

# Bijlage

## Verzoek tot vooroverleg

### Teije Tolstraat 30a Eastermar

Datum: 21 mei 2022

Auteur: Jouke H. Dantuma





# INHOUD

|                      | Bladzijde |
|----------------------|-----------|
| 1. Inleiding         | 4         |
| 2. Bestemmingsplan   | 5         |
| 3. Planvoornemen     | 6         |
| 4. Beleid            | 9         |
| 5. Omgevingsfactoren | 11        |
| 6. Uitvoerbaarheid   | 12        |
| 7. Conclusie         | 13        |

# 1. INLEIDING

## **Aanleiding en beschrijving activiteit**

Initiatiefnemer wil op het perceel Teije Tolstraat 30a een 12 prachtige energiearme appartementen bouwen. Dit duurzaam wooncomplex zal bestaan uit twee bouwlagen. Het complex wordt gasloos gebouwd en wekt groene energie op via de zonnepanelen op het dak. Het planvoornemen is om op zowel de begane grond als eerste verdieping 6 appartementen te realiseren.

## **Planologisch procedure**

Op grond van het bestemmingsplan 'Eastermar – It Heechsan 2019' zijn appartementen niet toegestaan op dit perceel. Door deze geconstateerde strijdigheid is het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden zonder uitgebreide omgevingsvergunning het project uit te voeren. Gekozen kan ook worden voor het wijzigen van het bestemmingsplan om het planvoornemen te realiseren. Maar eerst moet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel vanzelfsprekend een positief advies verstrekken.

## 2. BESTEMMINGSPLAN

Het perceel Teije Tolstraat 30a is gelegen in het bestemmingsplan 'Eastermar – It Heechsan 2019' en heeft de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijf en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (Woudelandschap)'. Op een groot deel van het perceel vigeert de functieaanduiding 'garagebox'.

Bovenstaande betekent dat het perceel gebruikt mag worden voor wegen, (woon)straten, pleinen, paden en parkeervoorzieningen. Ondergeschikt hieraan mogen ter plaatse van de functieaanduiding 'garagebox' garageboxen worden opgericht. De garageboxen dienen aaneen te worden gebouwd. Dit gebied is in figuur 1 wit opgelicht en met een oranje kleur omrand. Buiten dit gebied mogen geen andere gebouwen worden gebouwd.



Figuur 2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Eastermar – It Heechsan 2019'.

### 3. PLANVOORNEMEN

#### Huidige situatie

Op het perceel Teije Tolstraat 30a te Eastermar was voorheen loonbedrijf Brouwer gevestigd. Nadat het loonbedrijf vertrokken is naar een andere locatie in het dorp hebben de gebouwen de tand des tijds niet doorstaan. De locatie is verworpen tot een rotte kies in het dorp. Dat enkele foto's meer zeggen dan heel veel woorden blijkt wel uit de figuren 2 t/m 3.



Figuur 2.



Figuur 3



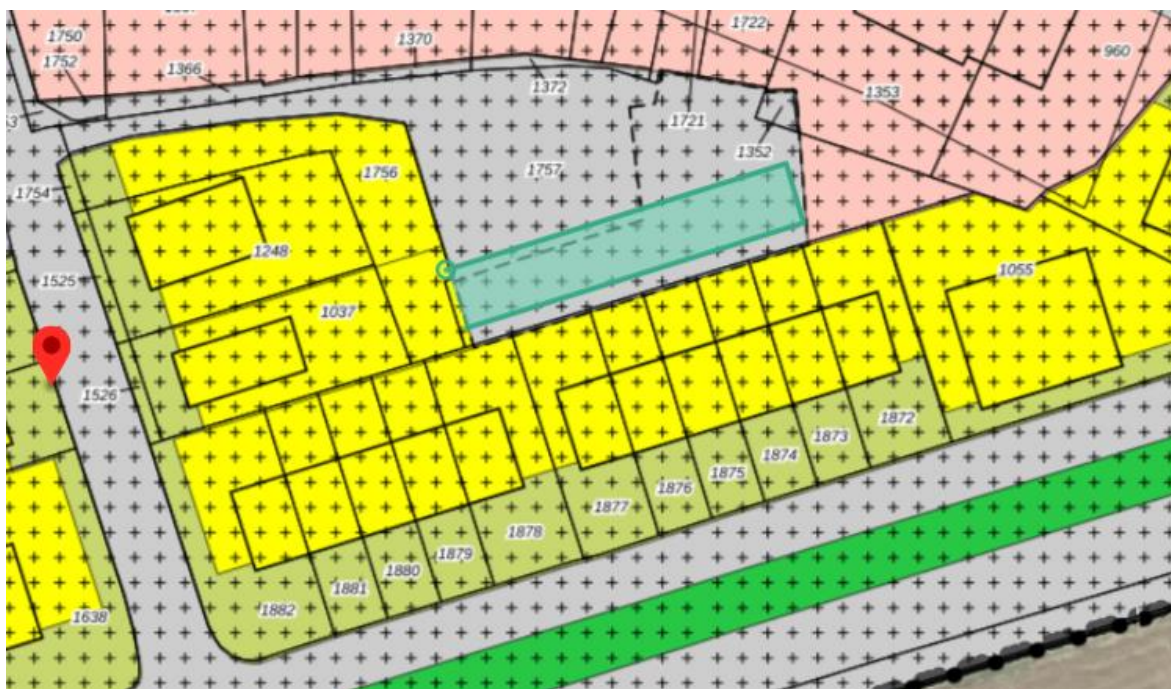
Figuur 4.

