In plak ûnder de sinne

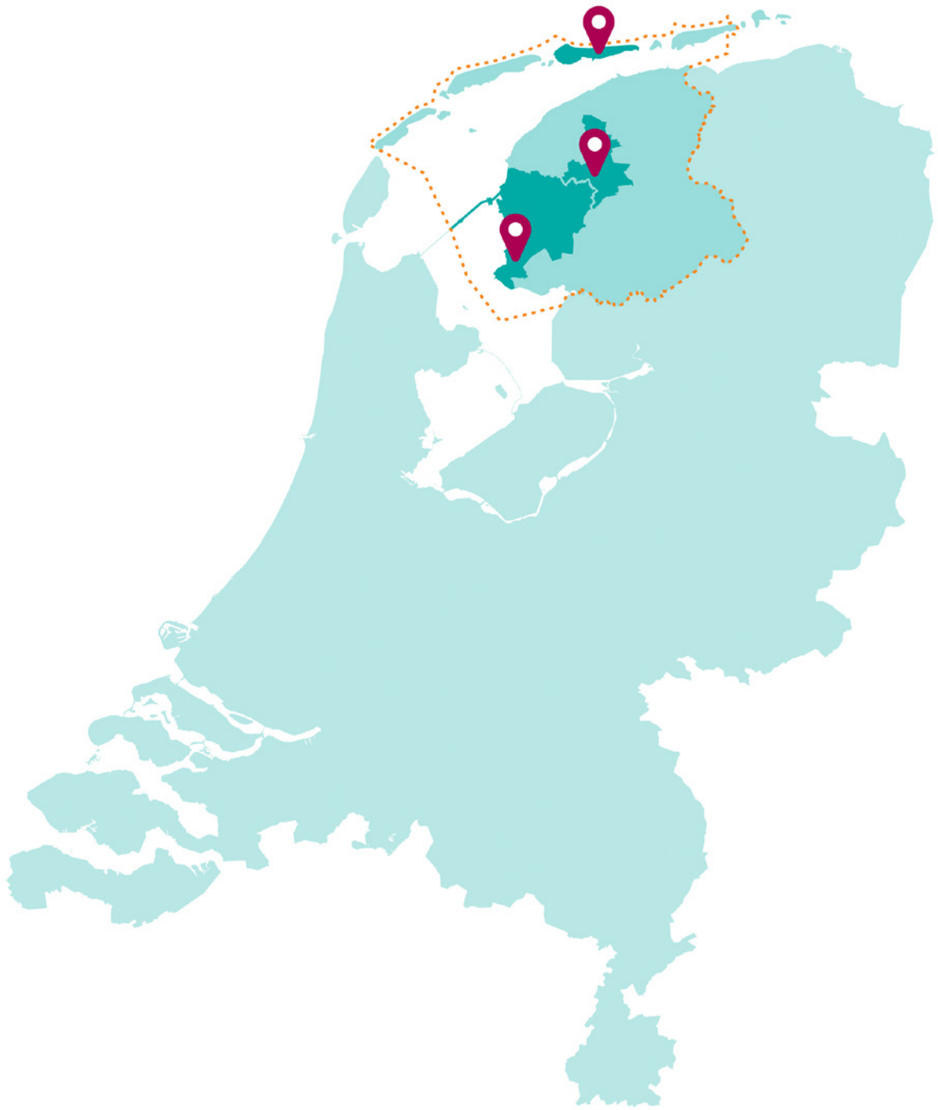
anders werken aan wonen

23–3–23

polyfern



stimulerings fonds creatieve industrie



STUDENTEN

DE MEESTE STUDENTEN VERTREKKEN NAAR LEEUWARDEN OF EEN ANDERE STAD VOOR HUN STUDIE. DAAR WONEN ZIJ VAAK SAMEN MET ANDEREN IN EEN STUDENTEN-WONING WAAR FACILITEITEN GEDEELD WORDEN.

JONGE GEZINNEN

JONGE GEZINNEN HEBBEN MEER RUIMTE NODIG VOOR DE KINDEREN. DAARBIJ HOORT VAAK EEN TUIN EN EEN EIGEN PARKEERPLEK.

KOPERS BUITEN FRYSLÂN

VERMOGENDE KOPERS VAN BUITEN DE PROVINCIE CONCURREREN VEELAL OP VRIJSTAANDE OF 2-ONDER-1-KAP WONINGEN, DEZE WORDEN REGELMATIG GEKOCHT ALS TWEEDE WONING.

GROTERE GEZINNEN

BIJ EEN INKOMENSSTIJGING OF GEZINSUITBREIDING VERHUIST MEN NAAR EEN GROTERE WONING.

KWETSBARE OUDEREN

KWETSBARE OUDEREN HEBBEN BEHOEFTE AAN VOORZIENINGEN EN DAGELIJKSE ZORG IN DE DIRECTE OMGEVING.

STARTERS

STARTENDE KOPPELS EN ALLEENSTAANDEN ZIJN VEELAL OP ZOEK NAAR EEN BETAALBARE HUUR- OF KOOPWONING (APPART-EMENT OF TUSSENWONING), MAAR KUNNEN DOOR DE LANGE WACHTTIJDEN EN HOGE PRIJZEN GEEN GESCHIKTE WONING VINDEN. HIERDOOR WORDT GEZINSUITBREIDING VAAK UITGESTELD.

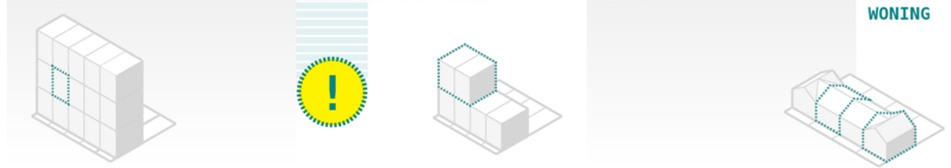
EMPTY NESTERS

ALS DE KINDEREN UIT HUIS GAAN BLIJVEN DE OUDERS ACHTER IN EEN WONING DIE OP DAT MOMENT GROTER IS DAN NODIG.

OUDEREN

DE OVERSTAP NAAR EEN VERZORGINGSTEHUIS IS VOOR VEEL OUDEREN TE GROOT. HIERDOOR BLIJVEN ZIJ VAAK ONNODIG LANG IN EEN TE GROTE WONING WONEN.

STUDENTEN-KAMER | SOCIALE HUUR PARTICULIERE HUUR | KOOP-APPARTEMENT | TUSSEN/HOEK-WONING | 2-ONDER-1-KAP WONING | VRIJSTAANDE WONING | VERZORGINGS TEHUIS



62% KOOPWONINGEN

38% HUURWONINGEN

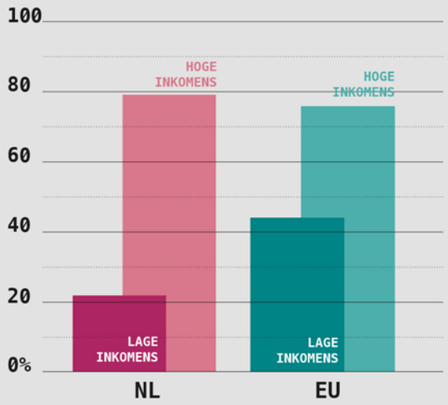
80% EENGEZINSWONINGEN

20% MEERGEZINSWONINGEN

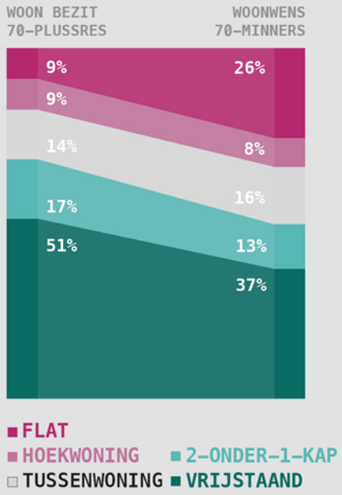
- In Nederland hebben mensen met een laag inkomen minder kans op woningbezit dan in andere Europese landen. Het aanbod betaalbare woningen is beperkt.
- Tweederde van de woningen in Fryslân is groter dan 100m2. Deze grondgebonden woningen zijn steeds vaker te duur voor de bewoners van Fryslân. Het totaal aantal vierkante meters voor wonen is hoog, maar het wordt niet optimaal benut of verdeeld over de vraag.
- De bevolking vergrijst in hoog tempo. Voor veel vitale ouderen is de stap naar een verzorgings-tehuis te groot. Een tussenvorm ontbreekt waardoor de doorstroming stokt.

TYPE WONINGBEZIT FRYSLÂN
BRON: CBS 2022

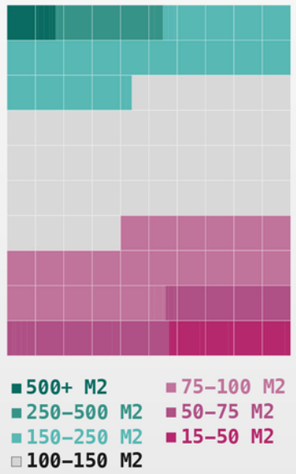
AANTAL HUISHOUDENS MET EIGEN HUIS NAAR INKOMEN
BRON: OMROP FRYSLÂN 2022



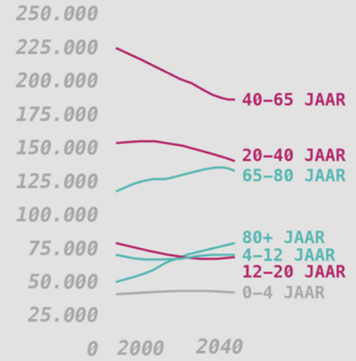
WOONWENS TYPE WONING FRYSLÂN
BRON: MONITOR WONEN FSP 2021



WONINGOPPERVLAK FRYSLÂN
BRON: MONITOR WONEN FSP 2021



BEVOLKINGSPROGNOSE FRYSLÂN 2020-2040
BRON: MONITOR BEVOLKING FSP 2022



Waar knelt het op de woningmarkt?

Woningmarkt

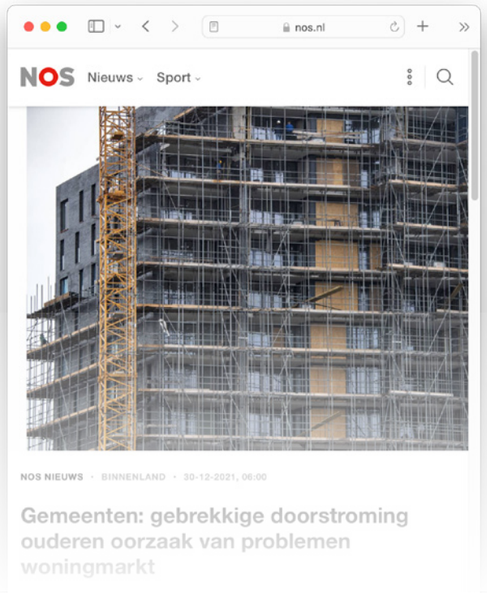
In plak ûnder de sinne | 23-3-23

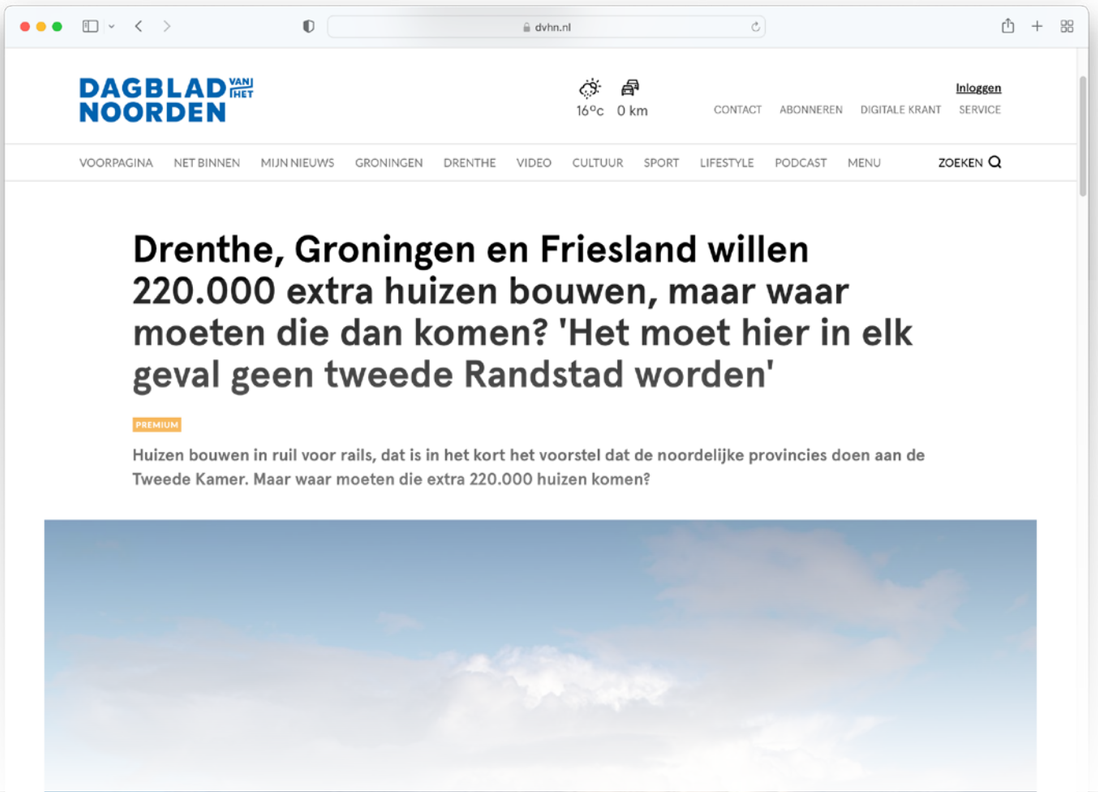
polyfern


omropfryslan.nl
Omrop Fryslân
Lees voor
Frysk
Thuis Nieuws Sport Cultuur Programma's Podcas
Gemiddeld Fries gezin heeft geen kans op huizenmarkt: prijzen nog nooit zo hoog
8 november 2021, 06:13 • 2 minuten leestijd
Een gemiddeld Fries huishouden kan geen gemiddeld huis meer kopen in Fryslân. Dat blijkt uit onderzoek van Omrop Fryslân. Op dit moment is het zo dramatisch met de hoge huizenprijzen dat Friezen en vooral starters weinig kans maken op de huizenmarkt. Omrop Fryslân heeft er de komende periode aandacht voor. Vandaag deel 1.
4 TON
2 TON

