

REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

RINSUMAGEAST

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Rinsumageast" van 4 juli 2019 tot en met 11 september 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het bestemmingsplan betreft de actualisatie van de bestemmingen van de dorpskom van Rinsumageast.

Ambtshalve correctie

In de periode van 4 juli 2019 tot en met 11 september 2019 is geconstateerd dat een ambtshalve correctie in de Verbeelding wenselijk is naar aanleiding van een door het college van B&W op 17 oktober 2017 genomen principebesluit.

In het bebouwingscomplex Rjochthûsstrjitte 27-29 wordt door het principebesluit de bouw van een extra woning toegestaan. Dit wordt nu mogelijk gemaakt door het opnemen van een aanduiding 3 in het bouwvlak aldaar: de twee bestaande woningen plus één nieuw te bouwen op de plaats van het af te breken oostelijke deel van de nu nog aanwezige bedrijfsbebouwing.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is een vijftal zienswijzen ingediend door belanghebbenden:

- Een schriftelijke zienswijze op 15 juli 2019 van Dorpsontwikkelingsmaatschappij Rinsumageast en Sybrandahûs, p/a Van Burmanastrjitte 7a 9105 LE Rinsumageast inzake de mogelijkheden voor woningbouw;
- Een schriftelijke zienswijze op 2 augustus 2019 van een bewoner van Het Hout 207 9723 LC Groningen inzake de omzetting van de van de op de locatie Tjaerdawei 41 (de voormalige melkfabriek) aanwezige dienstwoning naar een reguliere woning.
- Een schriftelijke zienswijze op 23 augustus 2019 van bewoners op het adres De Fintsjes 14 9105 KK te Rinsumageast inzake (recreatieve) bewoning van een deel van de bijgebouwen;
- Een mondelinge zienswijze op 21 augustus 2019 van een bewoner van Tjaerdawei 45 met betrekking tot de realisatie van een kleinschalige camping;
- Een schriftelijke zienswijze op 10 september 2019 van Dorpsbelang Rinsumageast/Sybrandahûs inzake de mogelijkheden voor woningbouw;

Zienswijze Dorpsontwikkelingsmaatschappij Rinsumageast en Sybrandahûs

De dorpsontwikkelingsmaatschappij Rinsumageast en Sibrandahûs (DOM 2.0) heeft als werkgroep binnen Dorpsbelang Rinsumageast en Sybrandahûs ten doel een visie op te stellen voor de ontwikkeling van de dorpen Rinsumageast en Sybrandahûs. In dat verband stelt de werkgroep dat in de toekomst voldoende woningen beschikbaar dienen te zijn voor inwoners die graag in Rinsumageast willen blijven wonen.. De werkgroep constateert dat in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan geen ruimte beschikbaar is voor nieuwbouw. Vanuit deze visie stelt de werkgroep het volgende:

Bij de commissie DOM2.0 is bekend dat er zowel onder de jongere als oudere bevolking behoefte bestaat voor nieuwbouw, onderbouwd met een behoefte-enquête onder de inwoners van Rinsumageast.

In Rinsumageast wonen, zoals ook omschreven is in het ontwerp bestemmingsplan, relatief gezien veel jonge gezinnen. Ook kent de plaatselijke basisschool een relatief hoog aantal leerlingen. De verwachting bestaat derhalve niet dat er de komende jaren sprake zal zijn van krimp van het inwoneraantal, mits de gemeente voldoende mogelijkheid biedt aan inwoners om ook in het eigen dorp te kunnen blijven wonen. Het beleid van provincie en gemeente mogen naar onze mening niet de oorzaak zijn van 'krimp';

