

## **Bijlage 4.   Ruimte voor Ruimtelocaties in Tilburg**

#### 4.1 Inleiding

Uit de analyse van Smart Agent blijkt dat er een aantal categorieën leefstijlen en daarmee woonmilieus ondervertegenwoordigd is op de Tilburgse woningmarkt. Een van de middelen om op individuele basis aan die vraag te voldoen zijn bouwmogelijkheden in het buitengebied volgens de bestaande provinciale regelingen, zoals de ruimte-voor-ruimte-regeling, maar ook de landgoederenregeling.

#### 4.2 Provinciaal beleid

Op het gebied van landelijk wonen onderscheiden we twee categorieën waar de gemeente Tilburg in het buitengebied, dat wil zeggen buiten bestaand stedelijk gebied, ruimte aan wil geven en concrete aanvragen wil faciliteren. Dit zijn de zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen en landgoederen. Binnen de Gemeente Tilburg komen diverse locaties in het buitengebied in de groenblauwe mantel en in het agrarisch gebied in aanmerking voor de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. De provincie heeft deze regeling en de voorwaarden in de Verordening Ruimte vastgelegd. Deze bijlage geeft kort de voorwaarden van deze regeling weer. Het kaartbeeld geeft de potentiële locaties voor Ruimte voor Ruimte in Tilburg weer.

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 (met uitzondering van landbouwontwikkelingsgebieden en vestigingsgebieden voor glastuinbouw). Bebouwingsconcentraties volgens de begrippenlijst van de Verordening Ruimte zijn:

- Kernrandzone: overgangsgedebied 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;
- Bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

#### 4.3 Vertaling naar Tilburg

De gemeente Tilburg heeft twee kernrandzones en vele bebouwingslinten. Alleen deze twee typen staan op de kaart; bebouwingsclusters uit de Verordening Ruimte kent de gemeente Tilburg niet en staan dus ook niet op de kaart.

De gemeente Tilburg beoordeelt aanvragen voor ruimte-voor-ruimtekavels volgens de voorwaarden en regels van de provincie. Wij hebben een visuele vertaling gemaakt van wat de gemeente Tilburg ziet als bebouwingslinten en kernrandzones (zie figuur B4.1). De beleidsomschrijving en de voorwaarden van de provincie in de Verordening Ruimte zijn duidelijk, maar juist de visuele vertaling van geschikte locaties vroeg om uitwerking.

De Bredaseweg is volgens de regeling en het kaartbeeld een bebouwingslint. Kavels aan deze weg komen alleen niet in aanmerking voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het deel van de Bredaseweg dat in het buitengebied ligt, is benoemd als landgoederenzone. Het landgoedkarakter, uitstraling en de schaalgrootte van de kavels aan de Bredaseweg dienen behouden te blijven. De kwaliteiten en mogelijkheden voor de landgoederenzone aan de Bredaseweg zijn vooral de aanwezige waardevolle ensembles en bebouwing, maar ook de cultuurhistorische, archeologische en

landschappelijke waarden van het gebied. In deze landgoederenzone streeft de gemeente naar het vergroten van de herkenbaarheid en de beleving. Tot slot hebben de landgoederen in tegenstelling tot de ruimte-voor-ruimtekavels een omvang van minimaal 10 hectare en mogen naast de groenblauwe mantel en agrarisch gebied ook in de Ecologische Hoofdstructuur liggen.

De aangegeven zoeklocaties voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen op de kaart voldoen aan de voorwaarden uit de provinciale verordening Ruimte. Dit wil niet zeggen dat ontwikkelingen overal ruimtelijk inpasbaar zijn. Door alle bebouwingslinten en de kernrandzones aan te geven sluiten wij 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 na de integrale ruimtelijke toets blijkt of ruimte voor ruimte op de locatie mogelijk is. Dan worden bijvoorbeeld ook milieu-aspecten (zoals geluidshinder, externe veiligheid, stank etc) bekeken, vindt toetsing aan de EHS plaats en aan eventuele plannen voor de locatie. Naast de toets en goedkeuring van de gemeente is ook toetsing en goedkeuring van de provincie vereist. De provincie toetst per aangevraagde locatie. Er bestaat dus de mogelijkheid dat de provincie voor een concreet voorstel voor een specifieke locatie niet akkoord is. De Ruimte-voor-Ruimte regeling betreft een provinciale regeling. Naast de eventuele bestemmingsplan- en bouwleges zijn er nog provinciale kosten mee gemoeid. De aanvrager moet zijn verzoek met de provincie financieel afhandelen.

De gemeente gaat de Ruimte-voor-Ruimte regeling jaarlijks monitoren. Alleen dan is meetbaar hoeveel locaties in het buitengebied daadwerkelijk worden herontwikkeld op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Op die manier kunnen wij evalueren of we met dit middel de gewenste ruimte geven aan initiatieven in het buitengebied.

Figuur B4.1: Bruto zoekgebied Ruimte-voor-Ruimte-locaties