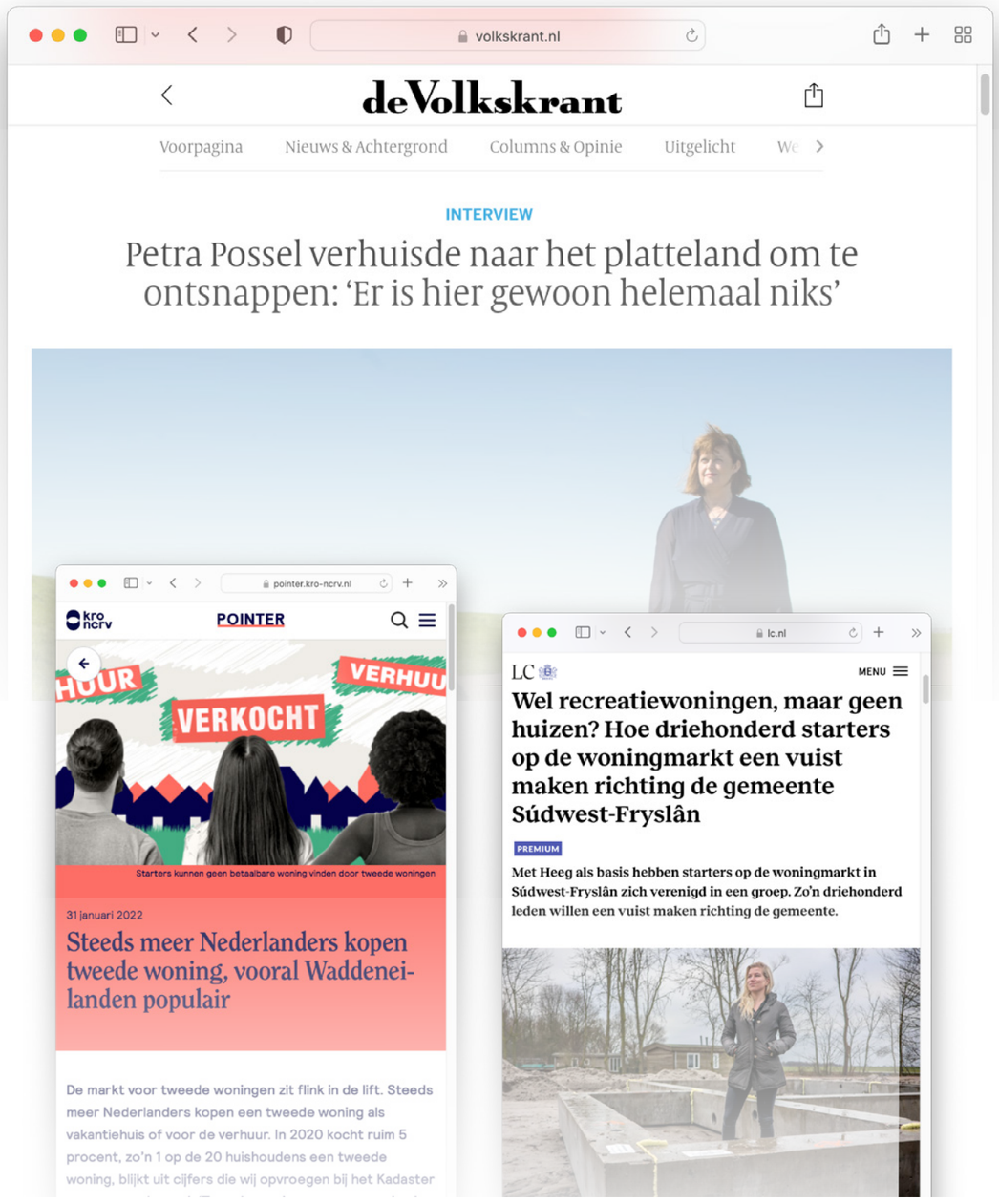

lc.nl
LC
MENU
Ongekend: in 2 jaar tijd is de gemiddelde verkoopprijs van een huis in Friesland met een ton gestegen
René Smid · 7 oktober 2021, 10:00 · Friesland
FOTO ANP
In twee jaar tijd is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Friesland met een ton gestegen. Een huis kost nu 338.000 euro.


nrc.nl
Menu
nrc
Luister naar
11:30
Reportage
Zes ton voor een kleine visserswoning: huizen op 'Schier' zijn te duur voor eilanders
Wooncrisis Woningen op de Waddeneilanden zijn duur en schaars. „Om een woning te bemachtigen, is het vaak wachten op andermans dood of verhuizing naar het vasteland."
Mark Middel 5 januari 2022
Leestijd 6 minuten


nos.nl
NOS
Nieuws
Sport
NOS NIEUWS · BINNENLAND · 30-12-2021, 06:00
Gemeenten: gebrekkige doorstroming ouderen oorzaak van problemen woningmarkt


dvhn.nl
DAGBLAD VAN HET NOORDEN
16°c 0 km
Inloggen
CONTACT ABONNEREN DIGITALE KRANT SERVICE
VOORPAGINA NET BINNEN MIJN NIEUWS GRONINGEN DRENTHE VIDEO CULTUUR SPORT LIFESTYLE PODCAST MENU
ZOEKEN
Drenthe, Groningen en Friesland willen 220.000 extra huizen bouwen, maar waar moeten die dan komen? 'Het moet hier in elk geval geen tweede Randstad worden'
PREMIUM
Huizen bouwen in ruil voor rails, dat is in het kort het voorstel dat de noordelijke provincies doen aan de Tweede Kamer. Maar waar moeten die extra 220.000 huizen komen?

polyfern


volkskrant.nl
deVolkskrant
Voorpagina
Nieuws & Achtergrond
Columns & Opinie
Uitgelicht
INTERVIEW
Petra Possel verhuisde naar het platteland om te ontsnappen: ‘Er is hier gewoon helemaal niks’
pointer.kro-ncrv.nl
POINTER
HUUR
VERKOCHT
VERHUUR
Starters kunnen geen betaalbare woning vinden door tweede woningen
31 januari 2022
Steeds meer Nederlanders kopen tweede woning, vooral Waddeneilanden populair
De markt voor tweede woningen zit flink in de lift. Steeds meer Nederlanders kopen een tweede woning als vakantiehuis of voor de verhuur. In 2020 kocht ruim 5 procent, zo’n 1 op de 20 huishoudens een tweede woning, blijkt uit cijfers die wij opvroegen bij het Kadaster
lc.nl
LC
MENU
Wel recreatiewoningen, maar geen huizen? Hoe driehonderd starters op de woningmarkt een vuist maken richting de gemeente Súdwest-Fryslân
PREMIUM
Met Heeg als basis hebben starters op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân zich verenigd in een groep. Zo’n driehonderd leden willen een vuist maken richting de gemeente.


pointer.kro-ncrv.nl
POINTER
Bekijk hier de top 25 van gemeenten met de meeste tweede woningen.
% aandeel tweede woningen per gemeente
0
2
4
6
8
12 Zandvoort - 4.2%
13 Noordwijk - 4.3%
14 Bronckhorst - 4.5%
15 Baarle-Nassau - 4.8%
16 Bergen (NH.) - 4.8%
17 Sluis - 5%
18 Staphorst - 5.2%
19 Terschelling - 5.3%
20 Dinkelland - 5.3%
21 Veere - 5.8%
22 Noord-Beveland - 5.8%
23 Tubbergen - 7.1%
24 Ameland - 7.9%
25 Schiermonnikoog - 9.4%
trouw.nl
Trouw
Bert en Veronique verruilden de Randstad voor Friesland: ‘Het is toch waanzinnig om zo te wonen?’
nu.nl
Een vijfde van huizen op platteland verkocht aan een Randstedeling

polyfern


BOUW STARTERSWONINGEN KOUDUM
Jeugd bouwt zelf woningen. Start: 3-9-2022
Súdwest-Fryslân wel recreatiewoningen maar
GEEN starterswoningen voor jeugd uit Koudum!

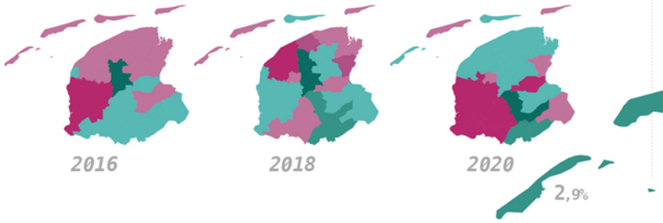
dorpen verdienen meer aandacht!

Welke demografische ontwikkelingen doen zich voor?

Bevolkingsontwikkeling & migratie

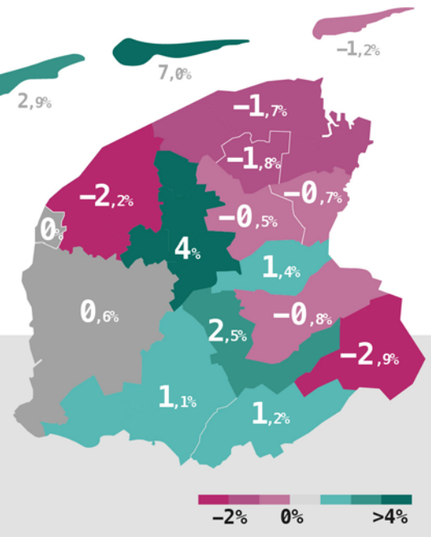
NETTO VERHUIZINGEN FRYSLÂN

BRON: MONITOR BEVOLKING FSP 2022



BEVOLKINGSONTWIKKELING 2010–2021

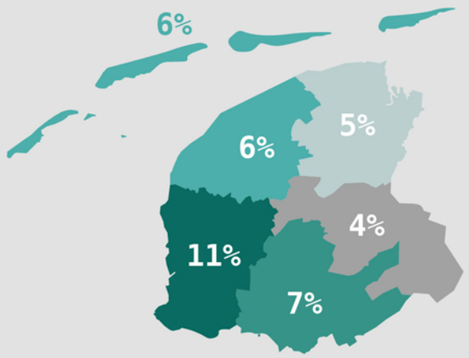
BRON: LEVEN IN FRYSLÂN FSP 2021



- Leeuwarden en Ameland hebben de afgelopen 10 jaar een bevolkingstoename gezien, terwijl dorpen in het noorden en oosten van Fryslân juist leeglopen.

AANTAL KOPERS PER NVM REGIO AFKOMSTIG UIT DE RANDSTAD 2020

BRON: NVM, VOLKSKRANT 2021



*NVM: NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
TOTAAL AANTAL VERKOCHTE WONINGEN FRYSLÂN
AUGUSTUS 2022 = 362

- Tussen 2015 en 2020 is het aantal kopers uit de Randstad procentueel verdubbeld.
- De meeste mensen uit de Randstad vestigen zich in de zuidelijke delen van Fryslân.

LEEFTIJDSCATEGORIËN

18–25 Studenten
- Gaan op kamers in een studentenhuis, of wonen zelfstandig in een compacte woning of appartement
- Verhuizen naar Leeuwarden of buiten de provincie

25–35 Jonge gezinnen & starters
- Gebrek aan betaalbare (sociale) huurwoningen, omdat de bestaande woningvoorraad veelal uit te grote en te dure woningen bestaat

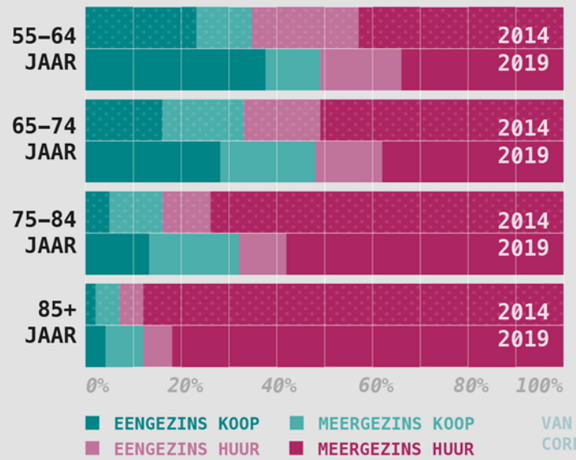
35–65 (Grote) gezinnen & empty nesters
- Onvoldoende kleinere woningen voor ‘empty nesters’
- De krappe woningmarkt maakt verhuizen moeilijk, ook door oncurrentie vermogende kopers (uit Randstad)

65–80 Ouderen
- Hechten waarde aan woonlocatie en sociale kring
- Hebben vaak behoefte aan een kleinere woning

80+ Kwetsbare ouderen
- Hechten waarde aan woonlocatie en sociale kring
- Hebben vaak behoefte aan een kleinere woning
- Zijn steeds meer zorgbehoevend en minder mobiel

BETROKKEN WONINGEN VAN SENIOREN NAAR LEEFTIJD EN WONINGTYPE, VERGELIJKING 2014 T.O.V. 2019

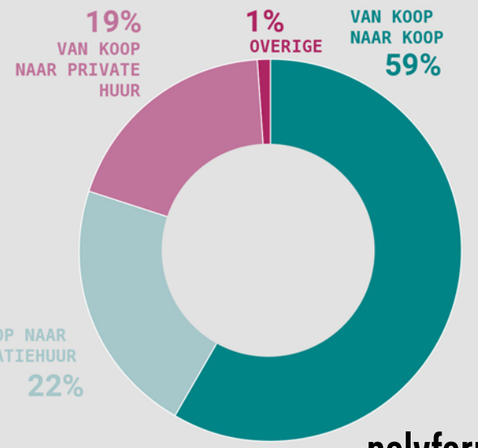
BRON: CBSMICRODATA, PLATFORM31 2021



DOORSTROOM VAN OUDERE HUISEIGENAREN (55+) IN FRYSLÂN TUSSEN 2014–2020

BRON: MONITOR OUDERENHUISVESTING 2020

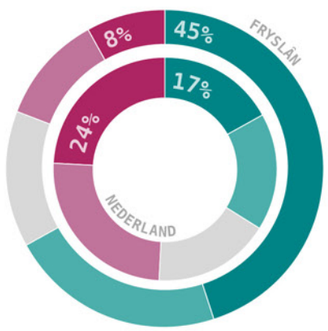
- Ouderen blijven langer in een koopwoning wonen



polyfern

Welke ruimtelijke ontwikkelingen doen zich voor?

Ruimtegebruik van landbouw, natuur & toerisme



MATE VAN STEDELIJKHEID IN FRYSLÂN

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

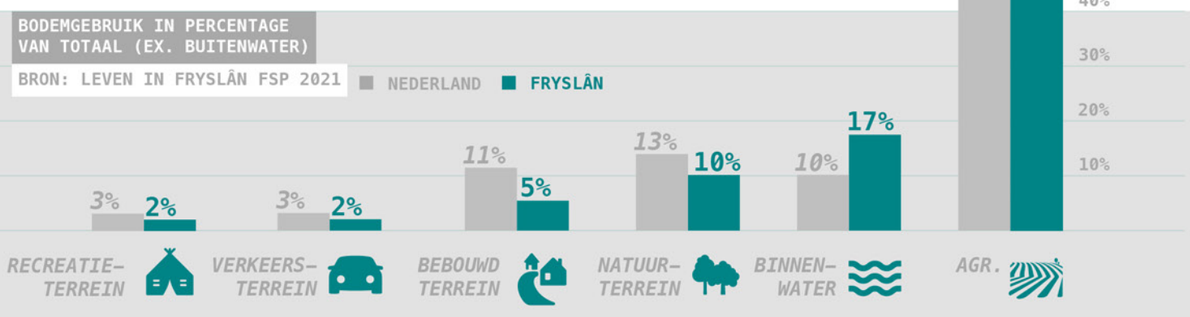
67% van Fryslân bestaat uit niet of weinig stedelijk gebied

ZEER STERK STEDELIJK | STERK STEDELIJK | MATIG STEDELIJK | WEINIG STEDELIJK | NIET STEDELIJK

- Veel ruimtelijke opgaven spelen zich af in het landelijk gebied. Denk bijvoorbeeld aan de landbouw- en energietransitie

BODEMGEBRUIK IN PERCENTAGE VAN TOTAAL (EX. BUITENWATER)

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN FSP 2021



AFNAME LANDBOUWGROND+BEDRIJVEN 2000–2020

BRON: CBS LANDBOUW;GEWASSEN STATLINE 2022

2000 > 2020

– 66km²

– 2,86%

LANDBOUWGROND

LANDBOUWBEDRIJVEN VAN **7109** IN 2000 NAAR **4192** IN 2020

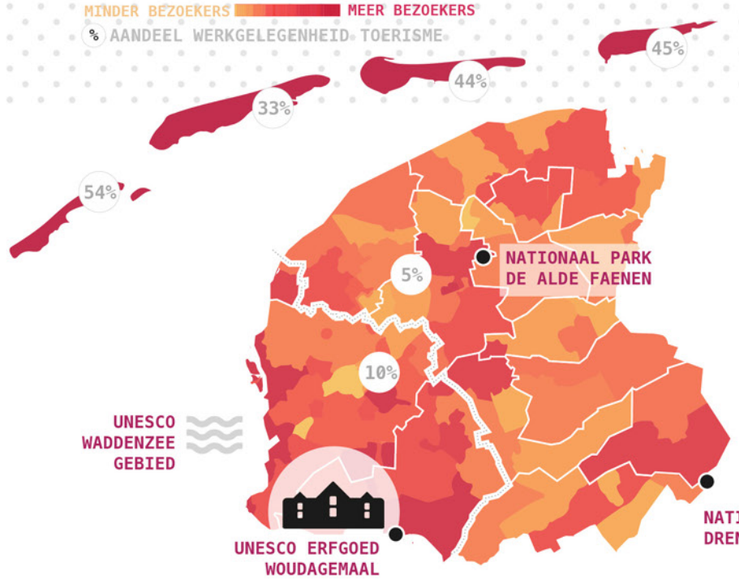
- In de afgelopen twintig jaar is het landbouwareaal licht afgenomen. Tegelijk heeft schaalvergroting plaatsgevonden

AANTAL BEZOEKERS IN WOONOMGEVING

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

MINDER BEZOEKERS — MEER BEZOEKERS

% AANDEEL WERKGELEGENHEID TOERISME



REDEN FRYSLÂN ALS VAKANTIEBESTEMMING

BRON: TOERISME IN FRYSLÂN 2018

1 **77%** Aantrekkelijke omgeving

2 **52%** Korte reistijd

- Het landschap van het Waddengebied en de nationale parken trekken veel bezoekers

AANTAL VESTIGINGEN VAN BEDRIJVEN IN VRIJETIJDSSECTOR

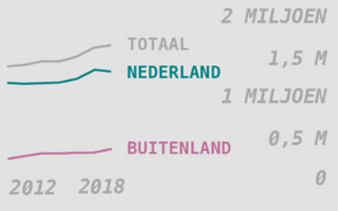
BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

*GROEIONTWIKKELING IN CORONA-JAREN 2021 T.O.V. 2020

HOTELS	VAKANTIEHUISJES	KAMPEERTERREINEN	RESTAURANTS	CAFÉS & DISCOTHEKEN
+46%	+17%	+0%	+25%	-20%
380	270	200	1155	410

AANTAL GASTEN IN LOGIES-ACCOMODATIES IN FRYSLÂN

BRON: TOERISME IN FRYSLÂN 2018



- Tussen 2012 en 2018 is het aantal bezoekers in Fryslân gestegen met **19%**

- De bewoners van Fryslân staan positief tegenover de levendigheid en de toename van horecagelegenheden als gevolg van het toerisme

EFFECTEN TOERISME OP LOKALE LEEFOMGEVING

BRON: TOERISME IN FRYSLÂN 2018

	VOORDELEN	NADELEN
Toename levendigheid	✓	
Toename horeca en winkelgelegenheden	✓	
Parkeerdruk wordt groter		✓

polyfern

Welke sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen doen zich voor?