*Rinsumageast is populair bij forenzen vanwege een centrale ligging tussen de steden Dokkum, Drachten en Leeuwarden waar voldoende werkgelegenheid is;
Het provinciaal beleid staat weer nieuwbouw toe in de dorpen. De gemeente dient zich dan ook in te spannen om voor haar eigen bevolking voldoende mogelijkheden te creëren hiervoor;
Er is sprake van een krapte op de woningmarkt. Er staan in Rinsumageast vrijwel geen woningen te koop. Woningen welke wel te koop worden aangeboden worden de laatste jaren binnen korte tijd verkocht;
Er is al langere tijd geen groot nieuwbouwplan in het dorp gerealiseerd.*

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het ontwerp-bestemmingsplan Rinsumageast is een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat geen grote, nieuwe ontwikkelingen door het plan worden mogelijk gemaakt. Vanuit de gemeente geïnitieerde nieuwbouw als uitbreiding van de dorpskom, zoals in het verleden vaak mogelijk gemaakt werd in bestemmingsplannen, vindt in dit ontwerp-bestemmingsplan dan ook niet plaats.

Kleinschalige mogelijkheden, door vertaling van bestaand beleid m.b.t. woningbouw wordt echter wel aangegeven. Zo is er een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen die het mogelijk maakt om op percelen die op basis van het "Sletten Romte belied" zijn geïnventariseerd, een woning te ontwikkelen. Ook kan een woning gebouwd worden op een locatie die nu nog door bedrijfsgebouwen wordt ingenomen (achter Rjochthûsstrjitte 27-29, zie ook de ambtshalve correctie). Deze laatste mogelijkheid sluit aan bij de gemeentelijke visie, om voor toekomstige woningbouw in de dorpen, dit te beoordelen op grond van een concreet initiatief en een concrete locatie, waar de initiatiefnemer zelf gaat wonen. Dit tegen de achtergrond van een planologisch kader voor het dorp en het door de gemeente te verdelen beschikbare woningcontingent.

Deze door dorpsbewoners zelf aan te dragen en te ontwikkelen woonpercelen vormen zo een solide basis voor dorpsontwikkeling in brede zin, beter dan een behoefteaming voor nieuwbouw zoals die op grond van de door de Dorpsontwikkelingsmaatschappij gehouden enquête is opgesteld.

Hoewel het bestemmingsplan zich niet richt op gemeentelijke woningbouwplannen is echter enkelvoudige woningbouw via de aangegeven beleidslijnen, zoals die van het Sletten Romte Belied of de hierboven beschreven concrete initiatieven op een door de initiatiefnemer voor hemzelf beoogde locatie tegen de achtergrond van een planologisch kader voor het dorp en beschikbare woningcontingenten..

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren.

Zienswijze bewoner van Het Hout 207 Groningen inzake de omzetting van de van de op de locatie Tjaerdawei 41 (de oude melkfabriek) aanwezige dienstwoning naar een reguliere woning

Indiener van de zienswijze wijst op het (werderom) toekennen van een bedrijfsbestemming aan het perceel Tjaerdawei 41 in het ontwerp-bestemmingsplan Rinsumageast en wil dit veranderd zien in een reguliere woonbestemming. Indiener van de zienswijze wijst op het volgende:

- A. *Sinds 14 januari 2000 wordt Tjaerdawei 41 regulier bewoond zonder bedrijfsactiviteiten;*
- B. *Als reguliere woning is er sprake van strijdig gebruik met de regels van het vigerende bestemmingsplan en onder die noemer is de woning dan ook onverkoopbaar;*
- C. *Met een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan kan het regulier wonen hier mogelijk worden gemaakt;*
- D. *Op 5 juli 2019 is vergunning verleend om de woning tijdelijk recreatief te gebruiken. Een van de gronden om dit toe te staan is de huidige afwezigheid van hinder door activiteiten van de in de melkfabriek aanwezige bedrijven;*
- E. *Gesteld wordt dat de aanwezige bedrijfsruimten uitsluitend worden gebruikt voor opslag (webwinkel) en hobbyruimte en dat deze activiteiten niet zullen worden belemmerd door het toestaan van een reguliere woning;*
- F. *Ook wordt gesteld dat de bedrijvigheid zelf niet zal worden gehinderd door het toevoegen van een reguliere woonbestemming, aangezien er op zeer korte afstand van de huidige bedrijfsbestemming reeds woonbestemmingen aanwezig zijn;*

