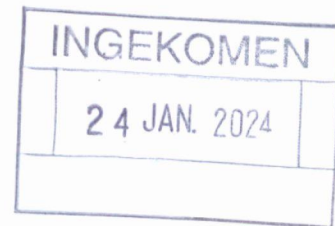


Rinsumageast, 22 januari 2024



Betreft: zienswijze nieuwbouwplannen Rinsumageast

Geachte heer, mevrouw,

Als bewoners die direct geraakt worden door de (voorgestelde) nieuwbouwplannen van de gemeente Dantumadiel en Nieuwbouwgroep Rinsumageast (hierna de **"Nieuwbouwgroep"**), willen wij hierbij onze zorgen uiten over de wijze waarop de planvorming voor deze ontwikkeling tot stand is gekomen, de (on-)zorgvuldigheid daarvan en het draagvlak onder de bewoners. In het bijzonder maken wij ons ernstige zorgen over de impact van de huidige plannen op de verkeersveiligheid, op het dorpsbeeld en tevens het feit dat kostbare en schaarse gemeenschappelijke middelen worden ingezet om een klein aantal bewoners een woning aan het water te bezorgen terwijl niet wordt gekeken naar wat nodig is en passend is binnen de dorpsgrenzen.

Historie

Als wij als bewonersgroep terugkijken, dan dateren de eerste stappen van de Nieuwbouwgroep uit 2019. Uit informatie uit de dorpskrant, blijkt dat de eerste plannen uit 2019 voorzien in enkele vrijstaande woningen aan beide zijden van de vaart (de Moark). Dit plan zou te duur zijn en om die reden wordt in oktober 2022 opeens een nieuw plan bekendgemaakt, inhoudende een concentratie van (semi-) vrijewoningen gelegen aan de Moark inclusief een rij woningen richting de Juckemawei. De verkeersontsluiting zou dan moeten plaatsvinden over het evenemententerrein in de richting van de Tjaerdawei.

Voorafgaand aan de planvorming zoals deze nu voorligt, troffen wij aan - hoewel wij als bewoners nog niet beschikken over alle informatie - de Dorpsvisie van 9 oktober 2020 (hierna de **"Dorpsvisie"**) alsmede de Woonvisie van 27 oktober 2020 (hierna de **"Woonvisie"**). De Dorpsvisie en Woonvisie kunnen niet los worden gezien van de (Provinciale) Regionale Woondeal 2022 – 2030 (hierna de **"Woondeal"**) en, natuurlijk, landelijke ontwikkelingen op het gebied van ruimtegebruik en woningbouw.

De Nieuwbouwgroep heeft in oktober 2022, tegelijkertijd met het bekendmaken van het nieuwe plan in de dorpskrant, een schriftelijke enquête gehouden. In november 2022 is via de dorpskrant een oproep gedaan voor omwonenden om mee te denken met de plannen en contact op te nemen met de Nieuwbouwgroep. Enkele bewoners die u deze brief sturen, hebben van de geboden mogelijkheid gebruik gemaakt om in contact te treden met de Nieuwbouwgroep. Daar is helaas nooit inhoudelijk gevolg aan gegeven door de Nieuwbouwgroep.

Op 19 april 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden geïnitieerd door de Nieuwbouwgroep. Voor de meeste bewoners die u deze brief sturen, was dit de eerste echte kennismaking met de Nieuwbouwgroep en presentatie van de plannen.

Tijdens de inloopbijeenkomst werd medegedeeld dat er nog inspraak zou komen en dat nog volop kon worden meegedacht met de planvorming. Op 5 juni 2023 is vervolg gegeven aan de

inloopbijeenkomst uit april 2023. Alleen werd ons op 5 juni 2023 medegedeeld dat de planvorming vast stond en dat alleen nog sprake was van “de puntjes op de i zetten”.

Het proces op deze wijze chronologisch teruglezende, kunnen wij niet anders concluderen dan dat geen transparante (buurt-)participatie heeft plaatsgevonden.

Ontwikkelplannen Nieuwbouwgroep; wat heeft het dorp nodig?