Voorzieningen & *mienskip*

AANTAL INWONERS ALS LID VAN LOKALE VERENIGING 2012–2019

BRON: LEVE DE VERENIGING FSP 2021

–13%



- Het verenigingsleven in Fryslân staat onder druk, steeds minder mensen zijn lid van een vereniging

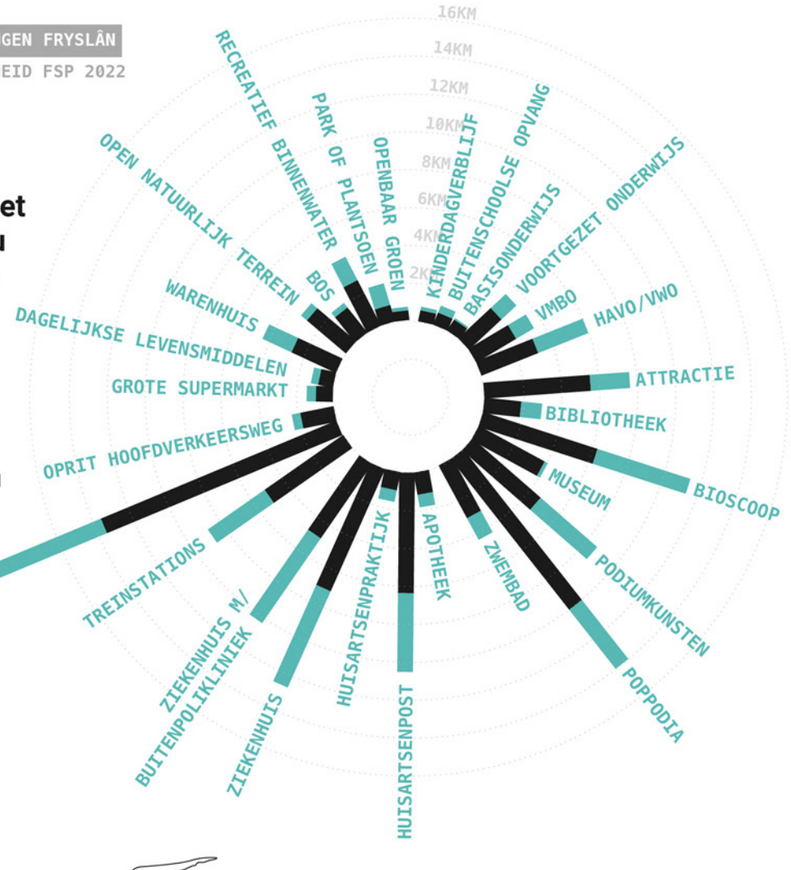
BRON: KENNISCENTRUM IMMATERIEEL ERFGOED

- Mienskip staat voor de zelfredzaamheid van een gemeenschap en de verbondenheid van de mensen in een dorp

BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN FRYSLÂN

BRON: MONITOR BEREIKBAARHEID FSP 2022

■ GEM. AFSTAND IN NEDERLAND
■ GEM. AFSTAND IN FRYSLÂN

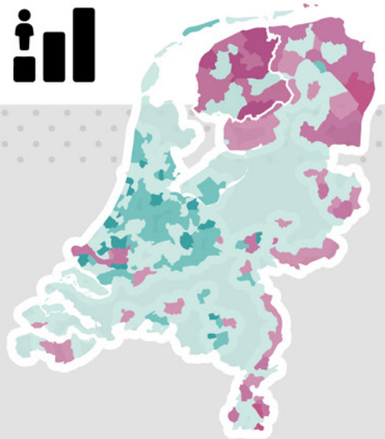


- Afgelegen dorpen krimpen sneller en het voorzieningenniveau komt er eerder in de knel
- Voorzieningen in Fryslân liggen doorgaans op een grotere afstand dan het Nederlands gemiddelde

SOCIAALECONOMISCHE STATUS PER GEMEENTE 2017

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

STATUS LAAG HOOG



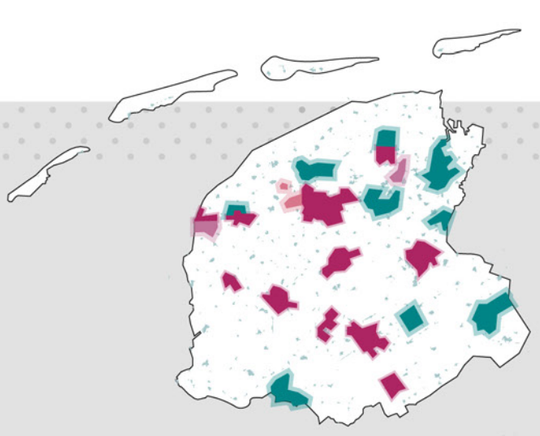
BBP P/INWONER 2019

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

€46.710
GEM. NEDERLAND

€31.950
FRYSLÂN

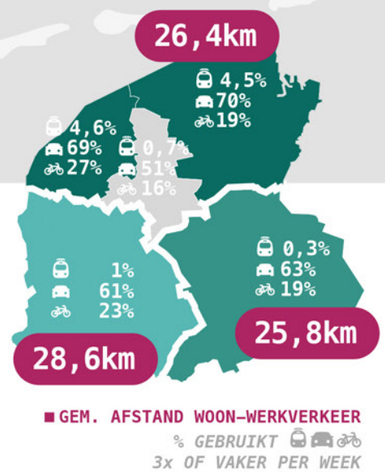
- Fryslân is minder welvarend dan het nationaal gemiddelde



STEDEN EN DORPSTYPEN

BRON: DORPSLEVEN SCP 2017

■ STAD
■ GROOT DORP BIJ STAD
■ KLEIN DORP BIJ STAD
■ GROOT DORP AFGELEGEN
■ KLEIN DORP AFGELEGEN



PERCENTAGE INWONERS DAT ZICH VERBONDEN VOELT MET HUN EIGEN PROVINCIE IN 2019

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

74% Fryslân 1
71% Zeeland 2
68% Groningen 3

PERCENTAGE INWONERS DAT ZICHZELF ALS (ZEER) GELUKKIG BESCHOUWT IN 2013–2019

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN FSP 2021

90%
FRYSLÂN

87%
GEM. NEDERLAND

- De bewoners van Fryslân zijn gemiddeld het gelukkigst van Nederland

BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN FRYSLÂN

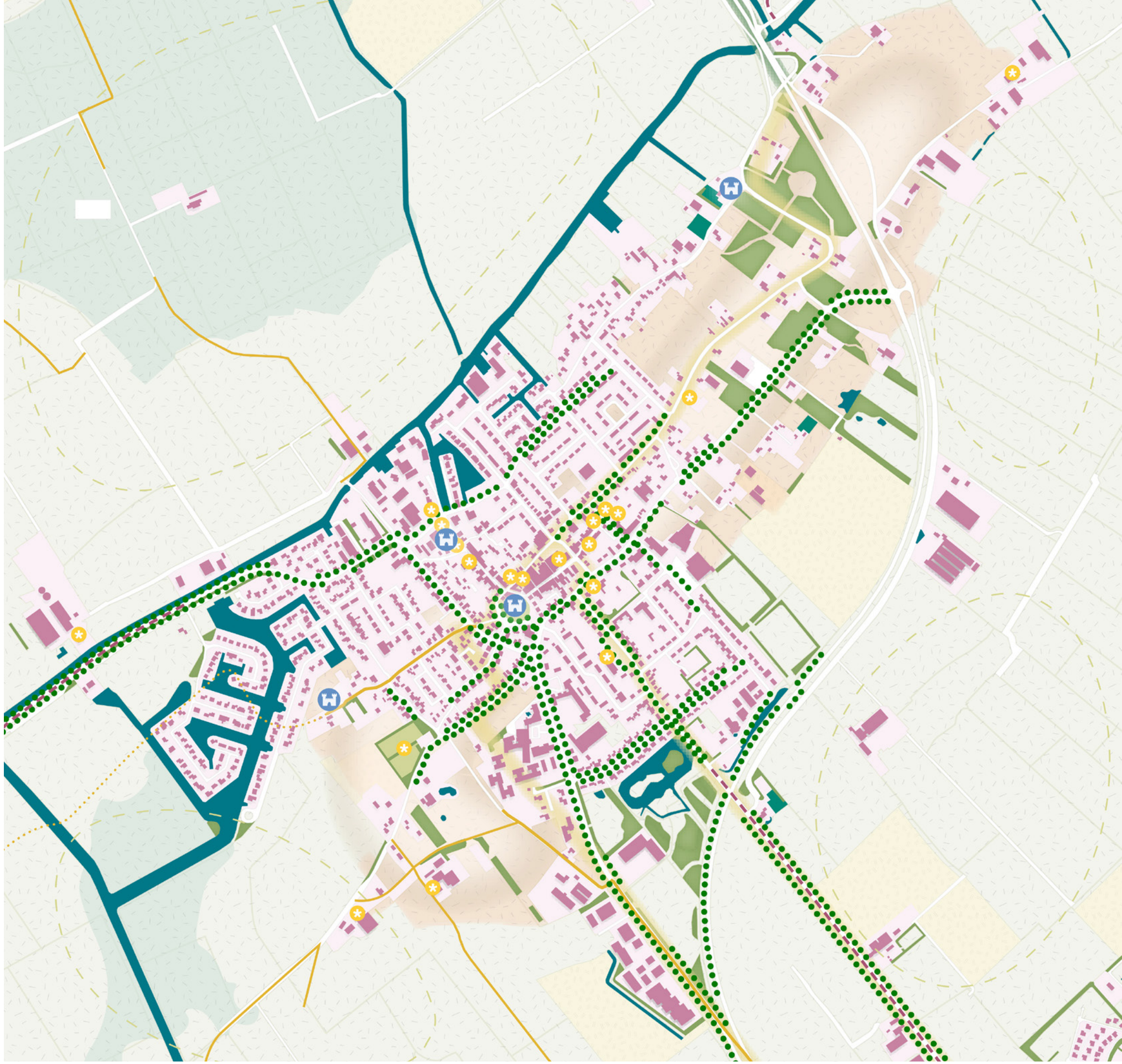
BRON: MONITOR BEREIKBAARHEID FSP 2022, WOONWERK-AFSTANDEN CBS 2016,CVSTER WOONWERKVERKEER 2021

62% van de Friezen gebruikt 3x of vaker per week de auto, daarbij is de afgelegde reisafstand hoger dan het landelijk gemiddelde

polyfern

onderzoek:
paspoorten en perspectieven per dorp

Ruimtelijke kwaliteiten van Koudum





Openheid en hoogteverschillen



Erfgoed

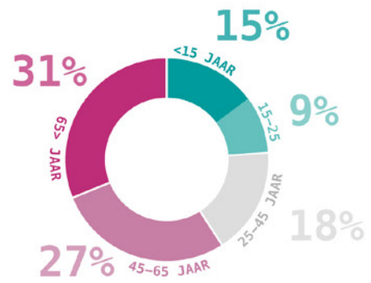


Water

Data, statistieken en doelgroepen

LEEFTIJDSOPBOUW INWONERS KOUDUM
BRON: BUURTPASPOORT KOUDUM 2022

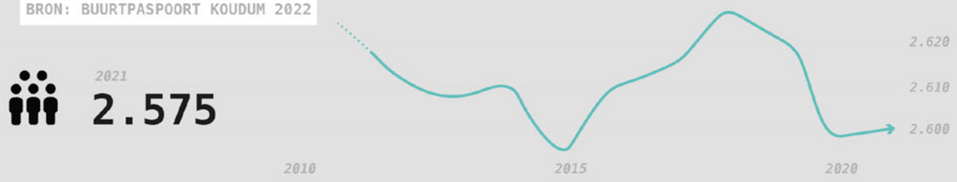
- **Koudum heeft vergeleken met het Fries gemiddelde een hoog aantal senioren. Het aantal (jong) volwassenen (15-25 en 25-45 jaar) is lager.**



VERDELING INKOMENSNIVEAU HUISHOUDENS KOUDUM BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020



AANTAL INWONERS KOUDUM
BRON: BUURTPASPOORT KOUDUM 2022



AANTAL WONINGEN EN WOZ-WAARDE KOUDUM
BRON: ALLECIJFERS.NL 2021

AANTAL HUISHOUDENS KOUDUM
BRON: KADASTRALEKAKART.COM 2021

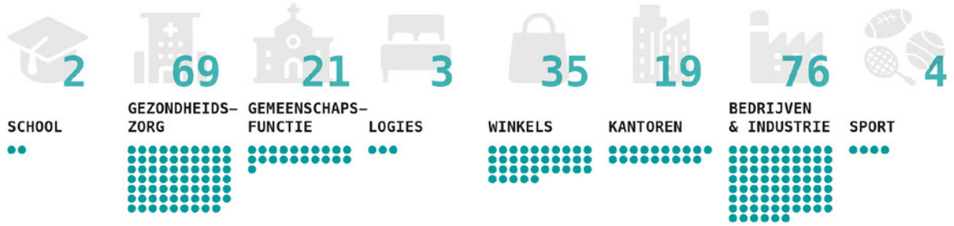


- **Koudum bestaat voor 75% uit vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen. Een groot aantal hiervan wordt bewoond door een stel of een alleenstaande.**

WONINGVOORRAAD KOUDUM
BRON: KADASTRALEKAKART.COM 2021 ■ PARTICULIER BEZIT ■ CORPORATIE BEZIT



AANWEZIGE UTILITEITSBOUW
BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020

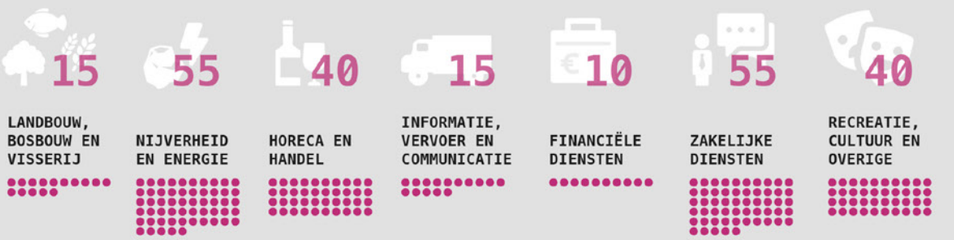


- **Een groot aantal van de gebouwen zonder woonfunctie wordt gebruikt voor gezondheidszorg, of heeft een bedrijfs-/industriefunctie.**

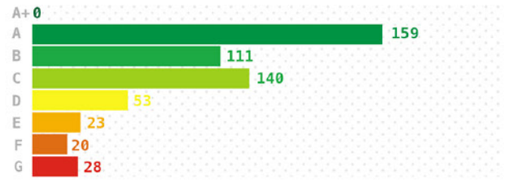
GOED/ZEER GOED ERVAREN GEZONDHEID IN KOUDUM
BRON: RIVM 2020



BEDRIJFSVESTIGINGEN KOUDUM
BRON: KADASTRALEKAKART.COM 2021



VERDELING ENERGIELABEL KLASSE KOUDUM
BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020



- **De vastgoedvoorraad van Koudum is relatief duurzaam.**

OPPERVLAKTE KOUDUM
BRON: KADASTRALEKAKART.NL 2021



WONINGEIGENDOM KOUDUM
BRON: ALLECIJFERS.NL 2021



polyfern

Locatiebezoek



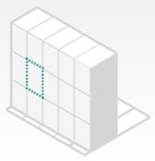




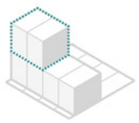
Moeilijk woningen te vinden voor starters in Koudum.

