordening ruimte blijkt dat om toegang te krijgen tot de Ruimte-voor-ruimte-regeling sprake moet zijn van een passende locatie, inhoudende dat het moet gaan om

- a. gronden die zijn gelegen in de **groenblauwe mantel of agrarisch gebied** en
- b. gronden die vallen binnen een **bebouwingsconcentratie** in de zin van de Verordening ruimte.

Op de bijgevoegde afbeelding is te zien dat de desbetreffende locatie (de gronden waarop de gewenste bebouwing is voorzien c.q. aanwezig is) binnen de groenblauwe mantel valt. In het *Raadsvoorstel Kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties* worden de Gilzerbaan en aanliggende gronden vanaf bestaand stedelijk gebied over een lengte van circa een kilometer aangewezen als bebouwingsconcentratie in de zin van een **kernrandzone**. Het desbetreffende gebied is immers aan te merken als een overgangsgebiedje tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied met relatief veel bebouwing (zie o.a. de in het gebied gelegen caravanstalling en woningen, alsmede de relatief grote vlakken groenblauwe mantel ter plaatse) en een beperkte of afnemende agrarische functie (alleen de in het gebied gelegen paardenhouderij en een enkele akker of weide hebben nog een agrarische functie). De gewenste c.q. aanwezige bebouwing is gelegen in de kernrandzone. Ook aan de tweede voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Conclusie: voldaan wordt aan de primaire toegangscriteria voor de Ruimte-voor-ruimte-regeling.

Gilzerbaan '198' (Hutten)

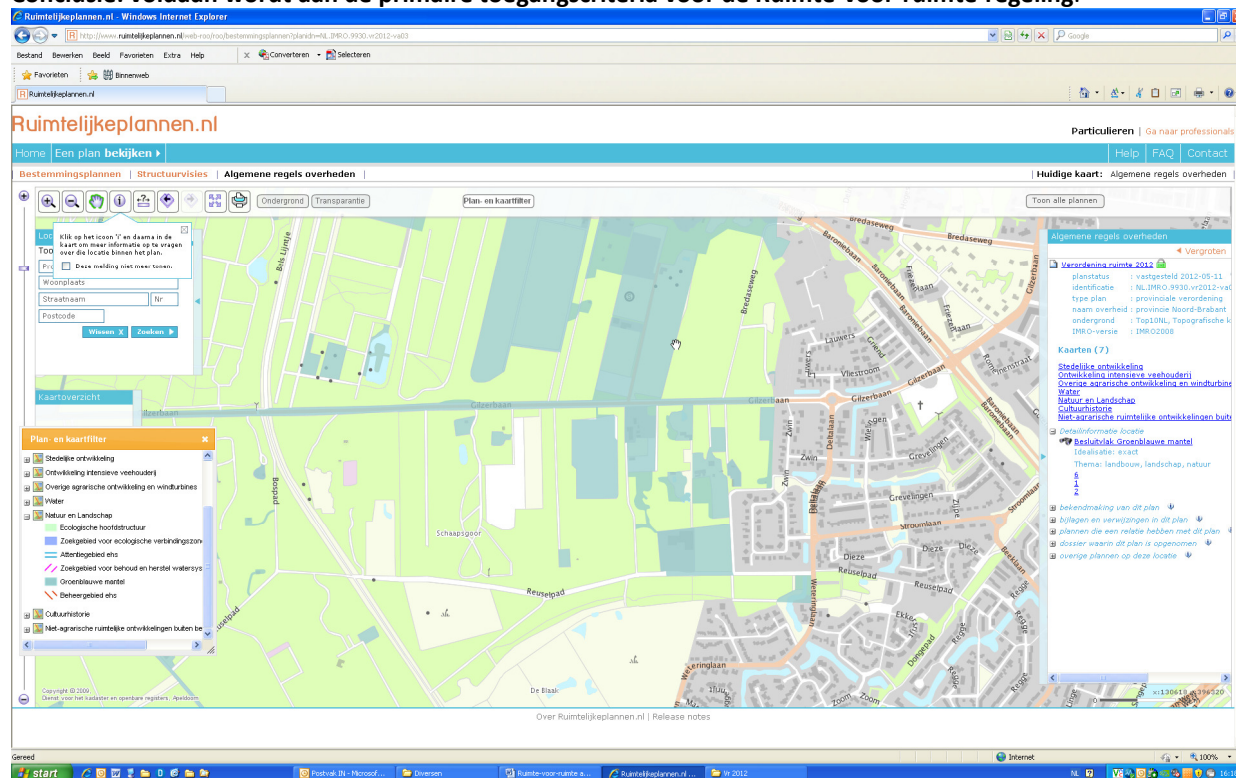
Uit de artikelen 11.2. en 11.3 van de Verordening ruimte blijkt dat om toegang te krijgen tot de Ruimte-voor-ruimte-regeling sprake moet zijn van een passende locatie, inhoudende dat het moet gaan om

- a. gronden die zijn gelegen in de **groenblauwe mantel of agrarisch gebied** en
- b. gronden die vallen binnen een **bebouwingsconcentratie** in de zin van de Verordening ruimte.

Op de bijgevoegde afbeelding is te zien dat de desbetreffende locatie (de gronden waarop de gewenste bebouwing is voorzien c.q. aanwezig is) binnen de groenblauwe mantel valt. In het *Raadsvoorstel Kaartbeeld ruimte-voor-ruimtelocaties* worden de Gilzerbaan en aanliggende gronden vanaf bestaand stedelijk gebied over een lengte van circa een kilometer aangewezen als bebouwingsconcentratie in de zin van een **kernrandzone**. Het desbetreffende gebied is immers aan te merken als een overgangsgebiedje tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied met relatief veel bebouwing (zie o.a. de in het gebied gelegen caravanstalling en

woningen, alsmede de relatief grote vlakken groenblauwe mantel ter plaatse) en een beperkte of afnemende agrarische functie (alleen de in het gebied gelegen paardenhouderij en een enkele akker of weide hebben nog een agrarische functie). De gewenste c.q. aanwezige bebouwing is gelegen in de kernrandzone. Ook aan de tweede voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Conclusie: voldaan wordt aan de primaire toegangscriteria voor de Ruimte-voor-ruimte-regeling.



Afbeelding: groenblauwe mantel (gbm) langs de Gilzerbaan (donkergroen = gbm)

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit gemeentelijk oogpunt de locaties in aanmerking komen voor de ruimte-voor-ruimteregeling. Alle drie de locaties vallen in de kernrandzone. Gezien de voorgeschiedenis van deze aanvragen is de provincie hier ook in principe mee akkoord, maar zij wil gezien de vele EHS geen verdere verdichting van het gebied. Provincie gaat akkoord met de benoeming tot kernrandzone om het beperk bouwen en het legaliseren van illegale bebouwing mogelijk te maken.

Voor deze kavels kunnen de aanvragers via het ruimte-voor-ruimte loket van het Rijk de bouwrechten (bouwtitels) kopen. De exacte prijzen en voorwaarden dienen de aanvragers bij Ruimte-voor-Ruimte op te vragen en de kosten voor een bouwtitel bedragen circa € 190.000 per bouwtitel. Het is dus wel de vraag of deze regeling en de hoogte van het bedrag voor de bouwtitel ertoe leidt dat er daadwerkelijk gebouwd zal worden cq de illegale bebouwing wordt omgezet naar een legale bebouwing. Daarvoor is ook een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.