Reactie college van burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van de zienswijze is de toegestane bedrijvigheid voor het voormalige melkfabriekcomplex in relatie tot het bestaande gebruik en de omliggende bestemmingen beschouwd. Dit bestaande gebruik bestaat in belangrijke mate uit het wonen in de twee aanwezige bedrijfswoningen met daaraan gekoppelde gebruiksactiviteiten van delen van het gebouw buiten de woningen. Een andere gebruiksfunctie betreft de opslag van materialen. Geconcludeerd wordt dat dit gebruik als opslag voortkomt uit een hier gevestigde webwinkel en andere bedrijvigheid vermeld op de lijst "Aan huis verbonden beroepen" die als bijlage aanwezig is in het ontwerp-bestemmingsplan Rinsumageast. Vanuit het huidige gebruik is er dan ook geen bezwaar om de bedrijfsbestemming van de woning te wijzigen in Wonen.

In planologisch opzicht leidt bovendien het realiseren van een woonbestemming in de voormalige melkfabriek tot een situatie gelijk aan die ook al aanwezig is ten noord-oosten van het voormalige melkfabriekcomplex. Hier bevinden zich nu woonbestemmingen in directe aansluiting op de bedrijfsmatige activiteiten en is er, op grond van een al jaren aanwezig bedrijfsmatig gebruik van het voormalige melkfabriekcomplex, een planologische maatwerksituatie gerealiseerd, waar nu op wordt aangesloten met het toevoegen van de nieuwe woonbestemming.

Aan de zienswijze kan worden tegemoetgekomen door voor de woning en de voortuin in de Verbeelding de bedrijfsbestemming te vervangen door de bestemming Wonen en Tuin, inclusief een aanduiding "karakteristiek"..

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren

Zienswijze bewoner De Fintsjes 14 inzake (recreatieve) bewoning van een deel van de bijgebouwen;

Indiener van de zienswijze wil een deel van de bestaande aanbouw (dubbele garage) behorend bij de woning De Fintsjes 14 in Rinsumageast verhuren aan toeristen (kortlopende verhuur) of aan gezinnen (langlopende verhuur).

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het perceel De Fintsjes 14 heeft de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor *"woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf..."*

Beleidsmatig is in het ontwerp-bestemmingsplan Rinsumageast terughoudend omgegaan met de mogelijkheid voor bed- en breakfast in de woonbestemming. Alleen bestaand recreatief verblijf is opgenomen.

Ook behoort "bed en breakfast" niet tot de lijst met aan huis verbonden beroepen of bedrijven. (bijlage 1 bij de Regels).

Tenslotte is in de specifieke gebruiksregels recreatief nachtverblijf zoals "bed en breakfast" en het gebruiken van gebouwen voor niet permanente bewoning, in strijd met de Regels van het ontwerp-bestemmingsplan.

In visueel-ruimtelijk opzicht is deze beleidlijn gebaseerd op het in stand houden van het gewenste bebouwingsbeeld van dit deel van Rinsumageast. Uit de aanvraag blijkt een te verzelfstandigen deel van de bestaande woning voor een tijdelijk tot permanente verblijfsfunctie. Gezien de verkavelingsopzet van de wijk is deze ontwikkeling niet wenselijk, aangezien dit de aanzet kan zijn voor toekomstige opsplitsing van de kavel en ongewenste verdichting.