Onvoldoende doorstroom mogelijkheden voor empty nesters en oudereren in Koudum.

STUDENTEN KAMER

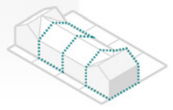


SOCIALE HUUR PARTICULIERE HUUR

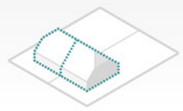


KOOP APPARTEMENT

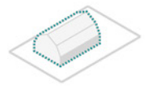
TUSSEN/ HOEK- WONING



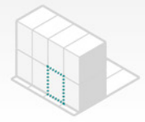
2-ONDER-1-KAP WONING



VRIJSTAANDE WONING



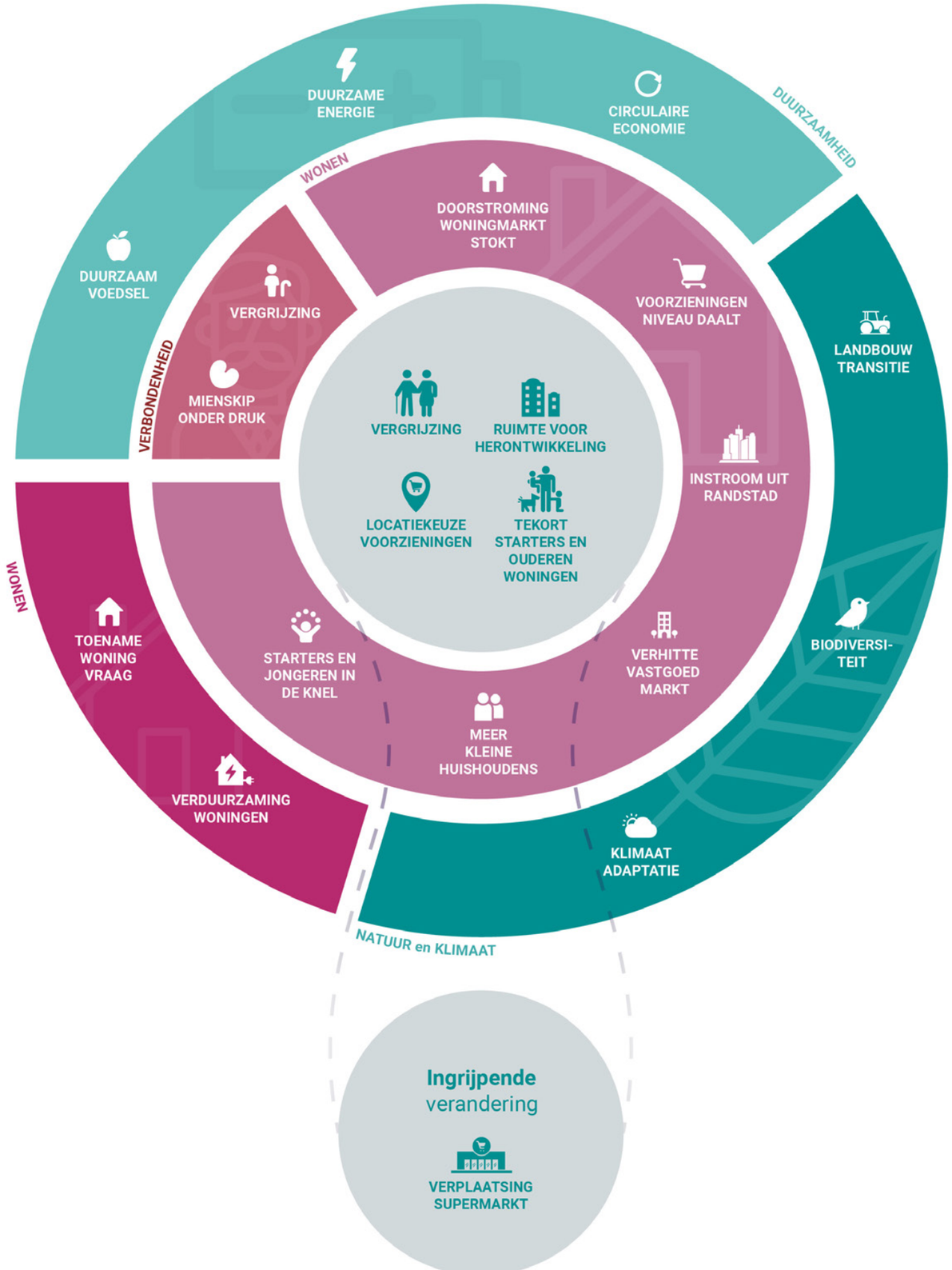
VERZORGINGS TEHUIS



Wat valt op

- veel energie en initiatief in het dorp!
- lokaal grondbezit
- goed netwerk en samenwerking in de dorpsgemeenschap

- sterke behoefte woningen senioren en starters
- kavels worden nog veelal los ontwikkeld
- perspectief op dorp als geheel nodig
- ontwikkeling supermarkt bepalend

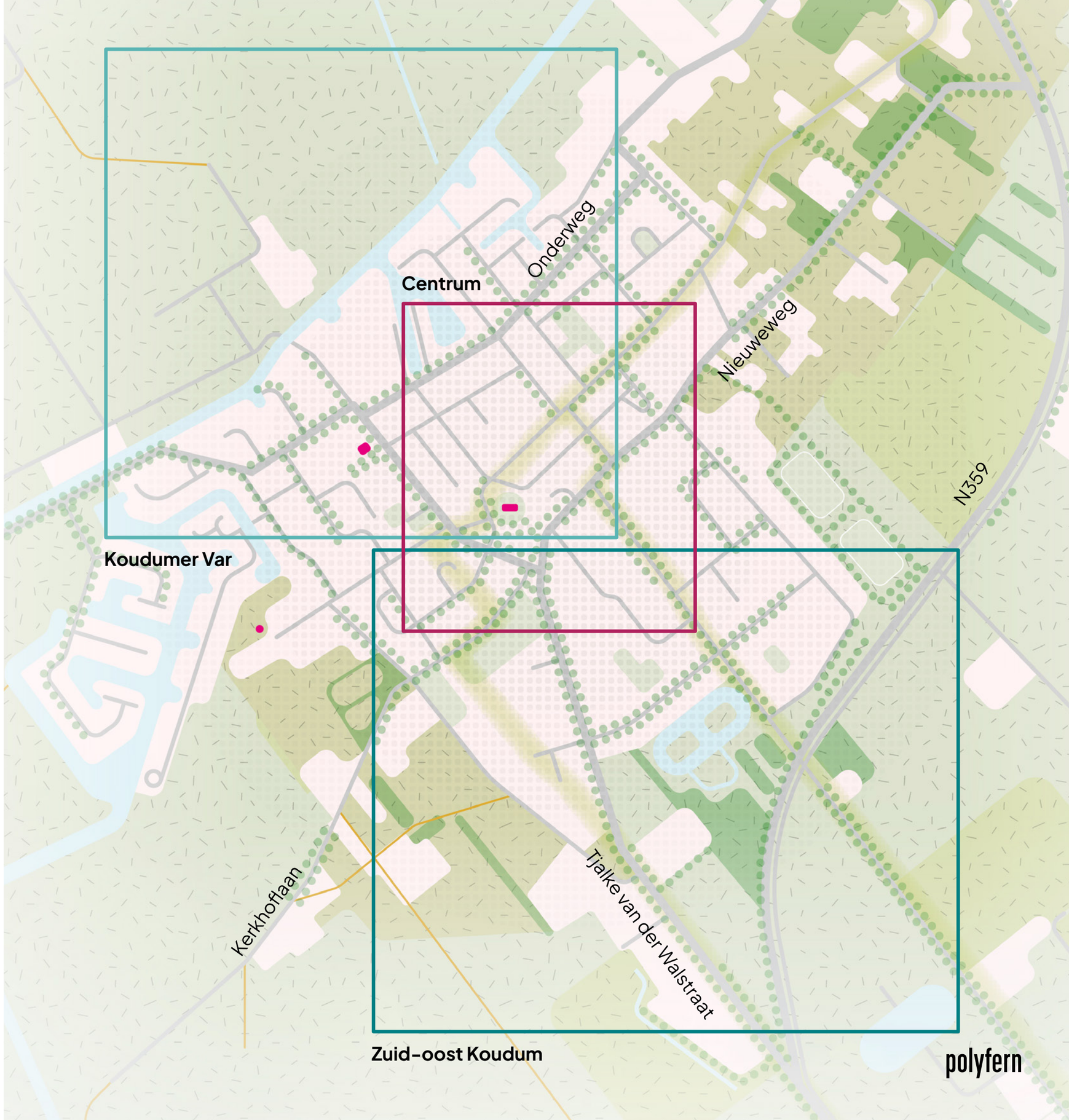


polyfern

de Koudumer schuifpuzzel

3 clusters

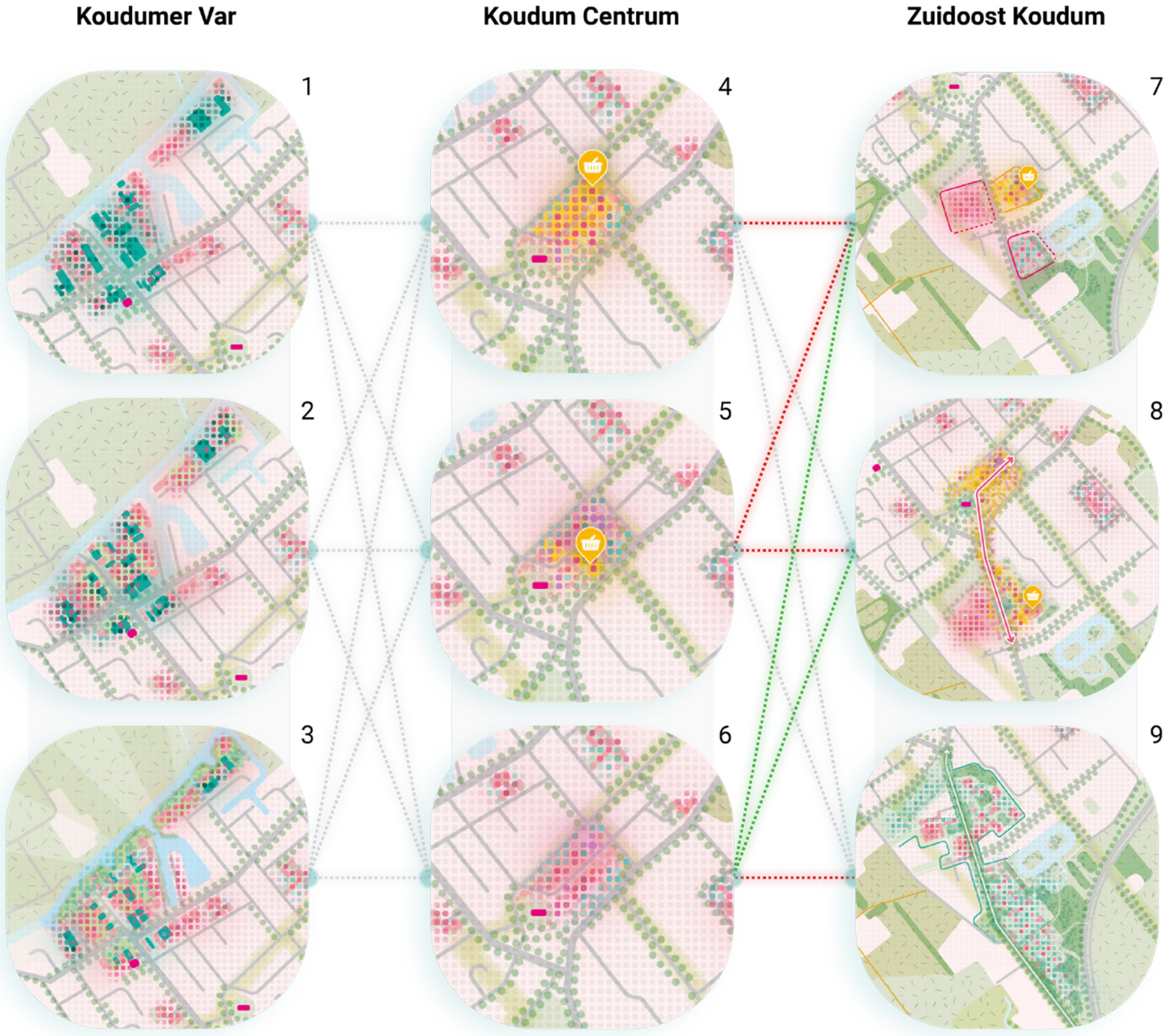
- Koudumer Var
- Centrum
- Zuid-oost Koudum



Schuiven, koppelen, pixelen

Pixels van ruimtelijke functies en programma, onderdeel van het keuzemenu voor dorpsontwikkeling





polyfern

Koppeling van woonconcepten aan haalbaarheid en betaalbaarheid

3. Strategie
Financiering woning starters - erfpachtfonds

Een starter koopt een woning met hypotheek. De gemeente of een stichting koopt de grond. Voor het gebruik van de grond betaalt de koper een maandelijkse vergoeding, de erfpacht. Deze is vergelijkbaar met de rente van een hypotheek. Wanneer de koper de woning wil verkopen als deze in waarde is gestegen, wordt de winst verdeeld tussen de stichting/gemeente en de koper.

Voorbeeld: Mare wilt graag een woning kopen maar heeft nog niet veel vermogen. Doordat de gemeente een erfpachtstelsel heeft opgezet hoeft Mare alleen voor de woning een hypotheek af te sluiten.





bronnen:
NOS, Ton van de ..., 16 Mei 2022
Lochems Nieuws, Woonfonds Gelderland ..., 9 December 2021

4. Strategie
Financiering woning - terugkoopgarantie

Een huis kan onder de marktwaarde gekocht worden van een stichting of gemeente, met als garantie dat als de koper het huis weer wil verkopen dit alleen kan aan de stichting/gemeente. De terugkoopprijs die de stichting of gemeente aan de eigenaar betaalt, is opgebouwd uit de oorspronkelijke verkoopprijs plus een deel van de waardeontwikkeling.

Voorbeeld: Jente en Imke zijn starters op de woningmarkt. Omdat zij net als veel andere starters moeilijk een woningen kunnen vinden binnen hun budget, verkoopt de gemeente woningen onder de marktwaarde.



bronnen:
De IJsselbode, Gemeente wil tien ..., 28 Juni 2022

perspectieven op Koudum

Deelgebied 1: Koudumer Var

Deelgebied 1
Koudumer Var

Kenschets

- De mix van bedrijvigheid aan de Koudumer Var zorgt voor een actieve en levendige dorpsrand.
- Deze bedrijvigheid is deels watergebonden. Bedrijven die niet watergebonden zijn zouden op termijn naar een andere locatie kunnen verhuizen, zoals het bedrijventerrein aan de Tjalke van der Walstraat waar panden en kavels momenteel beschikbaar zijn.
- Er liggen kansen om het gebied meer open te stellen voor inwoners van het dorp en de relatie tussen dorp, de Koudumer Var en het omliggende open polderlandschap te versterken.