Als wij kijken naar de Woonvisie, dan zijn vrijstaande koopwoningen reeds oververtegenwoordigd in het dorp (ca 65%). Hetzelfde geldt voor levensloopbestendige koopwoningen. Sociale huur en/of levensloopbestendige huurwoningen zijn (zwaar) ondervertegenwoordigd. De Woondeal spreekt over een streven naar 30% sociale huurwoningen (hoofdstuk 4). De Dorpsvisie geeft hetzelfde beeld (pagina 12):

“Wat wel zorgelijk is, is het woningaanbod doordat er erg weinig woningen te koop staan. Voor starters is er weinig tot niets op de markt, dit is zorgelijk want daardoor zijn zij genoodzaakt om elders te gaan wonen. Ditzelfde geldt ook voor ouderen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat Rinsumageast-Sibrandahûs gebaat is bij nieuwbouw.

Op dit moment blijkt dat uit de bij de DOM ingeleverde intentieverklaringen met name belangstelling is bij de bouw van vrijstaande woningen. De verwachting is dat door middel van doorstroming als gevolg van nieuwbouw ook andere type woningen vrij zullen komen.

Ook blijkt dat het aantal huurwoningen schaars is, het is wenselijk dat er meer huurwoningen bij komen. Deze dorpsvisie zal ook worden verstrekt aan de woningcorporaties.

Men ziet het initiatief dat is genomen voor de nieuwbouw als zeer positief en noodzakelijk, ook om het aantal leerlingen op de basisschool en leden van verenigingen op peil te houden. “

Met name starters en senioren komen moeilijk aan bod. Betaalbaarheid is een kernbegrip (Woondeal, hoofdstuk 4).

De Nieuwbouwgroep gaat hier volledig aan voorbij. Hoewel in dunbevolkte gebieden (private) initiatieven altijd wel een kleinschalig karakter zullen hebben, redeneert de Nieuwbouwgroep exclusief naar vrijstaande woningen toe. Dat heeft niets van doen met betaalbaarheid en/of het faciliteren van starters en/of senioren ten behoeve van een bestendige en toegankelijke woonmarkt in het dorp.

Standpunt Nieuwbouwgroep; onze enquête laat een ander geluid horen en dat weegt zwaarder dan (de oudere) Dorpsvisie en Woonvisie.

Zoals hiervoor ook geciteerd uit de Woonvisie, meent de Nieuwbouwgroep dat uit een gehouden enquête blijkt dat alleen belangstelling bestaat voor de bouw van vrijstaande woningen. Wij vinden deze stelling ongefundeerd en onjuist.

Zoals in de inleiding hierboven aangegeven, heeft geen transparante (buurt-)participatie plaatsgevonden. De enquête waar men het over heeft, telt welgeteld 5 vragen (waarvan de laatste vraag een open vraag is). De enquête wordt ingeleid met een beknopte uiteenzetting van het plan van de Nieuwbouwgroep: een beperkt aantal vrijstaande woningen.

Dat starters op de woningmarkt en/of senioren niet genegen zijn te reageren, wordt op deze wijze pijnlijk duidelijk. Kavels nieuwbouwgrond voor de realisatie van vrije woningen zijn

onbereikbaar voor starters. Senioren, en dan de senioren die behoefte hebben aan levensloopbestendige woningen, gaan daar niet meer aan beginnen.

Wij willen aangeven dat geen open vraagstelling heeft plaatsgevonden over de wijze waarop de Nieuwbouwgroep daadwerkelijk de behoefte in het dorp kan faciliteren. Je komt dan terecht in de welbekende vicieuze cirkel: omdat geen aanbod bestaat voor starters, zijn zij gedwongen elders woonruimte te zoeken. De Nieuwbouwgroep concludeert vervolgens, met een plan in de hand gebaseerd op vrijstaande bouwkavels, dat starters zich niet hebben gemeld. Dat is, populair gezegd, een waarheid als een koe. Maar het toont niet aan wat het dorp nu echt nodig heeft. En dat is wel waar het om gaat als schaarse publieke middelen worden ingezet. De vraag komt op waarom nu zoveel prioriteit wordt gegeven aan het initiatief van de Nieuwbouwgroep, met terzijdestelling van het echte debat.