Ook in volkshuisvestelijk opzicht is het niet wenselijk dat er een nieuw recreatieverblijf of recreatiewoning toegevoegd wordt. Vanuit deze invalshoek wordt gewezen op de kans dat de recreatiewoning in de toekomst gebruikt kan worden als volwaardige woning. Zeker wanneer het recreatieve verblijf voldoet aan al de (bouw)eisen voor permanente bewoning met alle voorzieningen die daar bij horen zoals een volwaardige keuken, een badkamer en een toilet. Er wordt daarmee feitelijk een woning toegevoegd aan het bestand.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren

Zienswijze bewoner Tjaerdawei 45 inzake het realiseren van een kleinschalige camping;

Indiener van de zienswijze wil in het bestemmingsplan de mogelijkheid toegevoegd zien voor de realisatie van een kleinschalige camping binnen de woonbestemming en de agrarische bestemming van het perceel.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Voortkomend uit het oorspronkelijke “kamperen bij de boer”, is het kleinschalig kamperen nog steeds geënt op de koppeling aan het agrarisch bedrijf. Bij deze benadering stond een aanvulling van het bedrijfsinkomen en de kennismaking van de recreant met het agrarisch bedrijf voorop. In de loop van de jaren is op veel plaatsen de koppeling met het agrarisch bedrijf op de achtergrond geraakt. Rust, ruimte en een zeker comfort bepalen nu meer de aantrekkingskracht.

Ook de sterke afname van het aantal agrarische bedrijven is een argument geweest om de koppeling aan een reële agrarische bedrijfsvoering los te laten en het kleinschalig kamperen ook op erven van woningen toe te staan, dit echter onder de volgende algemene voorwaarden:

- De oppervlakte van het perceel waarbinnen het kleinschalig kampeerterrein wordt gesitueerd dient een oppervlakte te hebben van minimaal 5000 m². Met deze voorwaarde wordt getracht een te sterke versnippering van de open ruimte tegen te gaan;
- Om een zekere concentratie van kampeermiddelen te bereiken dient de oppervlakte van het feitelijk kleinschalig kampeerterrein niet groter te zijn dan 5000 m²;
- De afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot aan andere woningen en/of andere geluidgevoelige bebouwing dient minimaal 50 m te bedragen. Dit met het oog op het voorkomen van hinder en overlast voor naastgelegen bewoners;
- Het kleinschalig kampeerterrein moet grenzen aan de woning van de betreffende eigenaar/beheerder. Hiermee wordt in het algemeen een goede bereikbaarheid gewaarborgd en wordt voorkomen dat versnippering van de ruimte plaatsvindt;
- Een goede landschappelijke inpassing is een voorwaarde voor het verkrijgen van een vrijstelling voor het houden van een kampeerterrein. Dit houdt in dat zorg moet worden gedragen dat de op het terrein aanwezige kampeermiddelen slechts een ondergeschikte rol kunnen spelen in het landschapsbeeld. De toe te passen beplanting dient aan te sluiten bij de begroeiing van de omgeving;
- Het gebruik van een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan van 1 maart tot 1 november. Buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn. Dit in verband met landschappelijke overwegingen en om het karakter van medegebruik te benadrukken. Ook wordt op deze manier het verschil met reguliere kampeerterreinen verduidelijkt;
- Chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan op een kleinschalig kampeerterrein. Hiermee wordt voorkomen dat de kampeermiddelen een meer permanent gebruik gaan vertonen;
- Ten behoeve van het kleinschalig kamperen is het realiseren van sanitaire voorzieningen noodzakelijk en van andere voorzieningen (zoals een kantine) mogelijk. Uitgangspunt is deze voorzieningen te realiseren binnen de bestaande bebouwing. Indien dit niet mogelijk is, mag een gebouw voor deze doeleinden worden gebouwd met een oppervlakte van max. 50 m².

Het perceel van de aanvrager is gesitueerd achter een voormalige boerderij met een woonbestemming. Buiten het woonperceel hebben de tot voormalige boerderij behorende percelen een agrarische bestemming. De locatie is gesitueerd achter het historische bebouwingslint van de Tjaerdawei en Juckemawei, op de overgang naar het kleinschalige weidegebied ten zuiden van Rinsumageast. Binnen de dorpsbebouwing wordt het perceel van de aanvrager geflankeerd door de monumentale bebouwing van de dorpskerk en de karakteristieke voormalige melkfabriek.