## Toekomstige situatie

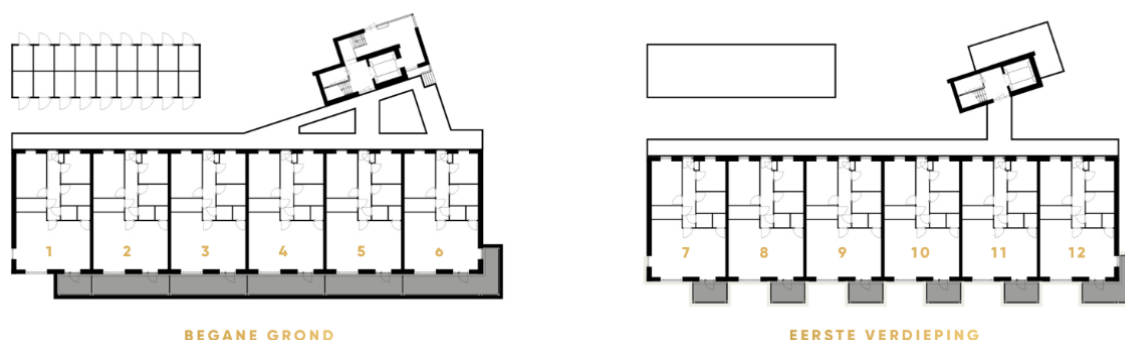
Het appartementencomplex zou kunnen worden gesitueerd in het groen gearceerde deel zoals is aangegeven in figuur 2. Dit deel is 43.20 breed en heeft een diepte van 12 meter. De brutovloeroppervlakte van één appartement is 7.20 x 12 meter oftewel 86,4 m<sup>2</sup>. Een andere situering is natuurlijk ook bespreekbaar.

Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping bevinden zich 6 appartementen. Als referentiekade wordt hierbij verwezen naar het project Sminiabosk in Burgum. De figuren 3 en 4. geven een impressie van een appartementencomplex.

Met de komst van dit appartementencomplex krijgt deze locatie een facelift die het dorp Eastermar verdient. Parkeren kan op eigen erf plaatsvinden.



Figuur 2. Situering appartementencomplex.



Figuur 3. Plattegronden.



Figuur 4. Voorbeeld indeling appartement.

### 3. BELEID

#### Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

##### *Barro*

In het Barro staan die regels, die als nationaal belang in de SVIR worden herbevestigd en die instemming van de Tweede Kamer heeft gekregen. De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een aanvulling van het Barro.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

### *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

### **Conclusie**

De bouw van 12 appartementen op het perceel Teije Tolstraat 30a te Eastermar lijkt in overeenstemming met het rijksbeleid.

## **Provinciaal beleid / regionaal beleid**

De provincie en de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel hebben in 2020 afspraken met elkaar gemaakt over de woningbouw in de regio Noordoost-Fryslân voor de komende 10 jaar. De provincie stuurt niet meer actief, maar ligt de regie bij de regio. De gemeenten zijn vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten (uitgangspunt is wel dat binnenstedelijk voor buitenstedelijk gaat). Wel zijn de gemeenten verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte.

Deze afspraak heeft geleid tot een lange lijst met woningbouwplannen in de regio. In Noordoost-Fryslân kunnen 2400 woningen gebouwd worden. Deze worden verdeeld over alle kernen, waarbij de nadruk ligt op binnenstedelijke locaties. Met de nieuwe afspraken heeft de provincie de verantwoordelijkheid meer bij de gemeenten neergelegd.

De afspraken met de provincie zijn vanaf 29 november 2021 in een volgende fase gekomen, waarin de provincie zich verder terugtrekt. Het regionale woningbouwprogramma is niet meer afhankelijk van bestuurlijke goedkeuring van de provincie. De gemeenten krijgen meer regie, wat ervoor zorgt dat gemeenten flexibeler zijn in de ontwikkeling van bouwplannen en daardoor sneller te werk kunnen gaan. Dit betekent niet dat er nu al overal gebouwd wordt. Maar de gemeenten zijn wel bezig met het ontwikkelen van woningbouwlocaties.