Een argument van de Nieuwbouwgroep is ook dat het plan voorziet in doorstroming op de woningmarkt (zie bijvoorbeeld de Dorpsvisie, onder het kopje "Wonen"). Deze stelling is niet op juistheid te controleren, zonder vast te stellen welke woningen dan worden achtergelaten ten behoeve van de vermeende doorstroom op de woningmarkt. Het is lastig voor te stellen dat een gezin dat nu in een sociale huurwoning woont, een bouwkvael koopt ten behoeve van de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Zonder aanvullende informatie, waar wij niet bekend mee zijn, achten wij de kans op daadwerkelijke doorstroom op de woningmarkt (zeer) beperkt.

Kort en zakelijk weergegeven kunnen wij niet achter de uitkomsten van de enquête staan. De vragen zijn niet open gesteld, om daadwerkelijk meningen op te halen.

Samengevat menen wij dat de enquête de Woonvisie en Dorpsvisie op geen enkele wijze kan vervangen, gezien het gebrek aan representativiteit en diepgang van de enquête. Dit betekent dat de Nieuwbouwgroep op geen enkele manier heeft aangetoond te voorzien in een behoefte van algemeen (dorps-)belang. De Nieuwbouwgroep voorziet slechts in het belang van een kleine groep potentiële kopers.

Zorgen om verkeersbelasting en verkeersveiligheid

Het huidige plan van de Nieuwbouwgroep voorziet in een ontsluiting via de Tjaerdawei, nabij de school, dorpsvuis en sportvelden. Op dit moment is de verkeersdrukte al enorm, zeker op piekmomenten (brengen en halen school, sporten, activiteiten in het dorpsvuis). Op de Juckemawei wordt geregeld (zeer) hard gereden. Op de Tjaerdawei kan dit naar de aard niet, omdat doorgaans aan beide kanten auto's geparkeerd staan. Dit resulteert in het uitwijken van fietsers op de stoep, waar mensen (o.a. schoolgaande kinderen) lopen. Het is nu al een drukke en soms gevaarlijke situatie.

De Nieuwbouwgroep voorziet in een ontsluiting van het nieuwbouwplan op het drukste stukje van de Tjaerdawei (misschien wel het drukste stukje van het dorp). Wij maken ons daar grote zorgen om. Dit zorgt alleen maar voor een nog grotere belasting op de huidige situatie. Terwijl er, bij het in ogenschouw nemen van alternatieven, zeker betere oplossingen voorhanden zijn.

Ook hier geldt dat wij tijdens de inloopavond hebben gelezen over een verkeersonderzoek (op het bord van de planontwikkeling). Gemiddeld zou sprake zijn van een lage verkeersdrukte. Onduidelijk is hoe en op welke wijze dit is gemeten. Wat betekent "gemiddeld" in dit verband?

Het gaat om het algemene verkeersbeeld, en niet een gemiddelde. Gekeken naar piekmomenten, is de situatie nu al problematisch. Laat staan met extra verkeersdruk.

Is de uitvoering van het plan afdoende geborgd?

Een ruimtelijke ontwikkeling zoals de onderhavige, vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Bovendien moet de uitvoering daarvan voldoende geborgd zijn. Dit heeft financiële componenten. Het is niet duidelijk of de voorgenomen ontwikkeling op enigerlei wijze financieel geborgd is. Gekeken naar de huidige grondprijzen en prijzen van bouwproducten, kunnen daar tenminste vragen over worden gesteld. Een intentieverklaring laat dat in ieder geval niet zien.