Huidige situatie





Ondernemer

Financieringstrategie:

1 7

Woonconcept:

5 6

Concept Koudumer Var 1: Woon-werkcombinatie kleine schaal

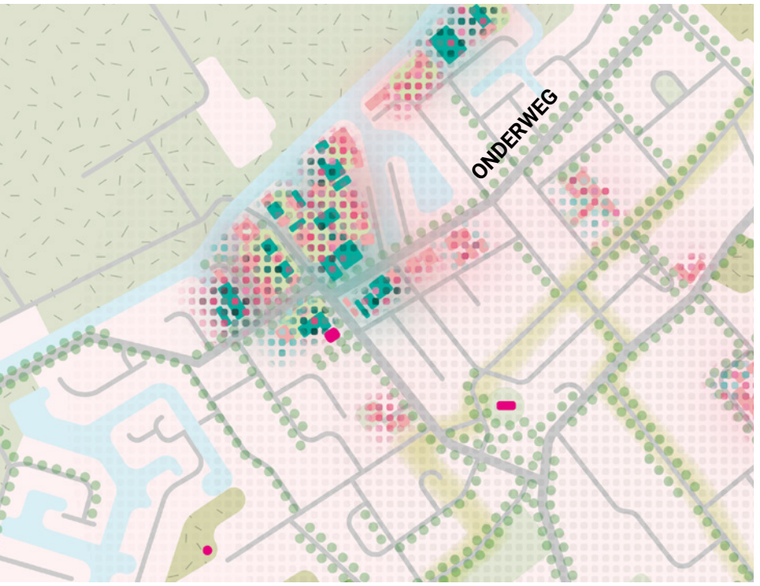
- Dit perspectief kan worden gezien als de eerste in een set van drie stappen.
- Delen van bedrijfspanden kunnen worden getransformeerd naar een woonfunctie om woningen met werken te combineren. Dit gebeurt momenteel al incidenteel. De ruimtelijke impact van deze ingreep is nihil.
- Woon-eenheden met een BVO van bv. ca. 100-150 m2.



N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk



Starters

Jong gezin

Ondernemer

Financieringstrategie:

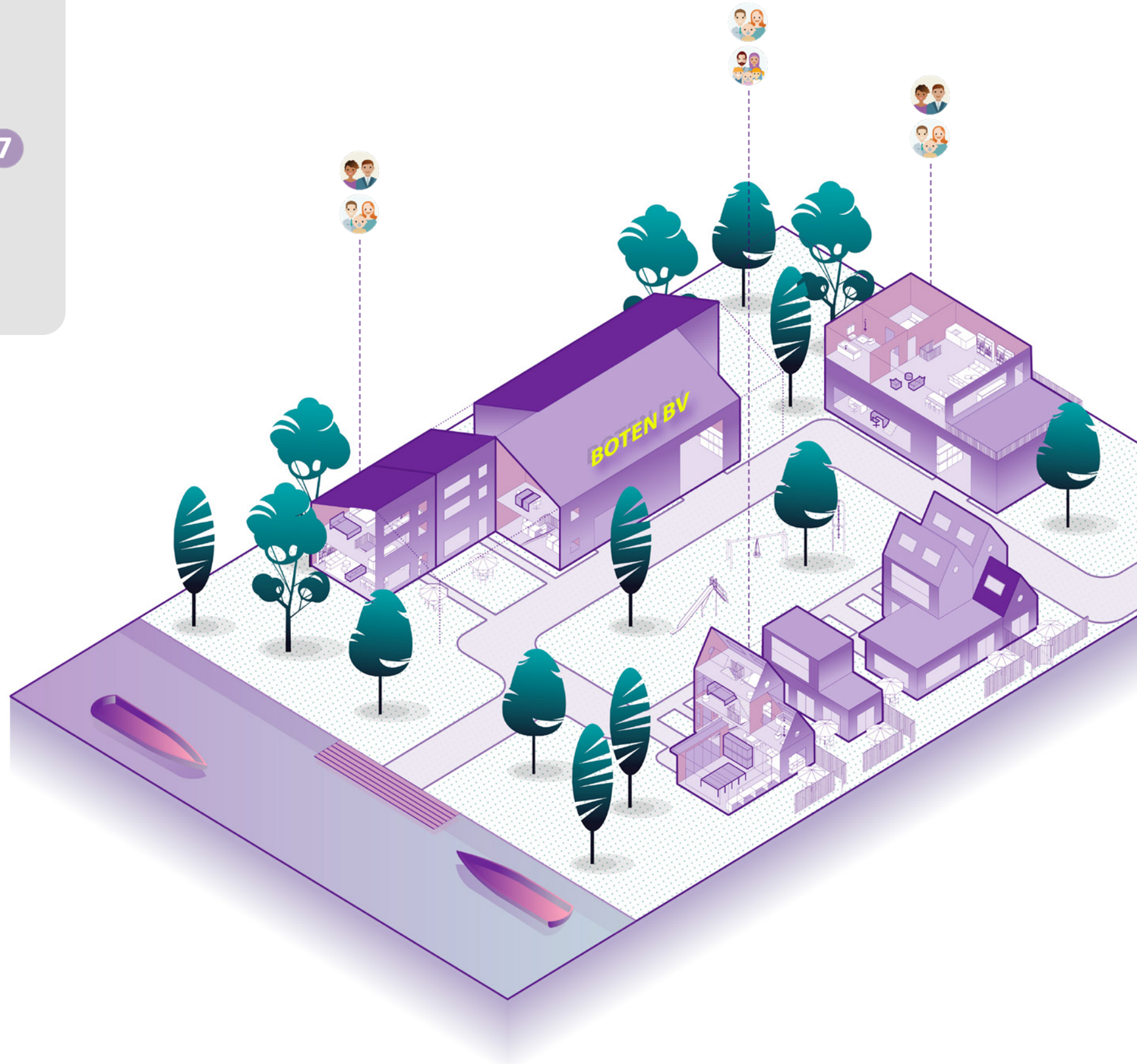
1 3 5 6 7

Woonconcept:

5 6 10

Concept Koudumer Var 2: Transformatie van bedrijfspanden en nieuwe woon-werktypologieën

- Dit perspectief kan worden gezien als de tweede stap in een set van drie stapsgewijze ontwikkelingen.
- De transformatie van bedrijfspanden zoals getoond in de vorige stap wordt verder doorgezet.
- Op de terreinen van transformerende bedrijven ontstaat ruimte voor nieuwbouw. Hier kunnen speciale ‘werkplaatswoningen’ voor lokale ambachtslui worden ontwikkeld. Uit de rondwandeling bleek hier vraag naar te zijn. Woon-eenheden van bijvoorbeeld rond de 80-120m2 BVO.
- In dit perspectief wordt wonen een steeds belangrijke functie binnen het gebied. In samenhang met deze verschuiving van functies wordt de openbare ruimte toegankelijker en groener. Paden verbinden het gebied met het dorpscentrum.



N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk



Starters

Jong gezin

Ondernemer

Financieringstrategie:

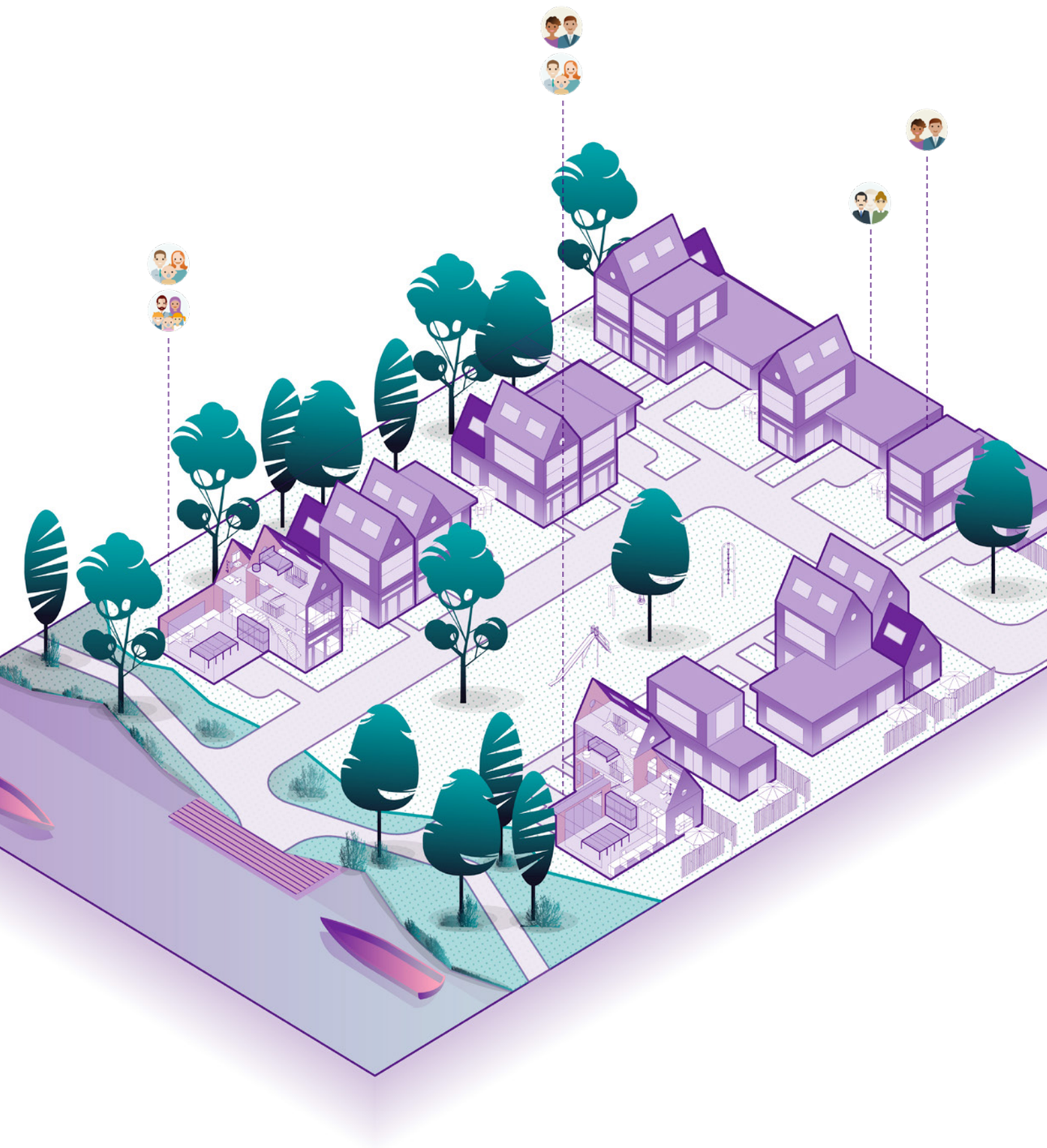
2 3 4 5 6 8 9

Wooncconcept:

5 6 8 10

Concept Koudumer Var 3: Een woongebied en publieke ruimte aan het water

- Dit perspectief kan worden gezien als de derde stap in een set van drie stapsgewijze ontwikkelingen.
- Alle niet-watergebonden bedrijvigheid maakt plaats voor nieuwe woningen met een werkplaats.
- De belangrijkste functie binnen het gebied is wonen, gecombineerd met werken en ambachten aan huis. Woon-eenheden van bijvoorbeeld ca. 100-150m2 BVO. Uit de rondwandeling bleek hier vraag naar te zijn.
- De transformatie naar wonen vertaalt zich in een toegankelijke groene openbare ruimte.
- Langs de Koudumer Var ontstaat een publiek oeverpark waar de inwoners van Koudum kunnen genieten van het water en het achterliggende weidse polderlandschap.



N

Legenda

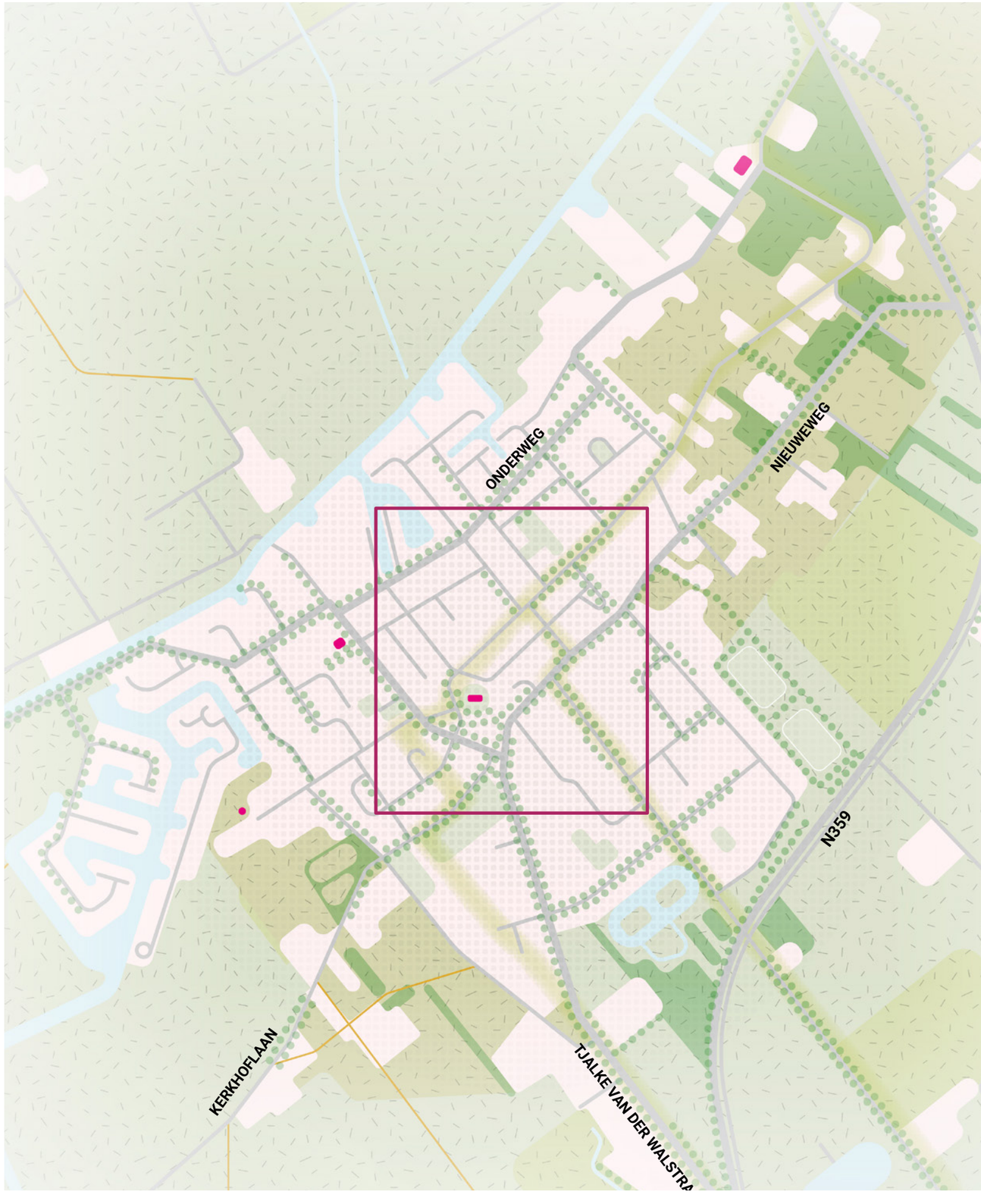
- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk

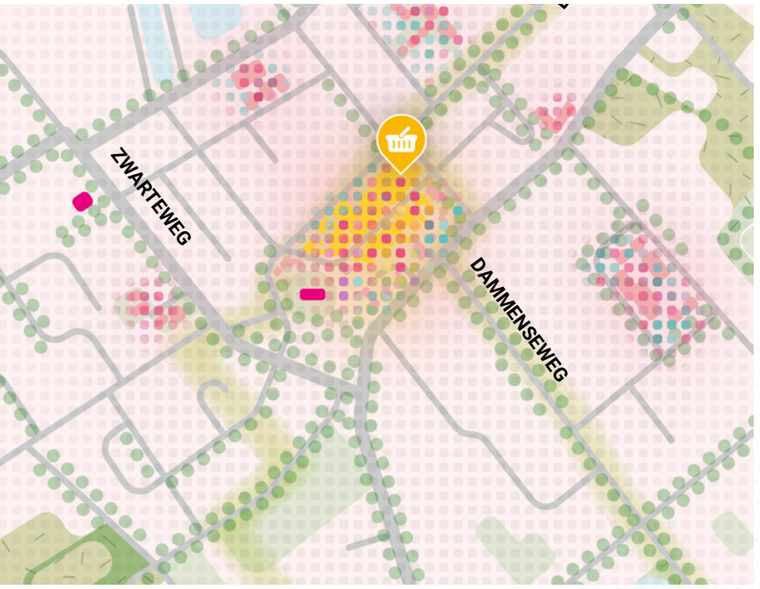
perspectieven op Koudum

Deelgebied 2: Centrum

Deelgebied 2
Koudum Centrum

- Het tweede deelgebied ligt in het centrum van het dorp. Dit deelgebied bestaat voornamelijk uit de Hoofdstraat en omgeving.
- Binnen het centrum bevindt zich momenteel voornamelijk bebouwing met commerciële functies.
- De supermarkt is de belangrijkste trekker van winkelpubliek. Overige winkels leunen grotendeels op de aanloop van bezoekers van de supermarkt. De functionaliteit en levendigheid van dit gebied is dus in hoge mate afhankelijk van de supermarkt.
- De supermarkt vervult daarnaast ook een maatschappelijke functie als ontmoetingsplek voor dorpsbewoners. De supermarkt heeft daarnaast betekenis voor het watertoerisme vanuit het vakantiepark Kuilart.
- De supermarkt is voornemens de winkel te verplaatsen naar elders in het dorp, onder andere vanwege de slechte bereikbaarheid voor logistiek. Dit heeft grote impact op de levendigheid en het functioneren van het dorpscentrum. Met deze perspectieven zetten we daarom een aantal denkrichtingen naast dat voornemen. Om consequenties en mogelijkheden inzichtelijk te maken.





Starters

Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie:

1 6

Woonconcept:

5

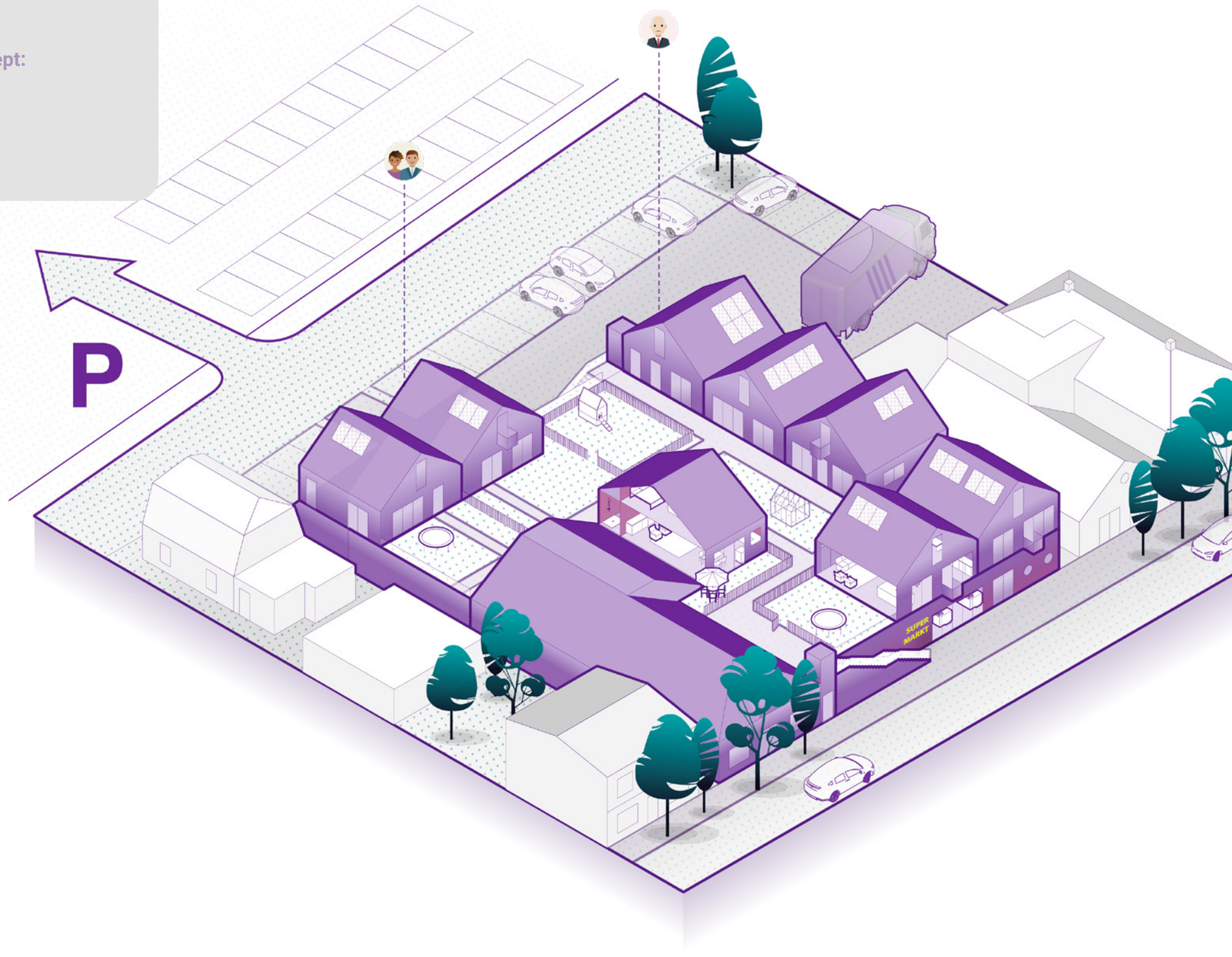
Concept Koudum Centrum 1: Supermarkt blijft op huidige locatie – gebouw en logistiek vernieuwen, optoppen met woningen

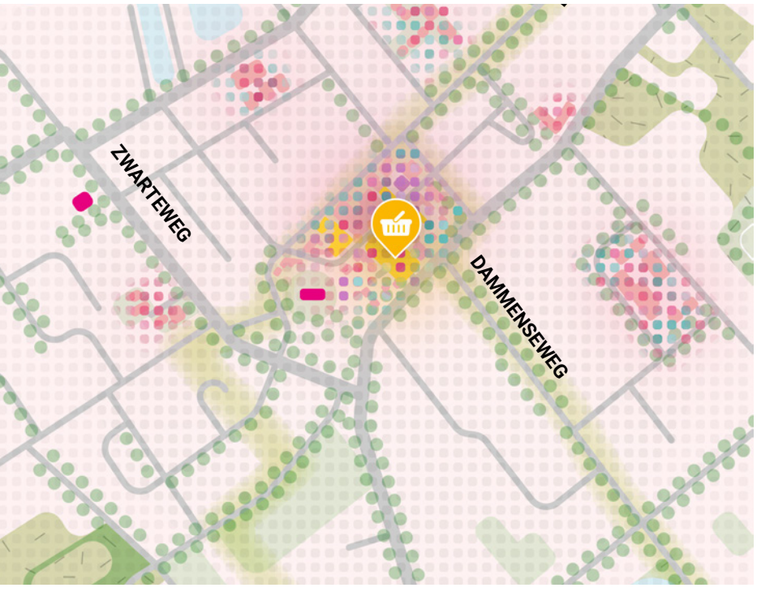
- De supermarkt blijft op de huidige locatie. Overige winkels in de straat ondervinden weinig verandering.
- Aan de overzijde van de Smidsweg maakt het erf van de smederij ruimte voor aanvullende parkeerplekken.
- De supermarkt kan uitbreiden (evt. gehele nieuwbouw) richting de huidige parkeerplaats. Als onderdeel van deze uitbreiding kan de logistiek van de supermarkt worden verbeterd.
- Op het platte dak van de supermarkt kunnen woningen geplaatst worden voor starters of ouderen die in de nabijheid van voorzieningen willen wonen. Woon-eenheden van bijvoorbeeld ca. 65-100 m2 BVO.
- De verkoop of verhuur van deze woningen kan bijdragen aan het bekostigen van de uitbreiding van de supermarkt.
- De combinatie van wonen en supermarkt is in andere dorpen in Friesland en daarbuiten al een succesvol concept gebleken.

N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk





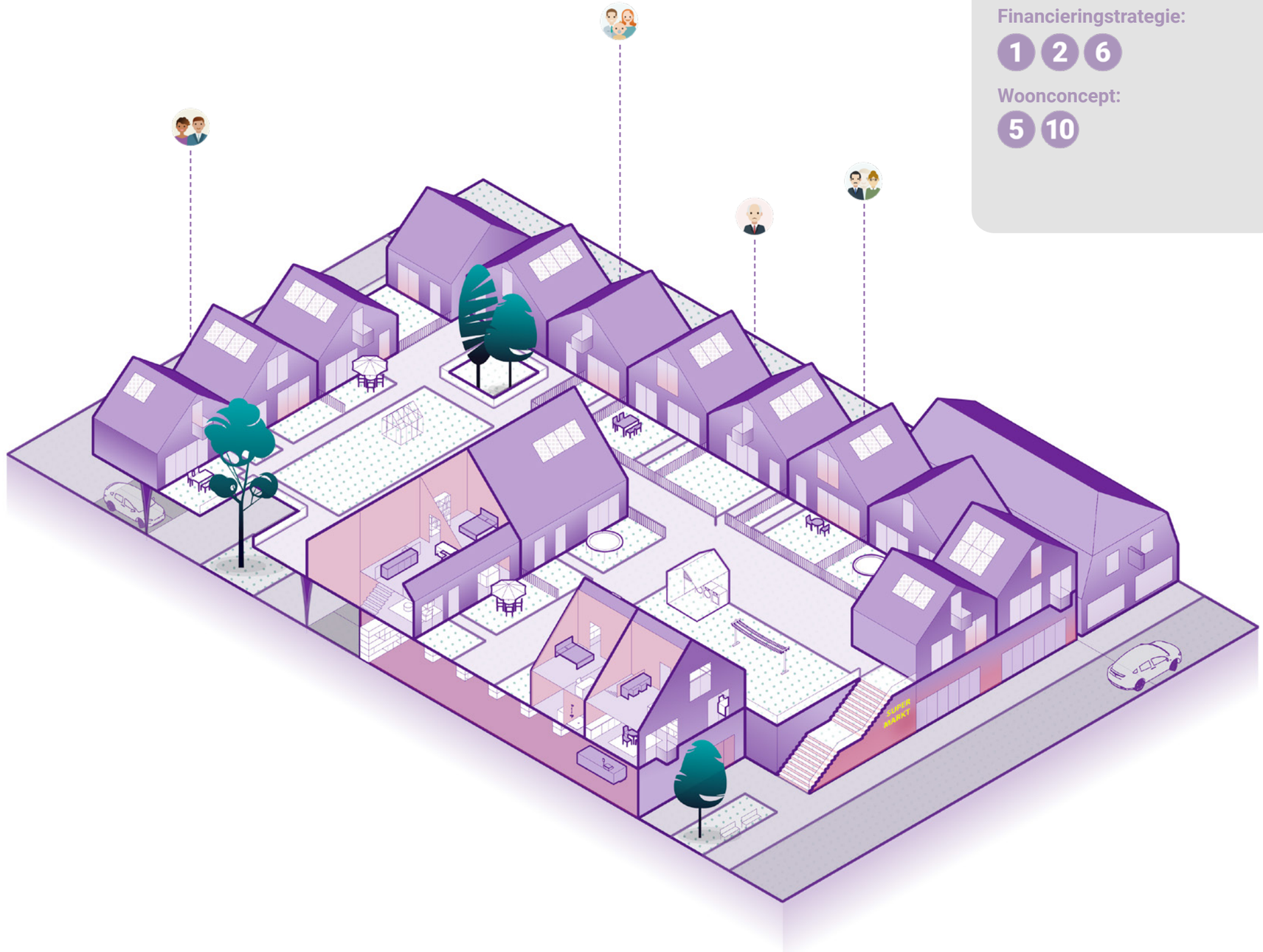
Concept Koudum Centrum 2: Verplaatsen supermarkt binnen centrum

- De supermarkt verhuist naar een andere locatie binnen het centrum, tweezijdig georiënteerd aan zowel de Nieuweweg als Hoofdstraat. De logistiek voor de supermarkt wordt vanaf de Nieuweweg geregeld.
- De overige winkels in de winkelstraat ondervinden beperkte verandering.
- Op de oude locatie van de supermarkt kunnen nieuwe woningen worden ontwikkeld. Woon-eenheden van bijvoorbeeld ca. 65-100 m2 BVO.
- Bovenop de nieuwe supermarkt kunnen woningen worden geplaatst. Dit kunnen woningen zijn voor starters of ouderen die graag dichtbij voorzieningen willen wonen. Woon-eenheden van bijvoorbeeld ca. 65-100 m2 BVO.
- Mogelijk kan de verkoop of verhuur van deze woningen helpen met het bekostigen van de verplaatsing van de supermarkt.
- De winkels die momenteel op de beoogde locatie staan kunnen mogelijk hun winkelpand integreren in/op de nieuwe supermarkt, of binnen het centrum aan de Hoofdstraat een nieuwe plek krijgen.

N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk



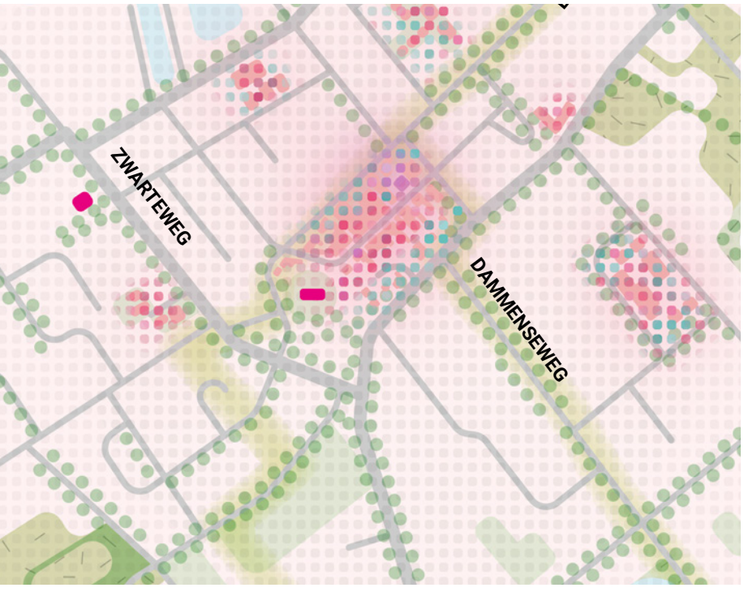
- Starters
- Jong gezin
- Empty nesters
- Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie:

1 2 6

Woonconcept:

5 10



Starters

Jong gezin

Empty nesters

Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie:

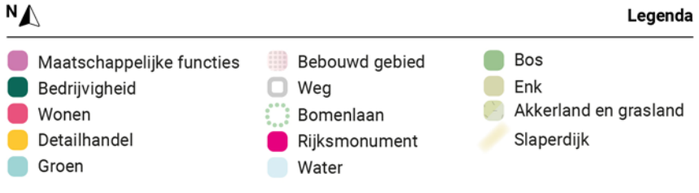
2 3 5 6 8

Woonconcept:

7 8 10

Concept Koudum Centrum 3: Verplaatsing supermarkt uit centrum

- De supermarkt verhuist naar een locatie buiten het huidige centrum. Hiermee krijgt wonen meer de overhand binnen het centrum.
- De voormalige locatie van de supermarkt leent zich voor het ontwikkelen van nieuwe woningen voor starters en ouderen. Woon-eenheden van bijvoorbeeld ca. 65-120 m2 BVO.
- Dit geeft ook de ruimte voor het ontwikkelen van een publieke groene ruimte tussen de woningen in.
- Een buurthuis en aanvullende maatschappelijke functies (bv. dokter, fysio) of een opwaardering van de publieke ruimte met meer groen, kan de vroegere ontmoetingsfunctie van de supermarkt enigszins compenseren.
- De impact van uitplaatsing van de supermarkt op de centrumfunctie en overige winkels is waarschijnlijk enorm. Er is minder aanloop en klandizie te verwachten als gevolg van het vertrek van de supermarkt en de levendigheid van het centrum gaat achteruit.





perspectieven op Koudum

Deelgebied 3: Zuid-oost Koudum

Deelgebied 3
Zuidoost Koudum

- Het derde deelgebied vormt de zuidelijke entree tot Koudum. Dit deelgebied richt zich voornamelijk op de omgeving van de Tjalke van der Walstraat en het Oldeferdpark.
- Langs de straat bevinden zich momenteel diverse functies zoals een bedrijventerrein, een manege, een leegstaand tuincentrum, voormalige beeldentuin en diverse zorginstellingen. Daarnaast spelen binnen het gebied diverse initiatieven voor woningbouw.
- Een deel van het gebied kent nog geen bestemming of is in ontwikkeling. Hier kan op worden aangehaakt.
- De ruimtelijke kwaliteit van dit deelgebied als entree tot het dorp laat te wensen over.
- De verschillende mogelijke ontwikkellocaties binnen dit gebied hebben nog weinig samenhang.
- De locatie van de beeldentuin staat leeg. Jongeren zouden hier graag starterswoningen zien.



Concept Zuidoost Koudum 1: Individuele bouwvelden ontwikkelen

- Dit perspectief gaat er vanuit dat elke locatie los wordt ontwikkeld.
- De Finke wordt verder ontwikkeld. Hierdoor ontstaat een mix van woningen voor zowel ouderen als starters met besloten hofjes en open groen.
- Naast het Oldeferdpark komt ruimte voor starterswoningen met woonvormen zoals landschappelijke hofjes, tiny houses (voorm. beeldentuin) of zelfbouwwoningen voor starters.
- De supermarkt vestigt zich op de locatie van het tuincentrum. Dit wordt gecombineerd met woningen voor ouderen en starters die dichtbij voorzieningen willen wonen.
- De supermarkt wordt hier een ‘supermarkt-plus’. Zoveel mogelijk gecombineerd met andere maatschappelijke functies zoals bijvoorbeeld een fysio, een dokter en een koffiehuis.
- Dit perspectief is ook denkbaar zonder de komst van de supermarkt. In dat geval kunnen er woningen op de locatie van het tuincentrum komen. Bijvoorbeeld voor ouderen.



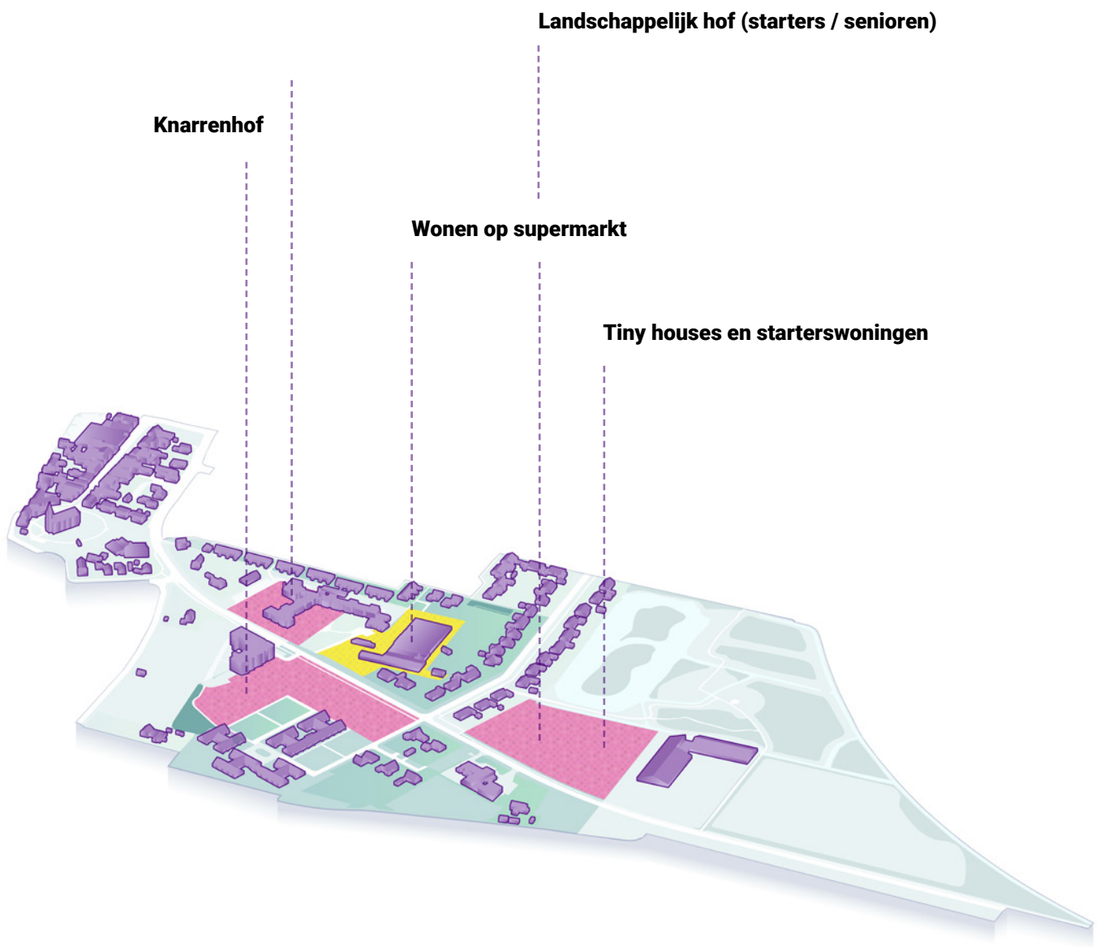
N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk

Concept Zuidoost Koudum 1: Individuele bouwvelden ontwikkelen

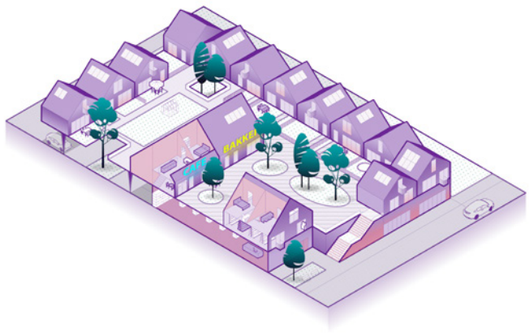
Voorbeeld invulling met woonconcepten



Ga naar bladzijde 108: Knarrenhof



Ga naar bladzijde 109: Wonen op supermarkt



Ga naar bladzijde 112: Landschappelijk hof (starters)



Ga naar bladzijde 114: Tiny houses



Concept Zuidoost Koudum 2: Komst supermarkt en nieuwe ‘centrum-as’

- De supermarkt verplaatst naar de locatie van het tuincentrum buiten het huidige dorpscentrum.
- Met het verplaatsen van de supermarkt richting het terrein van het tuincentrum verschuift het zwaartepunt van commerciële functies in het dorp zuidwaarts. Met als risico dat winkelend publiek (bewoners, toeristen) het oude centrum minder bezoekt en de levendigheid daar verdwijnt.
- Geprobeerd kan worden om dit nieuwe zwaartepunt alsnog te verbinden met de bestaande dorpskern en het gebied rond de kerk. Als een soort ‘centrum-as’ waaraan maatschappelijke en commerciële functies worden geclusterd.
- Nieuwe commerciële en maatschappelijke functies langs de Tjalke van der Walstraat worden gecombineerd met woonvormen zoals hofwoningen voor ouderen, rijwoningen voor starters en woningen bovenop zowel nieuwe als bestaande commerciële functies.
- Een verbindende, aantrekkelijke openbare ruimte verbindt het oude en nieuwe centrum.
- De haalbaarheid van dit perspectief is wankel, omdat het naar verwachting lastig is om extra commerciële functies aan te trekken die de as verder aanvullen.



N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk

Concept Zuidoost Koudum 2: Komst supermarkt en nieuwe ‘centrum-as’

Voorbeeld invulling met woonconcepten



Ga naar bladzijde 110: Rijwoningen



Ga naar bladzijde 108: Knarrenhof



Ga naar bladzijde 111: Vrijstaande woningen



Ga naar bladzijde 109: Wonen op supermarkt



Concept Zuidoost Koudum 3: Park x5

- Het bestaande park wordt vanuit de zuidelijke entree van Koudum langs de Tjalke van der Walstraat zo'n 5x groter gemaakt, verder het dorp ingetrokken en verbindt het bestaande park, de beeldentuin, Finke en het oude centrum met elkaar.
- De entree naar het dorp wordt verder vergroend en aantrekkelijk gemaakt.
- Het Oldeferdpark en het bestaande wandelnetwerk worden uitgebreid richting de nieuwe woningen en het dorpshart.
- Binnen de parkstructuur is ruimte voor ruim opgezette woonvormen zoals landschappelijke hofjes, vrijstaande woningen en tiny houses.
- De parkstructuur zorgt voor eenheid en samenhang en geeft Koudum 'smoel' aan de zuidkant.
- Binnen het nieuwe park worden woonvormen ontwikkeld die het park mede kunnen aanleggen en onderhouden (landschapsaandeel).



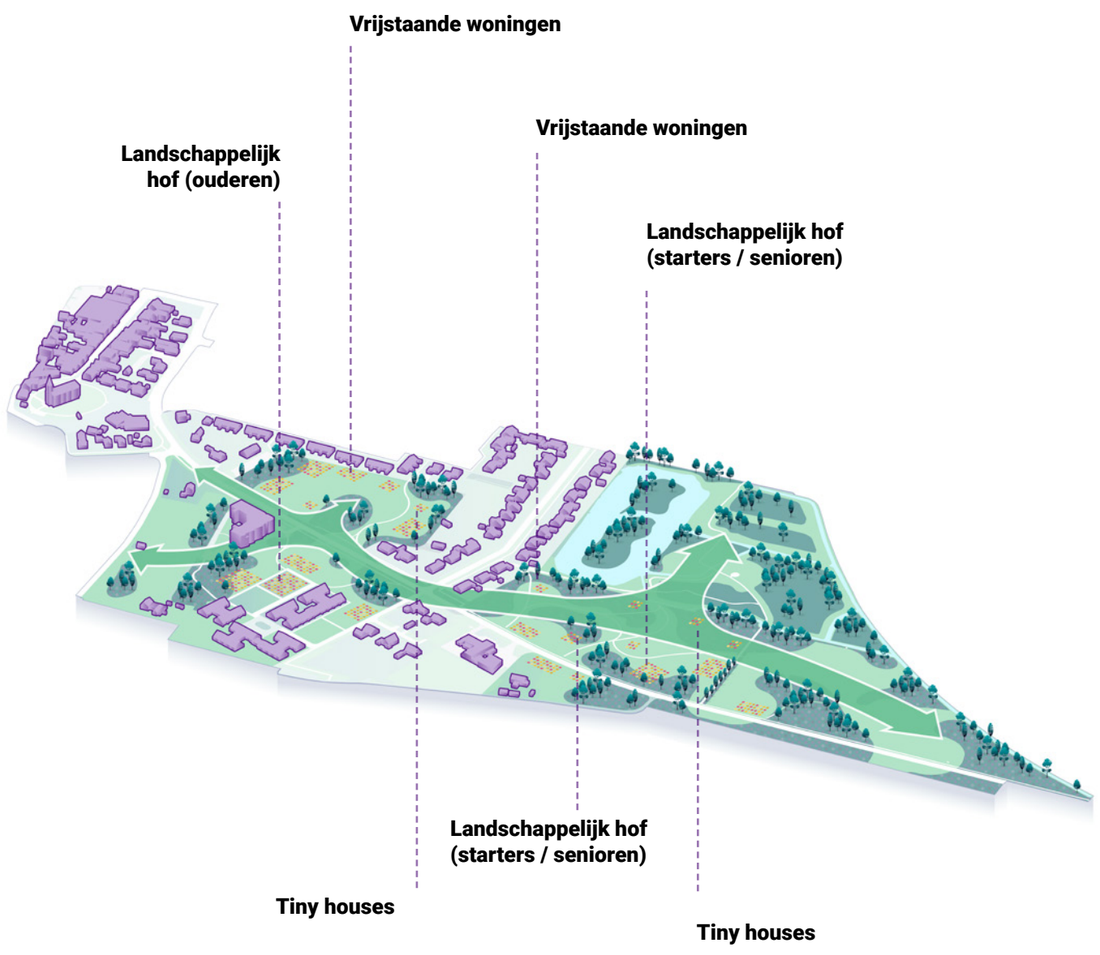
N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk

Concept Zuidoost Koudum 3: Park x5

Voorbeeld invulling met woonconcepten



Ga naar bladzijde 113: Landschappelijk hof (ouderen)



Ga naar bladzijde 111: Vrijstaande woningen



Ga naar bladzijde 112: Landschappelijk hof (starters)



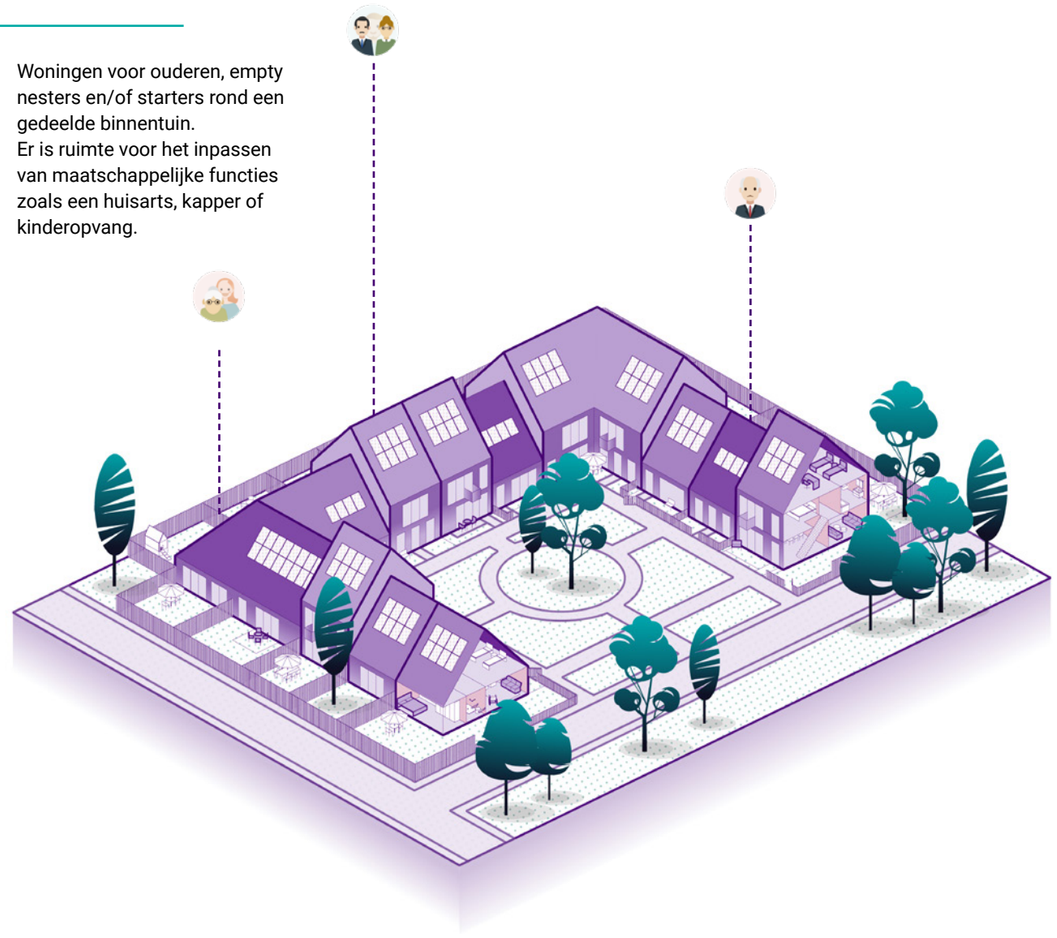
Ga naar bladzijde 114: Tiny houses



Woonconcepten bij de perspectieven

Knarrenhof

- Woningen voor ouderen, empty nesters en/of starters rond een gedeelde binnentuin.
- Er is ruimte voor het inpassen van maatschappelijke functies zoals een huisarts, kapper of kinderopvang.



Doelgroep: **bvo 65-85m2**

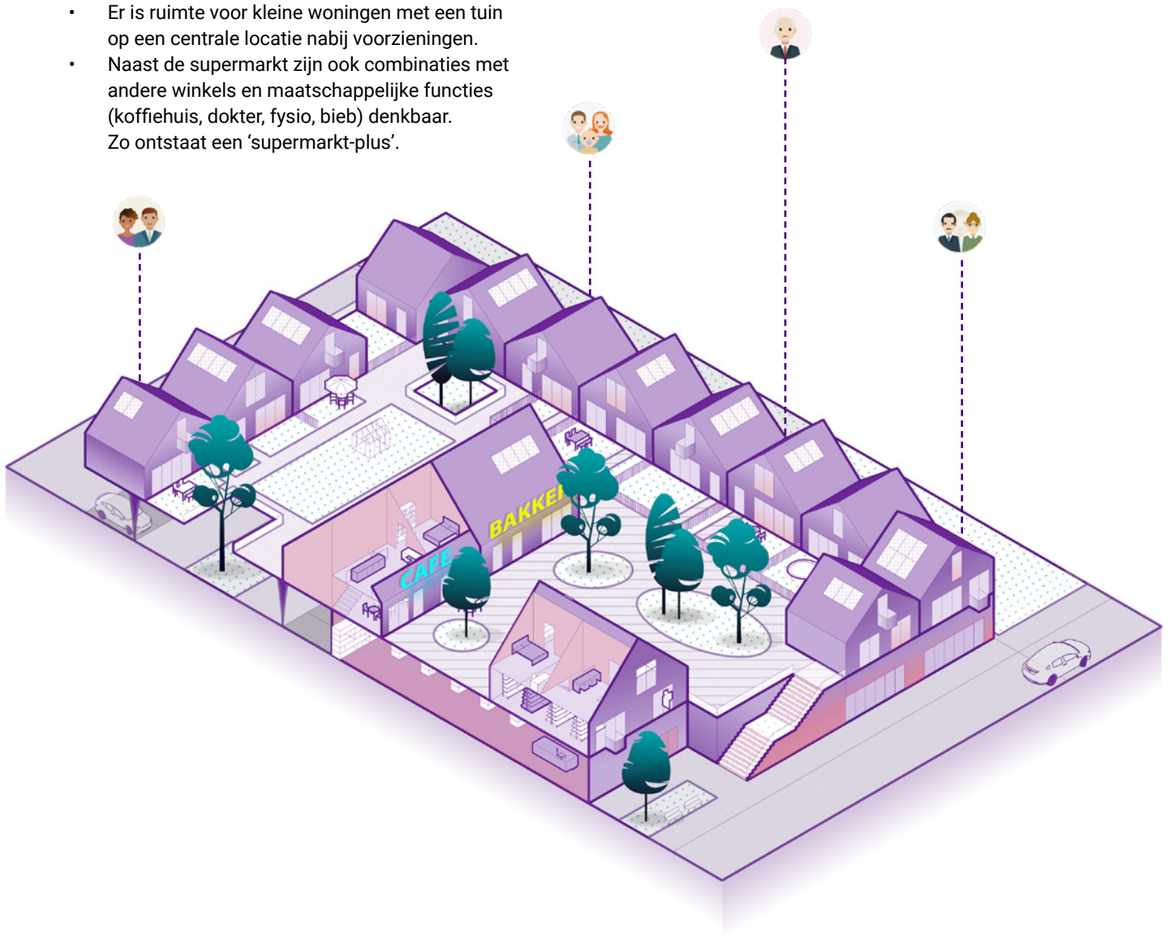
- Empty nesters
- Kwetsbare ouderen
- Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie: 5 6

Woonconcept: 7 8

Wonen op supermarkt

- Op het platte dak van de supermarkt is er ruimte voor een mix van woningen en commerciële functies.
- Er is ruimte voor kleine woningen met een tuin op een centrale locatie nabij voorzieningen.
- Naast de supermarkt zijn ook combinaties met andere winkels en maatschappelijke functies (koffiehuis, dokter, fysio, bieb) denkbaar. Zo ontstaat een ‘supermarkt-plus’.



Doelgroep: **bvo 65-85m2**

- Starters
- Empty nesters
- Jong gezin
- Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie: 2 5 6

Woonconcept: 8 10

Rijwoningen starters

- Rijwoningen met tuin voorzien in de behoeften van starters en (jonge) gezinnen.



Doelgroep: **bvo 100-120m2**

Starters Jong gezin

Financieringstrategie: 2 3 5 8

Woonconcept: 10

Vrijstaande woningen

- Wanneer een rijwoning te krap wordt is een vrijstaande woning een logische volgende stap. Met name grote gezinnen profiteren van de hoeveelheid ruimte die een vrijstaande woning met tuin biedt.



Doelgroep: **bvo 150-200m2**

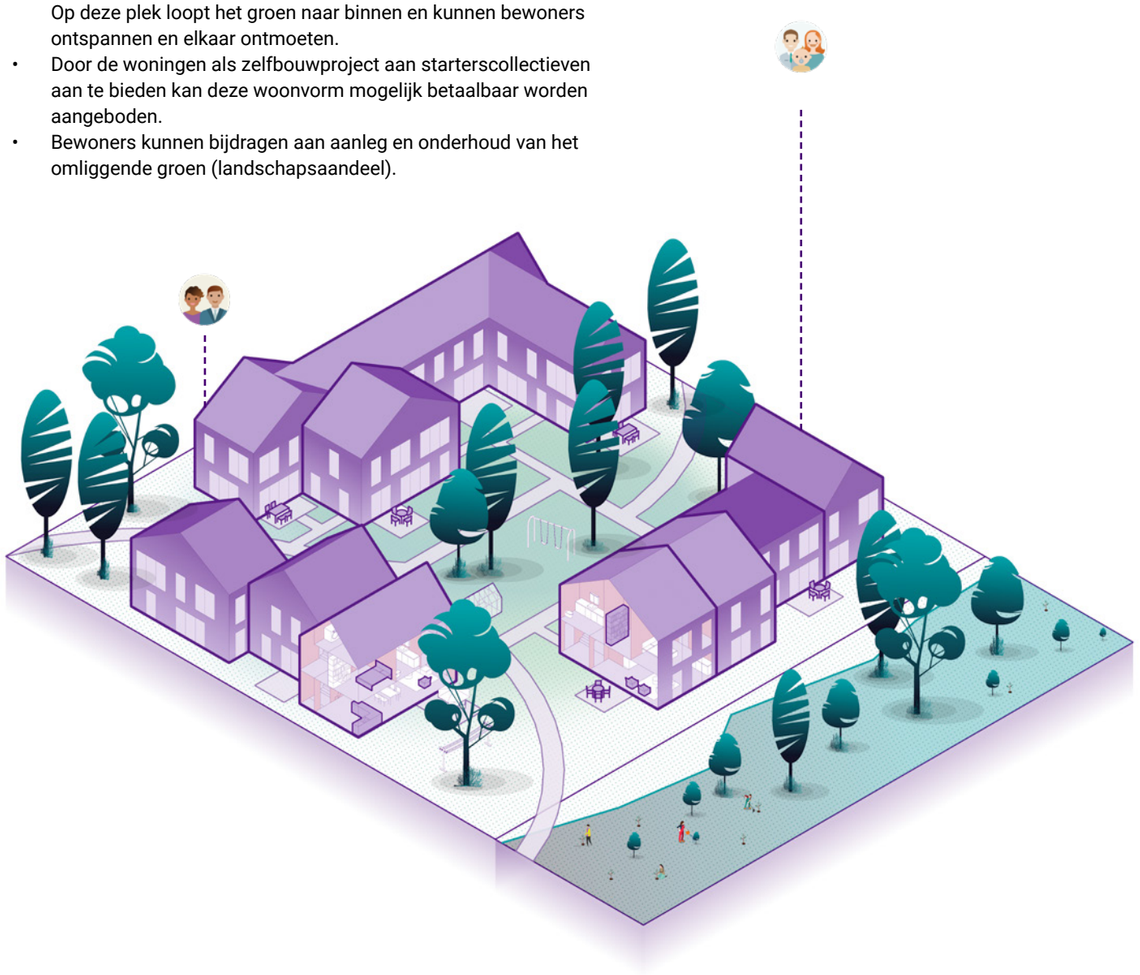
Jong gezin Groot gezin

Financieringstrategie: 5 8

Woonconcept: 10

Landschappelijk hof starters

- Binnen een groene structuur zoals een doorgetrokken park kan een hofje komen te liggen met een landschappelijk karakter.
- Woningen zijn gelegen rond een centrale semi-publieke ruimte. Op deze plek loopt het groen naar binnen en kunnen bewoners ontspannen en elkaar ontmoeten.
- Door de woningen als zelfbouwproject aan starterscollectieven aan te bieden kan deze woonvorm mogelijk betaalbaar worden aangeboden.
- Bewoners kunnen bijdragen aan aanleg en onderhoud van het omliggende groen (landschapsaandeel).



Doelgroep: **bvo 80-100m2**

Starters

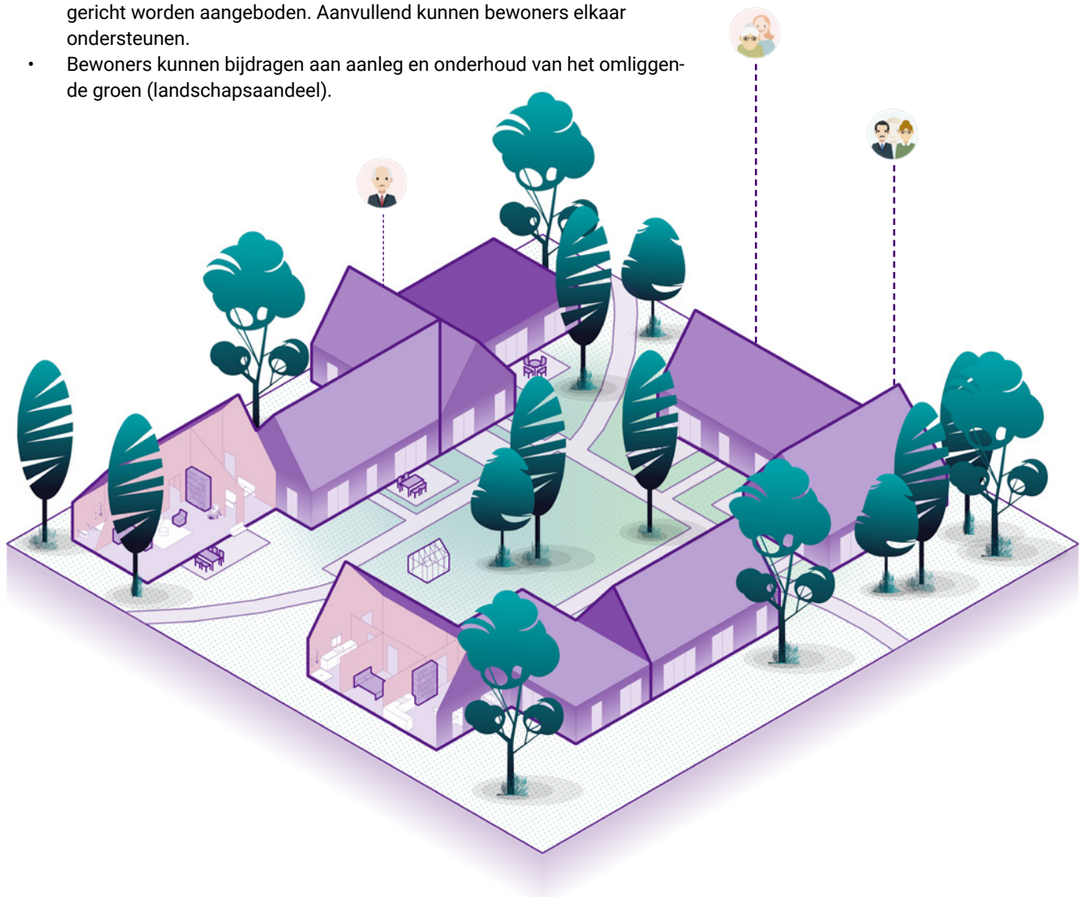
Jong gezin

Financieringstrategie: 2 3 5 6 8

Woonconcept: 7

Landschappelijk hof ouderen

- Binnen een groene structuur zoals een doorgetrokken park kan een hofje komen te liggen met een landschappelijk karakter.
- Woningen zijn gelegen rond een centrale publieke ruimte. Op deze plek loopt het groen naar binnen en kunnen bewoners ontspannen en elkaar ontmoeten.
- Door woningen voor ouderen te clusteren kan zorg gezamenlijk en gericht worden aangeboden. Aanvullend kunnen bewoners elkaar ondersteunen.
- Bewoners kunnen bijdragen aan aanleg en onderhoud van het omliggende groen (landschapsaandeel).



Doelgroep: **bvo 65-85m2**

Empty nesters

Kwetsbare ouderen

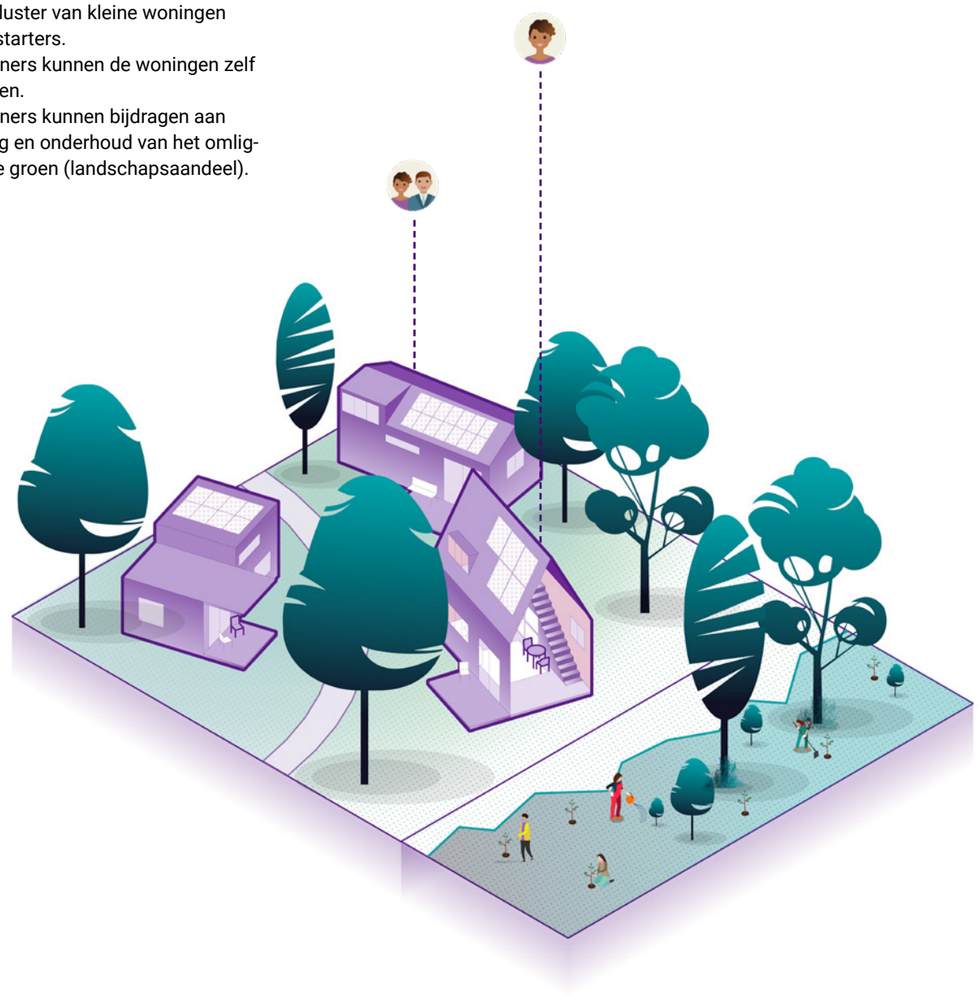
Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie: 5 6

Woonconcept: 7

Zelfbouwwoningen / tiny houses starters

- Een cluster van kleine woningen voor starters.
- Bewoners kunnen de woningen zelf bouwen.
- Bewoners kunnen bijdragen aan aanleg en onderhoud van het omliggende groen (landschapsaandeel).



Doelgroep: **bvo 50-70m2**

Studenten

Starters

Financieringstrategie: 3 8 9

Woonconcept: 9

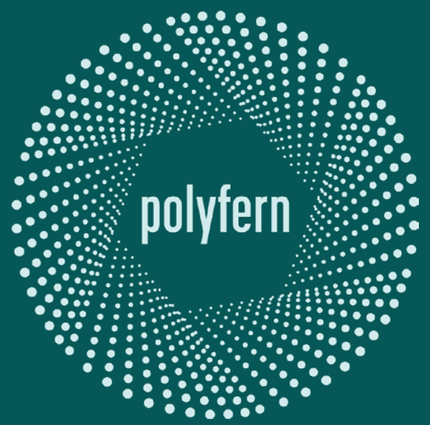
polyfern

Advies

- Verbind initiatieven en kavels
- Benut de kracht van de mienskip
- Respecteer ruimtelijke kwaliteiten: dorps DNA
- Bedenk voor wie je bouwt en waarom: lokaal maatwerk
- Maak een integrale dorpsvisie
- Houd de supermarkt in het centrum, stut voorzieningen en leefbaarheid
- Geef zuid-oost Koudum een nieuw gezicht, een waardige entree voor het dorp
- Herontdek de noordzijde en verbinding met het water



Puzzel door!



www.polyfern.nl