Gemeenten staan dicht op de markt en kunnen binnen de afspraken woningbouwplannen maken die goed aansluiten op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Het woningbouwprogramma biedt ook mogelijkheden voor versnelling van de doorstroming op de woningmarkt. De afspraken tussen provincie en gemeenten gelden tot 2025. Elk half jaar wordt de voortgang van de samenwerking met elkaar besproken aan de hand van een analyse.

De vraag naar woningen is op dit moment groot en zal voorlopig niet afnemen. Gemeenten kunnen dankzij de nieuwe samenwerkingsvorm sneller aan de slag met hun plannen, maar een zorgvuldig proces kost tijd.

### **Conclusie**

De bouw van 12 appartementen op het perceel Teije Tolstraat 30a te Eastermar is in overeenstemming met het provinciaal- en regionaal beleid.

## **Gemeentelijk beleid**

## Woonvisie 2019 – 2024

In de woonvisie 2019-2024 schrijft de gemeente Tytsjerksteradiel terecht dat er een sterke vraag is naar nieuwbouwwoningen. Er zijn momenteel te weinig woningen voor de woningzoekenden. In elk dorp van de gemeente moet de mogelijkheid zijn om nieuwbouw te kunnen plegen voor het voorzien in de behoefte van starters, jonge doorstromers (senioren) en gezinnen. Maar ook is er een kwalitatief vraagstuk. Veel woningzoekenden geven de voorkeur aan een woning die voorzien is van een flexibele indeling, goede isolatie, moderne badkamer en keuken. Kortom, waar geen grote onderhoudsinvesteringen nodig zijn. Dit initiatief sluit naadloos hierop aan en kan van toegevoegde waarde zijn om deze problemen te tackelen. Daarnaast zullen de woningen voldoen aan de gestelde energetische kwaliteiten.

De woonvisie 2019-2024 is op een punt zeker achterhaald. Er is namelijk geen rekening gehouden met de nieuwste trend, namelijk een trek van inwoners van de stad c.q. de randstad naar het platteland. Dit manifesteert zich nadrukkelijk in de huidige woningmarkt. Een substantieel aantal woningen worden ondertussen al verkocht aan Randstedelingen. Hierdoor vissen de eigen inwoners vaak achter het net en dit fenomeen drijft de koopprijzen nog verder op. Omdat het een particulier initiatief betreft kan er gestuurd worden bij de toedeling van de appartementen. Daarbij kunnen starters of doorstromers (senioren) uit het dorp Eastermar voorrang krijgen.

Volgens de woonvisie 2019 – 2014 vormen de regionale woningbouwafspraken de basis om te komen tot een actueel gemeentelijk woningbouwprogramma (zie paragraaf provinciaal – en regionaal beleid).

De leefbaarheid van het dorp Eastermar staat door een teruglopend aantal inwoners onder druk. Dit vindt zijn weerslag op allerlei terreinen: verenigingsleven, voorzieningen, middenstand etc. De initiatiefnemer spreekt de wens uit dat met de bouw van 12 appartementen de starters (jongeren) of doorstromers (senioren) in het dorp kunnen blijven wonen.

## Conclusie

De bouw van 12 appartementen op het perceel Teije Tolstraat 30a te Eastermar is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

## 4. OMGEVINGSFACTOREN

Op voorhand worden in kader van omgevings- en milieufactoren geen belemmeringen verwacht voor het planvoornemen.

Planologisch vigeert op de percelen aan de noordzijde de bestemming 'Centrum'. Hier mogen bedrijven in categorie 1 en 2 zich vestigen. In kader van het aspect bedrijven en milieuhinder kan gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet een afstand in acht worden genomen van 30 meter. Deze afstand heeft betrekking op het milieuaspect geluid. Echter omdat er sprake is van een gemengd gebied, wordt deze afstand met één afstandsstep verkleind tot 10 meter. De afstand tussen het appartementencomplex en deze panden is groter dan 10 meter.

Aanvullende onderzoeken zijn niet uitgesloten. Hierbij valt te denken aan een bodemonderzoek.

## 5. UITVOERBAARHEID

### **Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, die het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van het vergunningstraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.

Ook zullen in kader van het participatietraject de omwonenden vroegtijdig worden geïnformeerd.

## 6. CONCLUSIE

### **Conclusie**

Het realiseren van een twaalfstal appartementen op het perceel Teije Tolstraat 30a te Eastermar past in het gemeentelijk -, provinciaal - en regionaalbeleid. Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er op voorhand geen ruimtelijk relevante belemmeringen te verwachten zijn.