Ook lezen wij geregeld over de lintbebouwing / aanzicht van het dorp met lintbebouwing, en dat het plan daarin voorziet. Het dorp is van oudsher opgezet in linten, maar reeds met de huidige nieuwbouw is daarvan al lang geen sprake meer, maar refereert men naar de oude structuren van Tjaerdastate. Bovendien stellen wij hardop de vraag of een lint aangezicht anno 2023 het meest belangrijke argument is in het kader van een ontwikkeling. We zullen breder moeten kijken naar de wijze waarop schaarse publieke middelen worden ingezet. Aandringen op lintgebruik is per definitie niet efficiënt. Bovendien is het aannemelijk dat in de toekomst ruimte die nu wordt vrijgelaten, alsnog zal worden volgebouwd. Wat begint als een lint, hoeft niet zo te eindigen. Sterker nog, het is voorzienbaar. Dus ook vanuit dat gezichtspunt kan lintbebouwing geen overwegend argument zijn.

Wij als bewoners maken ons dus zorgen over de goede ruimtelijke onderbouwing van het huidige plan.

Aanleg infrastructuur

Ten behoeve van bereikbaarheid van de beoogde kavels dient er een toegangsweg gerealiseerd te worden over het evenemententerrein. Tevens dienen nutsvoorzieningen te worden aangelegd vanuit bestaande infrastructuur. Deze kosten zijn ons inziens fors om de ontsluiting te realiseren. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met kosten van beheer en onderhoud van de ontsluiting en ondergrondse infrastructuur. Een groot deel van deze kosten dient de Gemeente te dragen (riolering/ wegen- en bermonderhoud).

Alternatieve locaties (huidige ijsbaanlocatie of veld aan de Frenkelstrjitte) zijn eenvoudiger te ontsluiten en een groot deel van de nutsinfrastructuur is aanwezig nabij de ontsluiting van de percelen en vereisen minder onderhoud.

Zijn er alternatieven?

Wij zijn niet zondermeer tegen nieuwbouw. Ook niet tegen de bouw van vrijstaande woningen. Wel vinden wij het belangrijk dat er breed en representatief onderzoek wordt gedaan naar wat het dorp nodig heeft. Rinsumageast wordt gekarakteriseerd door het omringende landschap, de karakteristieke gebouwen en een rijke historie. Een Middeleeuwse kerk op een terp omgeven door een kring van linden is het meest in het oog springende. Een oud fabrieksgebouw met een hoge bakstenen schoorsteen is de tweede blikvanger. Wij zouden het ten zeerste betreuren dat dit karakteristieke dorpsbeeld hierdoor verdwijnt.

- Voorgestelde alternatieven
 - Ijsbaanlocatie; De huidige ijsbaanlocatie past ideaal in uitbreiding van het bebouwde gebied. Deze locatie is goed te ontsluiten vanuit het dorp en -nog belangrijker- vanaf de Melkemawei. Tevens zijn er nabij de sportlocatie alternatieve opties aanwezig voor de aanleg van een nieuwe ijsbaan (of combinatie kaats-/skeeler- en ijsbaan) waarbij sportvoorzieningen worden gecentraliseerd en gebruik kan worden gemaakt van gezamenlijke voorzieningen. **(Check tekst woonvisie+ pag.21).**
 - Kavels Frenkelstrjitte; Er zijn nog opties om een aantal kavels te realiseren aan de Frenkelstrjitte. De infrastructuur is reeds aanwezig wat gunstig is voor de kavelprijs. **(Check tekst woonvisie+ pag.21).** De huidige functie als speelveld is niet meer van toepassing. Deze functie is verplaatst naar het nabijgelegen MFC “de Beijer” met een pannakooi, schoolplein met speelmogelijkheden en de sportvelden.

Met vriendelijke groet,

Bewoners Juckemawei en Tjaerdawei

Bijlage I en II: twee lijsten met handtekeningen



Bylage I

Bijlage bij brief d.d. 30 juni 2023, reactie op (voorgestelde) nieuwbouwplannen Rinsumageast

Bewoners Juckemawei en Tjaerdawei die direct geraakt worden door de (voorgestelde) nieuwbouwplannen van de Nieuwbouwgroep Rinsumageast

[illegible]

Bylage II

Bijlage bij brief d.d. 30 juni 2023, reactie op (voorgestelde) nieuwbouwplannen Rinsumageast

Bewoners Juckemawei en Tjaerdawei die direct geraakt worden door de (voorgestelde) nieuwbouwplannen van de Nieuwbouwgroep Rinsumageast

[illegible]