Al met al een dorpsbeeld waar in Rinsumageast zorgvuldig mee moet worden omgesprongen. Een kleinschalige dorpscamping zoals door de aanvrager is voorgesteld, zal echter ook een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het dorpsleven en voor de campinggasten een unieke verblijfslocatie vormen. Dit echter vraagt, gezien de locatie, een zorgvuldige inpassing.

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kan worden aangegeven dat de gemeente positief is naar dit initiatief. Aan de uitvoering van deze wijzigingsbevoegdheid moeten dan in ieder geval de hierboven vermelde voorwaarden worden verbonden met, vanwege de ligging tegen de dorpsbebouwing een nadruk op een zorgvuldige landschappelijke inpassing die recht doet aan de cultuurhistorische beeldkwaliteiten van dit deel van Rinsumageast. Tevens moet maatwerk op het gebied van milieu worden gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid wordt in dit ontwerp-bestemmingsplan daarbij in de Verbeelding vertaald door de afbakening van wijzigingsvlak waarbinnen zowel de kampeerplaatsen als de ruimte ten behoeve van de landschappelijke inpassing dienen te worden vormgegeven.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Zienswijze Dorpsbelang Rinsumageast/Sybrandahûs inzake de mogelijkheden voor woningbouw;

Dorpsbelang Rinsumageast/Sybrandahûs mist in het ontwerp-bestemmingsplan een visie op nieuwbouwwoningen. Ook zijn er in het kader van het "Sletten Romte Belied" geen locaties in de dorpskom aangegeven waar gebouwd kan worden.

In het kader van de behoefte aan nieuwbouwwoningen wijst Dorpsbelang op een oproep in de dorpskrant (14 aanmeldingen voor nieuwbouw) en de activiteiten van de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (zie de door hen ingediende zienswijze).

Reactie college van burgemeester en wethouders

Het ontwerp-bestemmingsplan Rinsumageast is een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat geen grote, nieuwe ontwikkelingen door het plan worden mogelijk gemaakt. Vanuit de gemeente geïnitieerde nieuwbouw als uitbreiding van de dorpskom, zoals in het verleden vaak mogelijk gemaakt werd in bestemmingsplannen, vindt in dit ontwerp-bestemmingsplan dan ook niet plaats.

Verder is de zienswijze van Dorpsbelang Rinsumageast/Sybrandahûs inhoudelijk gelijk aan die van de Dorpsontwikkelingsmaatschappij Rinsumageast en Sybrandahûs. De reactie is verder dus als volgt:

Kleinschalige mogelijkheden, door vertaling van bestaand beleid m.b.t. woningbouw wordt echter wel aangegeven. Zo is er een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen die het mogelijk maakt om op percelen die op basis van het "Sletten Romte belied" zijn geïnventariseerd, een woning te ontwikkelen. Ook kan een woning gebouwd worden op een locatie die nu nog door bedrijfsgebouwen wordt ingenomen (achter Rjochthûsstrjitte 27-29, zie ook de ambtshalve correctie). Deze laatste mogelijkheid sluit aan bij de gemeentelijke visie, om voor toekomstige woningbouw in de dorpen, dit te beoordelen op grond van een concreet initiatief en een concrete locatie, waar de initiatiefnemer zelf gaat wonen. Dit tegen de achtergrond van een planologisch kader voor het dorp en het door de gemeente te verdelen beschikbare woningcontingent.

Deze door dorpsbewoners zelf aan te dragen en te ontwikkelen woonpercelen vormen zo een solide basis voor dorpsontwikkeling in brede zin, beter dan een behoefteeraming voor nieuwbouw zoals die op grond van de door de Dorpsontwikkelingsmaatschappij gehouden enquête is opgesteld.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren.