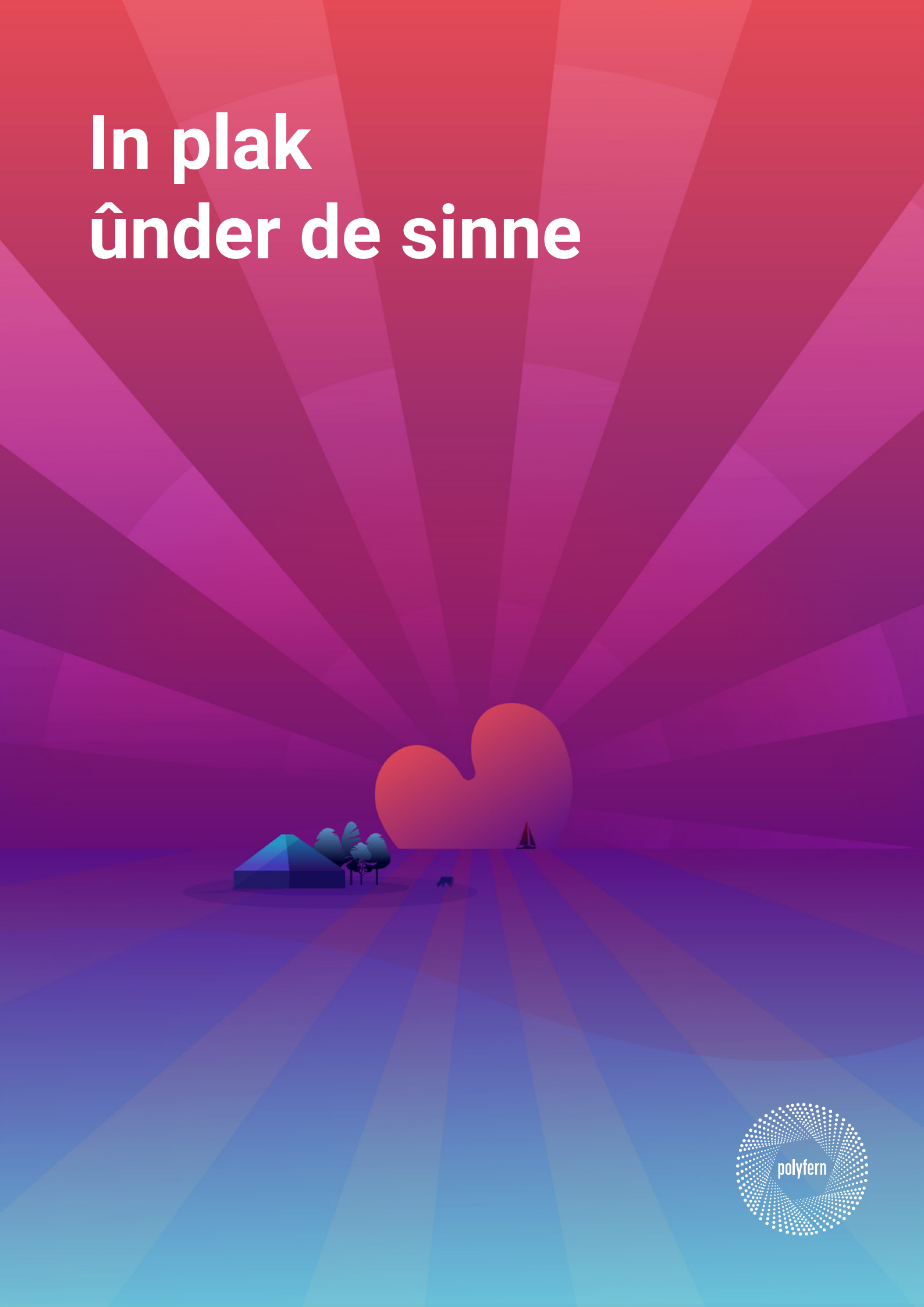
In plak ûnder de sinne



polyfern

In plak
ûnder de sinne

Inhouds___ opgave

1

Introductie 7

2

Landschappelijke context 21

3

Demografie, wonen, mienskip 35

4

Kern van de opgave 43

5

Ontwerpend onderzoek in paspoorten en perspectieven 51

6

Casus Koudum 57

7

Casus Buren 119

8

Casus Reduzum 159

Bijlage I.

Voorbeelden woonconcepten 193

Bijlage II.

Voorbeelden financieringsstrategieën 205

Colofon 216

1 Introductie

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.

STARTERS

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

EMPTY NESTERS

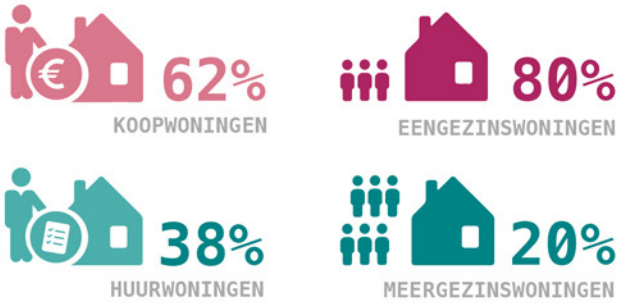
OUDEREN

STUDENTEN-KAMER

SOCIALE HUUR PARTICULIERE HUUR

KOOP-APPARTEMENT

TUSSEN/HOEK-WONING



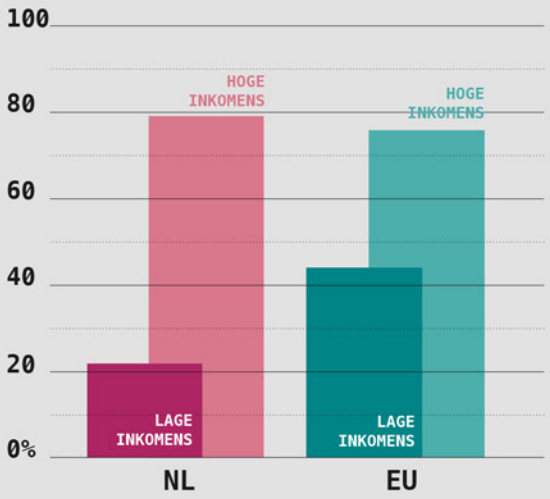
- **In Nederland hebben mensen met een laag inkomen minder kans op woningbezit dan in andere Europese landen. Het aanbod betaalbare woningen is beperkt.**

TYPE WONINGBEZIT FRYSLÂN

BRON: CBS 2022

AANTAL HUISHOUDENS MET EIGEN HUIS NAAR INKOMEN

BRON: OMROP FRYSLÂN 2022



Waar knelt het op de woningmarkt?

Woningmarkt

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.

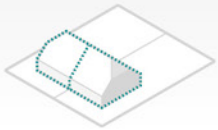
ALS DE KINDEREN UIT HUIS GAAN BLIJVEN DE OUDERS ACHTER IN EEN WONING DIE OP DAT MOMENT GROTER IS DAN NODIG.

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

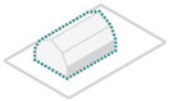
KWETSBARE OUDEREN

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

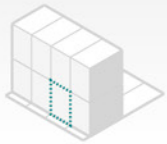
2-ONDER-1-KAP WONING



VRIJSTAANDE WONING



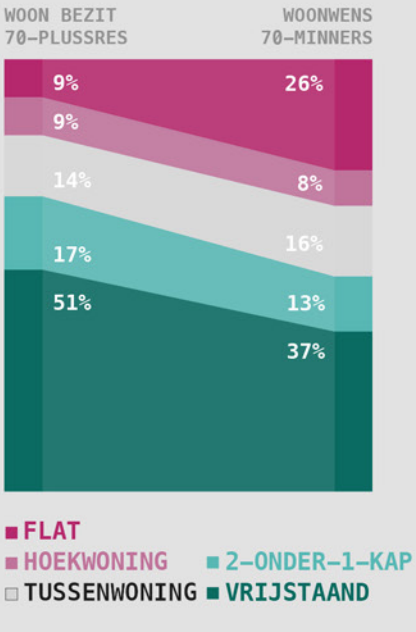
VERZORGINGS TEHUIS



- **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 verzorgingstehuis te groot. Een tussenvorm ontbreekt waardoor de doorstroming stokt.**

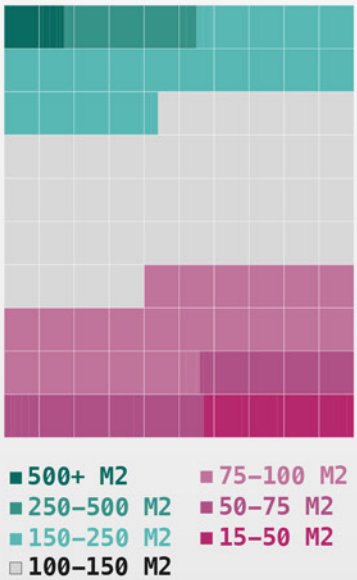
WOONWENS TYPE WONING FRYSLÂN

BRON: MONITOR WONEN FSP 2021



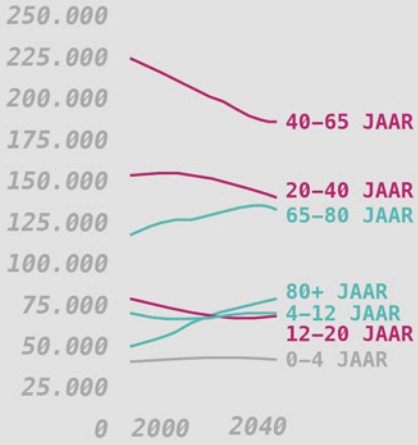
WONINGOPPERVLAK FRYSLÂN

BRON: MONITOR WONEN FSP 2021



BEVOLKINGSPROGNOSE FRYSLÂN 2020-2040

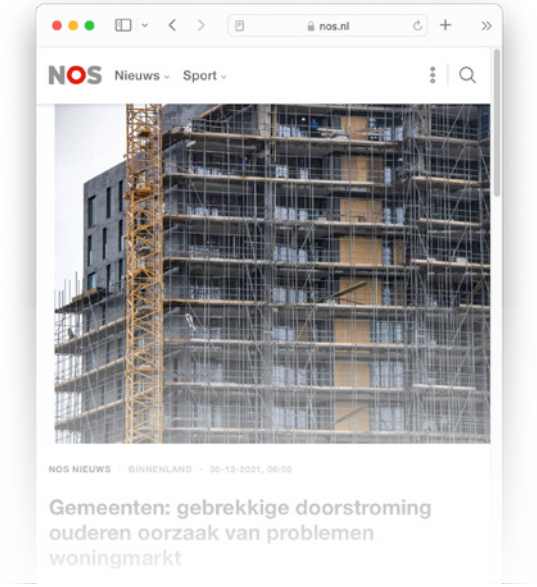
BRON: MONITOR BEVOLKING FSP 2022



polyfern

Kansenongelijkheid op de woningmarkt

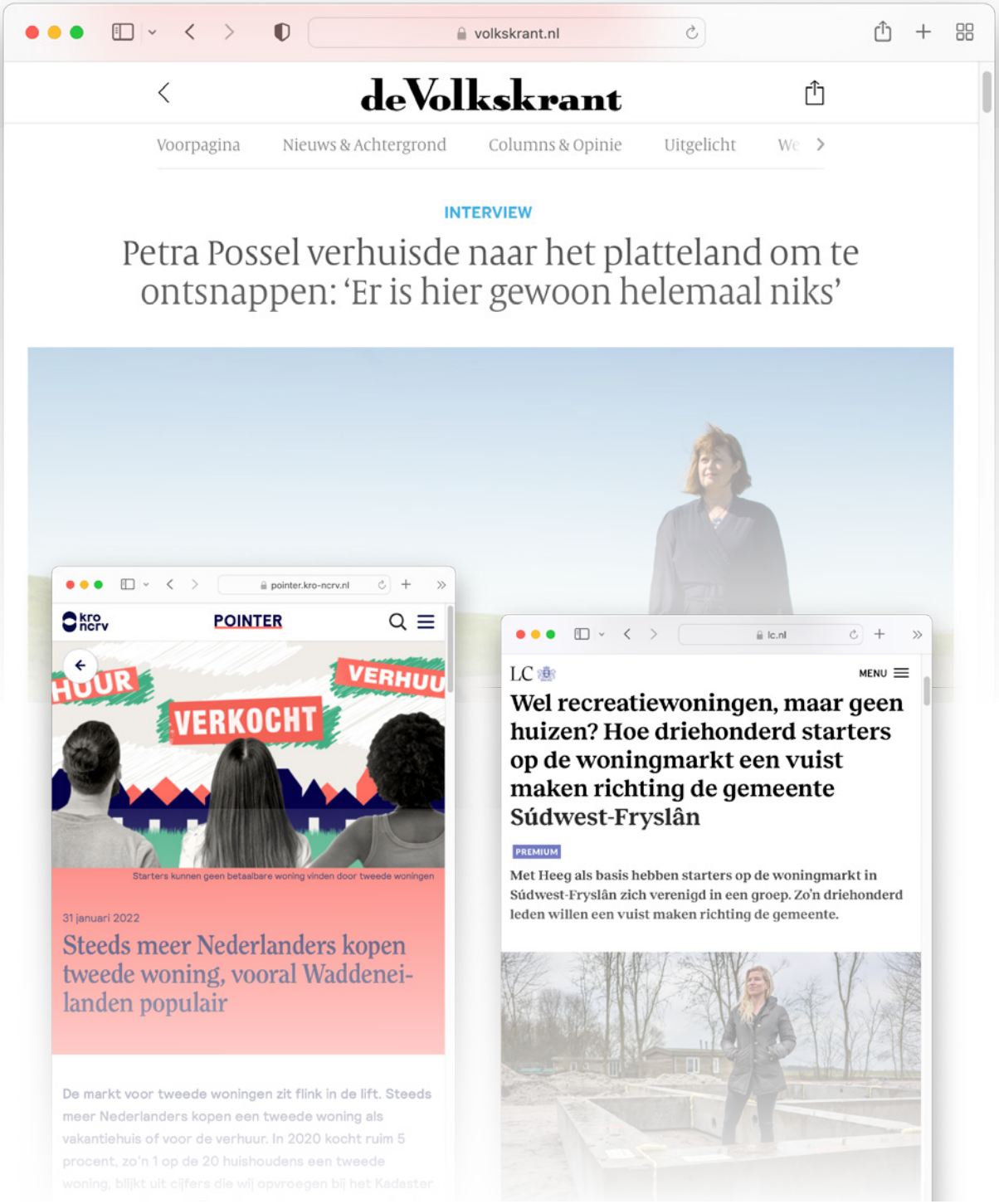
Bronnen:
NRC, Zes ton ..., 5 januari 2022
LC, Ongekend ..., 7 oktober 2021
Omrop Fryslân, Gemiddeld Fries, 8 november 2021



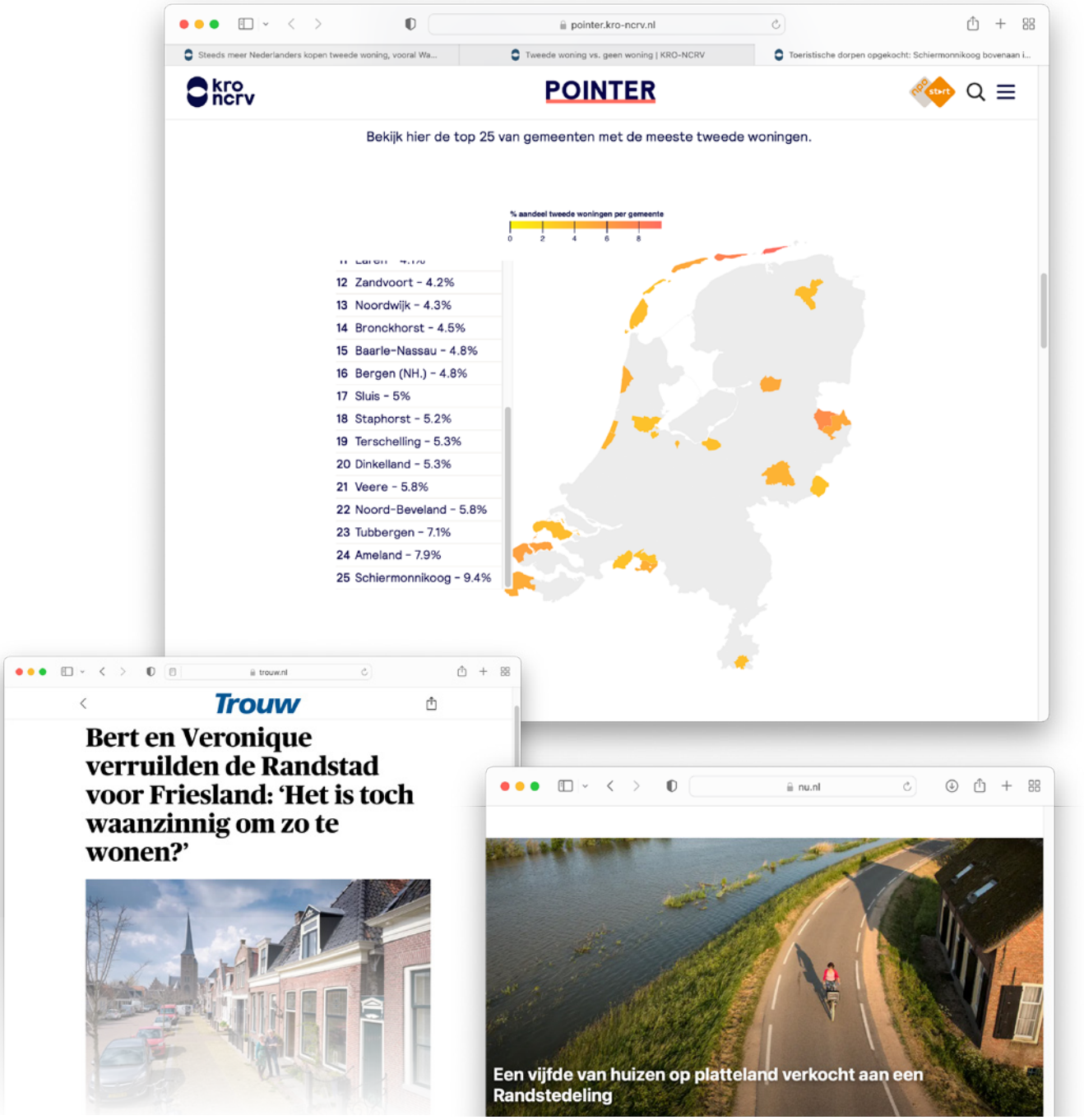
Onvoldoende woningen, te weinig doorstroming

Bronnen:
NOS, Gemeenten ..., 30 december 2021
Dagblad van het Noorden, 18 april 2021

Instroom vanuit de Randstad



Bronnen:
Pointer, Steeds meer ..., 31 januari 2022
Volkskrant, Petra Possel, 24 juni 2021
LC, Wel recreatie ...,17 januari 2022



Toename vakantiewoningen

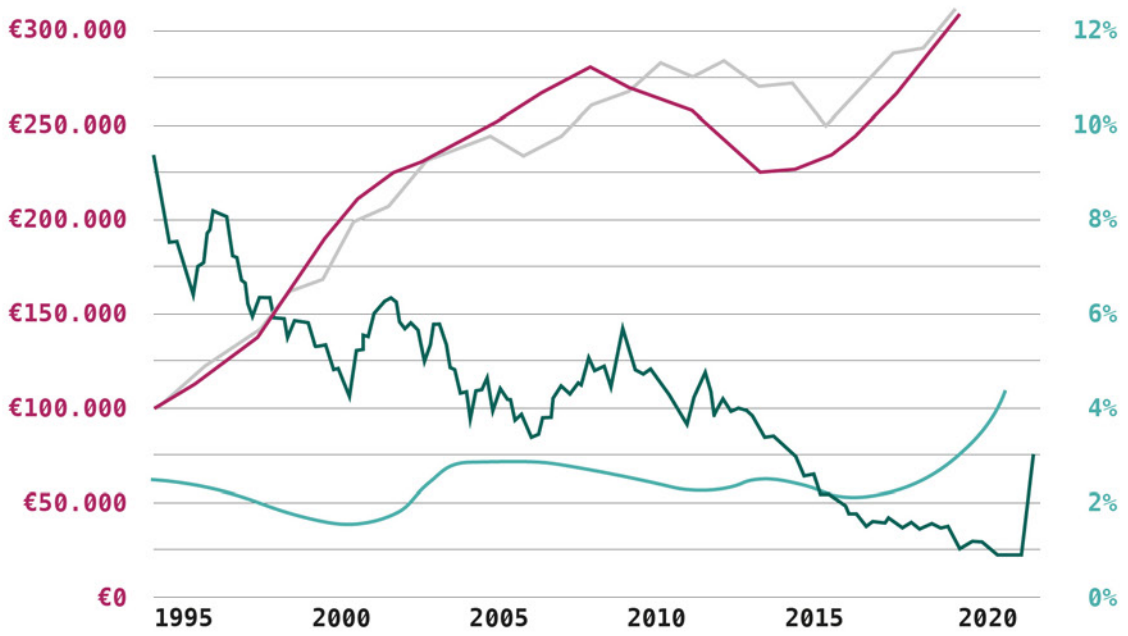
Bronnen:
Pointer, Toeristische dorpen ..., 30 januari 2022
Trouw, Bert en ..., 20 april 2021
NU.nl, Een vijfde ..., 14 juni 2022

Wat is de oorsprong van de huidige wooncrisis?

- **De afgelopen 25 jaar zijn de huizenprijzen verdrievoudigd en neemt het tekort aan woningen toe. Eén van de redenen voor de hoge huizenprijzen is de dalende hypotheekrente en de toegenomen leencapaciteit.**

ONTWIKKELINGSINDEX MAXIMALE LEENRUIMTE EN PRIJS VAN KOOPWONINGEN TEGENOVER HET PERCENTAGE HYPOTHEEKRENTE EN WONINGTEKORT

BRON: CBS, NIBUD, DNB, VAN BRUGGEN ADVIESGROEP 2020



— INDEX MAXIMALE LEENRUIMTE (IN € LINKS)
— PRIJSINDEX KOOPWONINGEN (IN € LINKS)
— HYPOTHEEKRENTE (IN % RECHTS)
— TEKORT OP WONINGVOORRAAD (IN % RECHTS)

*DE HUIZENPRIJSINDEX GEEFT AAN HOE HUIZENPRIJZEN ZICH ANDERS ONTWIKKELEN T.O.V. ANDERE GOEDEREN IN DE ECONOMIE

BEVOLKINGSONTWIKKELING FRYSLÂN

BRON: MONITOR BEVOLKING FSP 2022 ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS

2020	2030	2040
295.250	305.450	302.300
	+10.200	-3.150

2022 654.000 › 2040 631.350

ONTWIKKELING AANTAL INWONERS FRYSLÂN

BRON: MONITOR BEVOLKING FSP 2022

- Een bevolkingsafname betekent niet direct minder huishoudens. Huishoudens worden immers steeds kleiner.

TELLING HUISHOUDENS FRYSLÂN

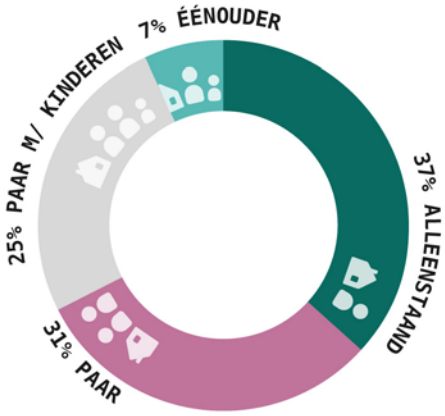
BRON: MONITOR BEVOLKING FSP 2022

- Het aantal huishoudens is de afgelopen 20 jaar sterk toegenomen. Onder meer doordat er meer alleenstaande ouderen zijn.

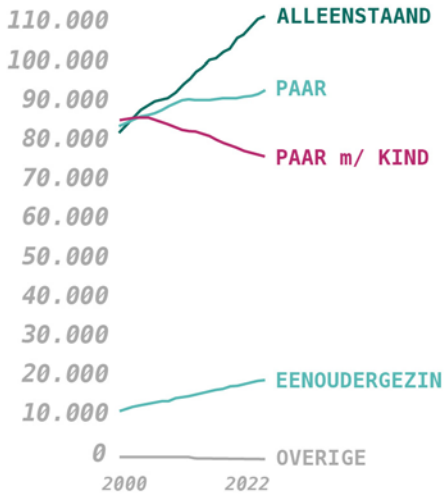
19%

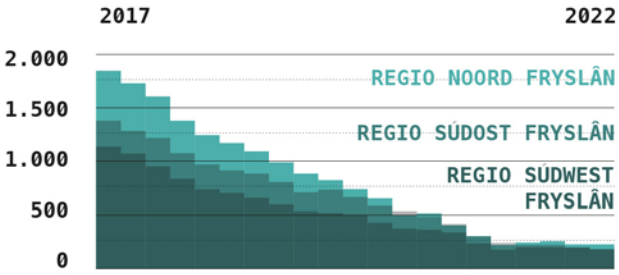
HET AANTAL ALLEENSTAANDEN NEEMT TOE

HUISHOUDENS FRYSLÂN



ONTWIKKELING TYPE HUISHOUDENS





WONINGAANBOD FRYSLÂN

BRON: NVM 2022

- Het aantal beschikbare koopwoningen in Fryslân is de laatste vijf jaar enorm gedaald, met name het aantal kleine betaalbare woningen. Er zijn onvoldoende woningen voor het groeiende aantal huishoudens.

KRAPTE-INDICATOR FRYSLÂN

BRON: NVM MARKTOVERZICHT 2022

DE KRAPTE-INDICATOR GEEFT HET AANTAL KEUZEMOGELIJKHEDEN VAN EEN POTENTIËLE KOPER OP DE WONINGMARKT AAN. OFTEWEL: UIT HOEVEEL TE KOOP STAANDE WONINGEN KAN EEN KOPER KIEZEN.

COROP-REGIO SÚDWEST	SÚDOOST	NOORD	
1,2	1,1	1,0	TUSSENWONING
1,1	1,3	1,4	HOEKWONING
1,2	1,6	1,2	2-ONDER-1-KAP
3,3	2,4	2,5	VRIJSTAAND
0,7	1,3	2,3	APPARTEMENT
1,8	1,8	1,7	TOTAAL

Bij woningbouw lijken we vooral over steden te praten.

Terwijl het platteland juist meer en meer in trek is.

Wat gebeurt er als een deel van de nationale woningbouw-opgave een plek krijgt in het landelijk gebied?

Een plek onder de zon (en graag ook een eigen huis)

Fryslân lonkt. De hang naar rust en ruimte maar ook de krapte op woningmarkt maken dat het platteland weer in trek is (Kassa 03-04-2021). Aanvullend zorgen ruimtelijke ontwikkelingen zoals de aanleg van de veelbesproken Lelylijn ervoor dat de provincie mogelijk een stevige economische impuls krijgt. Komende jaren moet daarom rekening gehouden worden met een toenemende woningvraag richting de 10% (provincie Fryslân). Bovenop de 295.000 huishoudens in provincie Fryslân is dit een aanzienlijke groei. Deze ontwikkeling laat zien dat de woningbouwopgave allang niet meer alleen over de grote steden en de Randstad gaat. Toch lijkt het landelijk gebied in het debat over de woningbouw nauwelijks aandacht te krijgen.

Woningbouw in Fryslân

Naast de grote ruimtelijke impact van de toenemende woningvraag speelt tegelijkertijd de kwestie van krimp in veel afgelegen dorpen. Hier verdwijnen voorzieningen en neemt de vergrijzing sterk toe. De woningvraag is op dit moment explosief, waardoor het risico ontstaat dat er ad-hoc beslissingen worden genomen met onvoldoende notie van de lange termijn. Onderzocht moet worden hoe woningbouw ook op lange termijn de dorpen kan versterken. Daarbij is het van belang te kijken naar waar de komst van nieuwe woningen en inwoners de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in dorpen kan stutten. Een woonopgave waarin niet het getal op zich een doel is, maar het bouwen van woningen bijdraagt aan hechte gemeenschappen, een goede kwaliteit van leven en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Niet enkel voor de 'happy few', maar voor iedereen.

Behoefte aan een brede kijk op ontwikkeling

Over de jaren heeft geleidelijke uitbreiding rondom dorpen de landschappelijke kwaliteit ongemerkt doen afbrokkelen. De veelgeprezen landschappen en natuurgebieden in Fryslân staan daardoor onder druk. De afweging zou daarom telkens moeten zijn: is uitbreiding daadwerkelijk nodig, of zijn sommige dorpen juist gebaat bij inbreiding met nieuwe woonvormen? Voor het in stand houden van bepaalde voorzieningen kunnen juist transformatie of inbreiding van grotere waarde zijn. Het verschuiven van de focus op getallen naar de behoefte van een dorp, de versterking van het dorpsleven en gebiedskwaliteiten, kan een impuls geven aan de mienskip. En daarmee een leefbaar perspectief aan de dorpen in Fryslân bieden.

Ontwerpend onderzoek in 3 cases, samen met de mienskip

In deze studie onderzoeken we hoe de woningbouwopgave kan worden ingezet worden om de ruimtelijke rijkdom en de mienskip van Friese dorpen te versterken. De ruimtelijke keuzes die nu gemaakt worden zijn bepalend voor de leefbaarheid en houdbaarheid van veel Friese dorpen in de komende jaren. Hierbij wordt ontwerpend onderzoek ingezet als methode om een breed palet aan oplossingen te bedenken en lokale betrokkenheid van bewoners in het proces aan te wakkeren. Daarvoor zijn concreet drie cases uitgewerkt die representatief zijn voor de uitdagingen op het gebied van wonen, demografie en voor het Friese landschap. Hierbij is nauw samengewerkt met de lokale mienskip.

Focus ontwerpend onderzoek: niet zozeer in aantallen denken, maar de werkelijke woningbouwopgave doorgronden en deze vanuit gebiedskwaliteiten en lokale behoefte invulling geven.

Cases: Koudum, Buren, Reduzum

De dorpen Koudum, Buren, en Reduzum liggen elk in een ander deel van Fryslân en kennen elk een ander karakter. Koudum is een esdorp op hoge zandruggen. Buren ligt op Ameland en was ooit een dorp van juttende boeren, maar verdient tegenwoordig met name aan toerisme en recreatie. En Reduzum is een terpdorp, gelegen langs de oude Middelzee. De drie dorpen hebben allen een totaal ander landschappelijk karakter en liggen relatief ver van grotere stedelijke gebieden.

Zicht op de molen van Koudum

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân in kaart gebracht. Hiermee wordt in beeld wat van waarde is, als uitgangspunt voor woningbouw.

In hoofdstuk 3 worden demografie, wonen en mienskip in beeld gebracht. Wat zijn de belangrijkste trends en wat is de regionale dynamiek?

Hieruit volgt in hoofdstuk 4 een set conclusies die tezamen de woonopgave vanuit regionaal perspectief duiden.

Hoofdstuk 5 vormt de kapstok voor het ontwerpend onderzoek. Hierin wordt de methodiek van dorpspaspoorten en dorpsperspectieven voor de drie casus-dorpen uitgelegd.

In de hoofdstukken 6 t/m 8 volgen de uitwerkingen voor de drie casus-dorpen Koudum, Buren, Reduzum.

In de bijlage is tot slot een bundel van woonconcepten en financieringsstrategieën opgenomen. De uitwerkingen van de drie dorpen verwijzen naar deze bijlagen.

2 Landschappelijke context

Het gebied

Het landschap, natuur en de cultuurhistorie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden in de provincie Fryslân. Slechts 649.944 inwoners wonen hier verspreid over een oppervlakte van 5.749 km². Daarmee is de provincie de op één na dunst bevolkt van Nederland. Toch heeft geleidelijke uitbreiding rondom de dorpen de landschappelijke kwaliteit ongemerkt doen afbrokkelen. Wat is van waarde en wat moet beschermd worden in het Friese landschap?

De provincie Fryslân heeft een gelaagd landschap met een sterke eigen cultuurhistorische identiteit. Meer dan de helft van het grondgebied heeft een agrarische bestemming en bijna een vijfde deel van de provincie bestaat uit water. In het landschap zijn vele landschappelijke en cultuurhistorische elementen terug te vinden. Van restanten van stuwwallen tot open beekdalen, van kleinschalige dekzandlandschappen tot grote open polder- en veenweidegebieden. De grote ruimtelijke contrasten in het landschap maken het gebied aantrekkelijk. Het gebied is met diverse natuurgebieden en Nationale Parken in trek bij toeristen en recreanten. Landschap, natuur en erfgoed zijn dus van grote waarde en vormen de absolute basis onder het vestigingsklimaat voor bewoners en als toeristische bestemming.

In totaal kent de provincie achttien gemeenten, met een totaal van elf steden en meer dan 400 dorpen. Leeuwarden, Drachten, Sneek en Heerenveen zijn de grootste vier steden met veruit de meeste inwoners. Van de elf steden hebben tien steden een beschermd stadsgezicht.

Terp Hegebeintum

Bron: beeldbank RCE, Wouter van der Sar

Schierstins in Veenwouden

Bron: Erfgoed-onderwijs.frl

Elfstedentocht van 1985

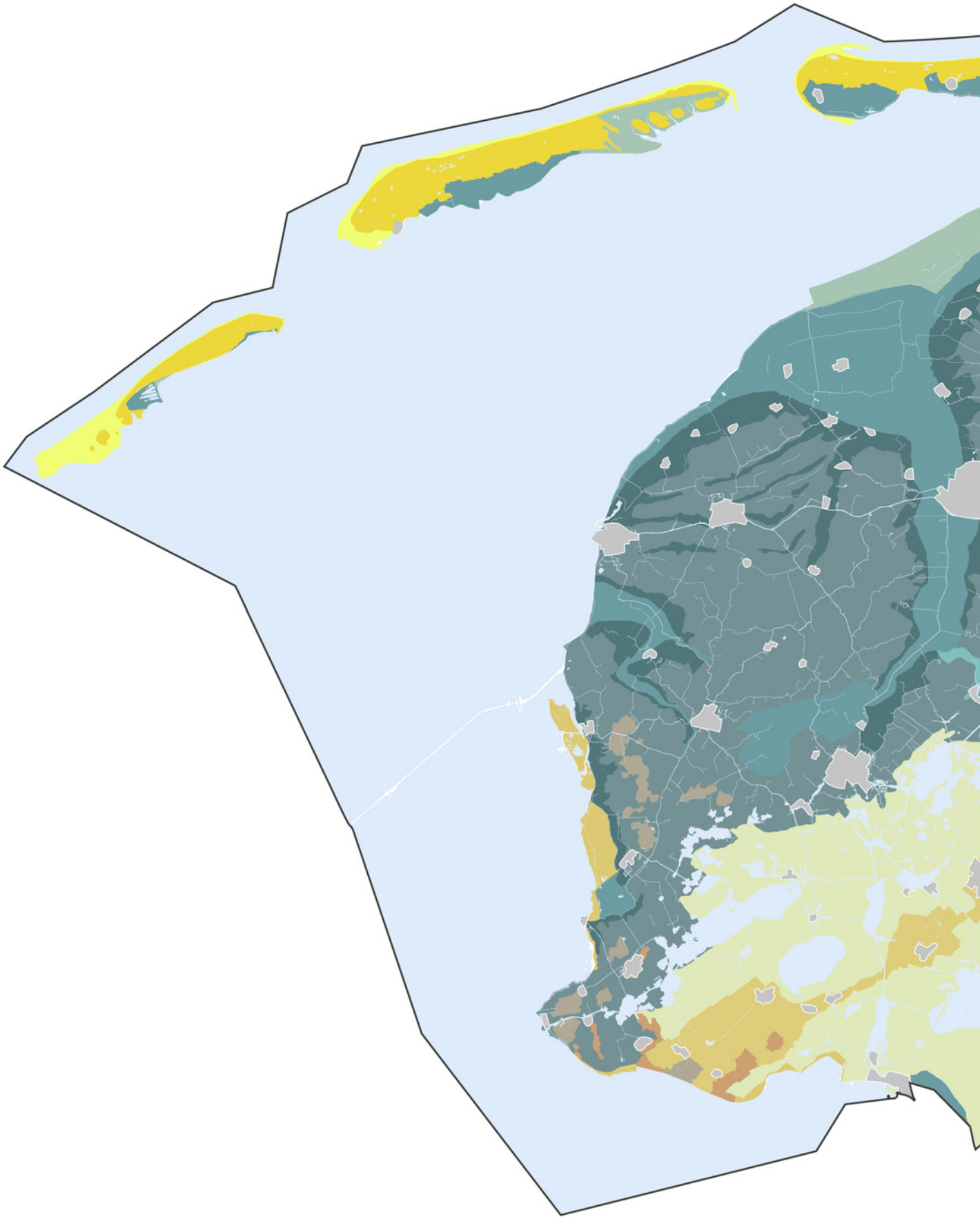
Bron: Nationaal Archief, Joost Evers/ Anefo

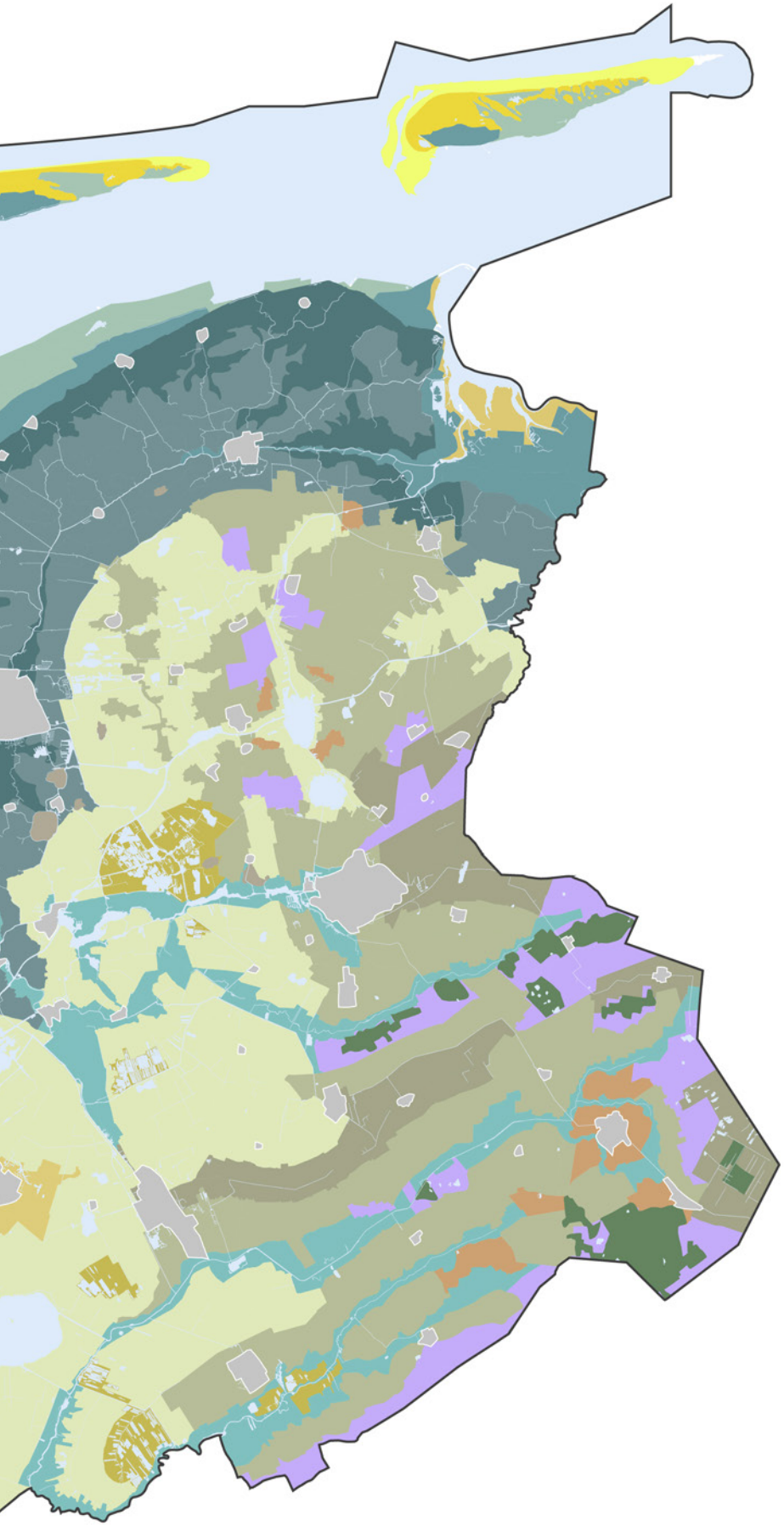
Oude kerken van Fryslân, kerk van Ginnum

Bron: Stichting Alde Fryske Tsjerken

Friese wateren

Bron: Fryslân.nl, Marcel van Kammen





Gebiedskaart met landschapstypen

o.b.v. dataset provincie Fryslân / HistLand

Hoge zandgronden
- Woudontginning
- Heideontginning
- Essen
- Stuwwal
- Hoogveenontginning

Laagveengebieden
- Veenweide
- Veenderij
- Droogmakerij

Zeekleigebieden
- Kwelderwal
- Kweldervlakte
- Jonge en oude zeepolders
- Buitendijkse polders en kwelders

Duin- en kustgebieden
- Duinen
- Strand en zandplaten
- Platen en slikken

Beekdallandschap
- Beekdal

- Stedelijk gebied

Landschapstypen en waarden

Fryslân kent een grote variatie aan verschillende landschappen. Door de eeuwen heen is het landschap van Fryslân gevormd door natuurlijke processen en door invloeden van de mens. Van kleinschalige zandlandschappen in het oosten tot grote open kleilandschappen in het noordwesten. Mede op basis van de landschapsvisies en landschapsbiografieën uit de gebieden zijn de meest kenmerkende landschapstypen en hun waarden beschreven.

Zeekleigebieden

Het zeekleigebied bevindt zich langs de gehele kust van Fryslân. Het landschap is voornamelijk vlak en open. Voor de komst van dijken overstroomde het gebied regelmatig tijdens vloed en nam hierbij een hoeveelheid van sedimentdeeltjes met zich mee. Wanneer het weer eb werd, bleven de sedimentdeeltjes achter op de bodem. Zodoende ontstond de kleiige bodem. Gezien het gebied vroeger regelmatig onderhevig was aan overstromingen bouwden de bewoners terpen - opgehoogde heuvels waar men hoog en droog kon wonen. Veel van de terpen zijn nog goed te herkennen in het landschap en zijn voornamelijk op de hoger gelegen kwelderwallen te vinden. De smalle langgerekte kwelderwallen worden van elkaar gescheiden door de lagergelegen kwelder-vlaktes.

Laagveengebieden

Het laagveengebied ligt landinwaarts achter het zeekleigebied. Kenmerkend zijn de vele kavelsloten die eeuwen geleden gebruikt zijn om het gebied te ontginnen. Het is een open landschap waarbij de groene weides afgewisseld worden door de vele Friese meren. Veel van de meren zijn ontstaan op de lagere delen waar vroeger turf werd gewonnen.

Kwelder op Ameland

Bron: Erwin Doorn

Hoge zandgronden

In het oostelijke deel van Fryslân bevinden zich de hoge zandgronden. Deze gebieden wijken sterk af van het open veenweidegebied en het zeekleigebied. Kenmerkend aan de hoge zandgronden is het coulisselandschap van verschillende houtwallen en groenstructuren. In de open kamers tussen de groenstructuren liggen meerdere heide- en hoogveenontginningen.

Beekdalen

De beekdalen zijn op veel plaatsen nog goed herkenbaar in het landschap en liggen veelal tussen de hoger gelegen zandgronden in. Ze hebben een karakteristieke ruimtelijke opbouw met open groene weides (hooilanden), sloten en kleine beken en stroompjes. Houtwallen markeren van oudsher de overgang naar hoger gelegen gebieden en de grenzen tussen de percelen. De verkaveling kenmerkt zich door smalle opstrekkende kavels, dwars op de wegen en grote waterlopen. De beekdalen zijn hoofdzakelijk in agrarisch gebruik, maar delen zijn onderdeel van Natuur Netwerk Nederland. Door de lage ligging zijn de beekdalen ook van belang voor de waterhuishouding (berging en afvoer van hemelwater).

Waddengebied en de Waddenzee

Het Friese Waddengebied ligt voor de kust van Fryslân en bestaat uit een reeks van eilanden. De eilanden vormen de grens tussen de Waddenzee en de Noordzee. De eilanden hebben elk een vergelijkbare opbouw van landschapstypen. Aan de kant van de Noordzee liggen de stranden en de zandplaten gevolgd door het duingebied. Achter het duingebied liggen de polders en kwelders. Kenmerkend aan de Waddenzee zijn de ondiepe wateren met droogvallende zandplaten, en de uitgestrekte zandbanken met veel diepe geulen, die door een dynamisch proces van wind en stroming onderhevig zijn aan verandering. De Waddenzee is UNESCO Werelderfgoed.

Bescherming van landschap en erfgoed

Ruimtelijke kwaliteiten worden in dit ontwerpend onderzoek gezien als gebieden en plekken met een landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarde. Aan de ene kant dragen de ruimtelijke kwaliteiten bij aan de identiteit van het gebied en het woongenot van haar burgers. Aan de andere kant stellen ze soms ook eisen aan de inrichting van het landschap. Voor een deel van de ruimtelijke kwaliteiten geldt namelijk dat ze beschermd worden door juridische en planologische kaders. Hierdoor worden ruimtelijke ingrepen binnen deze gebieden onderworpen aan strenge randvoorwaarden. Zo mogen er binnen deze gebieden bijvoorbeeld niet altijd nieuwe huizen gebouwd worden of is dit vanwege wet- en regelgeving zeer ingewikkeld. Hiermee worden onder invloed van de ruimtelijke kwaliteiten de kansen voor in- en uitbreidingen dus beperkt. Om inzichtelijk te maken welke van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten invloed uitoefenen op de inrichting van het landschap en toekomstige woningbouw, zijn er hieronder enkele op een rijtje gezet.

Een deel van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân wordt gewaarborgd door juridische en planologische restricties. Op die manier worden kwaliteit beschermd en kan het landschap nu en in de toekomst bij blijven dragen aan het woongenot van de inwoners.

UNESCO werelderfgoed

Dit zijn gebieden en objecten met uitzonderlijke culturele en natuurlijke waarden die zijn erkend door het Werelderfgoedcomité van UNESCO. Deze plekken worden gezien als onvervangbaar en uniek. Daarom is gesteld dat het van groot belang is deze gebieden te behouden en te beschermen voor toekomstige generaties. De door het comité opgestelde Werelderfgoedlijst bevat erfgoederen vanuit de hele wereld. Er wordt actief gehandhaafd op deze status door het stellen van verplichtingen t.a.v. behoud en bescherming.

Sinds 2009 maakt de Waddenzee onderdeel uit van het UNESCO Werelderfgoed. Uniek aan de Waddenzee is dat het één van de laatst overgebleven gebieden is waar natuurlijke processen en ecosystemen bij eb en vloed blijven functioneren. Het gebied bestaat uit vele getijdengeulen, zeegras-weiden, mosselbanken, zandbanken, wadden, zoutmoerassen, stranden en duinen. Naast de Waddenzee hebben de Kolonie van Weldadigheid, welke gedeeltelijke gelegen is in provincie Fryslân, en het Woudagemaal in Lemmer deze status.

Natura 2000

Dit is het Europees netwerk van beschermde natuurgebieden die geselecteerd zijn t.b.v. het beschermen van dier- en plantensoorten en habitattypen ter waarborging van de Europese biodiversiteit. Dergelijke gebieden zijn aangewezen onder de Europese wetgeving op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voorbeelden hiervan zijn de duingebieden op de Waddeneilanden en het Sneekermeergebied.

Waddenzee nabij Holwerd

Bron: Jan Ubels

Beschermd dorpsgezicht Woudsend

Bron: Tom Goossens

Nationaal Park De Alde Feanen

Bron: Gertjan van Noord

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

NNN vertegenwoordigt een nationale natuurstructuur gericht op het verbinden van natuurgebieden onderling en met omliggend agrarisch gebied. Dit met het doel om de biodiversiteit in Nederland te stabiliseren en te verbeteren. Het NNN betreft natuurlijke kerngebieden, ontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Provincies zijn verantwoordelijk voor het handhaven en het beschermen van dergelijke gebieden op land. Voor grote rivieren en wateren is het Rijk verantwoordelijk. De Natura 2000 gebieden zijn tevens onderdeel van het NNN.

Nationale parken

Nationale parken zijn gebieden in Nederland die vanwege hun belang voor zowel natuur als recreatie worden beschermd. In de provincie Fryslân liggen vier nationale parken; Schiermonnikoog, Lauwersmeer, De Alde Feanen, en het Drents-Friese Wold. Deze vallen onder NNN en Natura2000.

Nationale landschappen

In 2004 wees de overheid 20 nationale landschappen aan vanwege hun unieke mix van natuur, cultuur en geschiedenis. In regelgeving werd vastgelegd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden alleen mogelijk was zolang deze kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of doorontwikkeld werden. De provincies waren verantwoordelijk voor het behouden van de kernkwaliteiten van de gebieden. Binnen Fryslân liggen de nationale landschappen Zuidwest Fryslân en de Noardlike Fryske Walden. Sinds de beleidswijzigingen in 2011 en 2012 vormen de Nationale Landschappen geen onderdeel meer van het nationale beleid. De gebieden zijn nog wel herkenbaar.

Beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten

Dit zijn gebieden in een dorp of stad met bijzondere cultuurhistorische waarde. Dit kan bestaan uit gebouwen en ruimtelijke structuren zoals brinken, essen, wegen en groenstructuren. Met het onderscheiden van deze zones wordt beoogd het cultuurhistorisch karakter van dorpen en steden te behouden. Aanwijzing van stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Erfgoedwet, opgesteld door het Rijk. De stads- en dorpsgezichten zijn eveneens verankerd in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Voorbeelden van beschermde stads- en dorpsgezichten zijn het dorpscentrum aan het water in Woudsend en het historische centrum van Nes op Ameland.

Daarnaast zijn er in de provincie tal van rijkswege beschermde monumenten maar ook gemeentelijke monumenten. Ook veel karakteristieke panden vallen hier onder (voor meer informatie zie: Cultuurhistorische Kaart Fryslân).

Terpen

Terpen zijn door de mens opgeworpen heuveltjes waarop huizen werden gebouwd. De terpen zijn gebouwd om bij hoogwater een droge plek te hebben om te wonen. Voor het maken van een terp werden op de kwelders zoden gestoken, ook wel kwelderzoden of kwelderplaggen genoemd. Deze werden op en tegen de terp gegooid. Op veel plekken zijn door de eeuwen heen verschillende terpen die dicht bij elkaar lagen aaneengegroeid tot één grote terp bestaande uit verschillende terpen, of in sommige gevallen zelfs tot een terpdorp. Verspreid over het kustgebied van de provincie Fryslân liggen vele terpen in verschillende soorten en maten. De terpen zijn van grote cultuurhistorische en landschappelijke betekenis. Vele terpen zijn benoemd tot archeologisch rijksmonument en hebben hierdoor een beschermde status.

Essen

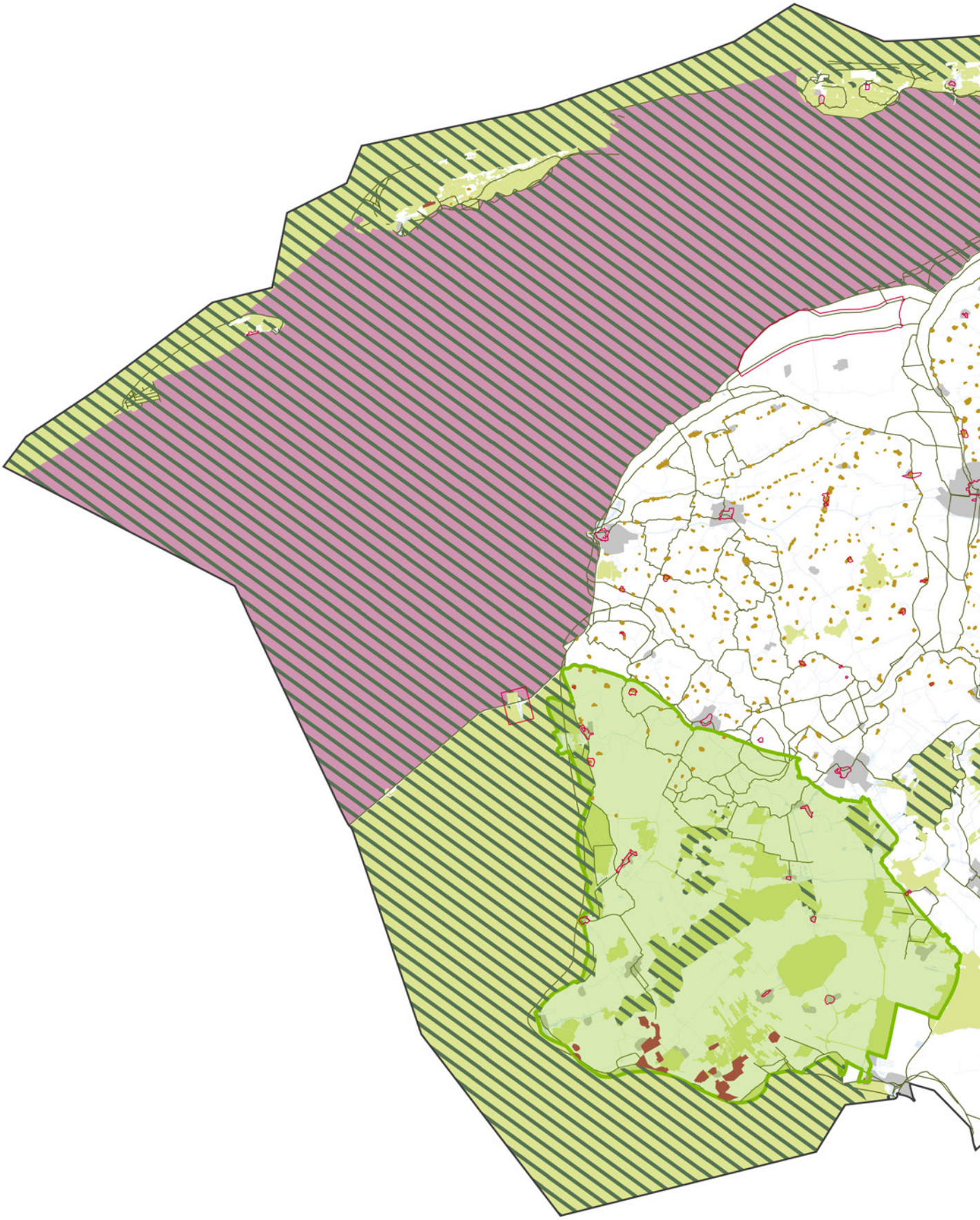
Deze oude bouwlanden waren eeuwen geleden essentieel voor het boerenbestaan en het op gang komen van agrarische ontwikkelingen in het zandlandschap. Rond de essen stonden de boerderijen, vaak in de vorm van een krans rond de open bolle es. De open essen, al dan niet in combinatie met de rondom gelegen boerderijen, zijn van uitzonderlijke aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarde. De provincie kent een aantal essen, onder meer nabij de dorpen Appelscha, Jistrum en Hoogzand.

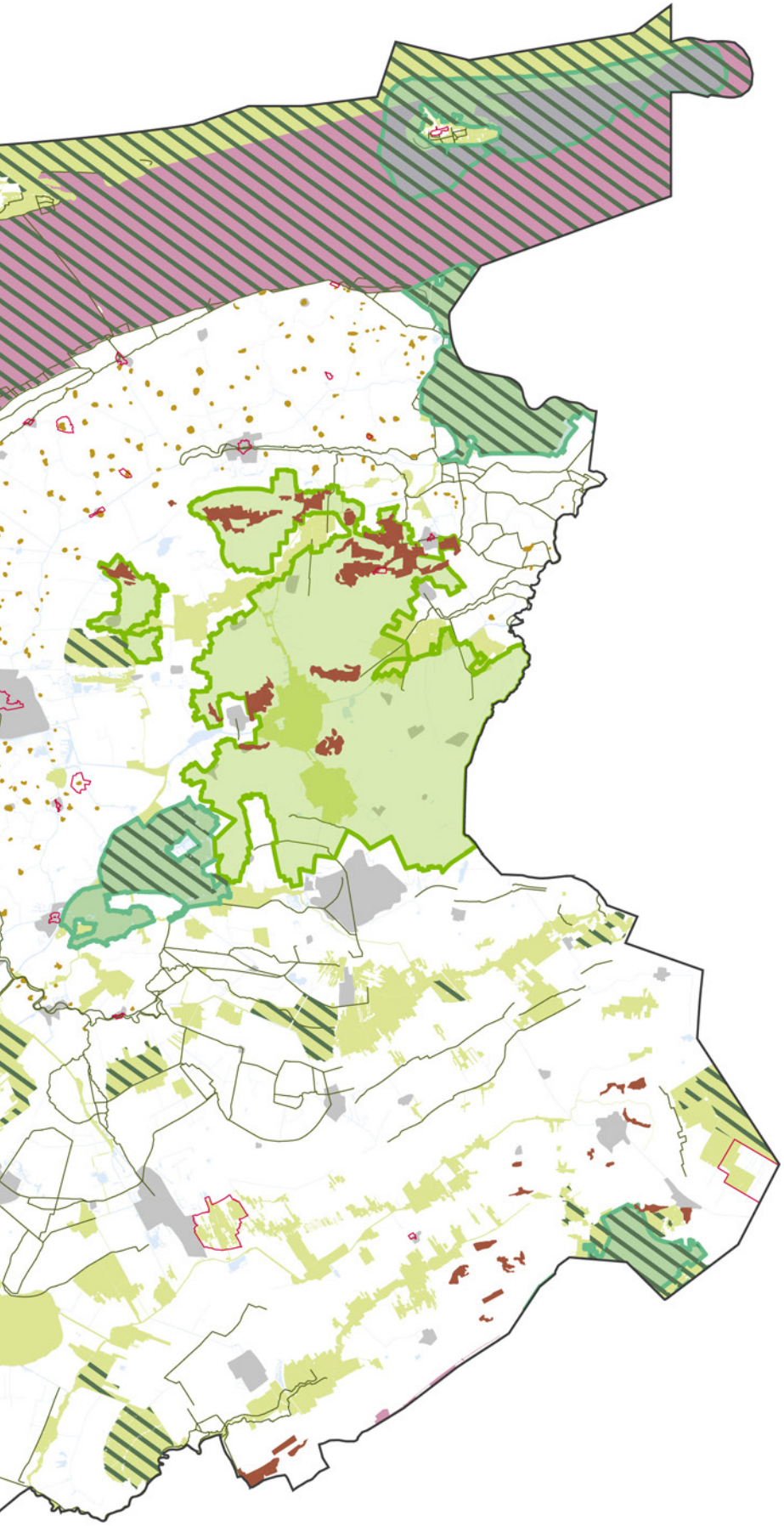
Dijken

De dijken, zowel de zeedijken als de binnendijken, liggen als snoeren in het landschap. De dijken tekenen de continue actie en reactie uit tussen de menselijke activiteiten en de natuur. Het stelsel van dijken is van provinciaal belang (voor meer informatie zie ook: Grutsk op ‘e Romte).

Overige gebieden

Het feit dat de bovenstaande gebieden en elementen een zekere vorm van bescherming genieten en andere landschappelijke kwaliteiten niet, betekent uitdrukkelijk niet dat andere landschappelijke elementen geen waarde vertegenwoordigen. Ook gebieden en elementen zoals karakteristieke bebouwing of ander erfgoed, die geen wettelijke bescherming genieten, kunnen grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden hebben. Woningbouw kan (ongemerkt) afbreuk doen aan de landschappelijke rijkdom van Fryslân. Hiervoor dient gewaakt te worden met het oog de op de toenemende woningvraag van komende jaren.





Gebiedskaart

Bescherming van landschap en erfgoed op regionaal niveau

- UNESCO Werelderfgoed
- Natura2000 gebieden
- Natuur Netwerk Nederland (NNN)
- Nationale landschappen
- Nationale parken
- Terpen
- Essen
- Oude dijken
- Beschermde stads- en dorpsgezichten

De gebiedskwaliteiten zoals de waardevolle terpen, natuurgebieden, landschap en erfgoed zijn één-op-één gekoppeld aan ruimtelijk-planologische kaders. Bescherming van deze waarden binnen de planologische kaders is essentieel voor behoud van de gebiedskwaliteiten.

Voor de woningbouwopgave zijn deze te lezen als kwaliteit én als ruimtelijke restricties. Als kwaliteit omdat ze bepalend zijn voor het woongenot. Als restricties omdat bouwen en ontwikkelen in deze gebieden (veel) beperkingen kent of soms zelfs uitgesloten is.

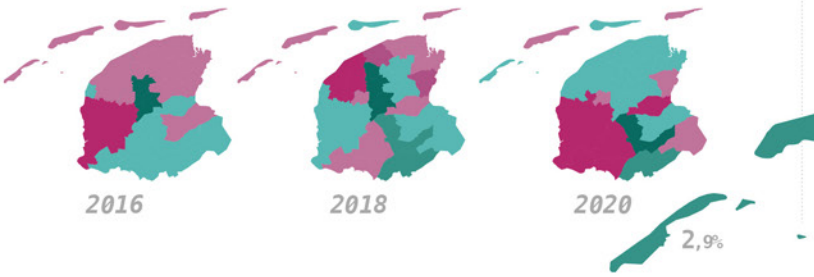
3 Demografie, wonen, mienskip

Welke demografische ontwikkelingen doen zich voor?

Bevolkingsontwikkeling & migratie

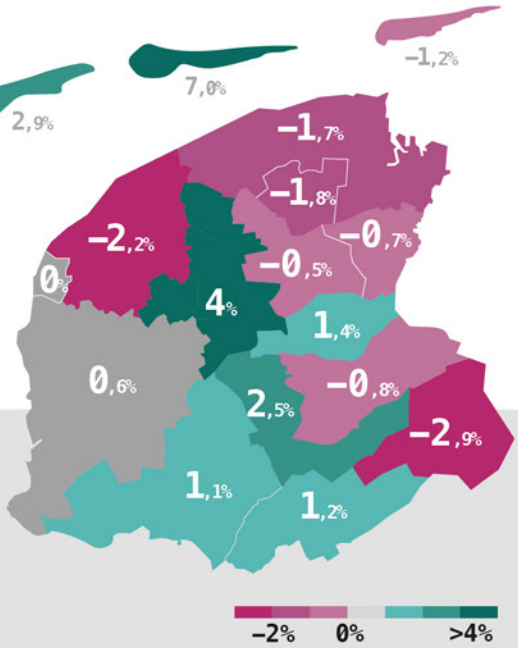
NETTO VERHUIZINGEN FRYSLÂN

BRON: MONITOR BEVOLKING FSP 2022



BEVOLKINGSONTWIKKELING 2010-2021

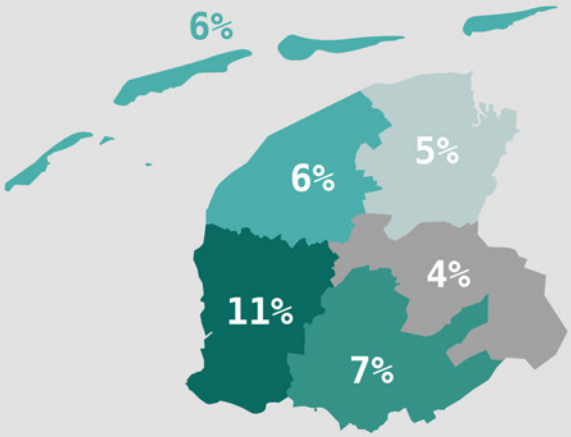
BRON: LEVEN IN FRYSLÂN FSP 2021



- **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

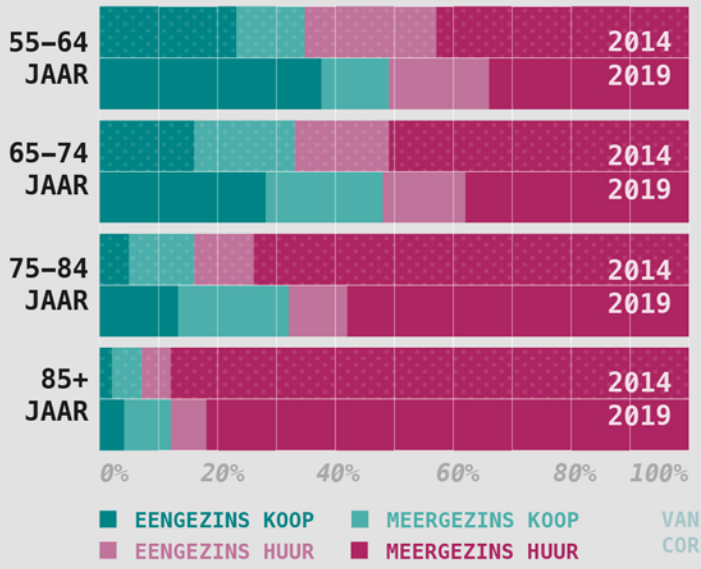
- Hechten waarde aan woonlocatie en sociale kring
- Hebben vaak behoefte aan een kleinere woning

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

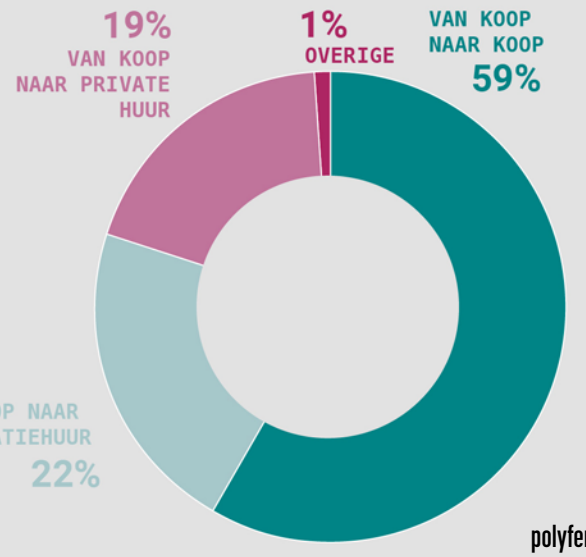
BRON: CBSMICRODATA,PLATFORM31 2021



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

BRON: MONITOR OUDERENHUISVESTING 2020

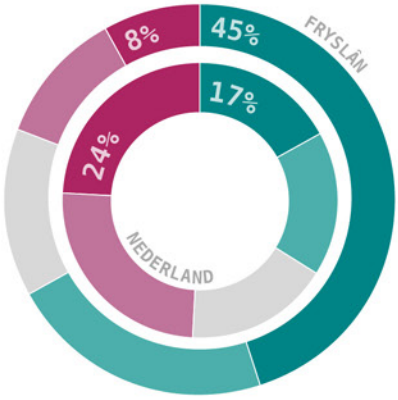
- Ouderen blijven langer in een koopwoning wonen



polyfern

Welke ruimtelijke ontwikkelingen doen zich voor?

Ruimtegebruik van landbouw, natuur & toerisme



MATE VAN STEDELIJKHEID IN FRYSLÂN

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

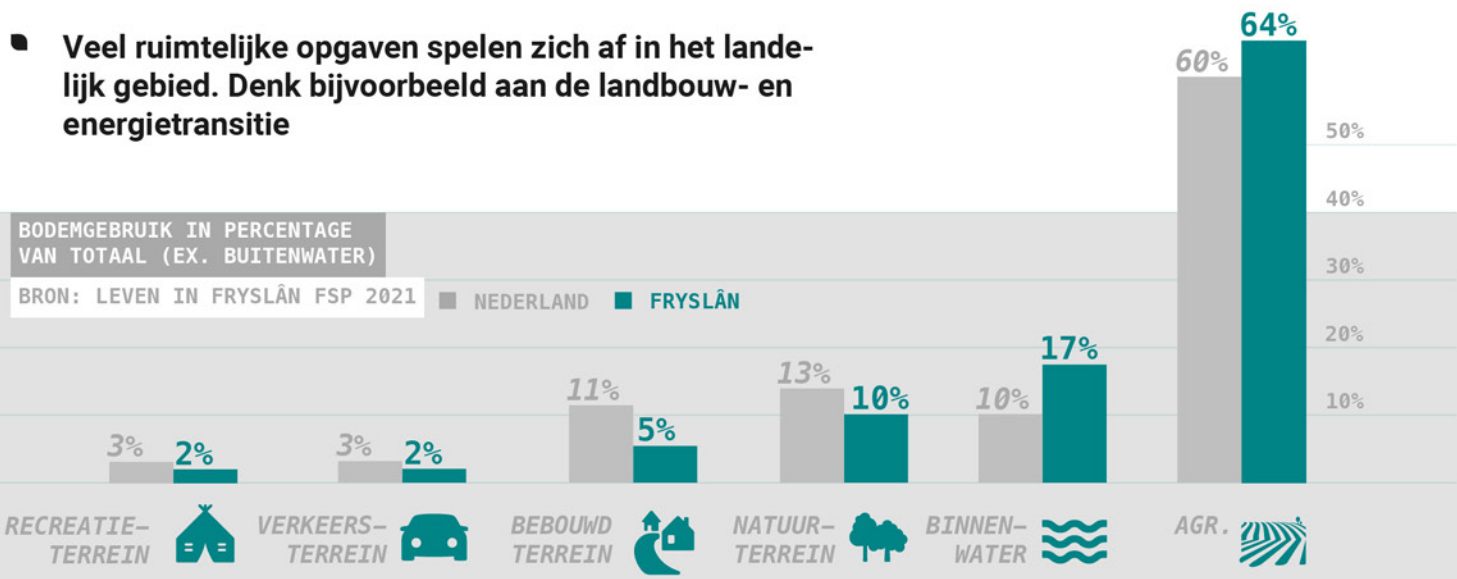
67% van Fryslân bestaat uit niet of weinig stedelijk gebied

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

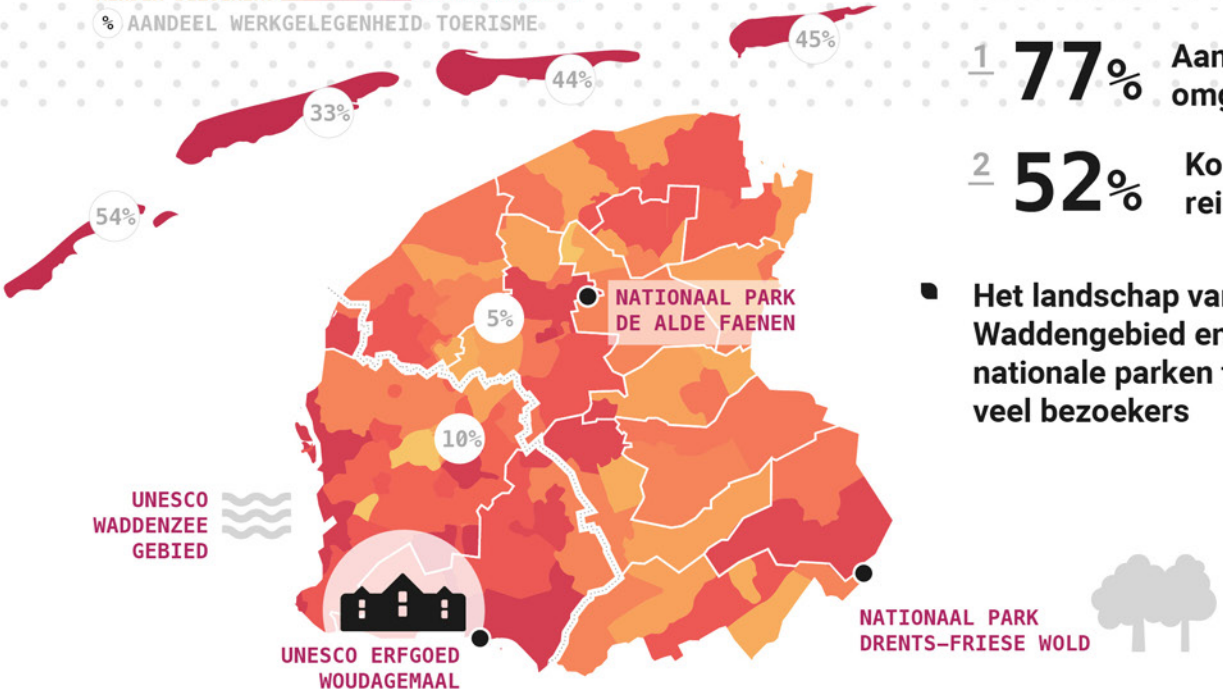
- **In de afgelopen twintig jaar is het landbouwareaal licht afgenomen. Tegelijk heeft schaalvergroting plaatsgevonden**

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

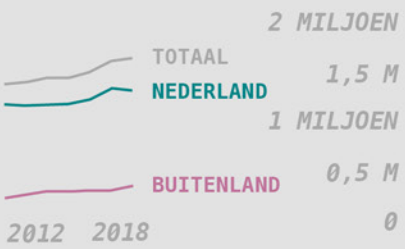
BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

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

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

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

- Toename levendigheid
- Toename horeca en winkel-gelegenheden

NADELEN

- Parkeerdruk wordt groter

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**

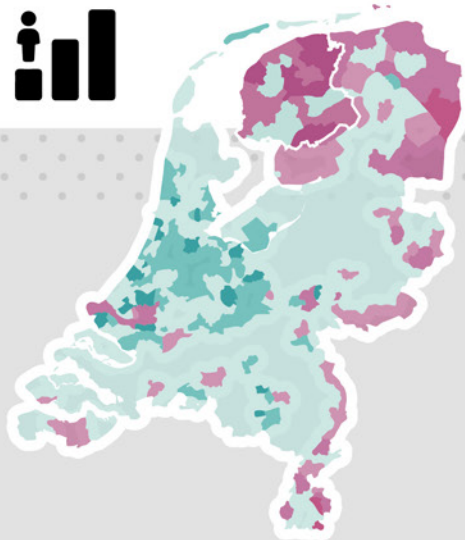
BRON: KENNISCENTRUM IMMATERIEEL ERFGOED

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

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**

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

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN 2021

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

BRON: LEVEN IN FRYSLÂN FSP 2021

90%
FRYSLÂN

87%
GEM. NEDERLAND

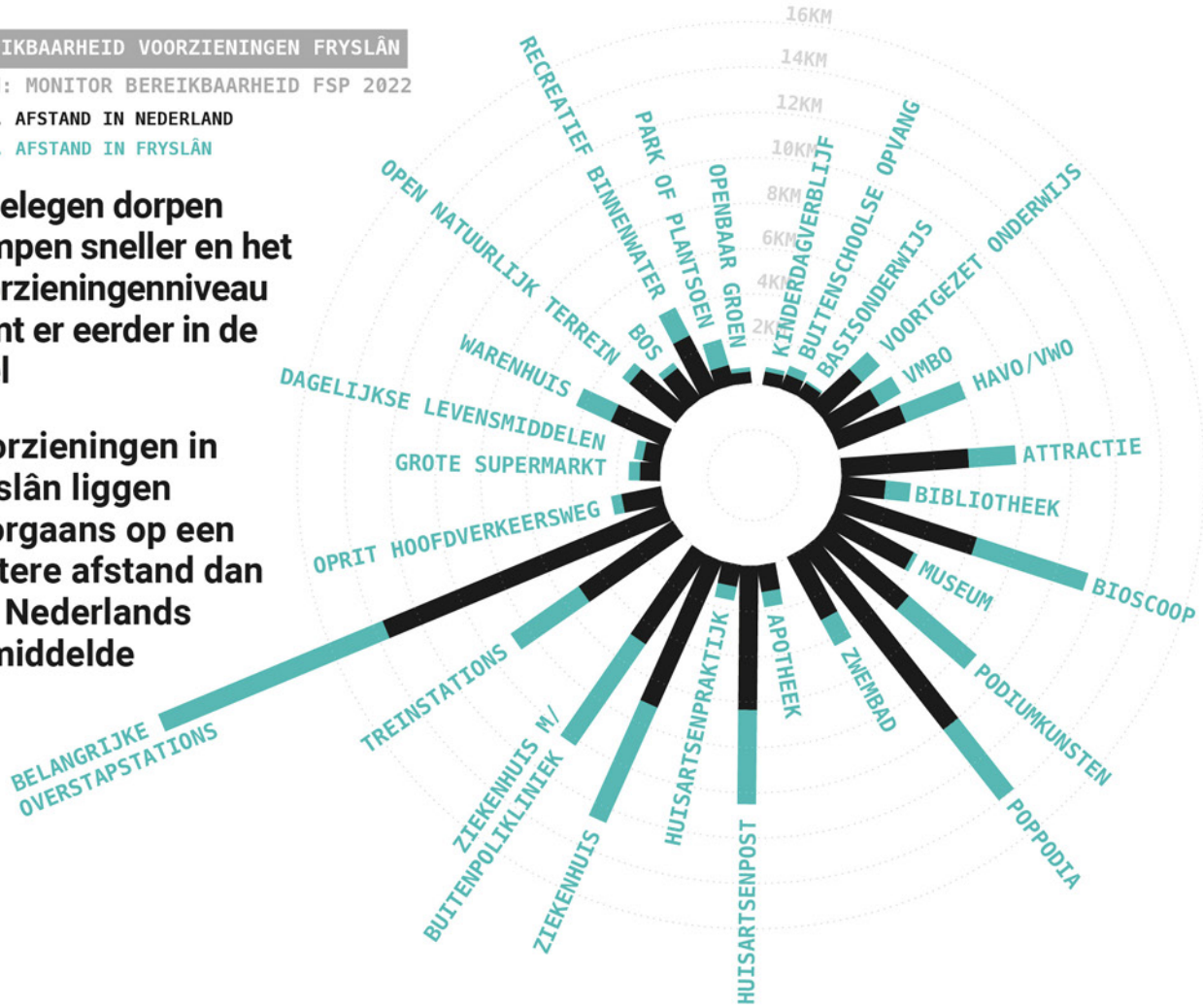
- **De bewoners van Fryslân zijn gemiddeld het gelukkigst van Nederland**

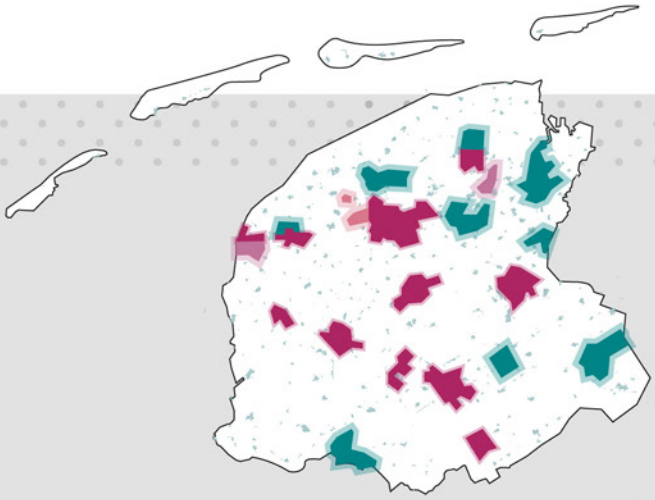
BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN FRYSLÂN

BRON: MONITOR BEREIKBAARHEID FSP 2022

- 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**

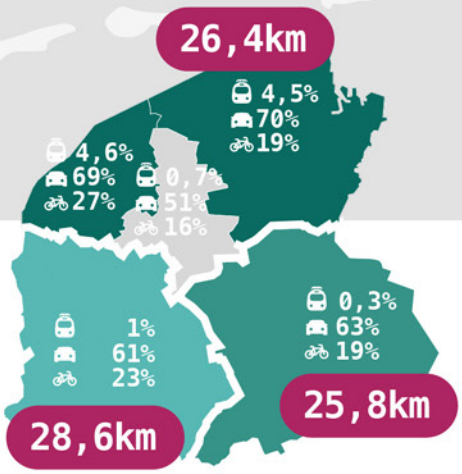




STEDEN EN DORPSTYPEN

BRON: DORPSLEVEN SCP 2017

- STAD
- GROOT DORP BIJ STAD
- KLEIN DORP BIJ STAD
- GROOT DORP AFGELEGEN
- KLEIN DORP AFGELEGEN



- GEM. AFSTAND WOON-WERKVERKEER
- % GEBRUIKT 🚆 🚗 🚲 3x OF VAKER PER WEEK

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

4 Kern van de opgave

Kern van de opgave

VERGRIJZING EN ONTGROENING VAN FRYSLÂN

- Vergrijzing neemt toe door de toenemende levensverwachting van de 'babyboom-generatie'. Het aantal tachtigplussers stijgt flink.
- Het aantal geboorten is in de afgelopen jaren sterk gedaald.
- Het zwaartepunt van voorzieningen in werk, onderwijs en cultuur ligt op afstand in de grotere steden in en rondom de provincie. Veel (hoogopgeleide) jongeren vertrekken daarom voor een baan of studie naar andere provincies.

JONGEREN EN STARTERS HEBBEN WEINIG KANSEN

- Jongeren en starters kunnen door de hoge huur of huizenprijzen moeilijk een woning vinden.
- Er zijn weinig geschikte of betaalbare woningen. De woningen zijn te groot en daardoor niet betaalbaar, en bij betaalbare (sociale) huurwoningen is er een wachttijd van vele jaren.
- Gevolg is dat vele jongeren en starters ongewenst langer thuis bij hun ouders moeten blijven wonen.

OUDEREN KUNNEN GEEN KANT OP

- Door het beperkte aantal geschikte seniorenwoningen, blijven ouderen vaak langer dan gewenst is in een (te) grote woning wonen. Vaak is er wel de wens om kleiner te wonen, maar is de overstap naar een verzorgingshuis te groot. Of wil men niet verhuizen buiten de gemeenschap van hun dorp. Hierdoor stokt de doorstroming op de woningmarkt.
- Aantal (zorg)voorzieningen in dorpen verdwijnen waardoor minder mobiele ouderen genoodzaakt zijn te verhuizen naar grotere dorpen of steden waar deze wel aanwezig zijn.

MIENSKIP ONDER DRUK

- Doordat de bevolkingssamenstelling verandert en nieuwe bewoners vaak minder lokaal gebonden zijn, kunnen de *mienskip* en sociale cohesie verschralen.
- Ook het verenigingsleven staat onder druk. Verenigingen draaien vooral op oudere vrijwiligers vanuit het dorp. Maar het aantalvrijwilligers daalt wanneer deze groep wegtrekt naar grotere steden.

RANDSTEDELINGEN VERANDEREN DE WONINGMARKT

- Door de grote hoeveelheid kapitaal op de woningmarkt ontstaat er kansenongelijkheid. Vermogende kopers uit o.a. de Randstad beconcurreren de relatief goedkope Friese woningmarkt. Hierdoor worden vooral lokale starters benadeeld.
- In sommige gevallen worden gekochte woningen gebruikt als vakantiehuis of tweede woning.
- Deze tijdelijke bezetting draagt sociaal en economisch weinig bij aan de dorpen en de *mienskip* en verdrukt lokale woningzoekenden.

HUISHOUDENS KRIMPEN EN WONINGEN ZIJN TE GROOT

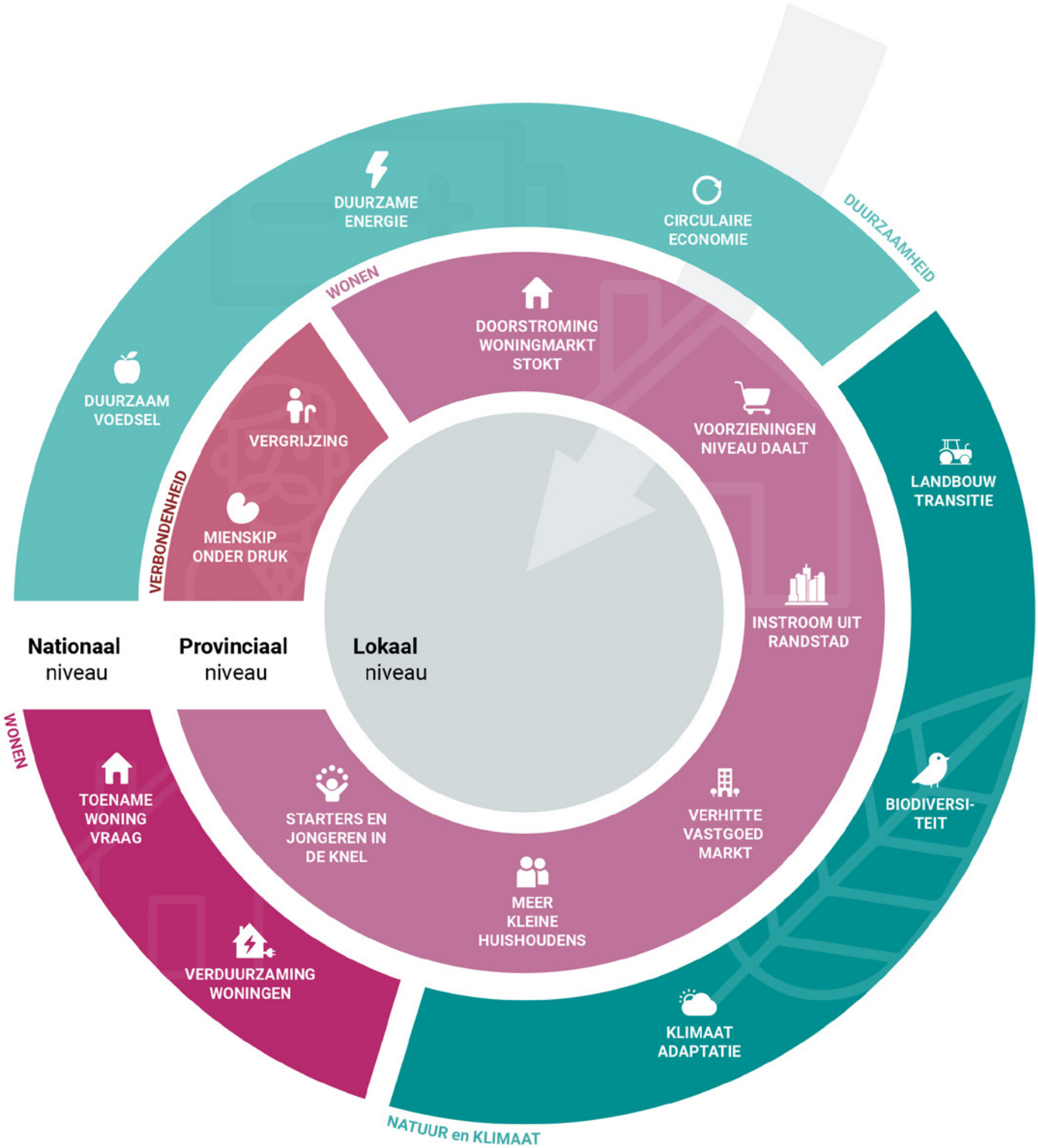
- De groei in het aantal huishoudens is slechts van tijdelijke aard. Verwacht wordt dat na 2030 het aantal huishoudens weer zal dalen.
- Huishoudens zijn de afgelopen jaren wel steeds kleiner geworden.
- Er bestaat een grote vraag naar kleinere woonruimtes. Een groot deel van de woningen in Fryslân bestaat echter uit grote vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap-woningen. Het totaal aantal vierkante meters woonoppervlak in de provincie is groot, maar wordt niet optimaal benut en is niet eerlijk verdeeld t.o.v. de vraag.

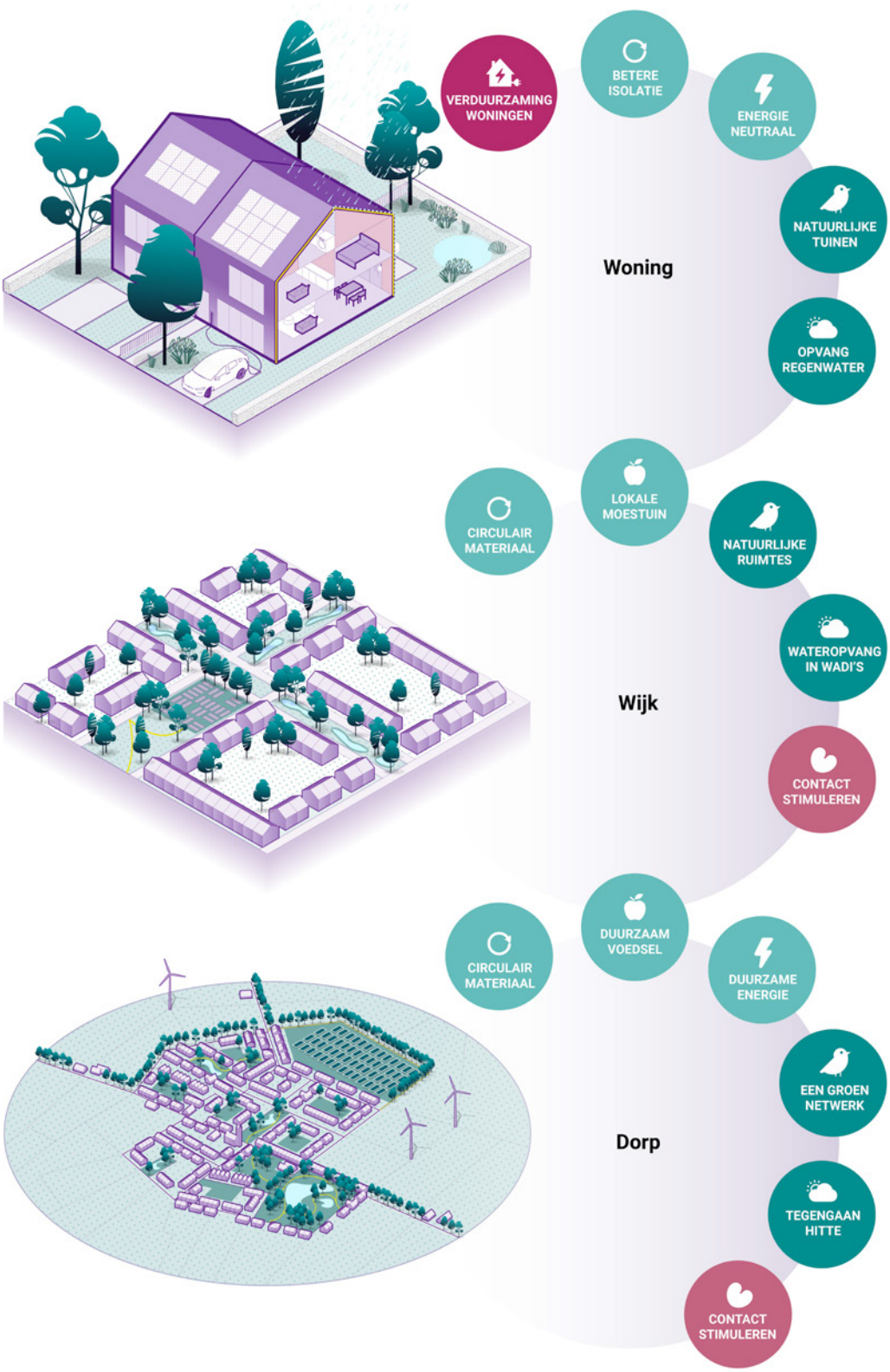
VERANDERENDE VOORZIENINGEN

- Afname van het aantal (vaste) inwoners in dorpen zet druk op het voorzieningenniveau.
- Daarnaast brengt de verandering van de bevolkingssamenstelling andere behoeften met zich mee, wat zorgt voor een verschuiving in het voorzieningenaanbod.

Van nationale en provinciale opgaven naar lokaal niveau

De woningbouwopgave op regionaal niveau is complex. Maar het regionale schaalniveau staat niet op zichzelf. Op nationaal niveau spelen grote opgaven die hun invloed op zowel de woningbouwopgave (verduurzaming vastgoed, klimaatadaptatie, woningvraag) als het regionale landschap (biodiversiteit, stikstof, energie) hebben. Zowel de nationale als regionale opgaven beÏnvloeden de lokale context. Dit wordt in de dorpsperspectieven en cases verder uitgewerkt.


DUURZAMEENERGIE
CIRCULAIRE ECONOMIE
DUURZAAMHEID
WONEN
DOORSTROMING WONINGMARKT STOKT
DUURZAAM VOEDSEL
VERGRIJZING
VOORZIENINGEN NIVEAU DAALT
LANDBOUW TRANSITIE
VERBONDENHEID
MIENSKIP ONDER DRUK
INSTROOM UIT RANDSTAD
Nationaal niveau
Provinciaal niveau
Lokaal niveau
WONEN
TOENAME WONING VRAAG
STARTERS EN JONGEREN IN DE KNEL
VERHITTE VASTGOED MARKT
BIODIVERSI-TEIT
MEER KLEINE HUISHOUDENS
VERDUURZAMING WONINGEN
KLIMAAT ADAPTATIE
NATUUR en KLIMAAT


VERDUURZAMING WONINGEN
BETERE ISOLATIE
ENERGIE NEUTRAAL
NATUURLIJKE TUINEN
OPVANG REGENWATER
Woning
CIRCULAIR MATERIAAL
LOKALE MOESTUIN
NATUURLIJKE RUIMTES
WATEROPVANG IN WADI'S
CONTACT STIMULEREN
Wijk
CIRCULAIR MATERIAAL
DUURZAAM VOEDSEL
DUURZAME ENERGIE
EEN GROEN NETWERK
TEGENGAAN HITTE
CONTACT STIMULEREN
Dorp

De basis: werken aan nationale opgaven in de woonomgeving

Nationale opgaven zoals energieopwekking en klimaatadaptatie werken door tot op het niveau van de individuele woning. De basis bij het realiseren van nieuwe woningen ligt in de vertaling van de nationale opgaven naar micro-niveau. Welke maatregelen zijn nodig en denkbaar op woningniveau, wijkniveau en dorpsniveau? Hiernaast wordt hiervan een beknopt overzicht gegeven. Omdat dit basismaatregelen zijn die altijd uitgevoerd moeten worden, is dit niet nader uitgewerkt in de perspectieven per dorp. Daarin is vooral de lokale context en problematiek uitgewerkt.

5 Ontwerpend onderzoek in paspoorten en perspectieven

Verdieping aan de hand van dorpspaspoorten

De globale gebiedsbeschrijving uit de vorige twee hoofdstukken wordt in het tweede deel van deze bundel uitgediept voor de drie dorpen: Koudum, Reduzum en Buren. Daarbij wordt ingezoomd op de belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische waarden, het voorzieningenniveau en de ruimtelijke ontwikkelingen. Ook worden voor ieder dorp de belangrijkste opgaven op een rij gezet. Vervolgens volgt een beeldende ruimtelijke verkenning van ontwikkelkansen en perspectieven per dorp. Als methodiek voor deze verdieping wordt gewerkt met dorpspaspoorten en dorpsperspectieven.

Inhoud en opbouw van de dorpspaspoorten

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden
Op basis van kaartstudies en diverse beleidsstukken zijn de belangrijkste ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten per dorp benoemd en in kaart gebracht.

Omgeving en landschapstypen
Met behulp van data van provincie Fryslân zijn de omgeving en de landschapstypen rond de dorpen in kaart gebracht.

Historische stedenbouwkundige ontwikkeling
Voor ieder dorp is de historische stedenbouwkundige ontwikkeling in kaart gebracht. Dit is gedaan op basis van een studie van oude kaarten die zijn verzameld via TopoTijdReis.

Ruimtelijke kaders
Per dorp zijn de ruimtelijke kaders vanuit bv. natuur en archeologie in kaart gebracht.

Voorzieningenniveau
Voor elk dorp zijn de voorzieningen geïnventariseerd. Het gaat hierbij om winkels, supermarkten, horeca, overnachtingsmogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. Deze data is afkomstig uit Openstreetmap en Google Maps.

Factsheets
Informatie over demografische ontwikkelingen, statistieken over vastgoed, de mienskip en toeristische activiteiten kunnen niet in een kaart worden gevat maar zijn toch belangrijk om te benoemen. In factsheets wordt de kern van de opgave op dorpsniveau uitgediept. Deze informatie komt uit provinciale en gemeentelijke beleidsstukken en statistieken van het CBS en FSP.

Conclusies
Op basis van de analyses zijn per dorp de eerste conclusies op een rij gezet. Deze richten zich op de landschappelijke en cultuurhistorische, het voorzieningenniveau, demografie en wonen.

De Koudumer Var

Koudum gelegen aan het water

polyfern

Ruimtelijke verkenning in dorpsperspectieven

In de dorpsperspectieven wordt voor elk dorp een breed palet aan woonconcepten en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden geschetst. Hierin worden ruimtelijke kwaliteiten, specifieke woonconcepten en lokale opgaven met elkaar verbonden. De perspectieven dienen niet te worden gelezen als uitgewerkt plan, maar als brede kijk op kansen en de mogelijke toekomst van het dorp.

Inhoud en opbouw van de dorpsperspectieven

Van conclusies naar opgaven
Per dorpsperspectief zijn de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken in beeld gebracht. Deze conclusies zijn per dorp omgeschreven naar opgaven. Dit betreft zowel opgaven voor de woningbouw als opgaven waar woningbouw op in kan spelen, aan kan bijdragen, of door beïnvloed kan worden.

Pixelkaarten op dorpsniveau
Op het schaalniveau van het dorp als geheel worden de perspectieven abstract weergegeven met een pixelkaart. Elke kleur pixel staat voor een specifieke ruimtelijke functie of stedenbouwkundig programma. Dit varieert van maatschappelijke functies, tot bedrijvigheid, wonen, detailhandel en groen. De kleurenmix per pixelkaart toont op deze manier een globale indeling van uiteenlopende functies of een mix daarvan. Doel van de kaarten is om verschuivingen in functies binnen het dorp te duiden en aan te geven hoe woonprogramma zich verhoudt tot bijvoorbeeld groen en maatschappelijke functies. Daarmee maken we inzichtelijk hoe het dorp van kleur of karakter kan verschieten, afhankelijk van welk perspectief wordt gekozen.

Deze abstracte verbeeldingswijze is bewust gekozen. Het voorkomt de suggestie van een specifiek stedenbouwkundig plan. Dat is immers nadrukkelijk niet het doel van de dorpsperspectieven. De dorpsperspectieven dienen vooral om diverse denkrichtingen in kaart te brengen.

Schuifpuzzel
De perspectieven die in dit boekwerk worden aangedragen kunnen niet altijd gezamenlijk worden uitgevoerd. Zo sluiten de perspectieven voor Buren elkaar vrijwel geheel uit doordat ze zich op dezelfde locatie richten en het dus gaat om een keuze tussen de perspectieven. De perspectieven voor Koudum kunnen tot op zekere hoogte wel gecombineerd worden maar overlappen ook gedeeltelijk. Hierbij is voornamelijk de locatie van de supermarkt een bepalende factor.

De perspectieven kunnen dus tegen elkaar worden afgewogen of deels gecombineerd. Deze 'legpuzzel' kan in een vervolgfase onderdeel zijn van het gesprek tussen provincie, gemeente en de mienskip. Zodat gezamenlijk de definitieve ontwikkelrichting van een dorp kan worden bepaald.

Woonconcepten en woonmilieus
De pixelkaarten zijn gelinkt aan uitgewerkte woonconcepten die zijn gebaseerd op de set woonconcepten zoals opgenomen in de bijlage. Hiermee wordt duidelijk welke doelgroepen kunnen worden bediend en hoe de woonvormen er uit zouden kunnen zien op de specifieke locaties in het dorp. Tevens wordt per woonconcept een suggestie gegeven welke financieringsstrategie uit de bijlage kan worden toegepast.

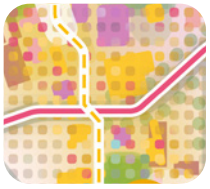
Het resultaat is een keuzemenu van denkrichtingen voor de ontwikkeling van woonmilieus en het dorp als geheel. Bedoeld om het denken te prikkelen en het gesprek over de toekomst van het dorp te ondersteunen.

Overzicht doelgroepen en woonsituaties

LEEFTIJD	TYPE HUISHOUDEN	WOONSITUATIE
18 – 30 JAAR	STUDENTEN	Kortstondig verblijf gedurende studie, vaak niet langer dan 5 jaar. Kan een gedeelde woonvorm zijn of een kleine studio.
	STARTER(S)/YUPPIE(S)	Heeft een opleiding of studie afgerond en woont alleen, dan wel samen als stel. Is op zoek naar een kleine eerste woning nabij het centrum voor vaak niet langer dan 10 jaar.
30 – 50 JAAR	SAMENWONEND STEL OF ALLEENSTAANDE	Hebben een aantal jaar werkervaring en wonen samen of alleen. Ze hebben een variërende woningbehoefte en zijn meestal niet afhankelijk van een specifieke locatie.
	JONGE EN GROTERE GEZINNEN	Gezinnen met één of meer kinderen zoeken vaak een grotere woning buiten het centrum en blijven hier vaak voor een langere periode wonen.
	UIT DE RANDSTAD/ VAKANTIEWONING	Mensen ontvluchten de Randstad op zoek naar rust of een meer betaalbare woning. Dit zijn veelal of grotere woningen of een tweede huis in de vorm van vakantiewoning.
50 – 65 JAAR	(ALLEENSTAANDE) EMPTY NESTERS	Nadat de kinderen uit huis zijn vertrokken verblijft een koppel of alleenstaande vaak in een te grote woning. Aantrekkelijke alternatieve woonvormen zijn schaars.
	UIT DE RANDSTAD/ VAKANTIEWONING	Jonge senioren trekken terug naar hun geboorteplaats nadat de kinderen uit huis zijn. Deze koppels of alleenstaanden zijn vaak op zoek naar het dorpsgevoel en de rust van het platteland.
65+ JAAR	ZELFSTANDIGE (ALLEENSTAANDE) SENIOREN	Wonen vaak samen of alleen in een te grote woning en worden op termijn zorgbehoevend. Sociale cohesie en nabijheid van zorgvoorzieningen zijn essentieel voor hun zelfstandigheid.
	ZORGBEHOEVENDE SENIOREN	Wonen vaak alleen en hebben ondersteuning of medische zorg nodig.

Pixels van ruimtelijke functies en programma

Onderdeel van het keuzemenu voor dorpsontwikkeling

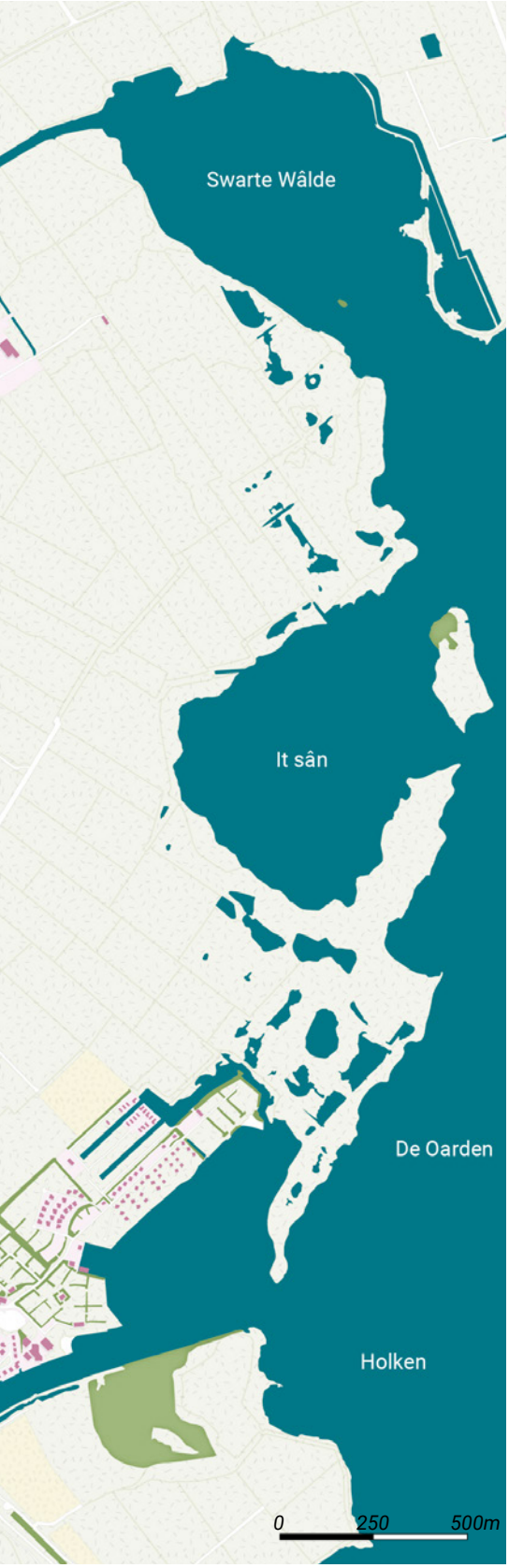


Voorbeeld functiemix: winkelgebied met woningen en maatschappelijke functies

Voorbeeld functiemix: wonen in het groen

6 Casus Koudum

Bocht van
Molkwar
Koudum



Koudum, gemeente Súdwest-Fryslân

N

Legenda

- Spoorbaan
- Autowegen
- Gebouw
- Akker
- Grasland
- Essen
- Historische Droogmakerij
- Loofbos
- Dodenakker
- Water

Paspoort Koudum

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

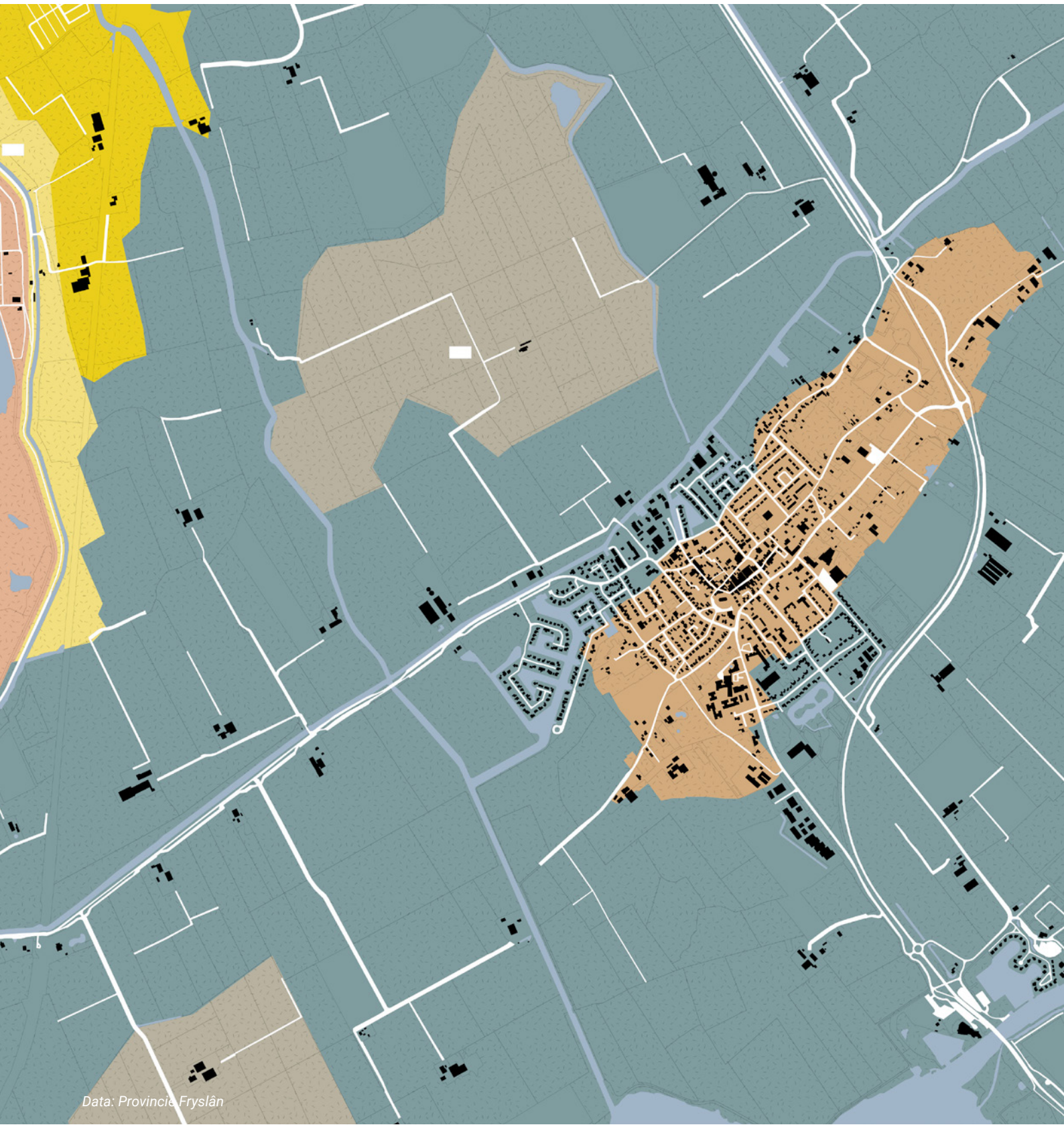
- De hoogteverschillen tussen de slaperdijken, de stuwwal, de droogmakerijen en de omliggende polder zijn goed beleefbaar.
- Historische elementen zoals de lintbebouwing, de boerderijplaatsen, de rijksmonumenten, de karakteristieke gebouwen zoals de molen en bijvoorbeeld de bossen en het essenlandschap zijn nog goed leesbaar.
- De ligging van Koudum aan de vaart.
- De kleinschaligheid en de diversiteit van het essenlandschap op de stuwwal wordt benadrukt door het contrast met de open polder.
- De openheid van de omliggende polder is vanuit de dorpsranden goed te ervaren.
- De diverse bomenlanen die van de stuwwal de polder in lopen.

N

Legenda

- Autowegen
- Gebouw
- Akker
- Grasland
- Essen
- Historische Droogmakerij
- Loofbos
- Dodenakker
- Water
- Bomenlaan
- Kerkpad
- Binnendijk
- Slaperdijk
- Karakteristiek bouwwerk
- Rijksmonument
- Openheid

0
250
500m


Data: Provincie Fryslân

Koudum ligt ten westen van de Fryske Marren en is gebouwd op een uitloper van een stuwwal, middenin de kweldervlakte.

N

Legenda

- Platen en slikken
- Water
- Klei op veengebied
- Veenweidegebied
- Fries essenlandschap
- Droogmakerijen

Zicht vanaf de stuwwal richting de polder en de openheid van het landschap rondom Koudum

Historische ontwikkeling

Vanaf 1908 heeft het dorp zich vooral ontwikkeld rondom het oude centrum.

N

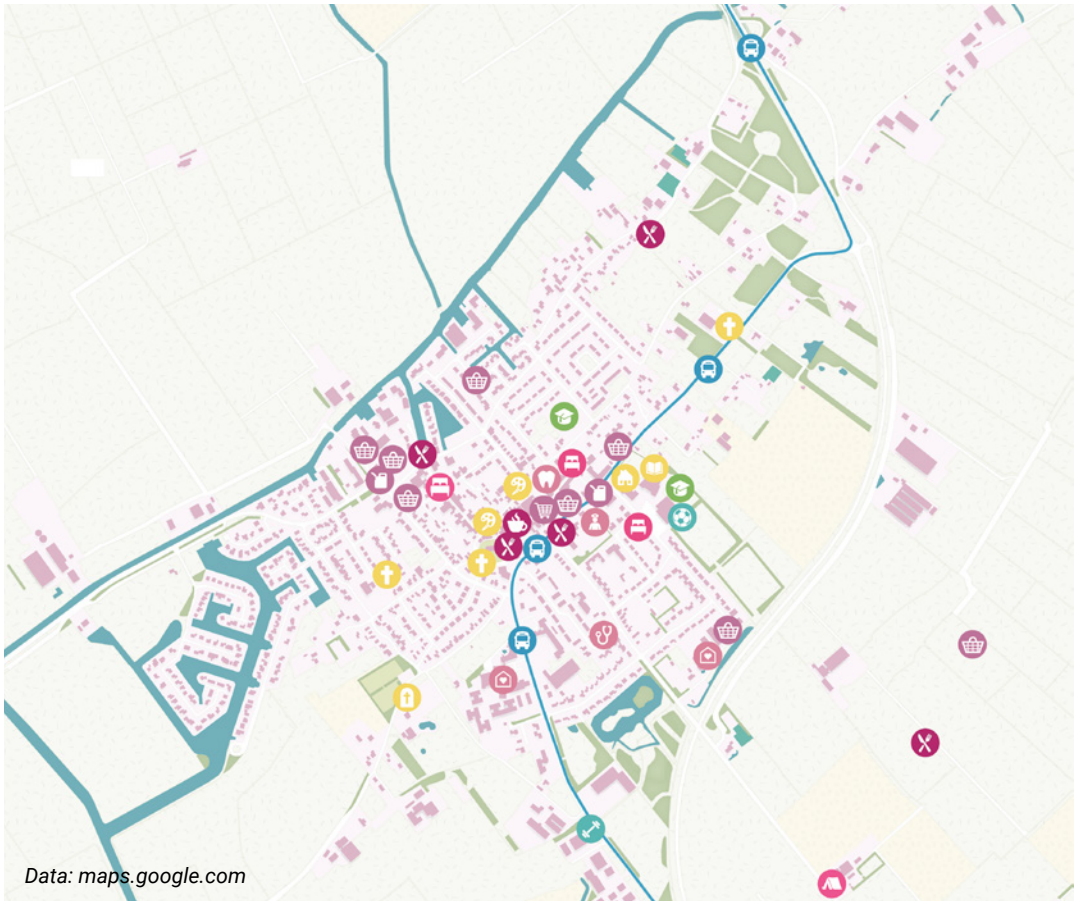
Legenda

- Wegen
- <1929
- 1929-1962
- 1962-1994
- 1994>

0 500m

Koudum heeft een gevarieerd aanbod van voorzieningen

De voorzieningen zijn voor zowel dorp als regio en toerisme van belang.



N

Legenda

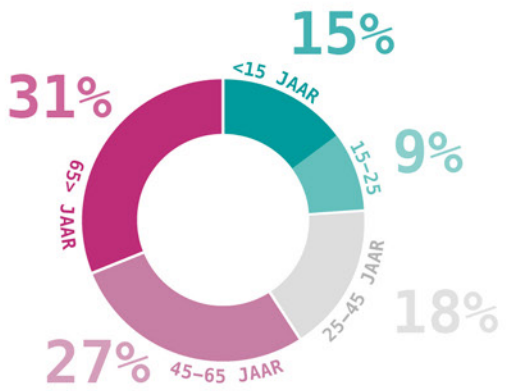
0 250 500m

- Bushalte
- Bibliotheek
- Evenementencentrum
- Gebedshuis, Begraafplaats
- Gemeentehuis, Dorpshuis
- Museum, Galerie
- Theater
- Onderwijs
- Speelplek
- Restaurant, Café
- Winkels, Supermarkt, Tankstation
- Gezondheid
- Sport
- Hotels, B&B, Logeerboerderij & Appartementen
- Vakantiepark
- Camping

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.**



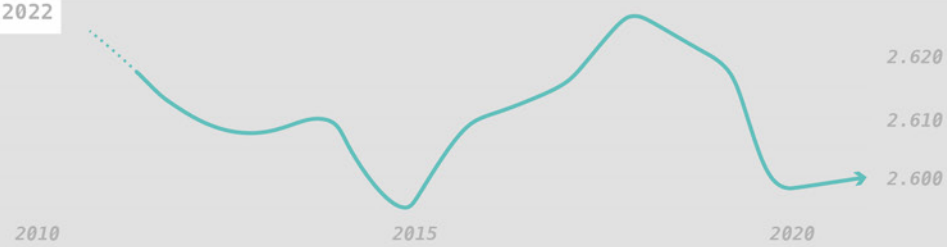
VERDELING INKOMENSNIVEAU HUISHOUDENS KOUDUM BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020

AANTAL INWONERS KOUDUM

BRON: BUURTPASPOORT KOUDUM 2022

2021

2.575

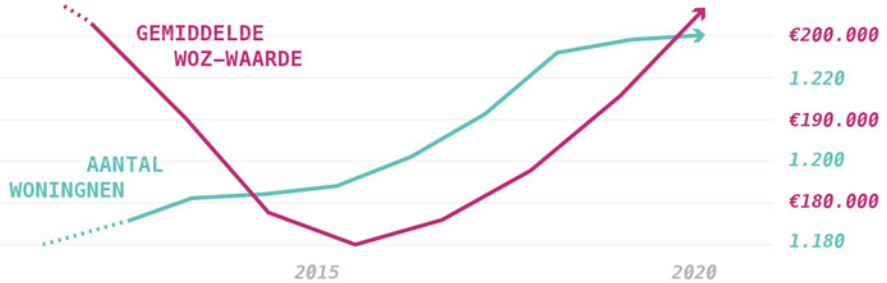


AANTAL WONINGEN EN WOZ-WAARDE KOUDUM

BRON: ALLECIJFERS.NL 2021

2021

1.354

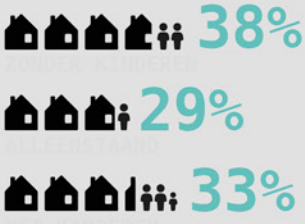


AANTAL HUISHOUDENS KOUDUM

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021

2021

1.175 ›



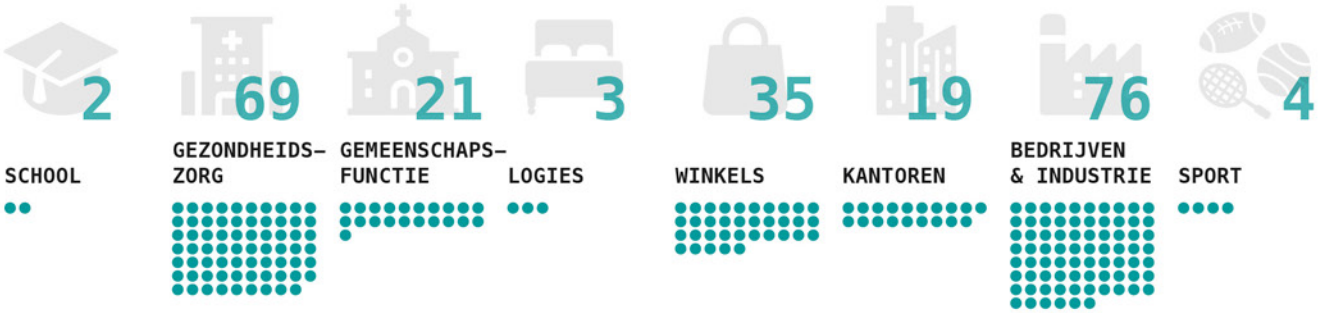
- **Koudum bestaat voor 75% uit vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen. Een groot aantal hiervan wordt bewoond door een stel of een alleenstaande.**

WONINGVOORRAAD KOUDUM

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021 ■ PARTICULIER BEZIT ■ CORPORATIE BEZIT

AANWEZIGE UTILITEITSBOUW

BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020



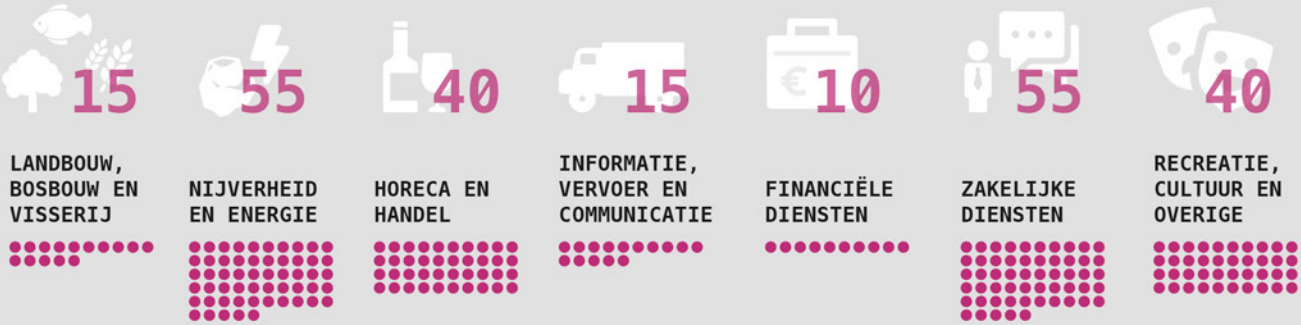
- **Een groot aantal van de gebouwen zonder woonfunctie wordt gebruikt voor gezondheidszorg, of heeft een bedrijfs-/industriefunctie.**

GOED/ZEER GOED ERVAREN GEZONDHEID IN KOUDUM

BRON: RIVM 2020

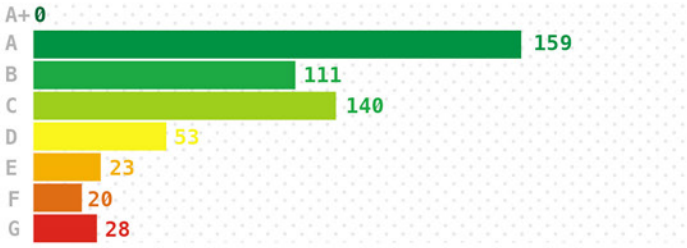
BEDRIJFSVESTIGINGEN KOUDUM

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021



VERDELING ENERGIELABEL KLASSE KOUDUM

BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020



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

OPPERVLAKTE KOUDUM

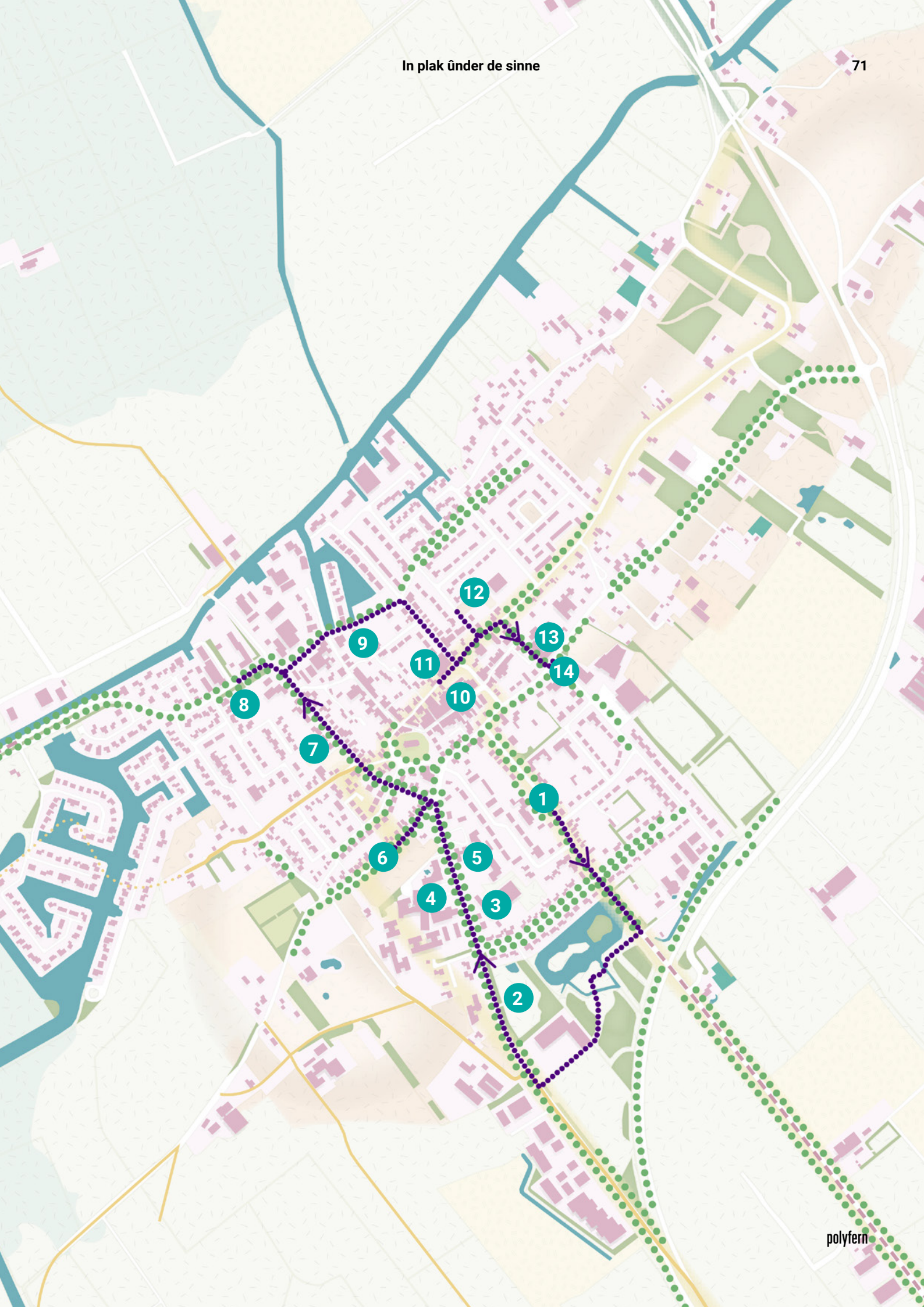
BRON: KADASTRALEKAART.NL 2021

WONINGEIGENDOM KOUDUM

BRON: ALLECIJFERS.NL 2021

Locatiebezoek met de mienskip van Koudum

1. Start: oude gemeentehuis (herbestemming tot appartementen)
2. Beeldentuin
3. Kwekerij FleurigBuiten
4. De Finke
5. Claerbergen
6. Weide Westeweg
7. Zwarteweg
8. Spoarlane
9. Onderweg
10. Supermarkt Poiesz
11. Smidsweg
12. Oostenveldseweg
13. Nieuweweg 7 & Singel 1
14: Eind: dorpshuis De Klink


12
13
9
11
14
10
8
7
1
6
5
4
3
2
polyfern

2

3

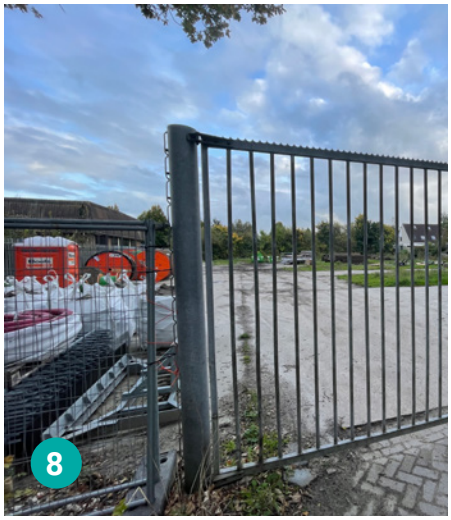
4

6

5

2. Beeldentuin: Braakliggend terrein, het dorp heeft hier de wens om woningen voor starters te realiseren.
3. Kwekerij FleurigBuiten: Voormalige kwekerij, mogelijke nieuwe locatie voor supermarkt Poiesz.
4. De Finke: Braakliggend terrein, er is een plan om 24 huurwoningen met zorg te bouwen, maar of dit doorgaat is onzeker.
5. Claerbergen: Complex met seniorenwoningen, mogelijk aan vervanging/renovatie toe in 20 tot 30 jaar
6. Weide Westeweg: Weide langs de Westeweg, gewaardeerde open groene plek. Geen wens voor woningbouw.
7. Zwarteweg: Braakliggend terrein, er ligt een plan voor tijdelijke starterswoningen, maar status is onzeker.
8. Spoarlane: Braakliggend terrein.
9. Onderweg: Braakliggend terrein, er ligt een plan voor nieuwe koopwoningen.
10. Supermarkt Poiesz: Huidige locatie supermarkt, de supermarkt heeft het plan om uit te breiden en wil daarom verplaatsen binnen het dorp.
11. Smidsweg: Groot achterliggend erf tegenover supermarkt Poiesz.
12. Oostenveldseweg: Braakliggend terrein, er ligt een plan voor 14 nieuwe sociale huurwoningen.
13. Nieuweweg 7 & Singel 1: Oud schoolgebouw, wordt verhuurd aan een aantal bedrijven. Er zijn plannen om het gebouw te verkopen en er mogelijk woningen in te realiseren.

7


8

9

10

11

12

13

Perspectieven op Koudum

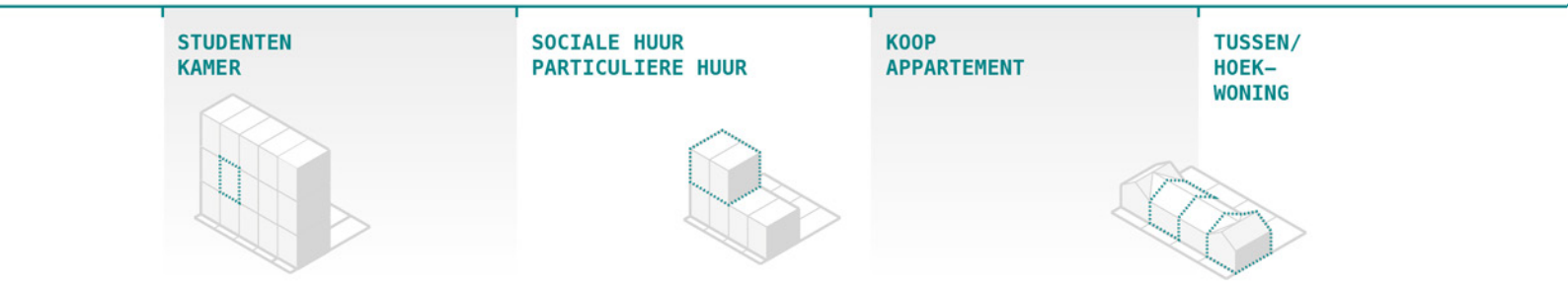
Opgaven

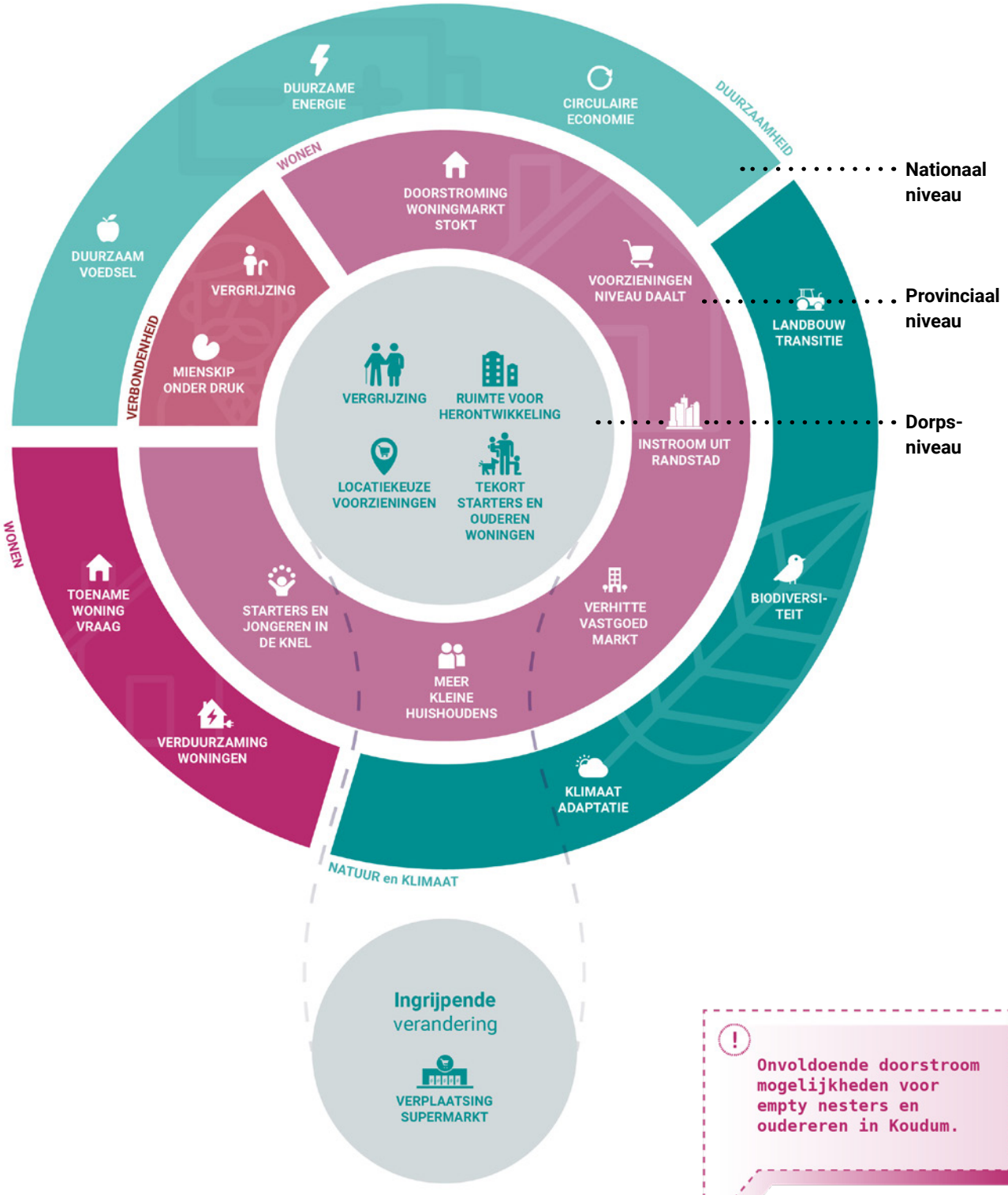
- Er zijn te weinig woningen voor starters. Zij trekken weg naar andere plekken.
- Veel ouderen willen graag kleiner wonen. Door een gebrek aan geschikte woningen voor deze specifieke doelgroep stokt de doorstroom.
- De lokale supermarkt heeft behoefte aan uitbreiding en een betere ontsluiting. Er wordt gedacht aan een alternatieve locatie voor de supermarkt. Maar de positie van de supermarkt is bepalend voor de levendigheid en uitstraling van het centrum.
- Door de mix van voorzieningen en winkels vervult Koudum naast zijn lokale functie ook een regionale rol. Ook profiteren de voorzieningen in Koudum van het watertoerisme.
- De historische ontwikkeling van Koudum is vandaag de dag nog zichtbaar in elementen zoals de lintbebouwing, de rijksmonumenten, het essenlandschap en de hoogteverschillen. Om deze kwaliteiten te beschermen is woningbouw niet overal even wenselijk.
- Op basis van de rondwandeling blijkt dat er veel potentiële locaties binnen de kern liggen voor woningbouw. Er lijkt dus veel ruimte voor inbreiding.
- Het contrast tussen het kleinschalige essenlandschap en de landschappelijke openheid komt op meerdere plekken in en rond Koudum goed naar voren en dient behouden te blijven. Er liggen echter ook kansen om de verbinding tussen dorp en landschap verder te versterken.
- Er is veel lokaal grondbezit. Hiermee kan Koudum naar eigen inzicht ontwikkelen.
- Het dorp heeft een hechte en goed georganiseerde mienskip. Recent en in het verleden heeft de mienskip zelf dorpsontwikkelingen en woningbouw gefaciliteerd en gerealiseerd.
- Op het eerste gezicht zijn er op diverse plekken kansen voor de inbreiding, uitbreiding en verdichting van Koudum. Lokale grondeigenaren hebben hiervoor soms al concrete plannen. De onderzoeksopgave is om dit te koppelen aan de ontwikkeling van het dorp als geheel. En duidelijk te maken hoe de individuele ontwikkelingen samen kunnen bouwen aan de toekomst van het dorp. Een integrale (ruimtelijke) dorpsvisie ontbreekt nog.
- Voor een aantal concrete locaties geldt dat deze op korte termijn ontwikkeld (kunnen) worden of dat er kansen voor snelle ontwikkeling liggen (quick wins). Bijvoorbeeld omdat het plan al in procedure is. Dit is het oude gemeentehuis, de voormalige school en de locatie aan de Oostenveldseweg. Deze locaties zijn daarom niet uitgewerkt in de perspectieven.

Opgave binnen wooncarrière

Zie ook p. 8-9

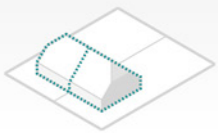
Moeilijk woningen te vinden voor starters in Koudum.



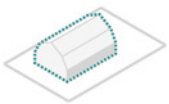


Onvoldoende doorstroom mogelijkheden voor empty nesters en oudereren in Koudum.

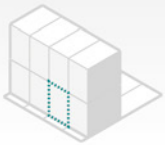
2-ONDER-1-KAP WONING



VRIJSTAANDE WONING



VERZORGINGS TEHUIS

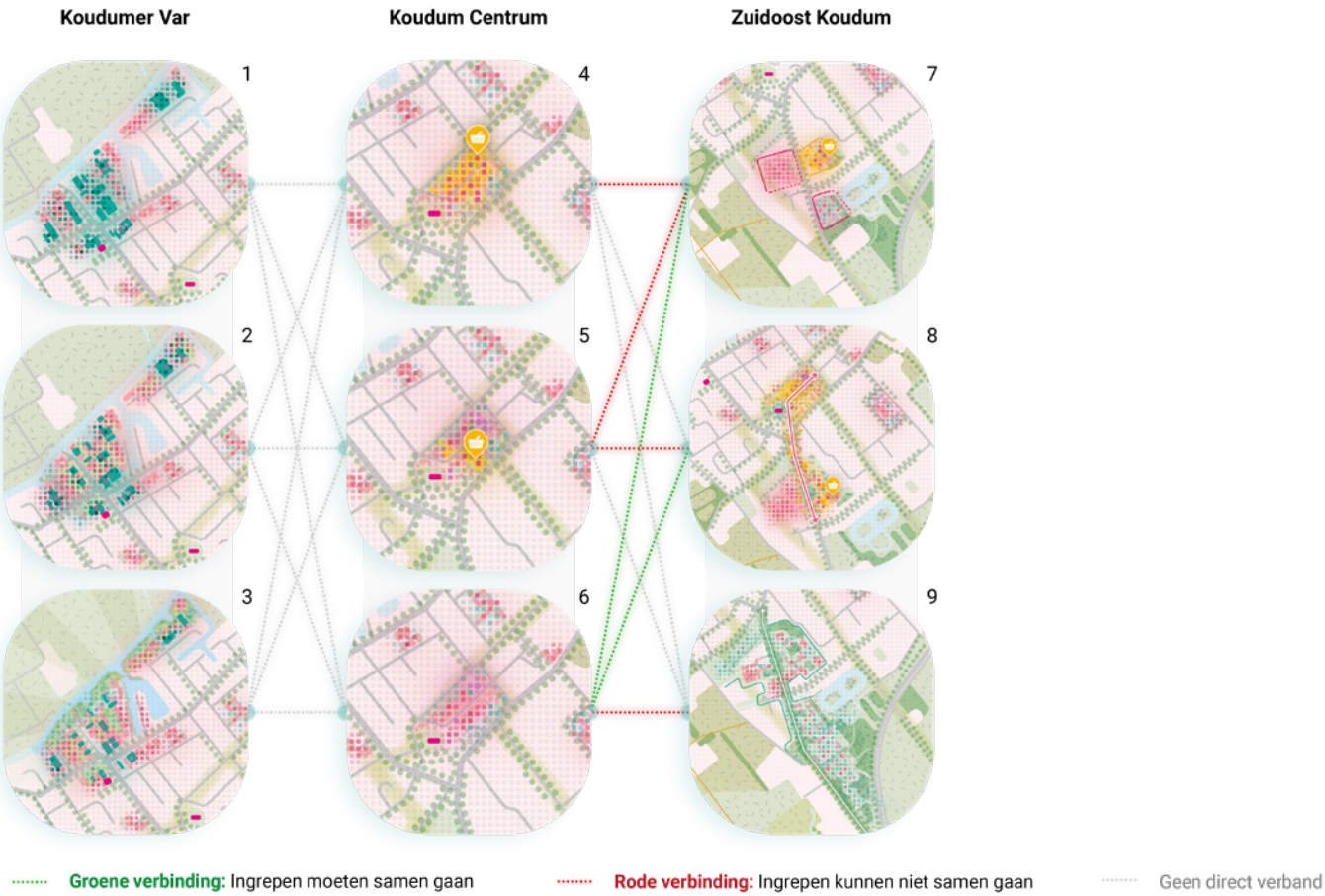


polyfern

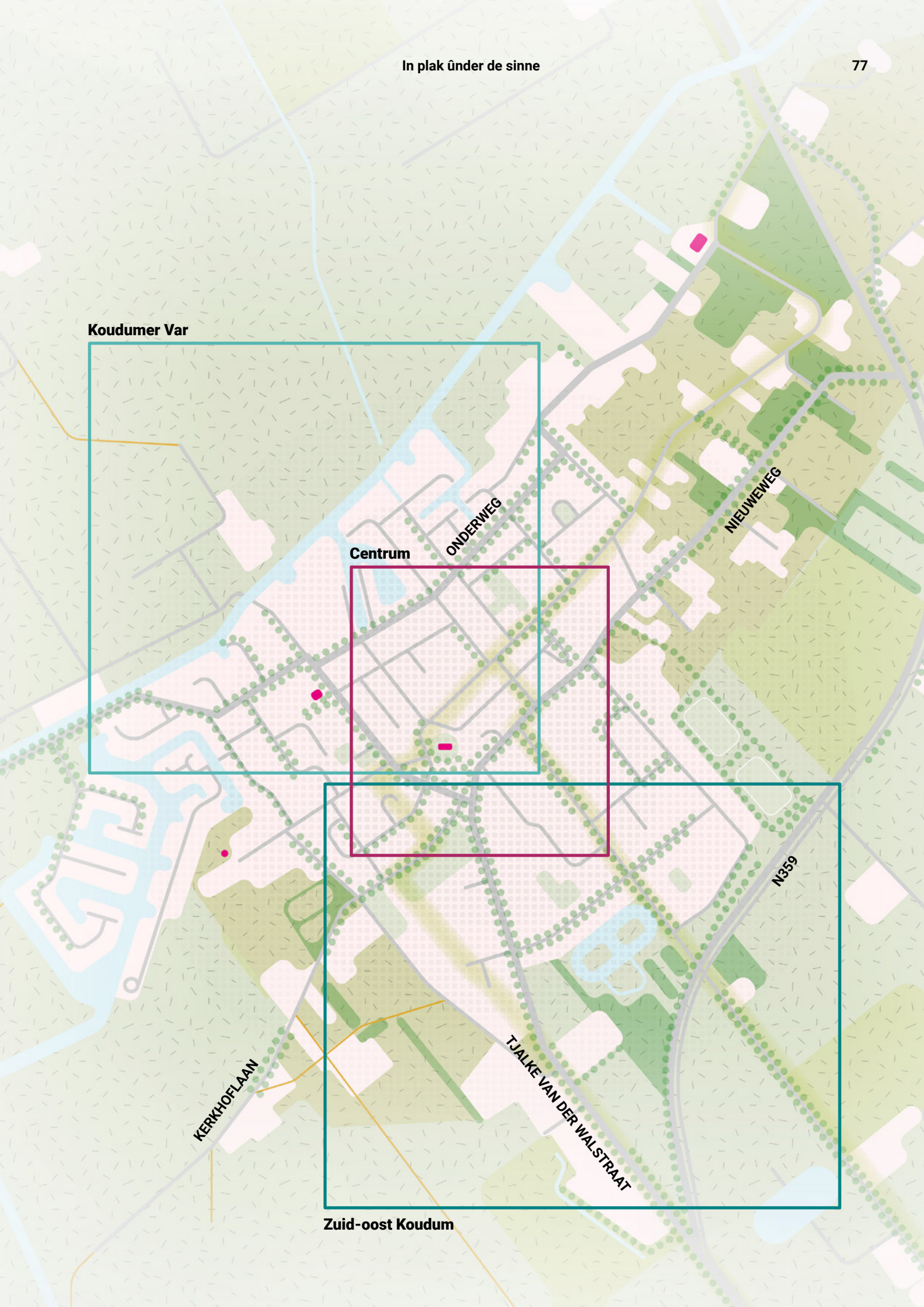
Schuifpuzzel perspectieven

Op basis van de rondwandeling blijkt dat er veel potentiële locaties binnen de kern liggen voor woningbouw. De opgave is om de samenhang tussen die locaties te zoeken. De locaties kunnen gegroepeerd worden in drie deelgebieden. Elk gebied heeft z'n eigen opgaven en kansen. Per deelgebied zijn meerdere mogelijke denkrichtingen uitgewerkt. Deze zijn op de volgende pagina's terug te vinden. Sommige richtingen kunnen gecombineerd worden. Op deze manier ontstaat een schuifpuzzel van opties waarmee een hoofdrichting voor de ontwikkeling van het dorp kan worden gekozen. In deze studie maken we die keuze nog niet, maar laten we verschillende prikkelende denkrichtingen zijn. De keuze is uiteindelijk aan het dorp, gemeente en provincie.

De supermarkt neemt een belangrijke positie in. Omdat overige voorzieningen grotendeels leunen op de aanloop en reuring, is de supermarkt bepalend (en sturend) in de levendigheid en ordening van het dorp. Hier dient rekening mee te worden gehouden.



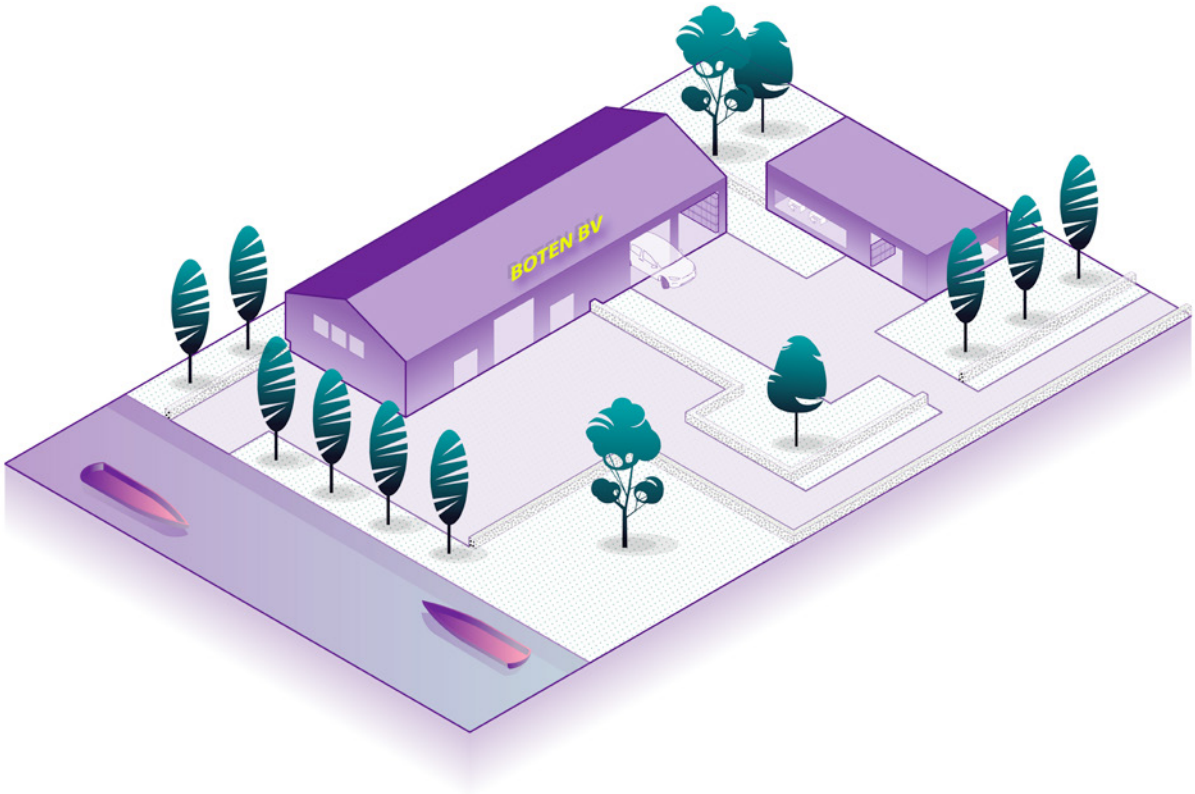
1. Woon-werk combinatie kleine schaal.
2. Transformatie van bedrijfspanden en nieuwe woon-werk typologieën.
3. Een woongebied en publieke ruimte aan het water.
4. Supermarkt blijft op huidige locatie: gebouw logistiek optimaliseren en optoppen met wonen.
5. Verplaatsen supermarkt binnen het centrum, wonen op oude locatie.
6. Verplaatsen supermarkt uit het centrum, wonen op oude locatie.
7. Individuele bouwvelden ontwikkelen.
8. Komst supermarkt en nieuwe centrum as.
9. Park x5, groene leefomgeving en nieuwe dorpsentree.


Koudumer Var
Centrum
ONDERWEG
NIEUWEWEG
N359
KERKHOFLAAN
TJALKE VAN DER WALSTRAAT
Zuid-oost Koudum

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

ONDERWEG
NIEUWEWEG
N359
KERKHOFLAAN
TJALKE VAN DER WALSTRAAT
polyfern

Doelgroep:

Ondernemer

Financieringstrategie:

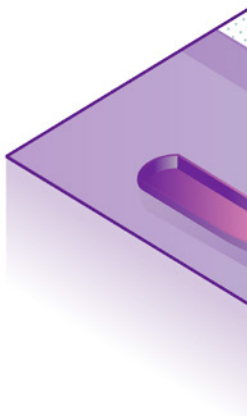
1 7

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

polyfern

BOTEN BV

Doelgroep:

- Starters
- Jong gezin
- Ondernemer

Financieringstrategie:

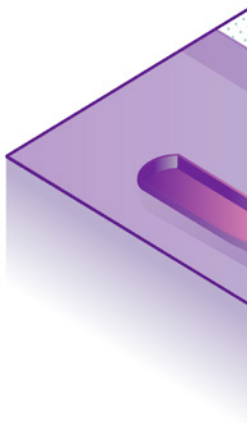
1 3 5 6 7

Woonconcept:

5 6 10

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

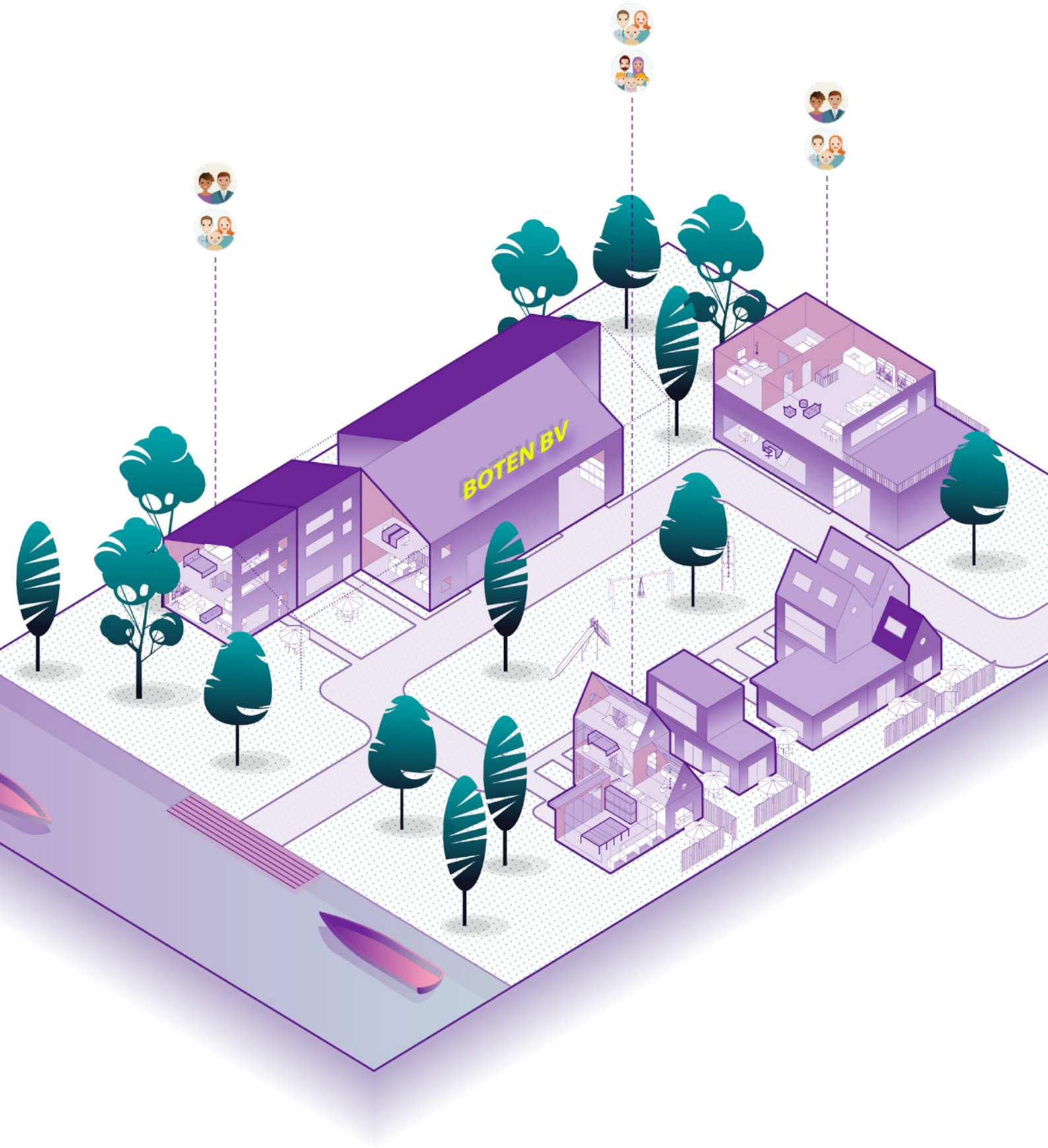
- Dit perspectief kan worden gezien als de tweede stap in een set van drie stapsgewijze ontwikkelingen.
- De transformatie van bedrijfspanden zoals getoond in de vorige stap wordt verder doorgezet.
- Op de terreinen van transformerende bedrijven ontstaat ruimte voor nieuwbouw. Hier kunnen speciale 'werkplaatswoningen' 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.

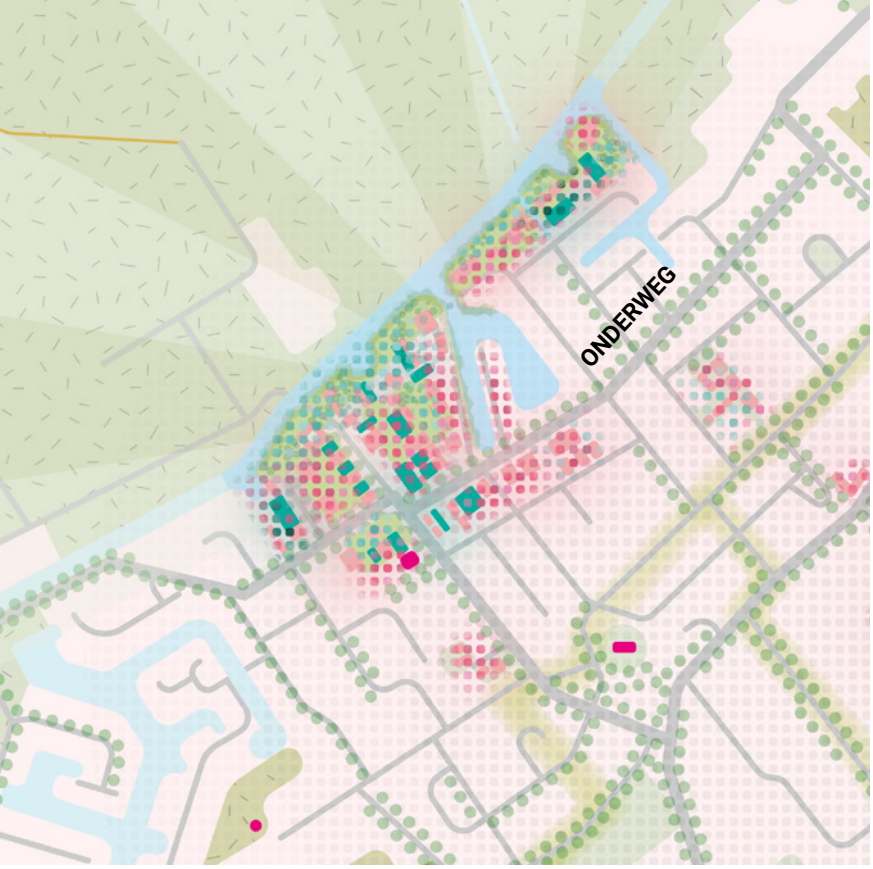


N

Legenda

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


BOTEN BV



Doelgroep:

- Starters
- Jong gezin
- Ondernemer

Financieringstrategie:

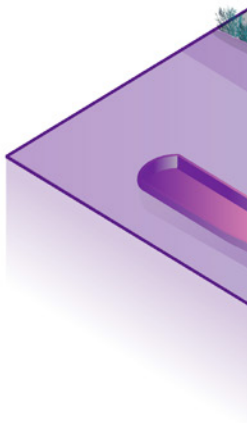
2 3 4 5 6 8 9

Woonconcept:

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

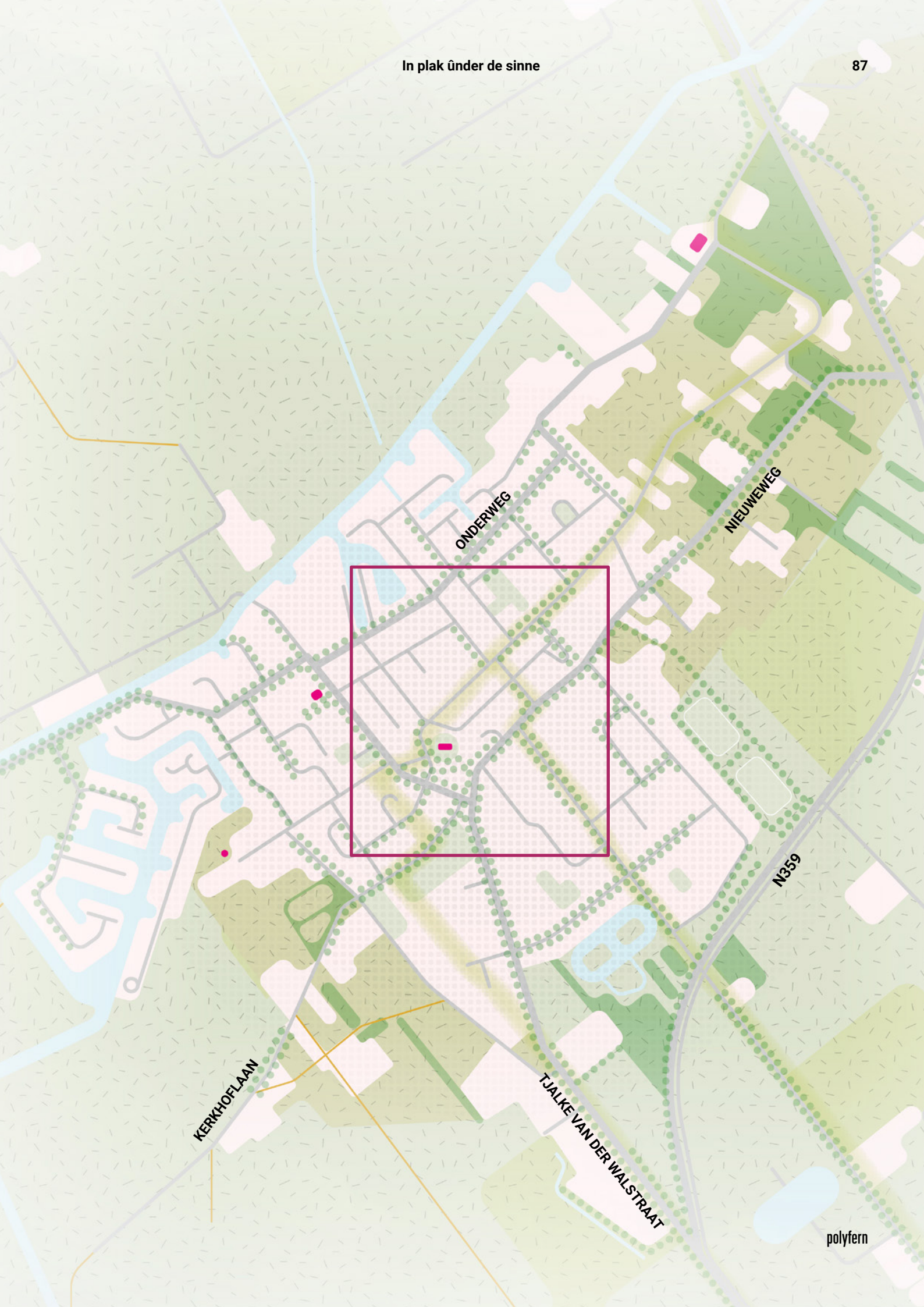
Legenda

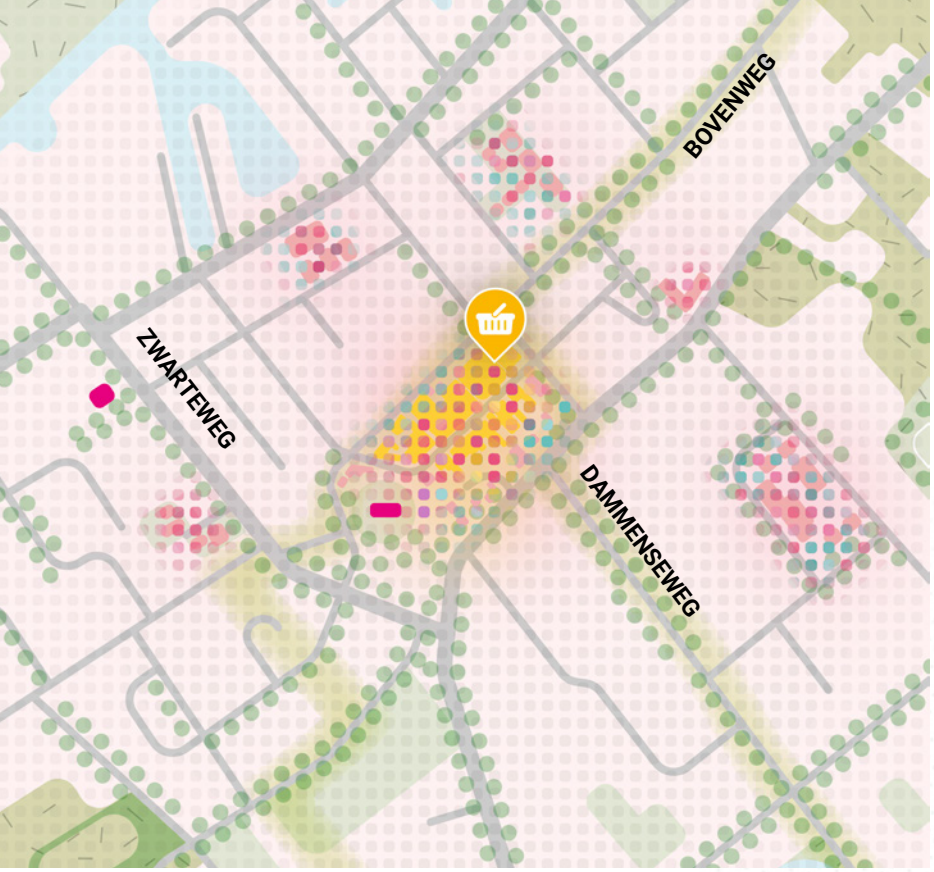
- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Enk
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk

polyfern

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.


ONDERWEG
NIEUWEWEG
N359
KERKHOFLAAN
TJALKE VAN DER WALSTRAAT
polyfern



Doelgroep:

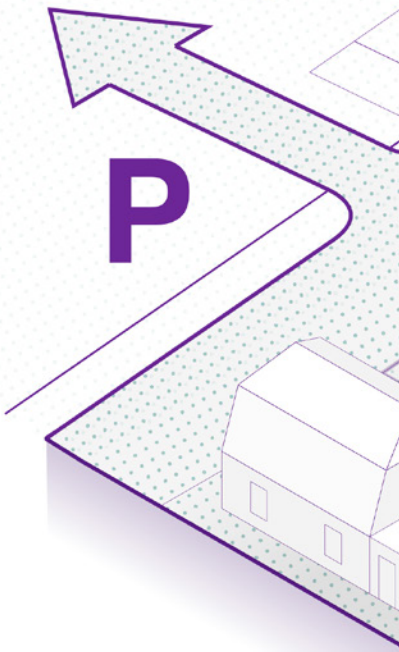
- Starters
- Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie:

1 6

Woonconcept:

5



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

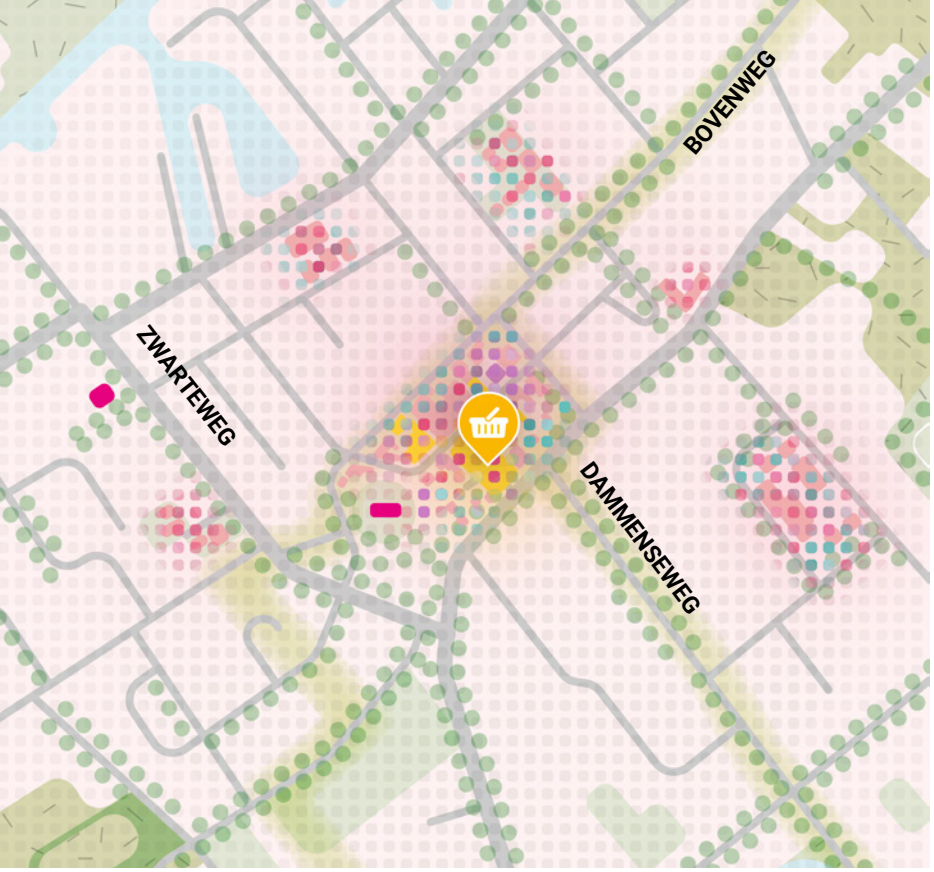
- De supermarkt blijft op de huidige locatie. Overige winkels in de straat ondervinden weinig verandering.
- Aan de overzijde van de Smidsweg maakt het erf van de smederij ruimte voor aanvullende parkeerplekken.
- De supermarkt kan uitbreiden (evt. gehele nieuwbouw) richting de huidige parkeerplaats. 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.

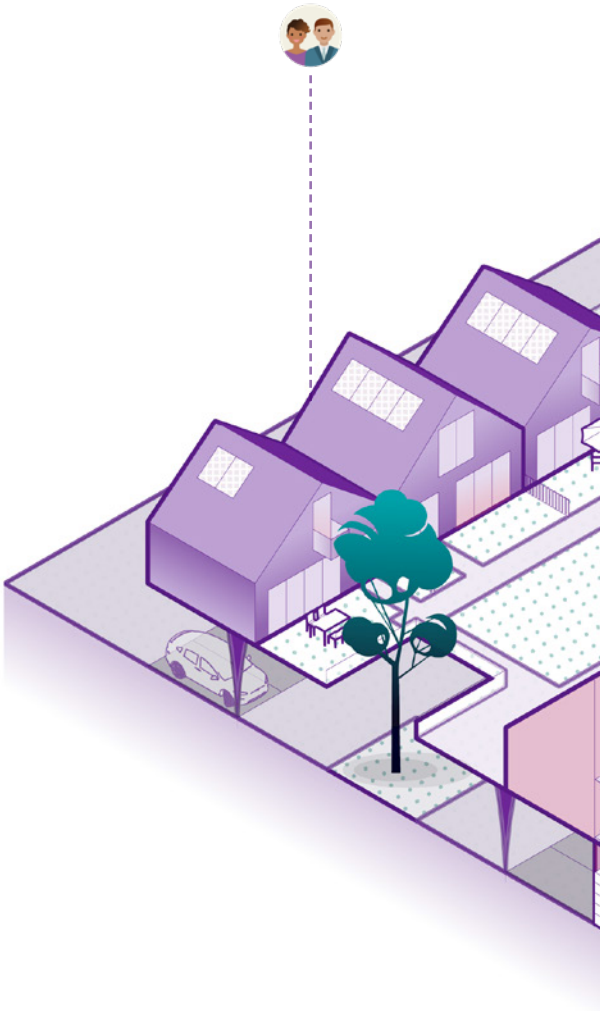
N

Legenda

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

SUPER
MARKT





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

polyfern

In plak ûnder de sinne

Doelgroep:

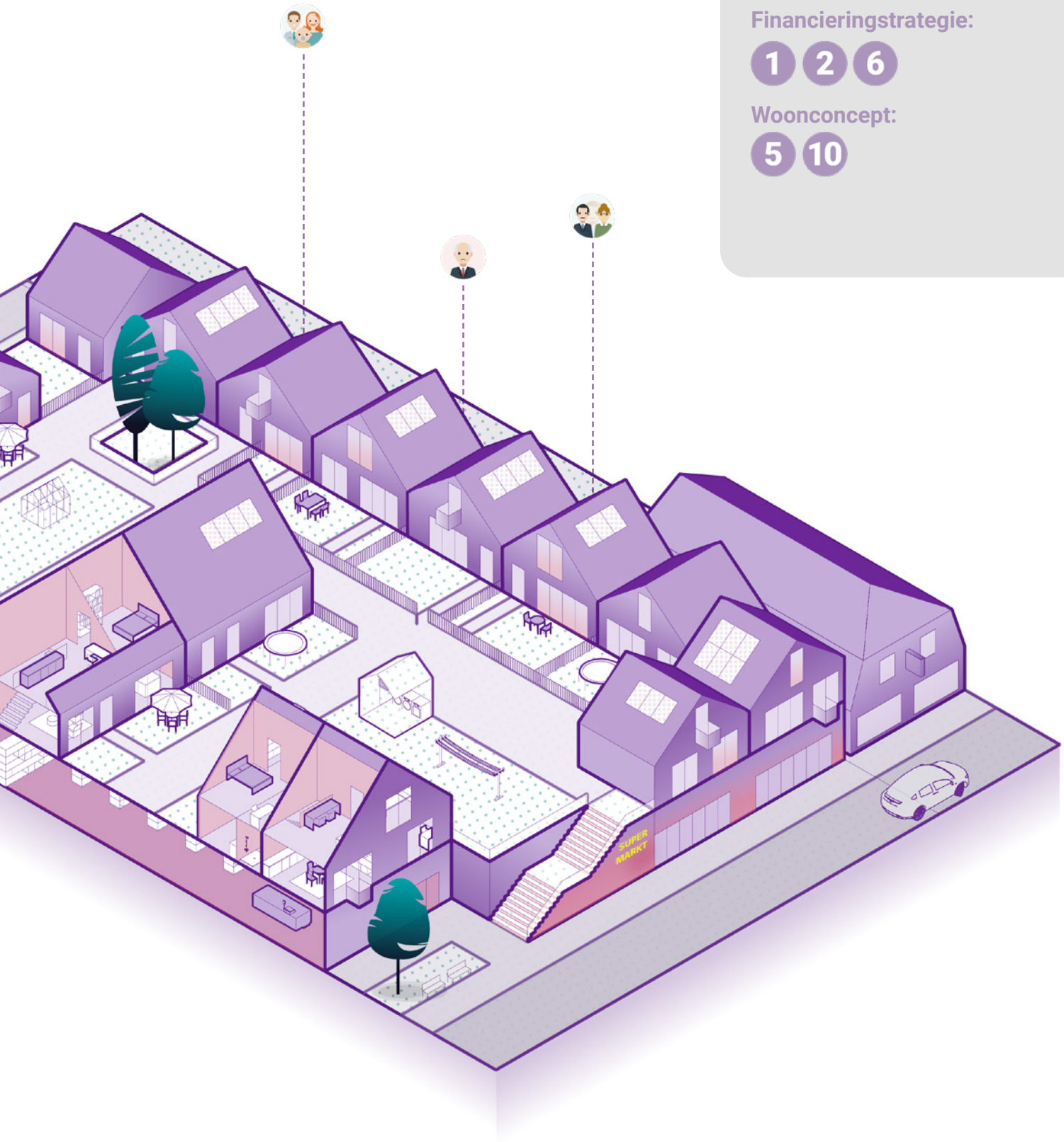
- Starters
- Jong gezin
- Empty nesters
- Zelfstandige ouderen

Financieringstrategie:

1 2 6

Woonconcept:

5 10



polyfern

Doelgroep:

- 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.

N

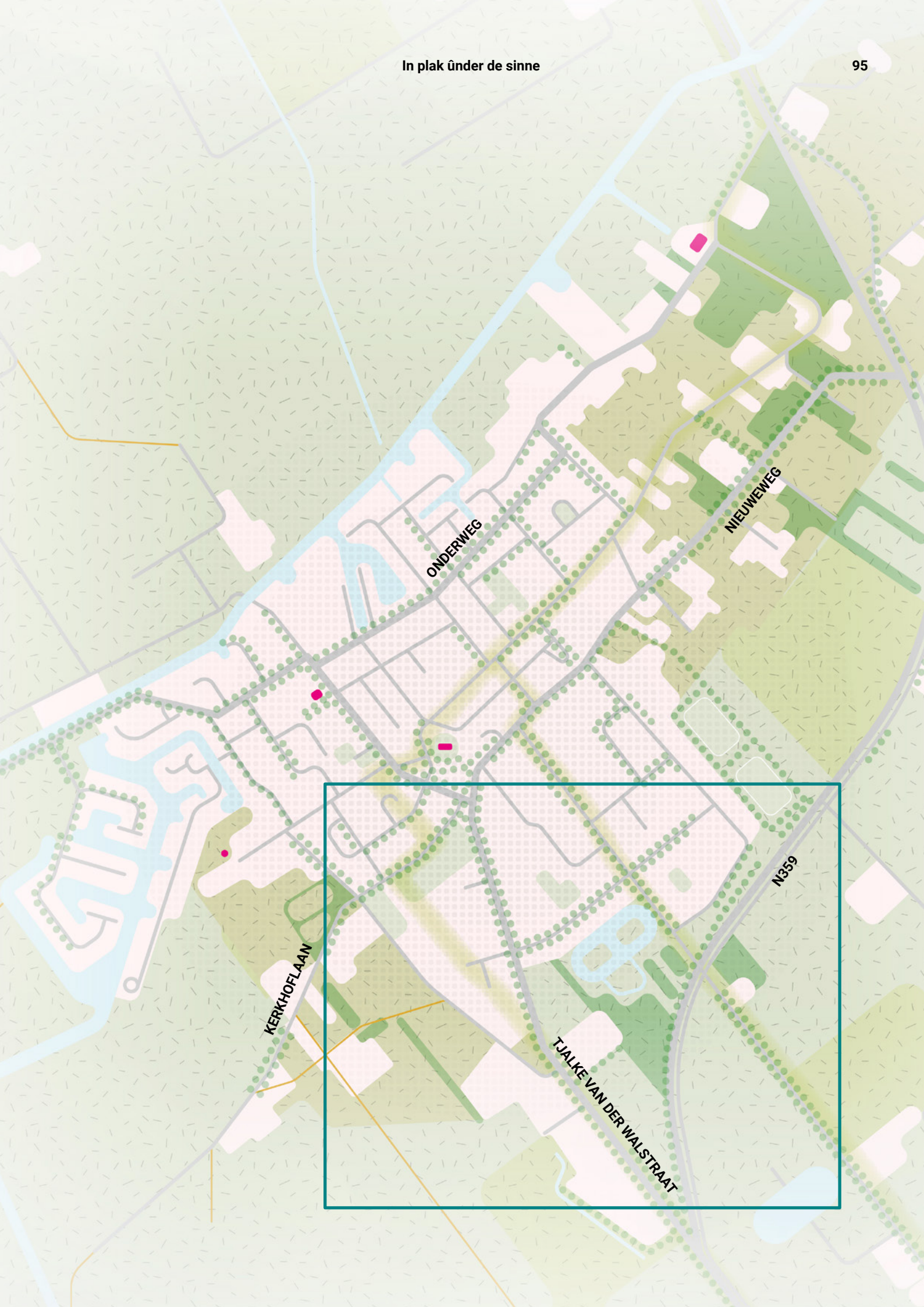
Legenda

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

BUURTHUIS

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.


ONDERWEG
NIEUWEWEG
N359
KERKHOFLAAN
TJALKE VAN DER WALSTRAAT

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

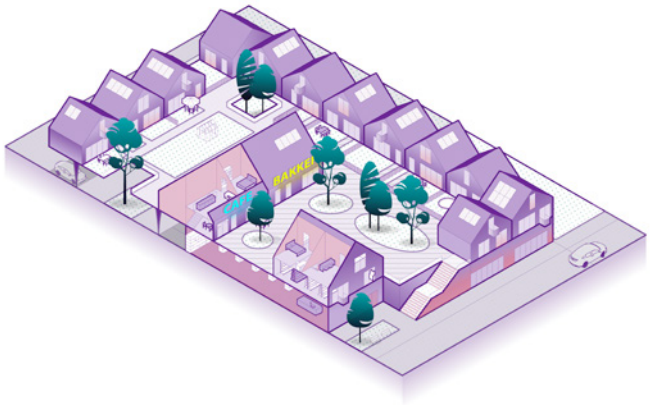
DAMMENSEWEG
N359
SLAPERDIJK
TJALKE VAN DER WALSTRAAT

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

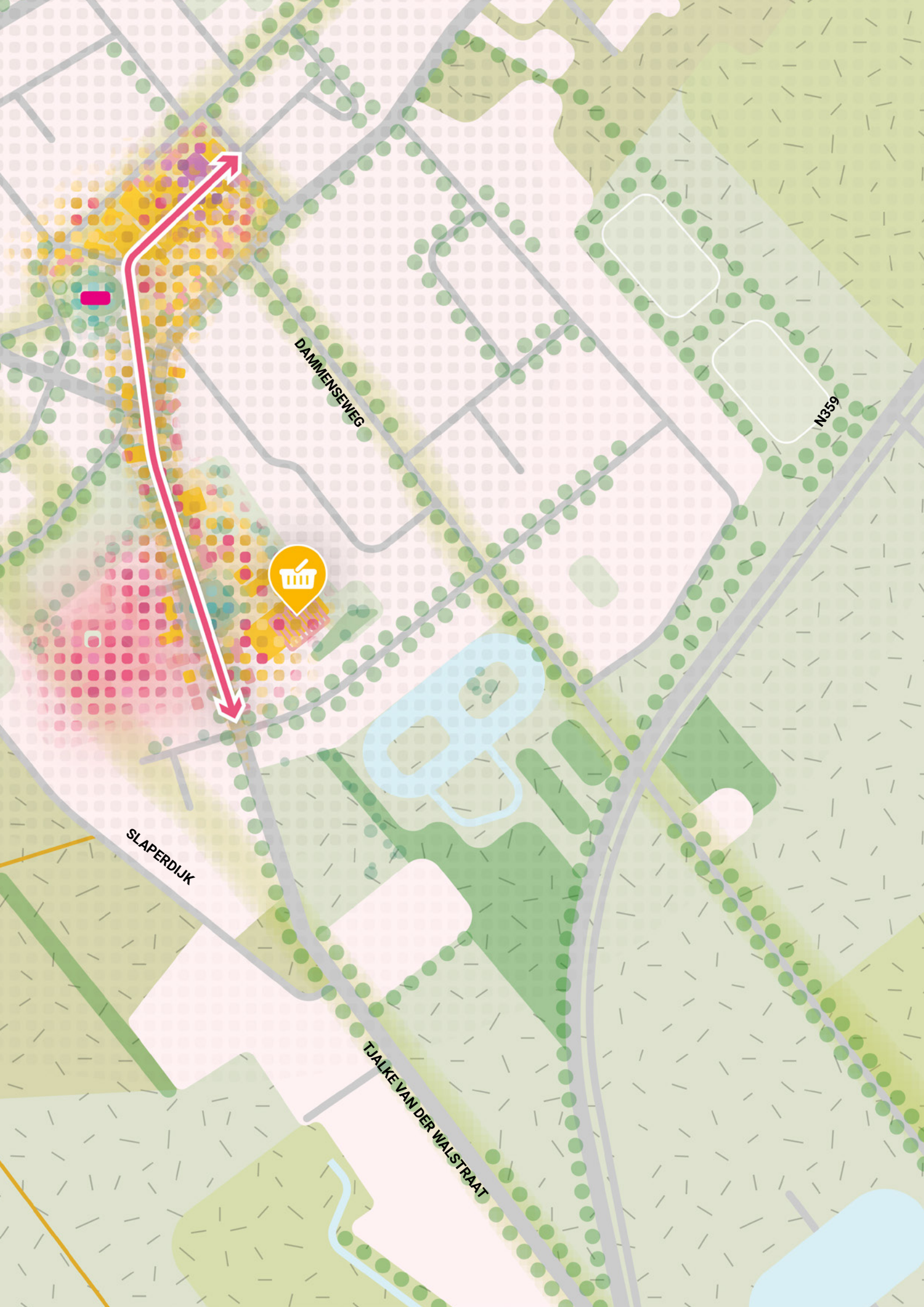
Concept Zuidoost Koudum 2: Komst supermarkt en nieuwe ‘centrum-as’

- 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

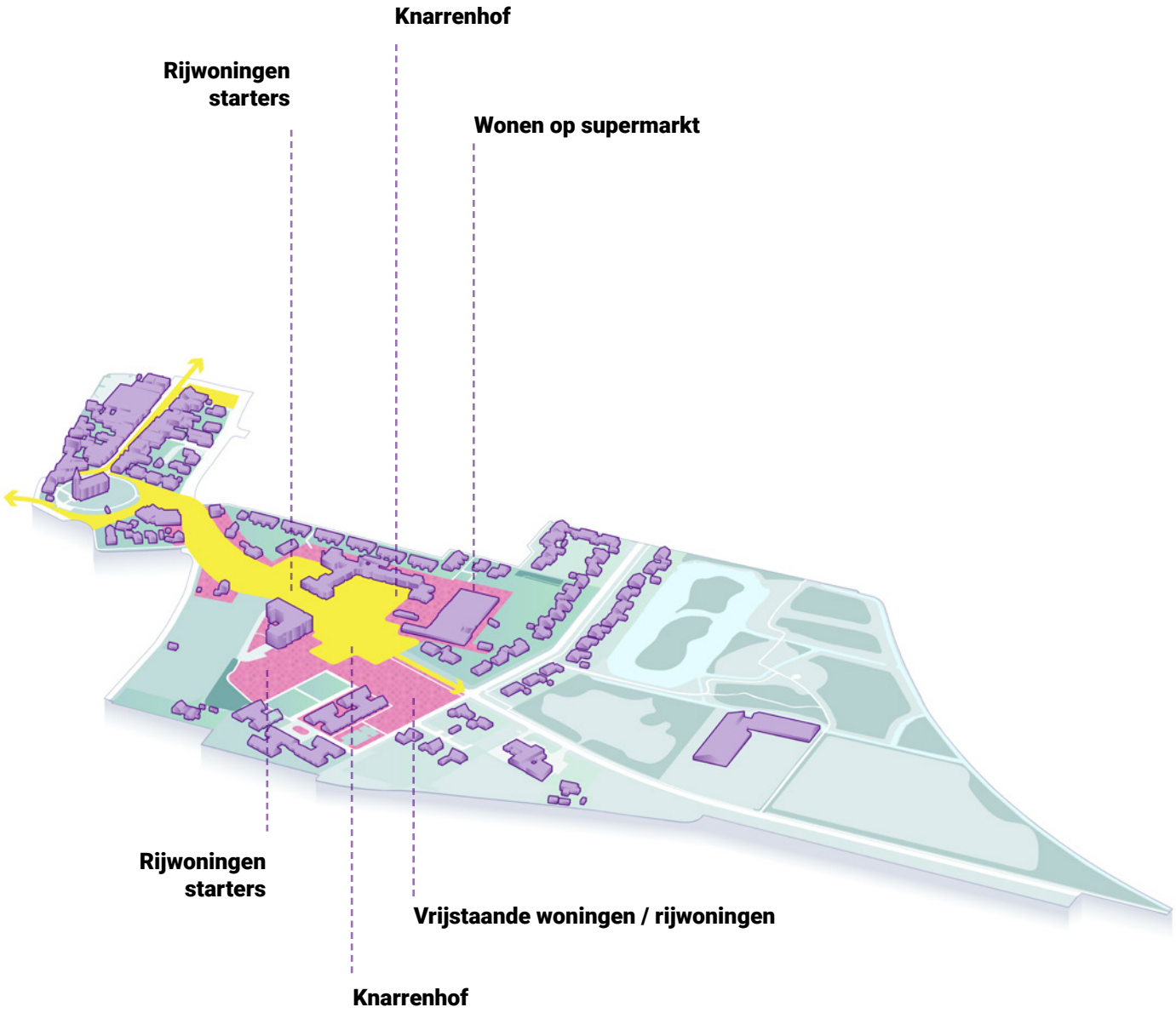
Legenda

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


DAMMENSEWEG
N359
SLAPERDIJK
TJALKE VAN DER WALSTRAAT

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

Voorbeeld invulling met woonconcepten

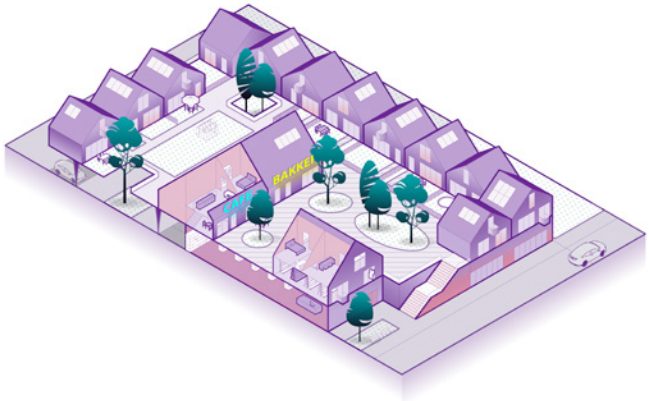


Ga naar bladzijde 110:
Rijwoningen

Ga naar bladzijde 108:
Knarrenhof

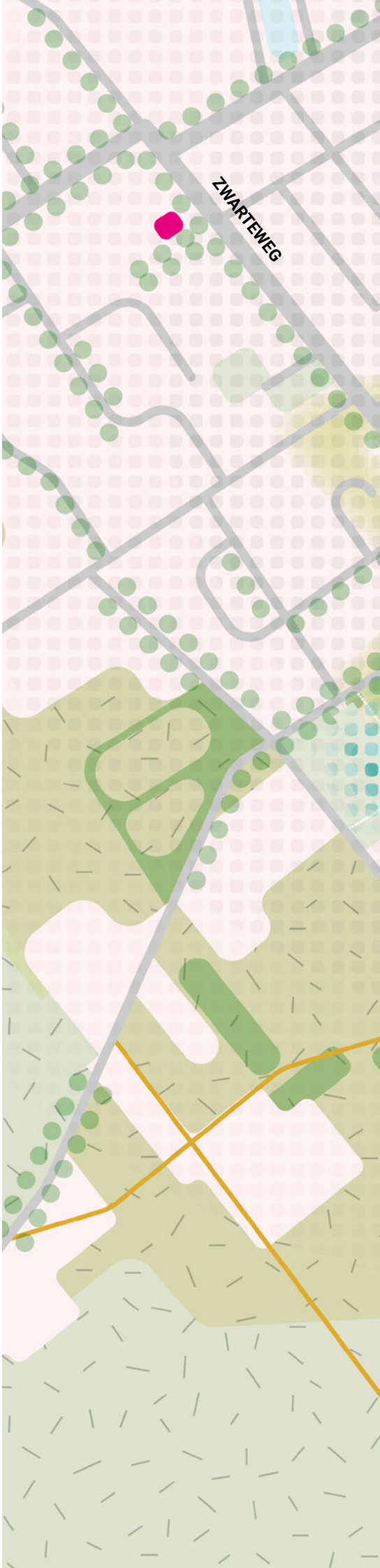
Ga naar bladzijde 111:
Vrijstaande woningen

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

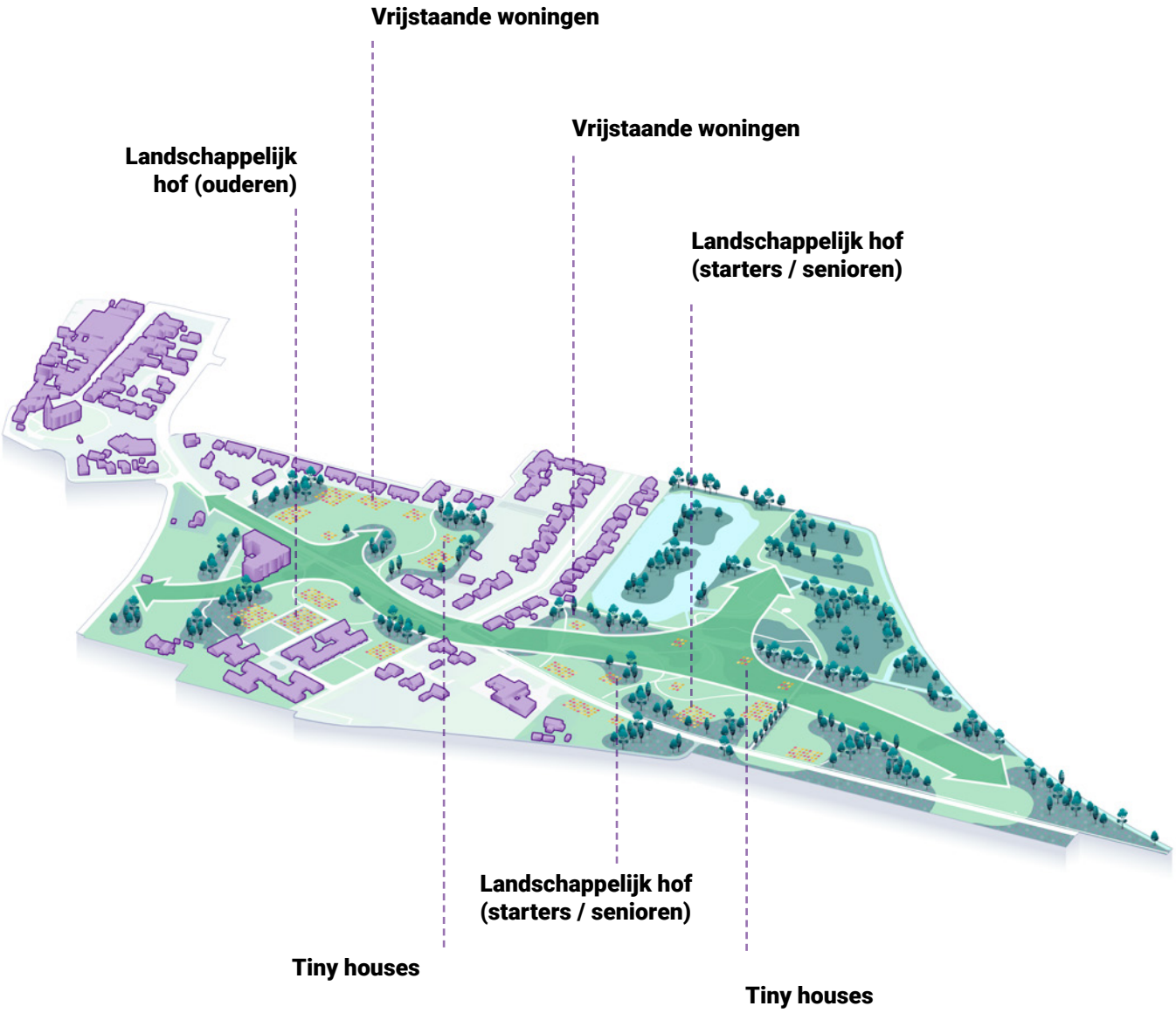
Legenda

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

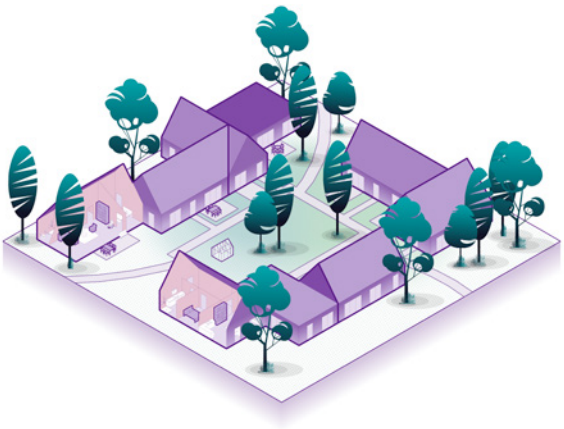
DAMMENSEWEG
N359
SLAPERDIJK
TJALKE VAN DER WALSTRAAT

Concept Zuidoost Koudum 3: Park x5

Voorbeeld invulling met woonconcepten



Ga naar bladzijde 113:
Landschappelijk hof
(ouderen)



Ga naar bladzijde 111:
Vrijstaande woningen

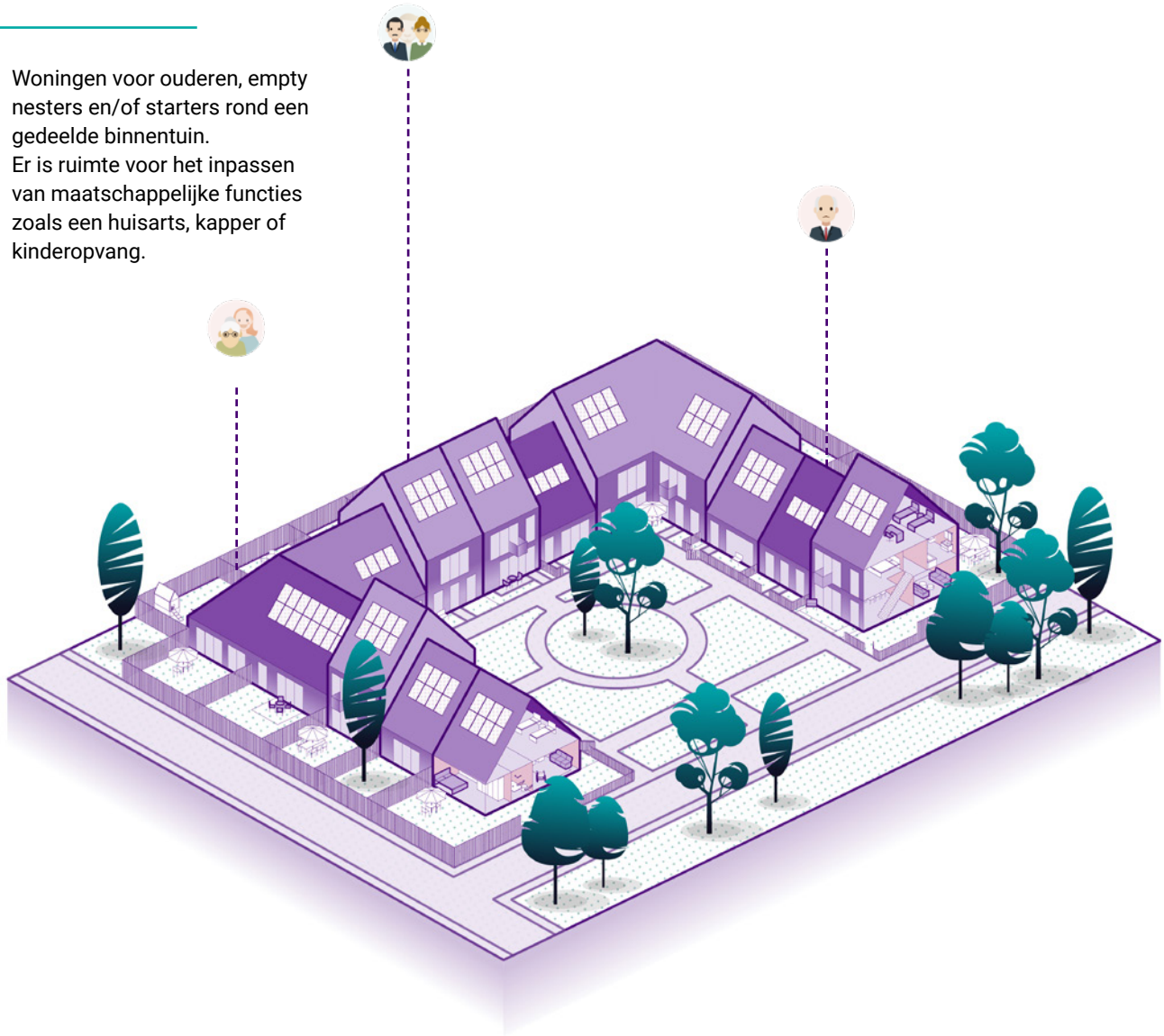
Ga naar bladzijde 112:
Landschappelijk hof
(starters)

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

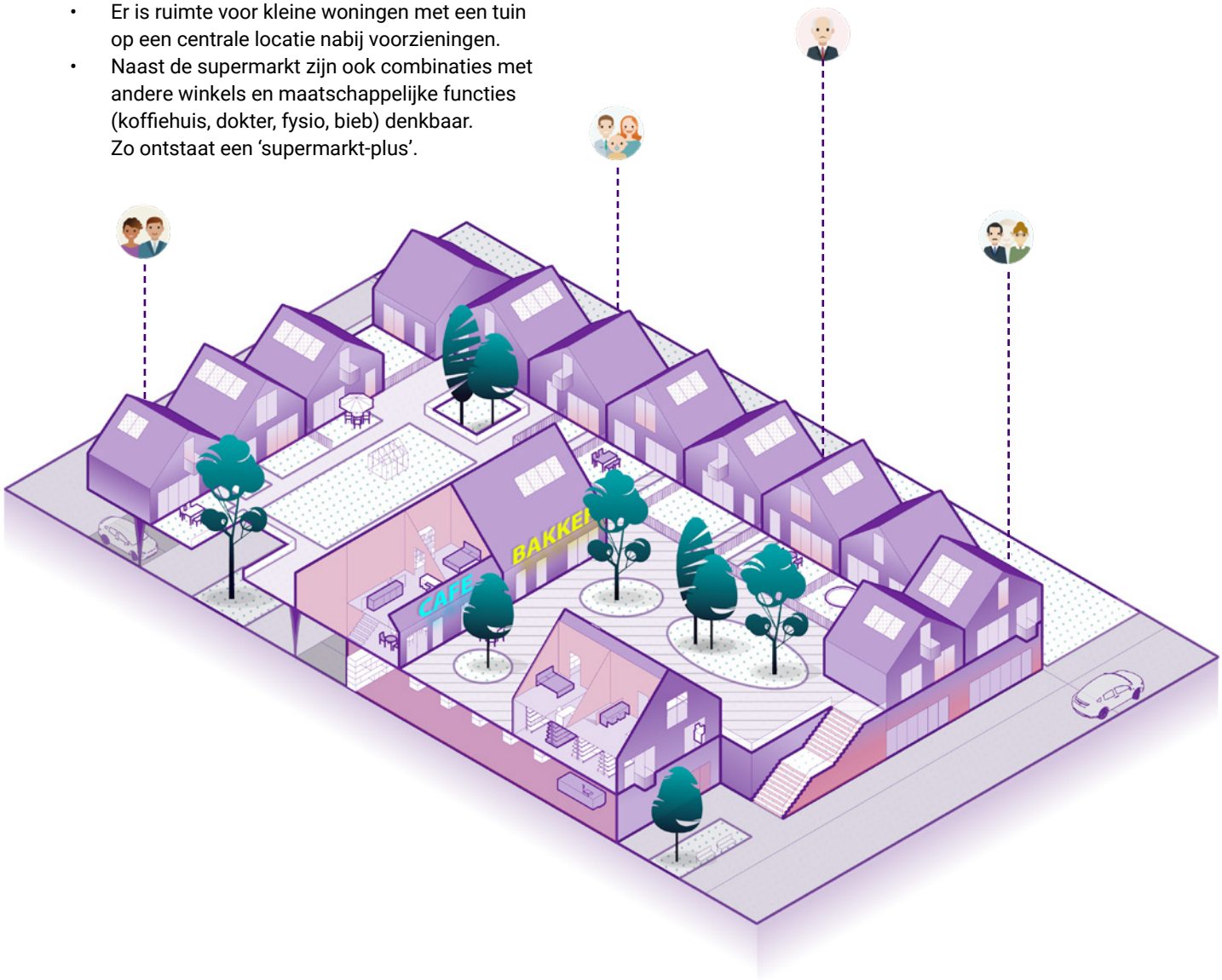
Zelfstandige ouderen

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
- Jong gezin
- Empty nesters
- 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

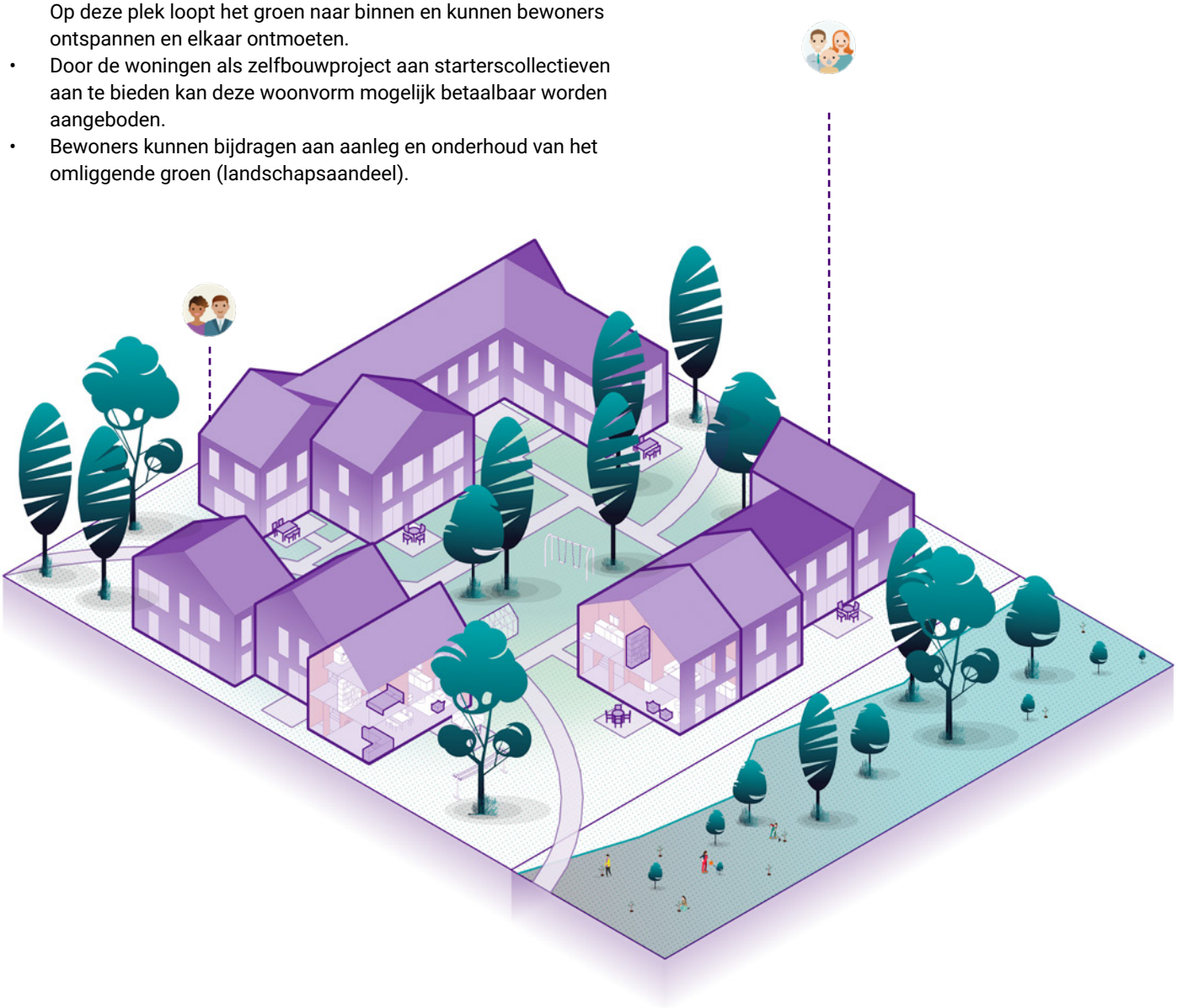
Groot gezin

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

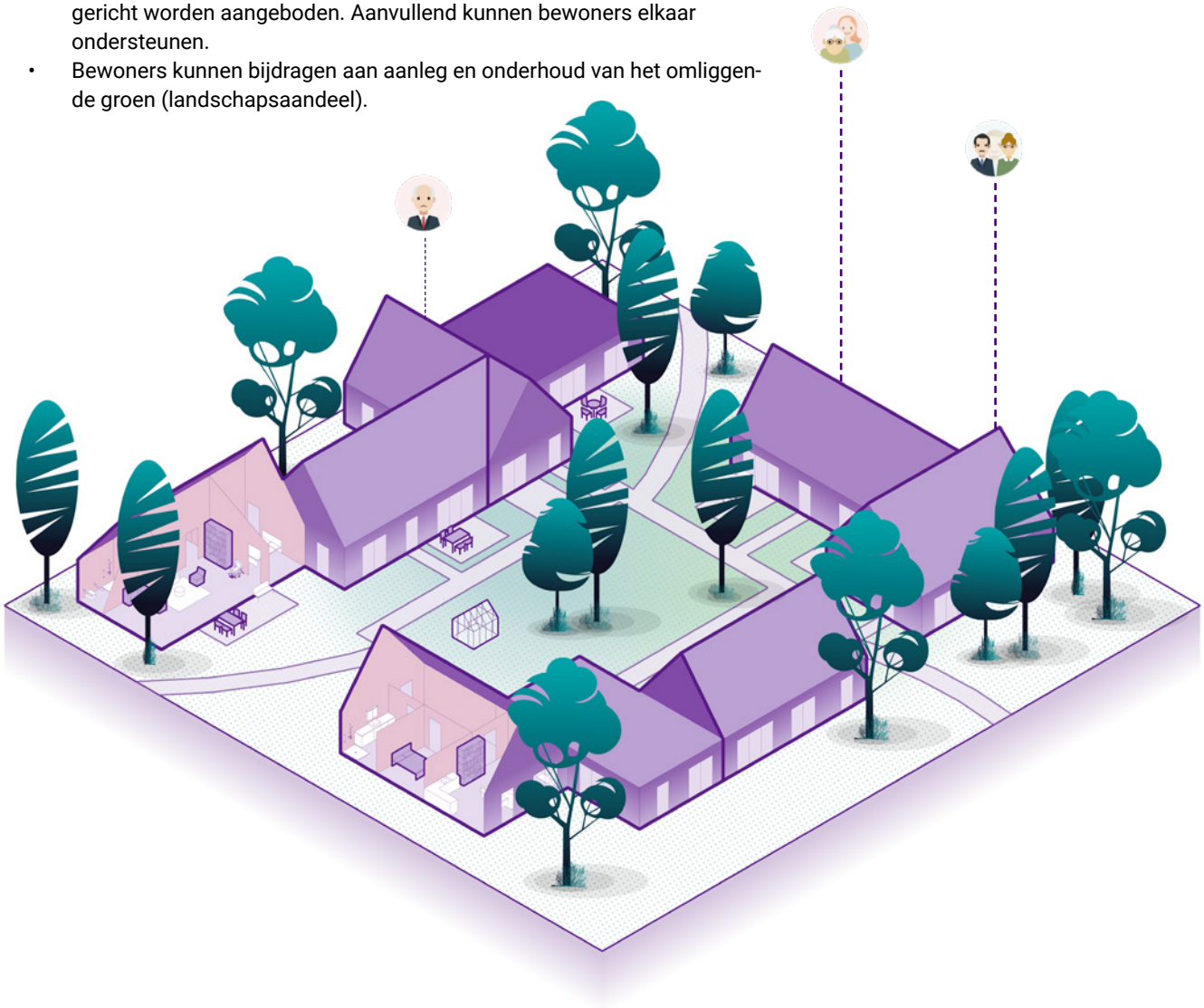
Jong gezin

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

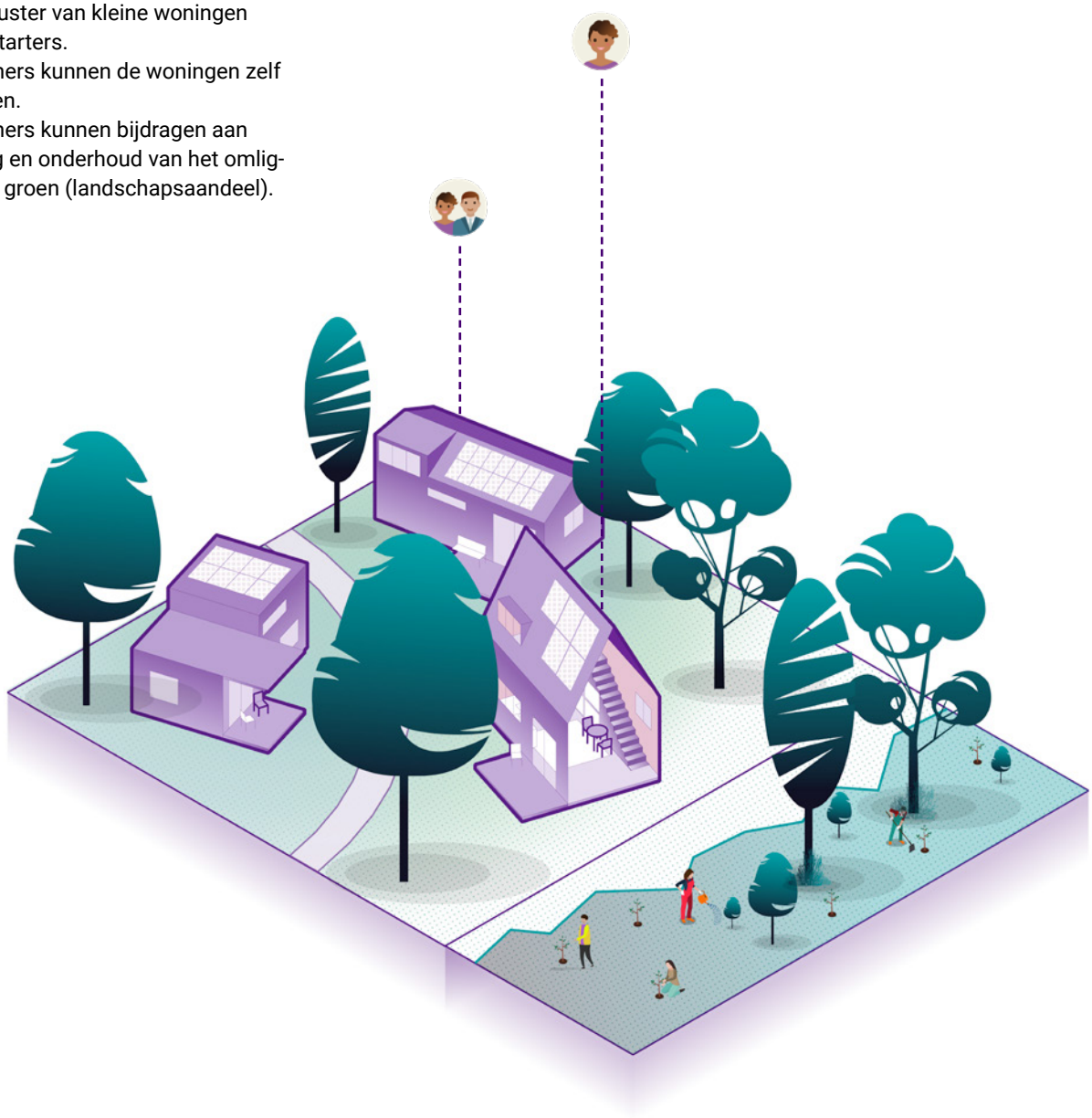
Zelfstandige ouderen

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

Advies Koudum

Op basis van de analyses, ateliers en uitwerkingen komen we tot een aantal aanbevelingen voor het dorp Koudum. Deze kunnen worden gebruikt bij nadere uitwerking en in gesprek tussen dorpsbelang, gemeente en provincie. Er zijn zowel algemene als dorp-specifieke adviezen benoemd.

Algemeen

Verbindt locaties en initiatieven
Breng samenhang in de initiatieven die er zijn t.a.v. woningbouw. Als elk initiatief of elke kavel los van elkaar wordt ontwikkeld leidt dat tot gemiste kansen en vertraging in de ontwikkeling van het dorp. Kijk hoe initiatieven complementair kunnen zijn en elkaar kunnen versterken. Bijvoorbeeld in de doelgroepen die ze bedienen. En ga na hoe een ontwikkeling het dorp als geheel kan versterken. Niet alleen met woningen maar ook met groen, wandelroutes, voorzieningen, etc.

Benut de kracht van de mienskip
Er is veel lokaal grondbezit in Friese dorpen en er zijn ideeën in overvloed voor nieuwe woningen. Daarnaast is de mienskip goed georganiseerd: men kent elkaar en werkt in veel ontwikkelingen al samen. Dat is een enorme kracht. Hiermee kan het dorp naar eigen inzicht ontwikkelen, zonder bemoeienis van een commerciële ontwikkelaar uit de Randstad. Er kan daarmee vanuit lokaal niveau sturing worden gegeven aan grondposities, betaalbaarheid en kansen op de woningmarkt.

Respecteer ruimtelijke waarden: dorps-DNA
Elk dorp in Friesland is uniek. De unieke waarden volgen uit het landschap, cultuurhistorie en de gemeenschap. Tezamen vormt dit het dorps DNA. Het risico bij woningbouw is dat elk dorp op elkaar gaat lijken door de bouw van standaardwoningen en weinig doordachte buurt- en wijkplannen. Benut het dorps DNA om nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de identiteit van het dorp. Voorkom standaardisatie en geef aandacht aan ruimtelijke kwaliteit en uniciteit. Open data van zowel de gemeente als provincie kan inzicht geven in de waarden en waar ze te vinden zijn.

Bedenk voor wie je bouwt en waarom: focus op lokaal niveau en maatwerk
De grootste beperking van het hele woningbouwdebat is dat er vaak alleen maar in getallen wordt gesproken. Maar het bouwen van woningen is veel meer dan het stellen van een kwantitatief doel gekoppeld aan een jaartal. Uit de analyses blijkt dat de woonopgave lokaal heel specifiek kan zijn en totaal kan afwijken van het regionale en nationale beeld. Het ene dorp krimpt, terwijl het andere groeit, het ene dorp vergrijst en wil meer seniorenwoningen, terwijl het andere behoefte heeft aan woningen voor alle doelgroepen.

Het is daarom van belang de exacte woningvraag op dorpsniveau in beeld te brengen en dit af te zetten tegen de huidige vastgoedvoorraad. Welke demografische ontwikkelingen zijn er nu en in de komende 10-20 jaar, welke doelgroepen volgen daaruit en wat voor woningen hebben zij nodig? En hoe verhoudt dat zich tot de woningtypen die nu in het dorp staan? Alleen zo wordt duidelijk wat er gebouwd moet worden en voor wie. Open data van het CBS, FSP, gemeente en provincie geven hierin veel inzicht.

Dorp-specifiek

Maak een integrale ruimtelijke dorpsvisie
De focus van de uitwerkingen en woonconcepten ligt logischerwijs voornamelijk op de woonopgave. Maar het toevoegen van woningen en het mogelijk verwelkomen van nieuwe bewoners brengt meer veranderingen met zich mee. De ontwikkelingen hebben invloed op voorzieningen, bereikbaarheid, toegankelijkheid en de uitstraling van het dorp.
Met de woon-opgave staan dus grote veranderingen in het dorp voor de deur. Stel daarom een integrale dorpsvisie op en zet een stip op de horizon. Waar moet Koudum over 10, 20, 30 jaar staan? Wat kan een wervend perspectief voor het dorp zijn waarin wonen, landschap, voorzieningen, energie en mobiliteit aandacht krijgen? Het werken vanuit een integrale dorpsvisie geeft meer sturing in losse ideeën en helpt om keuzes te maken en ontwikkelingen te prioriteren. Daarnaast werkt een beeldende ruimtelijke uitwerking enthousiasmerend en concretiserend.

Houd de supermarkt in het centrum, combineer wonen en voorzieningen
De supermarkt heeft ontegenzeggelijk een cruciale rol in de levendigheid, leefbaarheid en economische levensvatbaarheid van het huidige dorpscentrum. Overige winkels in de Hoofdstraat profiteren mee van de aanloop en klandizie. Wanneer de supermarkt uit het centrum vertrekt wordt het economisch fundament onder het dorpscentrum weggeslagen. Er ontstaat mogelijk een sterfhuisconstructie waarin achtergebleven ondernemers het zwaarder gaan krijgen of het niet meer vol kunnen houden. De beoogde nieuwe locatie voor de supermarkt (voorm. kwekerij) ligt te ver van de Hoofdstraat af om het ruimtelijk onderdeel van het centrum te laten worden. Het ontwikkelen van een centrum-as die de nieuwe locatie van de supermarkt met het oude centrum verbindt (zie perspectieven) lijkt geen levensvatbare oplossing vanwege het gebrek aan commercieel aanvullend programma. Daarnaast zal de nieuwe locatie buiten het centrum de bezoekers van jachthaven De Kuilart vermoedelijk weinig verleiden om het oude centrum nog te bezoeken voor boodschappen.
Voor het voorzieningencluster in het centrum en het dorp als geheel is het daarom het beste als de supermarkt *niet* wordt uitgeplaatst, op de huidige locatie blijft of elders aan de Hoofdstraat een plek zoekt. Het is dan zaak het gebouw van de supermarkt en de logistiek te verbeteren en het parkeren beter in te richten. Dit zodat de bedrijfsvoering verbetert. Het toevoegen van woningen bovenop de supermarkt kan de levendigheid van het centrum nog verder versterken en bovendien tot een aantrekkelijker business-case voor de verbouwing of nieuwbouw van de supermarkt leiden.

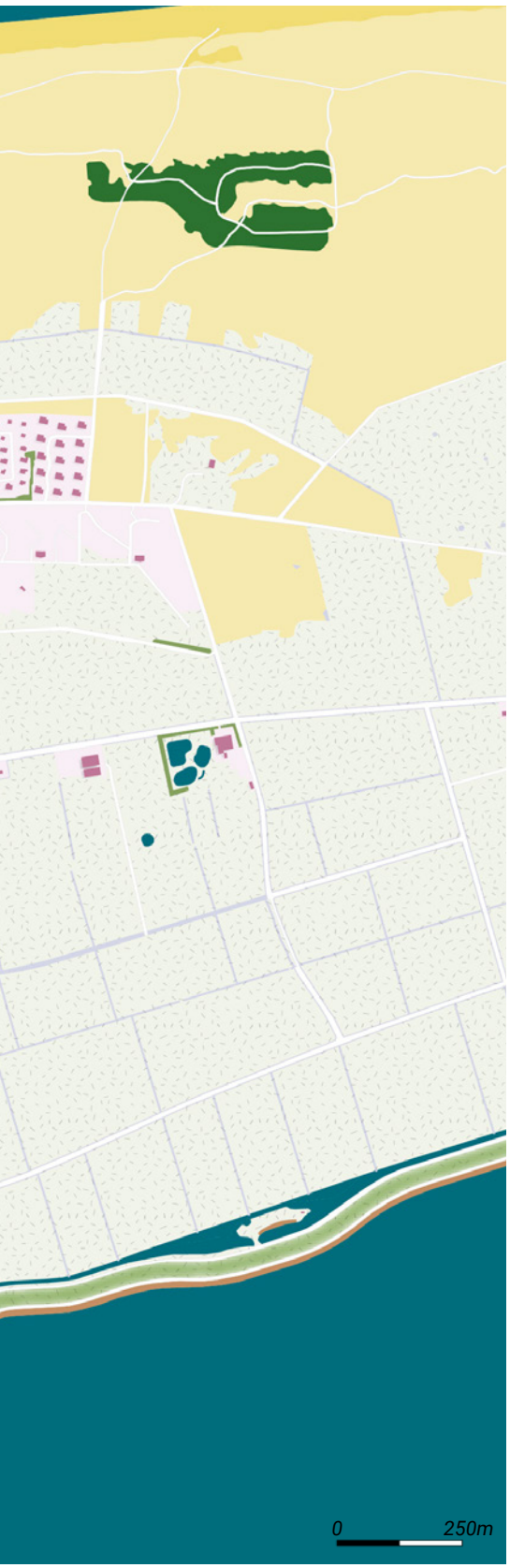
Breng samenhang in zuid-oost Koudum en geef de dorps-entree een nieuw gezicht
Zuid-oost Koudum verdient een opknapbeurt. De entree tot het dorp is weinig samenhangend en niet aantrekkelijk. Ook worden de losse bouwvelden te individueel bekeken. Het geschetste perspectief ‘Park x5’ is een aantrekkelijke en geschikte manier om zowel meer samenhang als ruimtelijke kwaliteit in dit deelgebied te krijgen. Binnen de parkstructuur kunnen veel verschillende woningtypen een plek krijgen en krijgt Koudum unieke landschappelijke woonmilieus die er nog niet zijn. Het grote park geeft Koudum aan de zuidzijde zo een nieuw gezicht en fraaie entree.

Herontdek de noordzijde en het water
De noordzijde van het dorp aan de Koudumer Var is nu nog een weinig toegankelijk gebied. Wanneer bedrijvigheid geleidelijk mixt met wonen en een fraaie openbare ruimte (oeverpark), kan de verbinding tussen het dorp en water worden versterkt en hersteld. In dit nieuwe woonmilieu kunnen unieke concepten zoals werkplaatswoningen een plek krijgen.

7

Casus Buren

Noordzee
Buren
Nes
Waddenzee



Buren, gemeente Ameland

N

Legenda

- Autowegen
- Gebouw
- Steenglooiing
- Grasland
- Naaldbos
- Gemengd Bos
- Loofbos
- Dodenakker
- Strand
- Duin

Paspoort
Buren

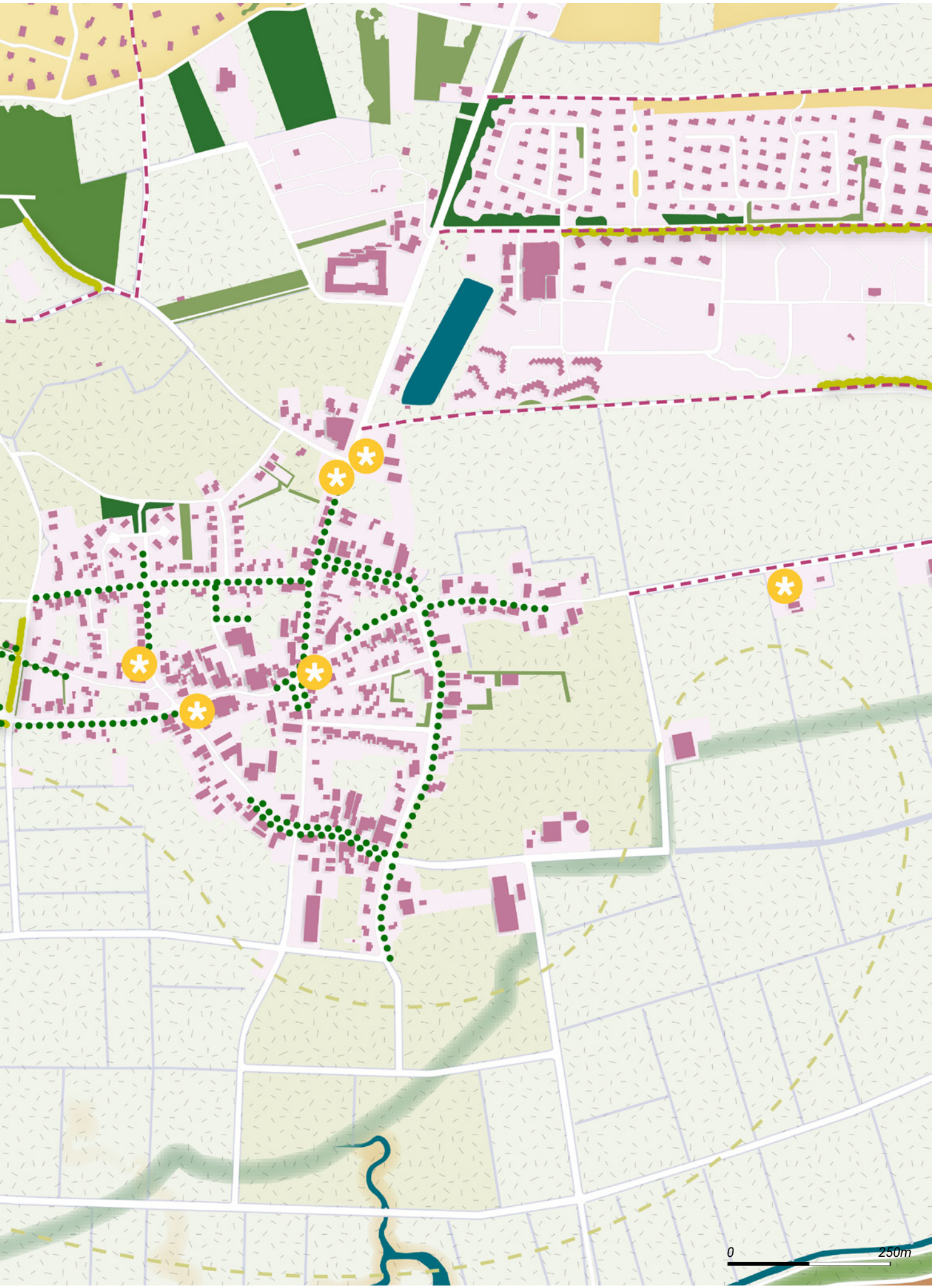
Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

- De ruimtelijke opbouw van het waddeneiland met dijken, polders, dorpen en duinen is nog goed leesbaar.
- Een deel van de kreken is nog aanwezig in het landschap. Het reliëf van verdwenen kreken is moeilijk te zien.
- Rond het dorp is de openheid van de polder tussen dijk en duin goed beleefbaar.
- Op meerdere plekken in en rond het dorp zijn de voor Ameland karakteristieke kleinschalige boerderijen met oranje pannen en gele stenen nog steeds zichtbaar.
- Kenmerkende wegenstructuur parallel aan de duinen, soms geaccentueerd met bomenlanen en hagen.

N

Legenda

- Autowegen
- Gebouw
- Steenglooiing
- Grasland
- Naaldbos
- Gemengd Bos
- Loofbos
- Dodenakker
- Strand
- Duin
- Bomenlaan
- Haag
- Lokale Weg
- Zeedijk
- Oude dijk
- Restgeul
- Karakteristiek bouwwerk
- Openheid


0
250m

Vakantiewoning in Buren

Bron: fijnopvakantie.nl

De jonge zeepolders

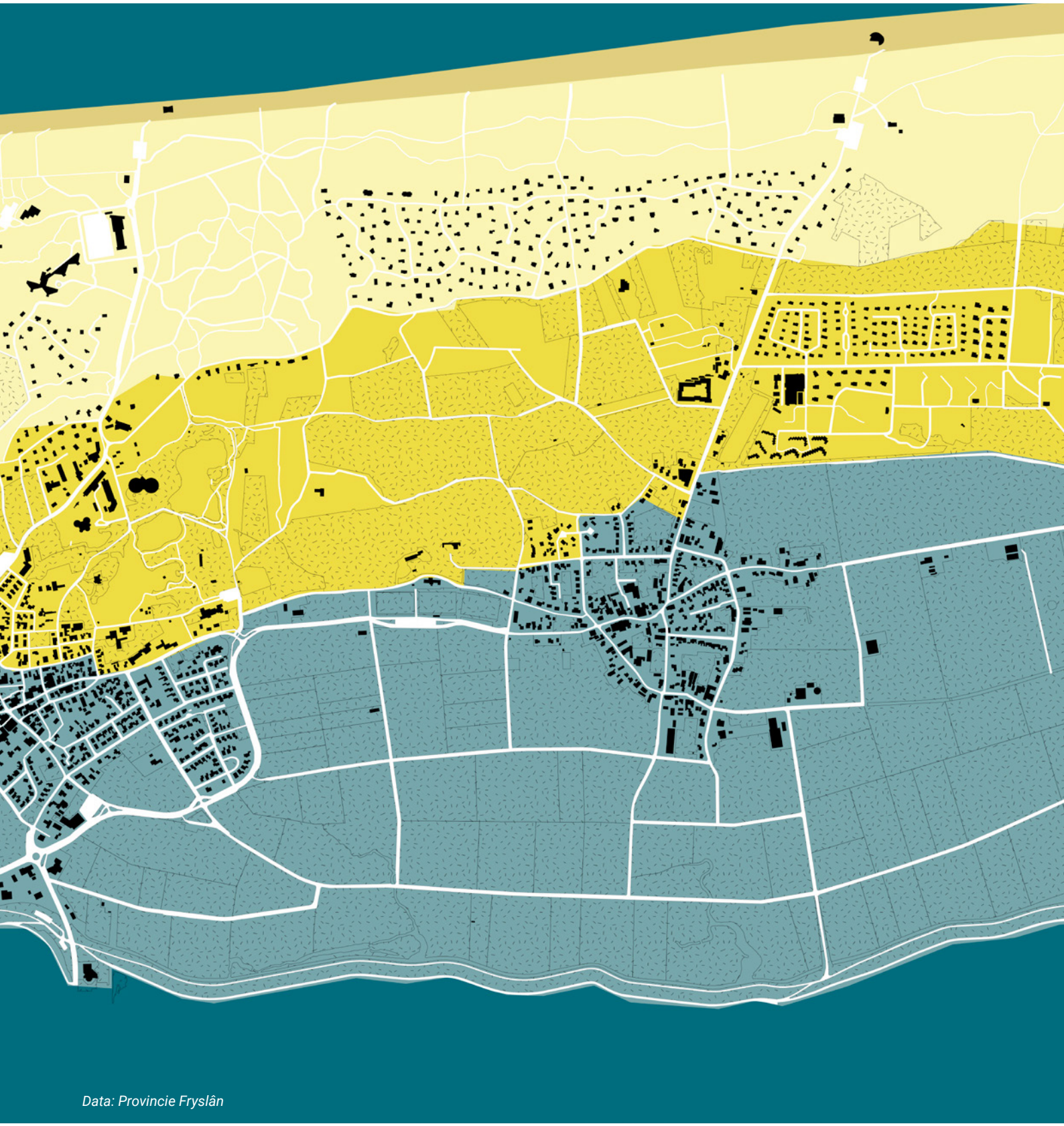
Bron: ameland-site.nl

Oude boerenplaats in Buren

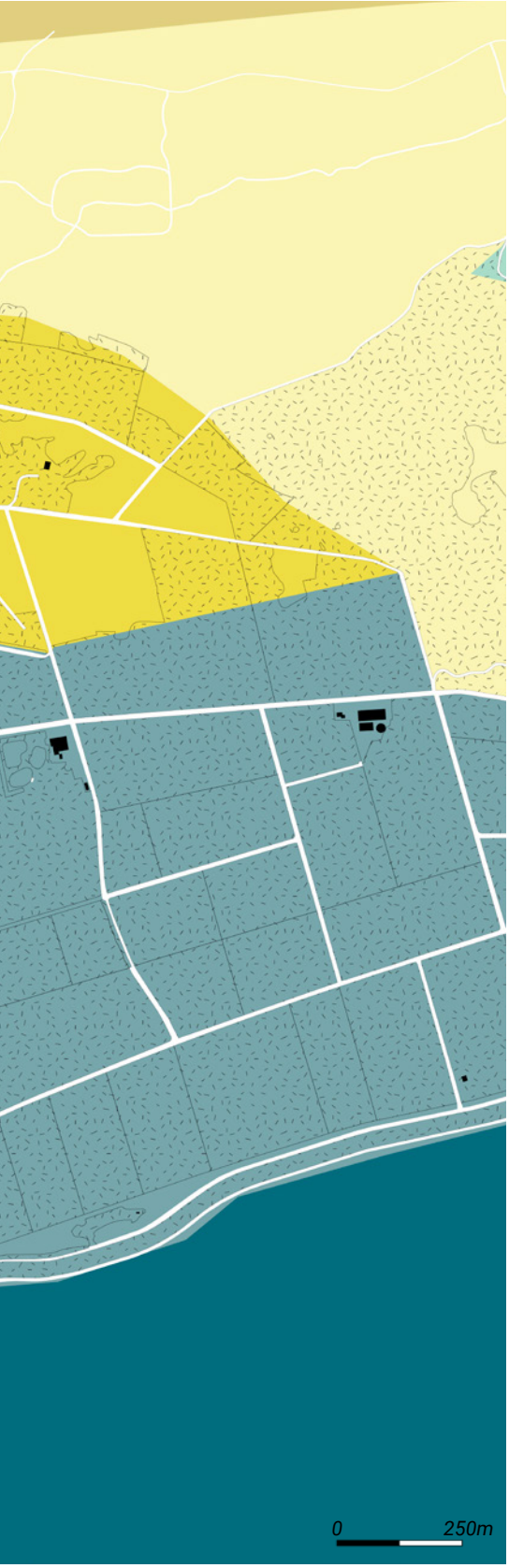
Bron: mooistedorpjes.nl

Het duinlandschap en de Waddenzee

Bron: hollandnationalparks.com



Data: Provincie Fryslân



Buren ligt op de rand van de duinen en het open landschap van de jonge zeepolders.

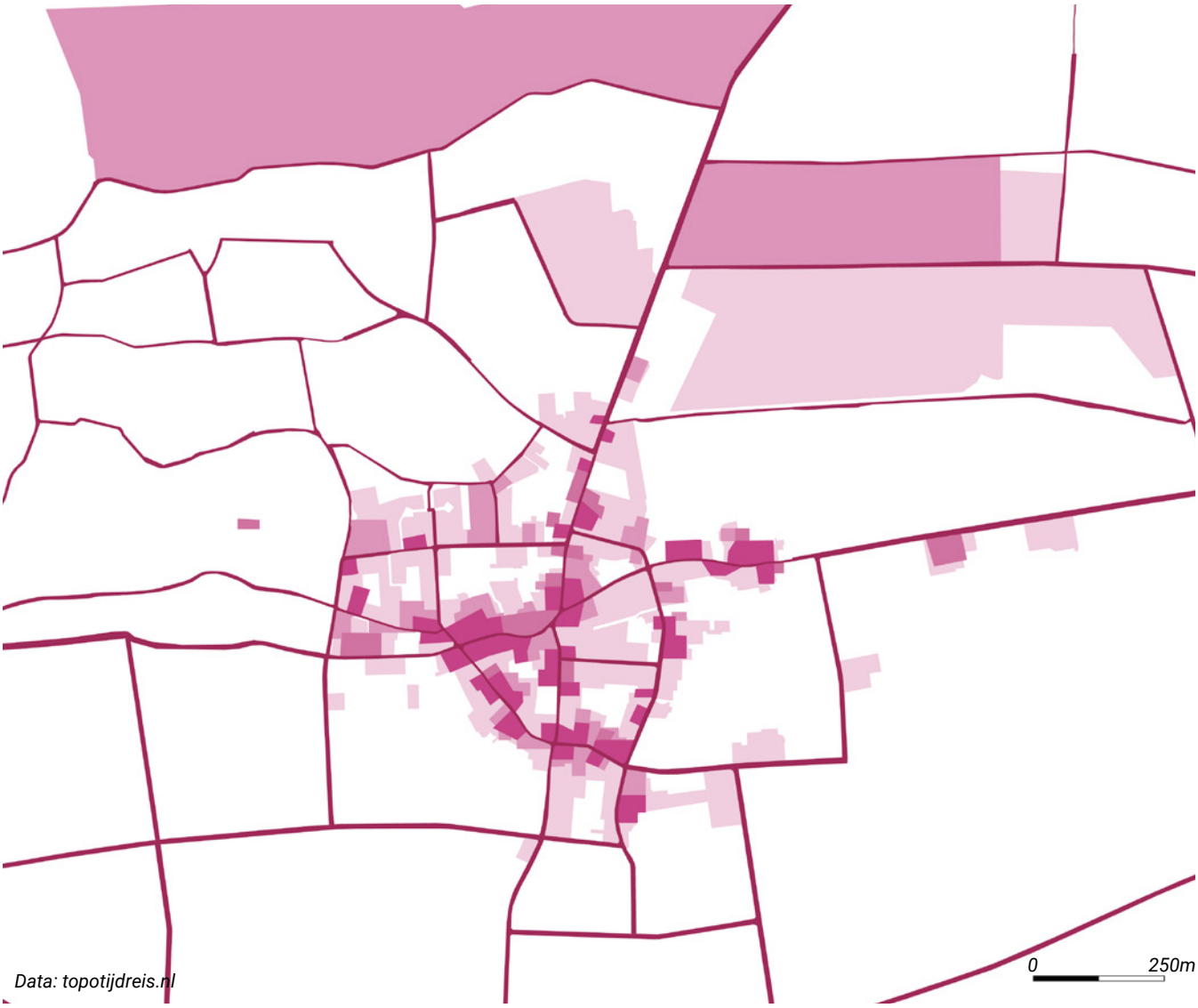
N

Legenda

- Strand en zandplaten
- Binnenduinrand
- Buitendijksland en kwelders
- Jonge zeepolders
- Water
- Zee

Historische ontwikkeling

Losstaande boerderijen zijn geleidelijk aan elkaar vast gegroeid.
Binnen de bouwvlakken liggen nog open velden.



N

Legenda

- Wegen
- <1931
- 1931-1962
- 1962-1971
- 1971-2015

Ruimtelijke restricties

Natuurzones en cultuurhistorische relicten liggen in en om het dorp en kunnen een beperking voor uitbreiding zijn.

N

Legenda

- NNN
- Natura 2000
- Hoge archeologische waarde
- Gekoesterde open plekken
- Waardevol zicht op dorpsrand

Voorzieningen

Voorzieningen zijn vooral op het toerisme gericht. Opvallend is het grote vakantiepark Klein Vaarwater ten noorden van Buren. Er in Buren 2x zoveel adressen met een logiesfunctie als adressen met een woonfunctie (allecijfers.nl, 2022).

Vakantiepark Klein Vaarwater, foto: kleinvaarwater-ameland.nl

N

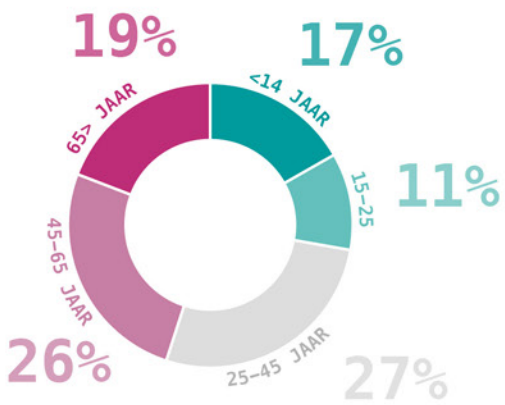
Legenda

- Bushalte
- Bibliotheek
- Evenementencentrum
- Gebedshuis, Begraafplaats
- Gemeentehuis, Dorpshuis
- Museum, Galerie
- Theater
- Onderwijs
- Speelplek
- Restaurant, Café
- Winkels, Supermarkt, Tankstation
- Gezondheid
- Sport
- Hotels, B&B, Logeerboerderij & Appartementen
- Vakantiepark
- Camping

LEEFTIJDSOPBOUW INWONERS BUREN

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021

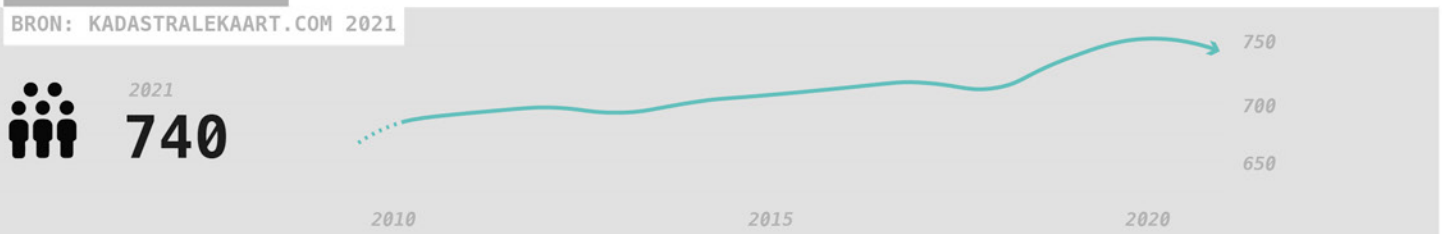
- **Vergeleken met het gemiddelde in Fryslân wonen er in Buren minder ouderen (65+) en jongeren (0-25 jaar).**



VERDELING INKOMENSNIVEAU HUISHOUDENS BUREN BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020

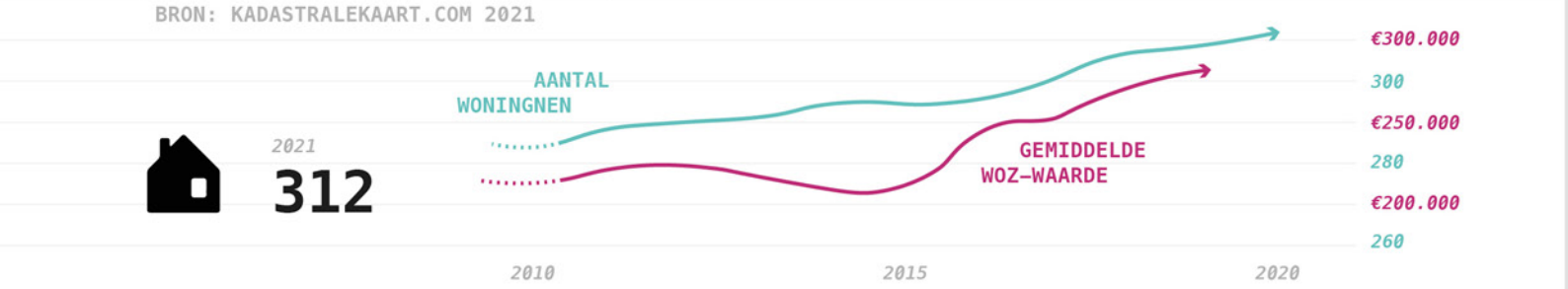
AANTAL INWONERS BUREN

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021



AANTAL WONINGEN EN WOZ-WAARDE BUREN

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021



AANTAL HUISHOUDENS BUREN

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021

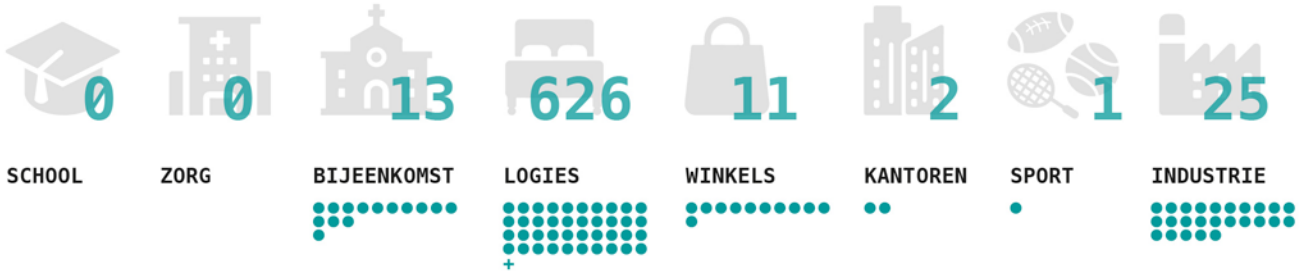
- **Het aantal woningen in Buren is de afgelopen tien jaar toegenomen. Tegelijkertijd stijgt ook de gem. WOZ-waarde.**

WONINGVOORRAAD BUREN

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021 ■ PARTICULIER BEZIT ■ CORPORATIE BEZIT

AANWEZIGE UTILITEITSBOUW BUREN

BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020



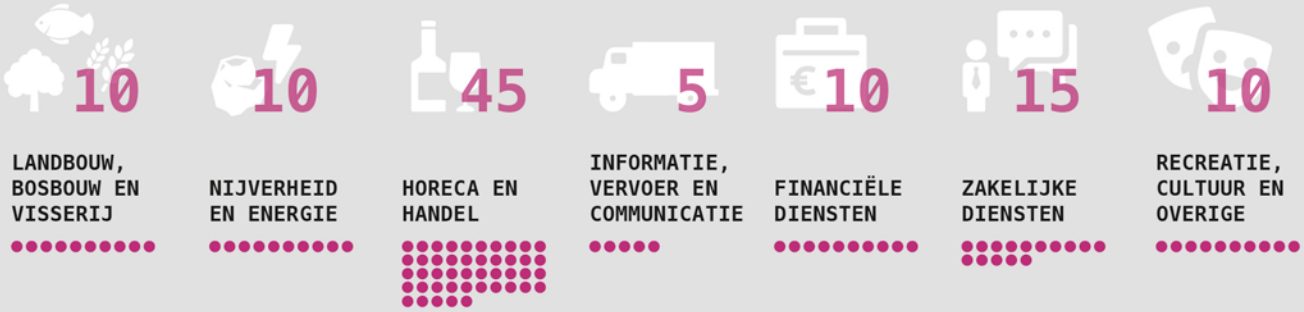
- **De hoeveelheid horeca en logies laat zien dat Buren in sterke mate afhankelijk is van het toerisme.**
- **Seizoenswerkers en horeca-personeel slokken een groot deel van de huisvestings-mogelijkheden op.**

TEKSTBRON: ECONOMISCHE VISIE 2030

- **Waar Ameland voorheen een echt seizoenseiland was, beweegt het eiland steeds meer richting een 12-maanden economie.**

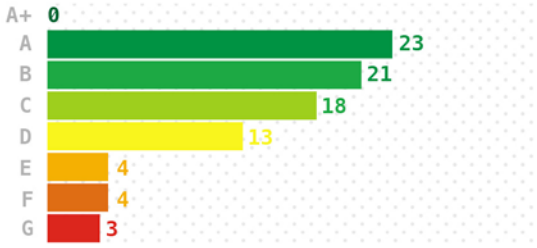
BEDRIJFSVESTIGINGEN BUREN

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021



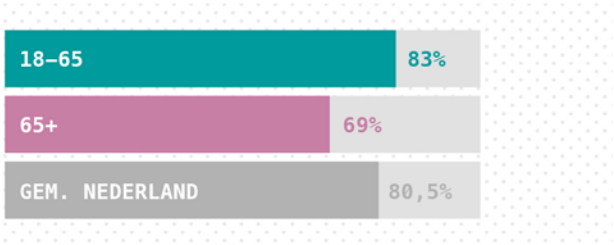
VERDELING ENERGIELABEL KLASSE BUREN

BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020



GOED ERVAREN GEZONDHEID IN BUREN

BRON: ALLECIJFERS.NL 2021, CBS STATLINE 2021



WONINGEIGENDOM BUREN

BRON: ALLECIJFERS.NL 2021

OPPERVLAK BUREN

BRON: WAARNEMINGEN.NL 2022

Locatiebezoek met de mienskip van Buren

1. Start: Vrijewilpad
2. Open plek nabij centrum
3. Dorpshuis met appartementen
4. Kampeerboerderij
5. Paasduinweg / Duinlandsweg
6. Kampeerboerderij met vakantie appartementen
7. Kampeerboerderij
8. Kampeerboerderij

1
2
3
4
5
6
7
8
polyfern

2. Open plek nabij centrum: Trapveldje van aangrenzende kampeerboerderij.
3. Dorpshuis met appartementen: Dorpshuis met achterliggende appartementen. De appartementen worden niet erg gewaardeerd.
4. Kampeerboerderij: Open grasveld aangrenzend aan dorpshuis.
5. Paasduinweg / Duinlandsweg: Afgerond nieuwbouwproject, mix van huur en koopwoningen.
6. Kampeerboerderij met vakantie appartementen: Oude kampeerboerderij, verbouwd tot vakantie appartementen.
7. Kampeerboerderij: Bestaande kampeerboerderij.
8. Kampeerboerderij: Kampeerboerderij met achterliggend groen grasveld. Eigenaar wil mogelijk op termijn stoppen met de kampeerboerderij en is op zoek naar een nieuwe invulling.

5

6

7

8

Perspectieven op Buren

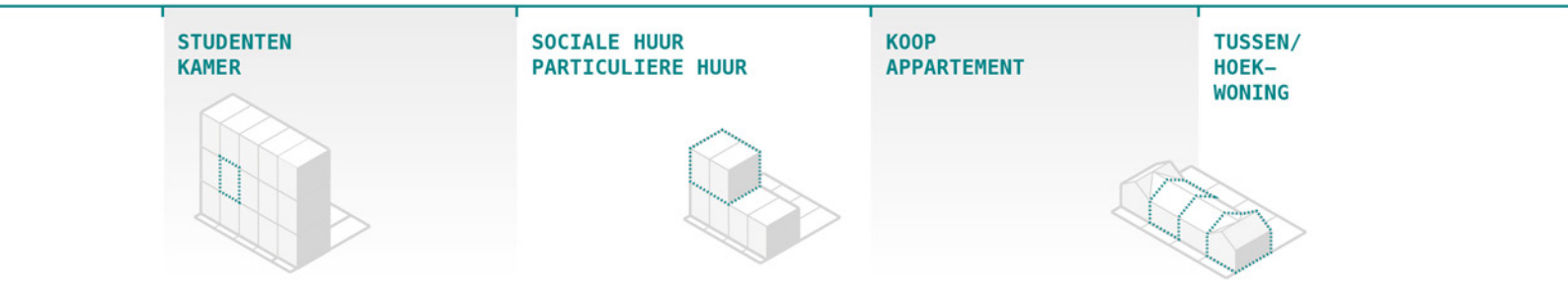
Opgaven

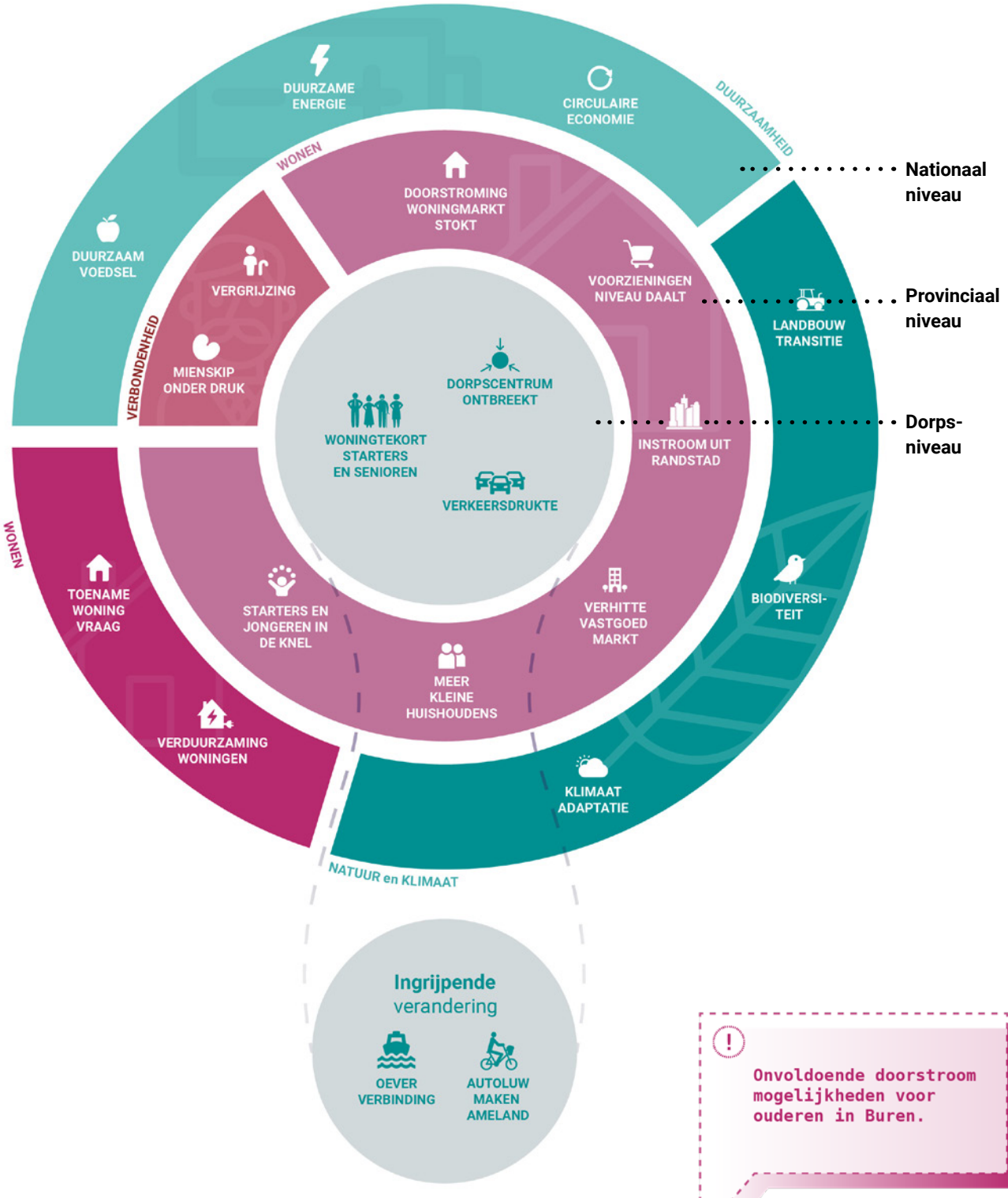
- Er is een tekort aan betaalbare starterswoningen. Veel starters trekken weg naar andere plekken of wonen langer thuis.
- Door een gebrek aan geschikte en kwalitatief goede ouderenwoningen kunnen veel mensen in deze doelgroep niet doorstromen.
- De ontstaansgeschiedenis van Buren op de rand tussen duin en polder is nog steeds goed leesbaar. De oude wegen, hagen, bomenlanen en karakteristieke boerderijen dragen hieraan bij. Daarnaast is de openheid van de polder goed beleefbaar vanuit en rondom Buren. Om deze kwaliteiten te behouden vraagt de inpassing van woningen om een slimme aanpak.
- Hoewel het voorzieningenniveau hoog is, betreft het vooral voorzieningen voor toeristen zoals hotels, restaurants, kampeerboerderijen en vakantieparken. Veel van deze voorzieningen zijn gevestigd tussen de Hoofdweg en vakantiepark Klein Vaarwater.
- Het voorzieningenniveau voor de inwoners van Buren is laag waardoor ze moeten uitwijken naar grotere plaatsen zoals Nes of Hollum. Er is geen duidelijk centrum in Buren.
- Diverse eigenaren van kampeerboerderijen beginnen op leeftijd te raken en weten nog niet wat ze met hun kampeerboerderij willen doen. Mogelijk biedt dit kansen voor woningbouw. De kampeerboerderijen zijn namelijk groot in volume en hebben dikwijls nog een kavel. Zowel het gebouw als de grond bieden dus mogelijk ruimte.
- Agrarisch verkeer en toeristisch verkeer richting Klein Vaarwater is een bron van overlast in het dorp. De Hoofdweg wordt door mensen als onveilig en krap ervaren. Er wordt daarom nagedacht over een rondweg om het dorp te ontlasten.
- Er is veel lokaal grondbezit. Dit biedt kansen voor Buren om naar eigen inzicht het dorp te ontwikkelen.
- Het dorp heeft een hechte en goed georganiseerde mienskip. Recent en in het verleden heeft de mienskip zelf dorpsontwikkelingen en woningbouw gefaciliteerd en gerealiseerd.
- Er is discussie over de oeververbinding van Ameland met het vaste land en het al dan niet autoluw maken van het eiland. Dit kan als externe factor invloed hebben op de opgave van de verkeerssituatie in het dorp.
- Seizoenswerkers en horecapersoneel worden in de dorpen gehuisvest. Dit legt een claim op de vastgoedvoorraad waardoor deze niet door inwoners (bv. starters) gebruikt kan worden.

Opgave binnen wooncarrière

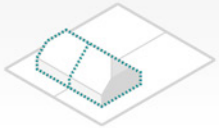
Zie ook p. 8-9

Moeilijk woningen te vinden voor starters in Buren.

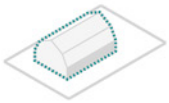




2-ONDER-1-KAP WONING



VRIJSTAANDE WONING



VERZORGINGS TEHUIS

polyfern

Schuifpuzzel perspectieven

Voor Buren zijn er drie perspectieven uitgewerkt die zich richten op het schaalniveau van het dorp als geheel. In de perspectieven worden de verkeerssituatie, centrumfunctie, wonen en detailhandel gecombineerd. Als verdiepingsslag zijn woonconcepten uitgewerkt voor mogelijk vrijkomende kampeerboerderijen. De focus in de uitwerking ligt primair op de kampeerboerderijen omdat deze zowel t.a.v. het gebouw als de kavel veel ruimte en kansen lijken te bieden voor de ontwikkeling van woningen. Het overige vastgoed in het dorp betreft vooral relatief compacte woningen waarbij het toevoegen van extra woon-eenheden weinig realistisch lijkt. Een aandachtspunt bij mogelijke toekomstige transformatie en ontwikkeling van kampeerboerderijen is de bereidheid van de eigenaar om mee te werken aan een dergelijke ontwikkeling. Daar is nog onvoldoende zicht op. Met de geschetste woonconcepten kunnen concretere gesprekken tussen dorpsbelang, gemeente en grondeigenaren gevoerd worden over de mogelijkheden.

Uitgewerkte perspectieven

Dorpsniveau:
1. Twee ‘binnen-gebieden’ ontwikkelen als nieuwe autoluw centrum (geen rondweg).
2. Eénrichtingsverkeer en een ‘centrum-achtje’ + een rondweg voor agrarisch verkeer en verkeer naar Klein Vaarwater.
3. Autovrije Hoofdstraat, al het autoverkeer via een nieuwe rondweg.

Woonconcepten kampeerboerderijen:
4. Kampeerboerderij opsplitsen in meerdere wooneenheden.
5. Woningsplitsing voor een mantelzorgwoning.
6. Kampeerboerderij opsplitsen in meerdere recreatieappartementen.
7. Kampeerboerderij opsplitsen in meerdere ruimtes voor detailhandel op de begane grond en wooneenheden op de bovenste etage.
8. Transformatie van kavel van de kampeerboerderij tot een compacte woonbuurt of een centrumgebied met dorpsplein, bijvoorbeeld met een mix van detailhandel, woningen, recreatie en publieke ruimte.

Dorpsperspectief

1

2

3

Woonconcept Kampeerboerderij

4

Ga naar bladzijde 150: Woningsplitsing

5

Ga naar bladzijde 151: Mantelzorgwoning

6

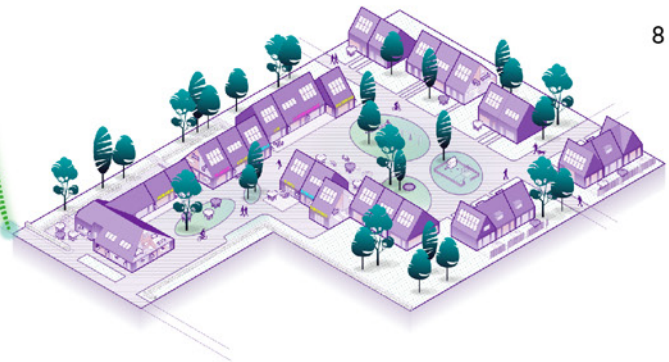
Ga naar bladzijde 152: recreatieappartementen

7

Ga naar bladzijde 153: Detailhandel

Ga naar bladzijde 154: Ontwikkeling van het erf

8



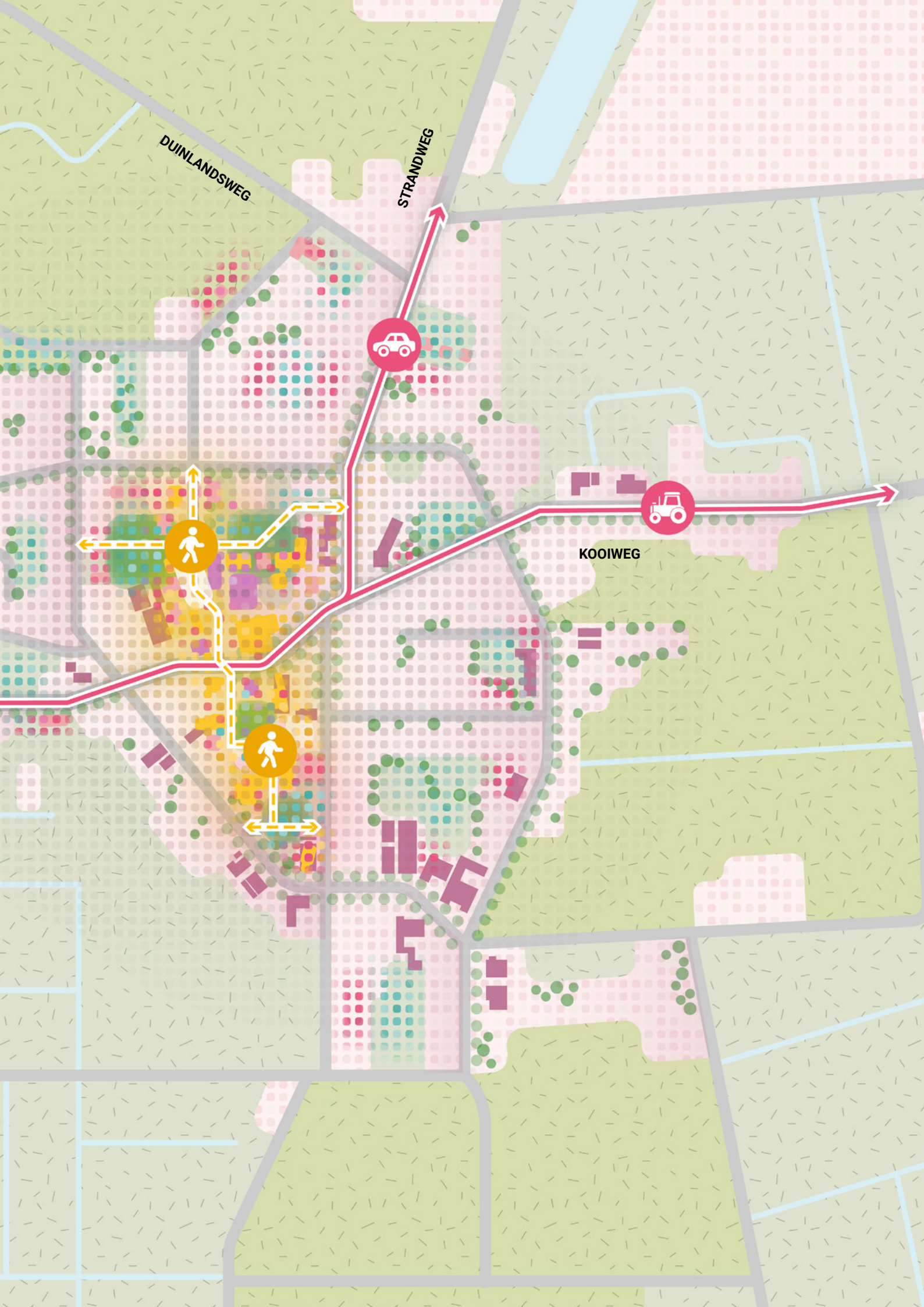
Dorpsperspectief 1
Twee ‘binnen-gebieden’ ontwikkelen als autoluw centrum

- De huidige verkeersstromen op de Hoofdweg blijven ongewijzigd, agrarisch en toeristisch verkeer blijven door het centrum rijden. Om de verkeersstromen te scheiden wordt een nieuwe centrum-as voor voetgangers haaks op de Hoofdweg uitgelegd.
- Aan deze nieuwe centrum-as ontstaan aan de noord- en zuidkant twee binnengebieden die als autoluw dorpscentrum fungeren (voormalige dorpsweides). Hier kan een mix van winkels, horeca, en woningen ontwikkeld worden met daartussen publieke groenruimtes.
- De centrumfunctie van de Hoofdstraat verschuift richting deze centrum-as.
- Commerciële functies aan de Strandweg kunnen ook naar deze nieuwe centrumplekken verplaatsen zodat de commerciële functies in en rond Buren meer geclusterd worden. Met als doel de levendigheid van het dorp te versterken.
- Grote panden zoals voormalige kampeerboerderijen kunnen worden getransformeerd in (een mix van) wonen en detailhandel.

N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Binnendorpse weg
- Rondweg
- Verkeersstroom auto
- Verkeersstroom landbouw
- Voetgangerszone
- Kampeerboerderij
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Akkerland en grasland


DUINLANDSWEG
STRANDWEG
KOOIWEG

Dorpsperspectief 2
Eenrichtingsverkeer en een ‘centrum-achtje’

- Om verkeersoverlast te beperken wordt agrarisch verkeer en de verkeersstroom richting Klein Vaarwater buitenom Buren via een nieuwe rondweg geleid. De Hoofdweg en de Paasduinweg worden éénrichtingsverkeer.
- Met het afnemen van de verkeersdrukte in de Hoofdstraat krijgen voetgangers en fietsers ruim baan.
- Met de inpassing van een voetgangers/fietsersverbinding tussen de Hoofdweg en de Paasduinweg ontstaat er een ‘achtje’. Commerciële functies, maatschappelijke functies en nieuwe woonlocaties centreren zich rond autoluwe dit gebied.
- Commerciële functies aan de Strandweg kunnen ook naar deze nieuwe centrumplekken verplaatsen zodat de commerciële functies in en rond Buren meer geclusterd worden. Met als doel de levendigheid van het dorp te versterken.
- Grote panden zoals voormalige kampeerboerderijen kunnen worden getransformeerd in (een mix van) wonen en detailhandel.

N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Binnendorpse weg
- Rondweg
- Verkeersstroom auto
- Verkeersstroom landbouw
- Voetgangerszone
- Kampeerboerderij
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Akkerland en grasland

DUINLANDSWEG
STRANDWEG
KOOIWEG

Dorpsperspectief 3
Autoluwe straat

- Na realisatie van een rondweg (of wanneer Ameland ooit een autoluwe status zou krijgen) liggen er kansen voor Buren om de Hoofdweg autovrij te maken.
- Door de Hoofdweg in te richten voor voetgangers en fietsers krijgen horeca en winkels meer ruimte en ontstaat een autovrij centrum. Hiermee krijgt Buren een kwaliteitsimpuls als aantrekkelijke woonomgeving.
- Nieuwe winkels en horeca vestigen zich ook aan deze autoluwe straat.
- Commerciële functies aan de Strandweg kunnen ook naar deze nieuwe centrumplekken verplaatsen zodat de commerciële functies in en rond Buren meer geclusterd worden. Met als doel de levendigheid van het dorp te versterken.
- Grote panden zoals voormalige kampeerboerderijen kunnen worden getransformeerd in (een mix van) wonen en detailhandel.

N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Binnendorpse weg
- Rondweg
- Verkeersstroom auto
- Verkeersstroom landbouw
- Voetgangerszone
- Kampeerboerderij
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Akkerland en grasland

DUINLANDSWEG
STRANDWEG
KOOIWEG

Uitwerking woonconcepten Kampeerboerderijen

- Kampeerboerderijen hebben een groot ontwikkelingspotentieel voor Buren omdat het grote gebouwen zijn, ze vaak aanliggende gronden hebben en op locaties liggen die interessant zijn voor detailhandel (in de dorpskern). Er is dus in potentie veel ruimte voor transformatie en ontwikkeling. Dit in tegenstelling tot de rest van de vastgoedvoorraad die vaak kleine wooneenheden betreft.
- Daarnaast zijn de boerderijen veelal nog in lokaal bezit, waardoor Buren vanuit de mienskip met kwaliteit kan ontwikkelen en niet afhankelijk is van externe ontwikkelaars.
- Mogelijk komen er een aantal kampeerboerderijen geleidelijk beschikbaar voor ontwikkeling van woon-eenheden of detailhandel.
- Door het formaat lenen kampeerboerderijen zich ervoor specifieke doelgroepen aan te spreken. Het splitsen van de boerderijen is relatief eenvoudig.
- Afhankelijk van wat de voorkeur heeft kan alleen de kampeerboerderij zelf worden herontwikkeld, of ook de bijbehorende gronden. In dat laatste geval moet goed rekening worden gehouden met de groene uitstraling van deze 'dorpsweides' en hun betekenis voor het dorp.
- Uitdaging is de bereidheid van de eigenaren van een kampeerboerderij om het gebouw te herontwikkelen voor wonen. Op dit moment is er nog onvoldoende grip op welke eigenaren wel en niet interesse hebben. Dit kan nader worden uitgezocht.

N

Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Binnendorpse weg
- Rondweg
- Verkeersstroom auto
- Verkeersstroom landbouw
- Voetgangerszone
- Kampeerboerderij
- Bebouwd gebied
- Weg
- Bomenlaan
- Rijksmonument
- Water
- Bos
- Akkerland en grasland

DUINLANDSWEG
STRANDWEG
KOOIWEG

Woningsplitsing

- Een kampeerboerderij wordt opgedeeld in meerdere wooneenheden.
- Hierdoor ontstaat ruimte voor doelgroepen zoals starters en jonge gezinnen.

Doelgroep: **bvo 65-110m2**

Starters

Jong gezin

Financieringstrategie: 1

Woonconcept: 1 2

Mantelzorgwoning

- De oudere bewoner van de kampeerboerderij gaat kleiner wonen in een deel van de boerderij.
- Hierdoor komt ruimte vrij voor een gezin. Zij kunnen wanneer nodig mantelzorg verlenen aan de oudere bewoner.

Doelgroep: **bvo 65-120m2**

Groot gezin

Kwetsbare ouderen

Financieringstrategie: 1

Woonconcept: 1 2

Recreatieappartementen

- Het omvormen van kampeerboerderij naar recreatieappartementen is een kans om mensen aan te trekken die in het dorp verblijven en met hun bestedingen de lokale economie steunen.
- Nadeel is de tijdelijke en wisselende bezetting en dat het geen oplossing biedt voor de lokale woningvraag.

Doelgroep: bvo 80-120m2

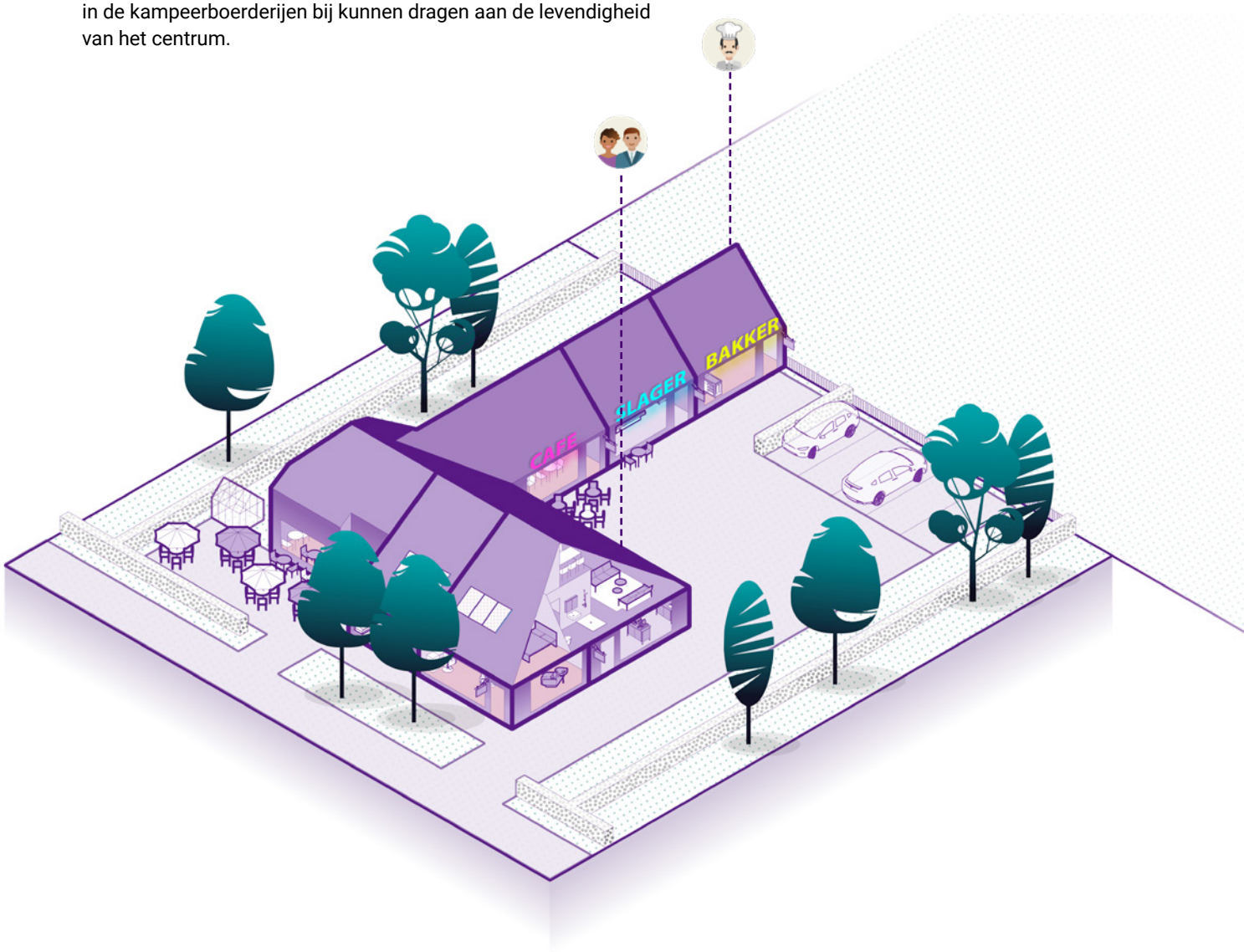
Recreanten

Financieringstrategie: 1

Woonconcept: 1 2

Detailhandel

- Het toevoegen van detailhandel kan de levendigheid van het dorpshart versterken en een economische impuls geven.
- Door winkels te combineren met woningen op de bovenste woonlagen kan een diverse woonomgeving gecreëerd worden.
- Vanwege hun ligging in de dorpskern zou toevoeging van detailhandel in de kampeerboerderijen bij kunnen dragen aan de levendigheid van het centrum.



Doelgroep: **bvo 80-100m2**

Starters

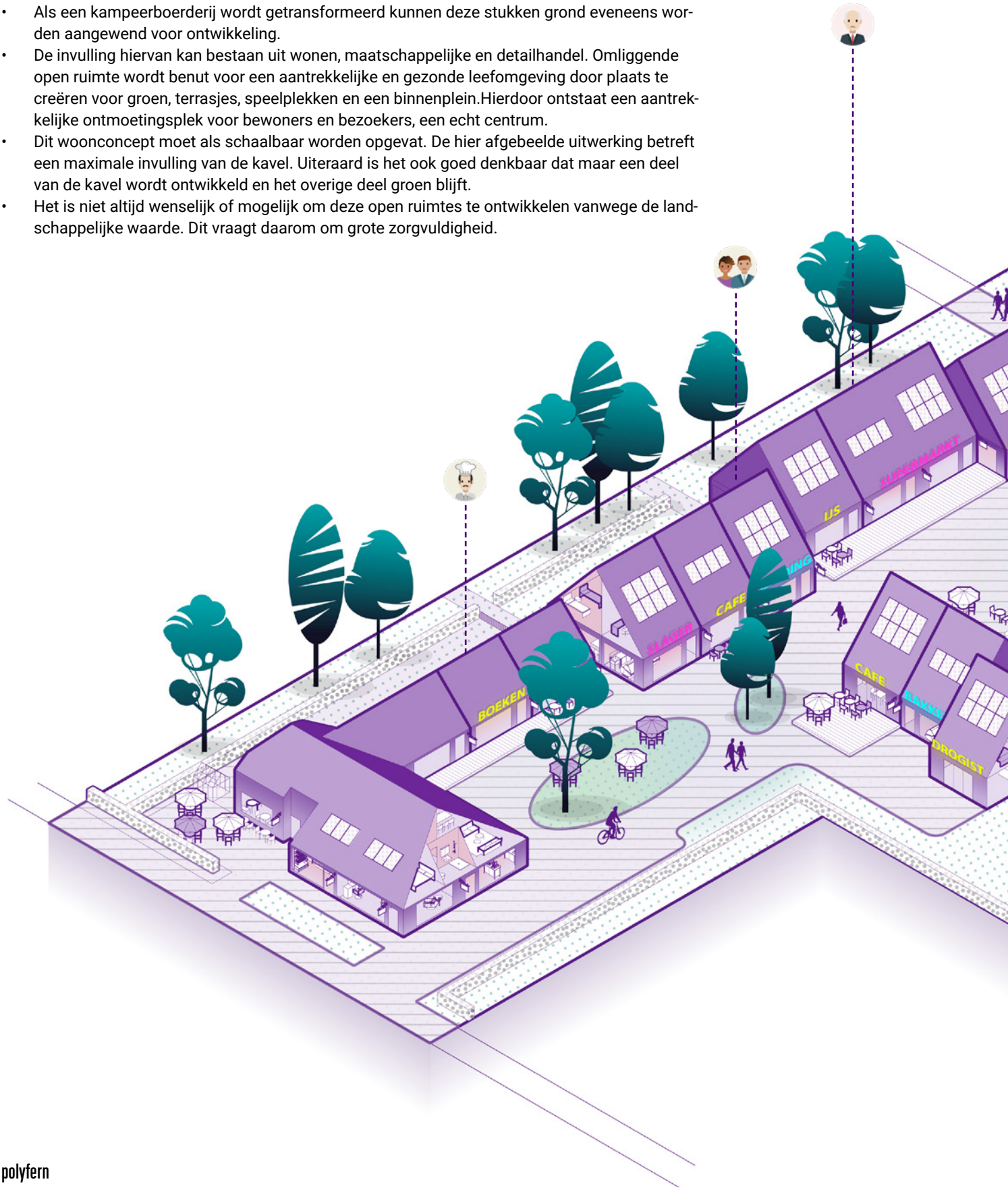
Ondernemer

Financieringstrategie: 1

Woonconcept: 1 2

Ontwikkeling van de kavel

- De meeste kampeerboerderijen binnen Buren bezitten naast het gebouw ook een groot stuk grond.
- Als een kampeerboerderij wordt getransformeerd kunnen deze stukken grond eveneens worden aangewend voor ontwikkeling.
- De invulling hiervan kan bestaan uit wonen, maatschappelijke en detailhandel. Omliggende open ruimte wordt benut voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving door plaats te creëren voor groen, terrasjes, speelplekken en een binnenplein.Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers, een echt centrum.
- Dit woonconcept moet als schaalbaar worden opgevat. De hier afgebeelde uitwerking betreft een maximale invulling van de kavel. Uiteraard is het ook goed denkbaar dat maar een deel van de kavel wordt ontwikkeld en het overige deel groen blijft.
- Het is niet altijd wenselijk of mogelijk om deze open ruimtes te ontwikkelen vanwege de landschappelijke waarde. Dit vraagt daarom om grote zorgvuldigheid.

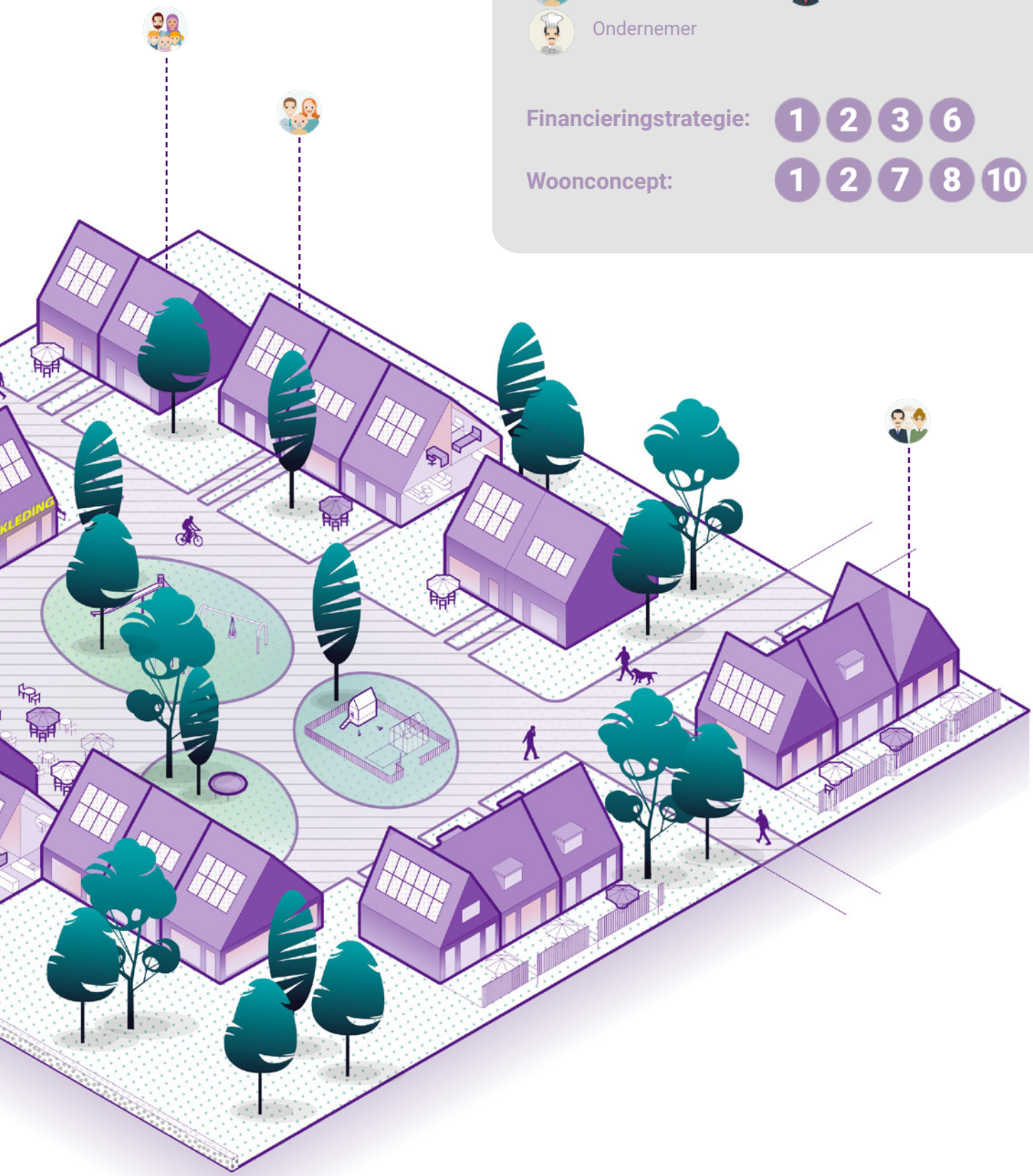


Doelgroep: **bvo 65-120m2**

- Starters
- Empty nesters
- Gezinnen
- Zelfstandige ouderen
- Ondernemer

Financieringstrategie: 1 2 3 6

Wooconcept: 1 2 7 8 10



Advies Buren

Op basis van de analyses, ateliers en uitwerkingen komen we tot een aantal aanbevelingen voor het dorp Buren. Deze kunnen worden gebruikt bij nadere uitwerking en in gesprek tussen dorpsbelang, gemeente en provincie. Er zijn zowel algemene als dorp-specifieke adviezen benoemd.

Algemeen

Verbindt locaties en initiatieven
Breng samenhang in de initiatieven die er zijn t.a.v. woningbouw. Als elk initiatief of elke kavel los van elkaar wordt ontwikkeld leidt dat tot gemiste kansen en vertraging in de ontwikkeling van het dorp. Kijk hoe initiatieven complementair kunnen zijn en elkaar kunnen versterken. Bijvoorbeeld in de doelgroepen die ze bedienen. En ga na hoe een ontwikkeling het dorp als geheel kan versterken. Niet alleen met woningen maar ook met groen, wandelroutes, voorzieningen, etc.

Benut de kracht van de mienskip
Er is veel lokaal grondbezit in Friese dorpen en er zijn ideeën in overvloed voor nieuwe woningen. Daarnaast is de mienskip goed georganiseerd: men kent elkaar en werkt in veel ontwikkelingen al samen. Dat is een enorme kracht. Hiermee kan het dorp naar eigen inzicht ontwikkelen, zonder bemoeienis van een commerciële ontwikkelaar uit de Randstad. Er kan daarmee vanuit lokaal niveau sturing worden gegeven aan grondposities, betaalbaarheid en kansen op de woningmarkt.

Respecteer ruimtelijke waarden: dorps-DNA
Elk dorp in Friesland is uniek. De unieke waarden volgen uit het landschap, cultuurhistorie en de gemeenschap. Tezamen vormt dit het dorps DNA. Het risico bij woningbouw is dat elk dorp op elkaar gaat lijken door de bouw van standaardwoningen en weinig doordachte buurt- en wijkplannen. Benut het dorps DNA om nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de identiteit van het dorp. Voorkom standaardisatie en geef aandacht aan ruimtelijke kwaliteit en uniciteit. Open data van zowel de gemeente als provincie kan inzicht geven in de waarden en waar ze te vinden zijn.

Bedenk voor wie je bouwt en waarom: focus op lokaal niveau en maatwerk
De grootste beperking van het hele woningbouwdebat is dat er vaak alleen maar in getallen wordt gesproken. Maar het bouwen van woningen is veel meer dan het stellen van een kwantitatief doel gekoppeld aan een jaartal. Uit de analyses blijkt dat de woonopgave lokaal heel specifiek kan zijn en totaal kan afwijken van het regionale en nationale beeld. Het ene dorp krimpt, terwijl het andere groeit, het ene dorp vergrijst en wil meer seniorenwoningen, terwijl het andere behoefte heeft aan woningen voor alle doelgroepen.

Het is daarom van belang de exacte woningvraag op dorpsniveau in beeld te brengen en dit af te zetten tegen de huidige vastgoedvoorraad. Welke demografische ontwikkelingen zijn er nu en in de komende 10-20 jaar, welke doelgroepen volgen daaruit en wat voor woningen hebben zij nodig? En hoe verhoudt dat zich tot de woningtypen die nu in het dorp staan? Alleen zo wordt duidelijk wat er gebouwd moet worden en voor wie. Open data van het CBS, FSP, gemeente en provincie geven hierin veel inzicht.

Dorp-specifiek

Verbind de opgaven verkeer, centrumfunctie en wonen in een integrale ruimtelijke dorpsvisie
De focus van de uitwerkingen en woonconcepten ligt logischerwijs voornamelijk op de woonopgave. Maar het toevoegen van woningen brengt meer veranderingen met zich mee. De ontwikkelingen hebben invloed op voorzieningen, bereikbaarheid, toegankelijkheid en de uitstraling van het dorp.

Parallel aan deze studie is ook de verkeerssituatie op de Hoofdweg onderzocht en in varianten uitgewerkt. Met het totaal is een goed inzicht verkregen in de mogelijke scenario's en te maken keuzes. Nu is het moment om richting te bepalen en de volgende stap te zetten.

Werk de verkeersopgave, woningopgave en centrumopgave daarom uit tot één integraal dorpsperspectief. Maak met de gemeenschap samen een keuze in de voorliggende opties en alternatieven. Bepaal wat wenselijk is en wat niet en welke richting breed gedragen wordt.

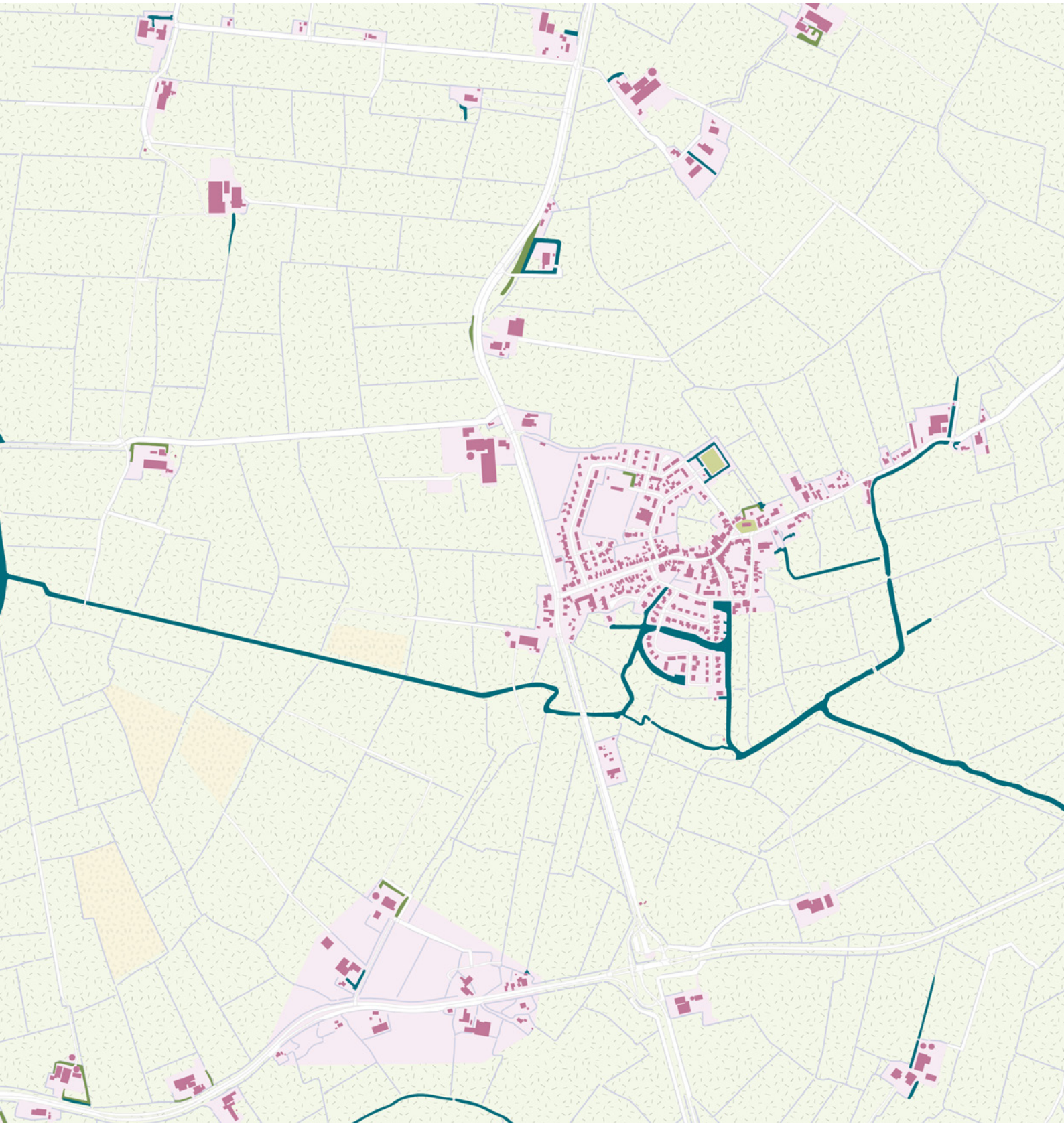
Werk in dat dorpsperspectief uit waar Buren over 10, 20, 30 jaar wil staan en hoe dat er ruimtelijk concreet uit ziet. Wat kan een wervend perspectief voor het dorp zijn waarin wonen, landschap, voorzieningen, energie en mobiliteit aandacht krijgen? Het werken vanuit een integrale dorpsvisie geeft meer sturing in losse ideeën en helpt om keuzes te maken en ontwikkelingen te prioriteren. Daarnaast werkt een beeldende ruimtelijke uitwerking enthousiasmerend en concretiserend.

Toets bereidheid en haalbaarheid bij (grond)eigenaren
De slagingskans van het ontwikkelen van de concepten van de kampeerboerderijen hangt geheel af van de bereidwilligheid en intenties van de eigenaar. Tegelijk bieden de kampeerboerderijen en hun kavels veel kansen voor zowel wonen als versterking van de centrumfunctie. Om meer gevoel bij de kansrijkheid van de ontwikkeling van de kampeerboerderijen te krijgen is het daarom van belang om in gesprek te gaan met de eigenaren over mogelijkheden en potentiële medewerking.

Ontwikkel Buren als zelfstandig dorp, i.p.v. satelliet van Klein Vaarwater
Door de stevige ontwikkeling van vakantiepark Klein Vaarwater en de bebouwing aan Strandweg dreigt het vakantiepark aan Buren vast te groeien. Zowel vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het landschap als het dorp is dit niet wenselijk. Zorg er daarom voor dat Buren een solitair 'boerendorp in het groen' blijft. En geen satelliet van het vakantiepark wordt.

Unieke woonmilieus voor Buren
Speficiek voor Buren zijn de boerderijen, groene dorpsweides, openheid van de polder en de overgang van de duinen naar de polder, unieke kwaliteiten. Door deze kwaliteiten te benutten in nieuwe ontwikkelingen kan het gezicht van het dorp worden verrijkt en de identiteit behouden blijven. Het ontwikkelen van de kampeerboerderijen voor wonen / detailhandel / centrumfuncties kan een manier zijn om de huidige kwaliteiten in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen en ze daarmee te behouden.

8 Casus Reduzum



Reduzum, gemeente Leeuwarden

N

Legenda

- Spoorbaan
- Autowegen
- Gebouw
- Akkerland
- Grasland
- Loofbos
- Dodenakker
- Water

Paspoort Reduzum

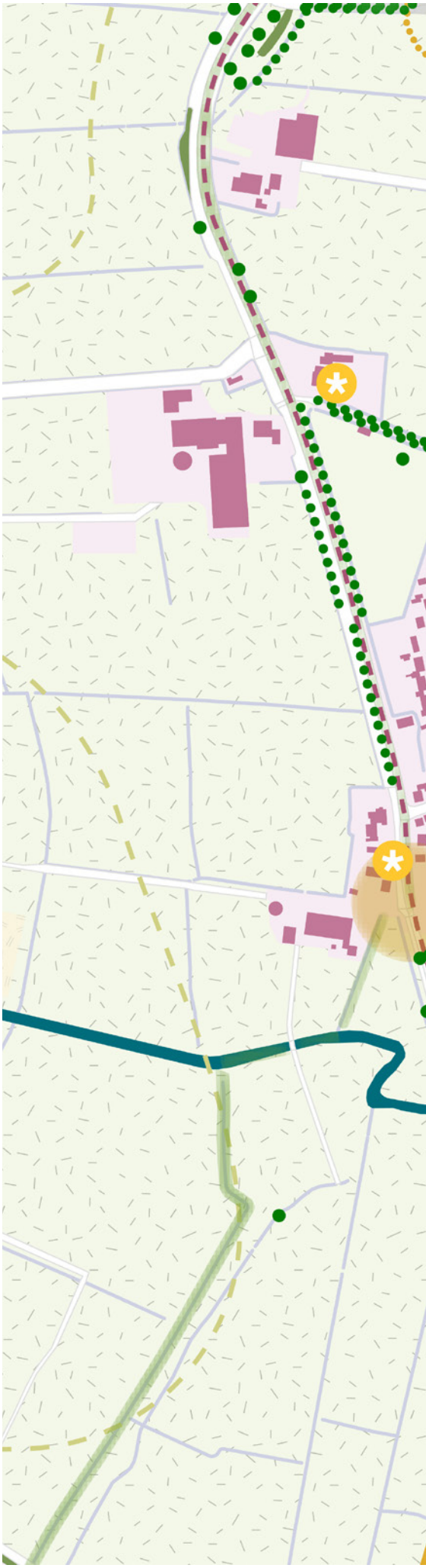
Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

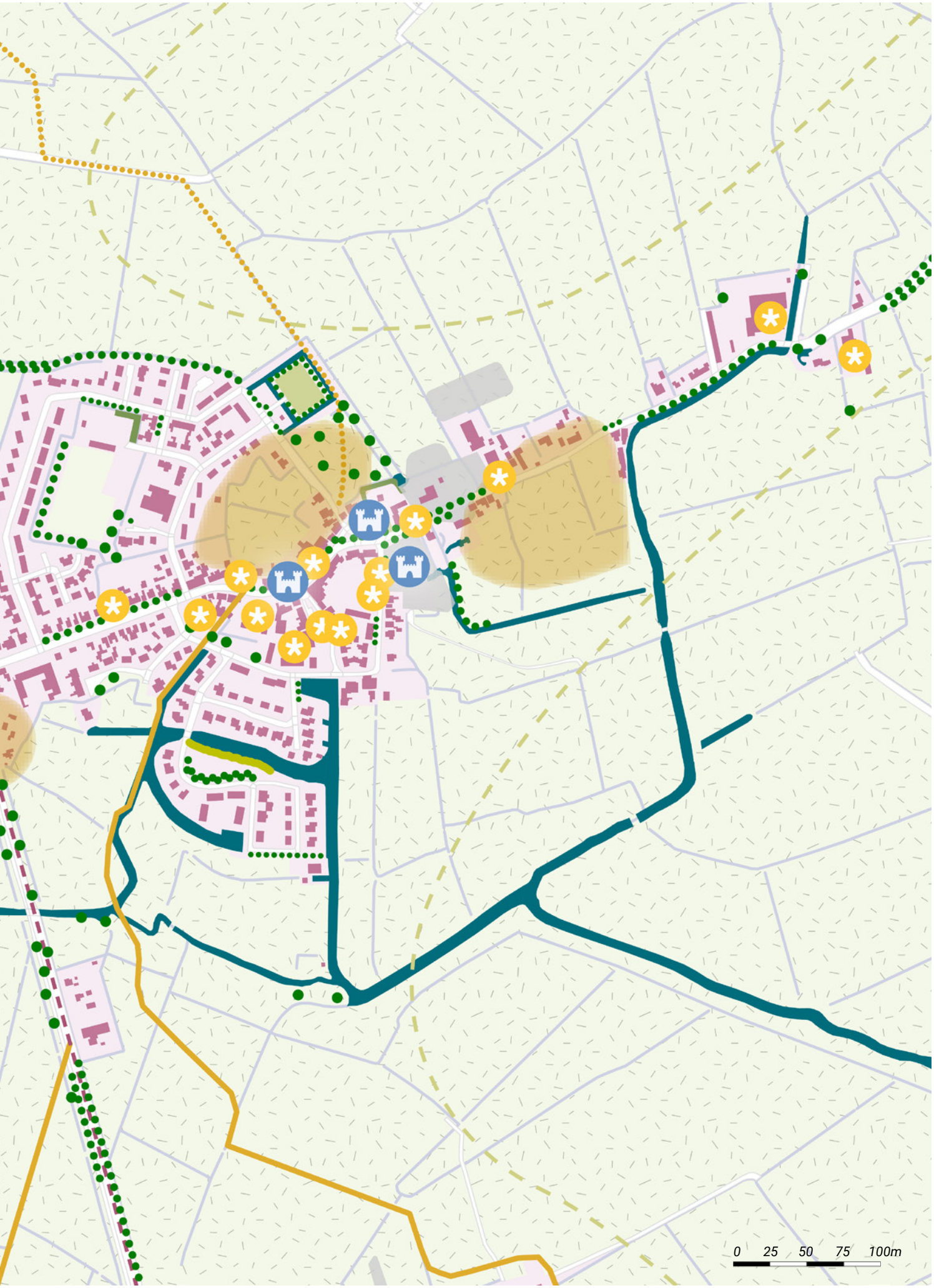
- De ligging van het historische centrum van Reduzum op twee terpen, waarbij het midden van de terp bestaat uit een open weide met daaromheen de bebouwing. De terpen hebben een hoge archeologische waarde.
- De ligging van Reduzum aan het water van de Âld Swin.
- De aanwezigheid van verschillende historische boerderijen die verspreid in het dorp liggen. Waarvan een aantal rijksmonumenten.
- De Hervormde kerk gebouwd in de 13de eeuw.
- De openheid van de omliggende polders is vanuit de dorpsranden goed te ervaren.
- De Lage weg aan de noordzijde van het dorp is één van de oudste wegen in het dorp. De smalle weg is aan beide kanten beplant met een bomenlaan.
- De kleinschaligheid en diversiteit van het terpdorp als contrast met de open polder.

N

Legenda

- Autowegen
- Gebouw
- Akkerland
- Grasland
- Loofbos
- Dodenakker
- Water
- Staten en stinzen
- Terp
- Zeedijk
- Bomenlaan
- Haag
- Interlokale Weg
- Kerkpad
- Karakteristieke bouwwerk
- Rijksmonument
- Openheid




0 25 50 75 100m

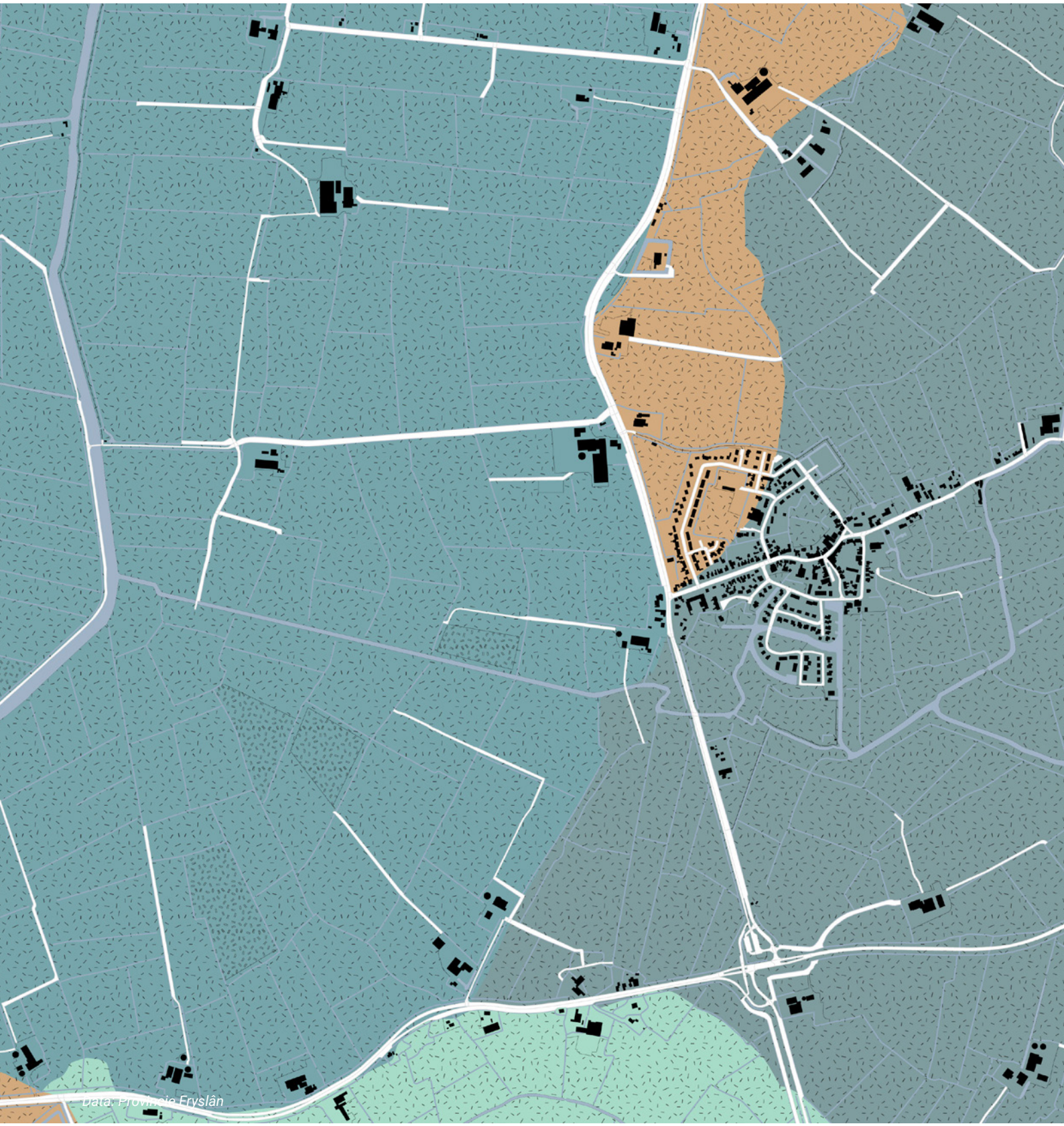
Ligging Reduzum in het open landshap

Bron: Reduzum.com

Terp en dorpsweide in het centrum

Bron: Rens Kokke

polyfern


Data: Provincie Fryslân

Bij Reduzum komen drie landschapstypen samen

Het grootste gedeelte van het dorp ligt in een landschap van klei op veen. Vanaf het noorden loopt er een punt van de kwelderwal het dorp in, en in het westen grenst het dorp aan de oude zeepolders.

N **Legenda**

- Klei op veengebied
- Veenweidegebied
- Kwelderwal
- Oude zeepolder
- Beekdallandschap
- Water

Historische ontwikkeling

De oudste bebouwing staat op de twee terpen. Geleidelijk is deze bebouwing aan elkaar gegroeid.

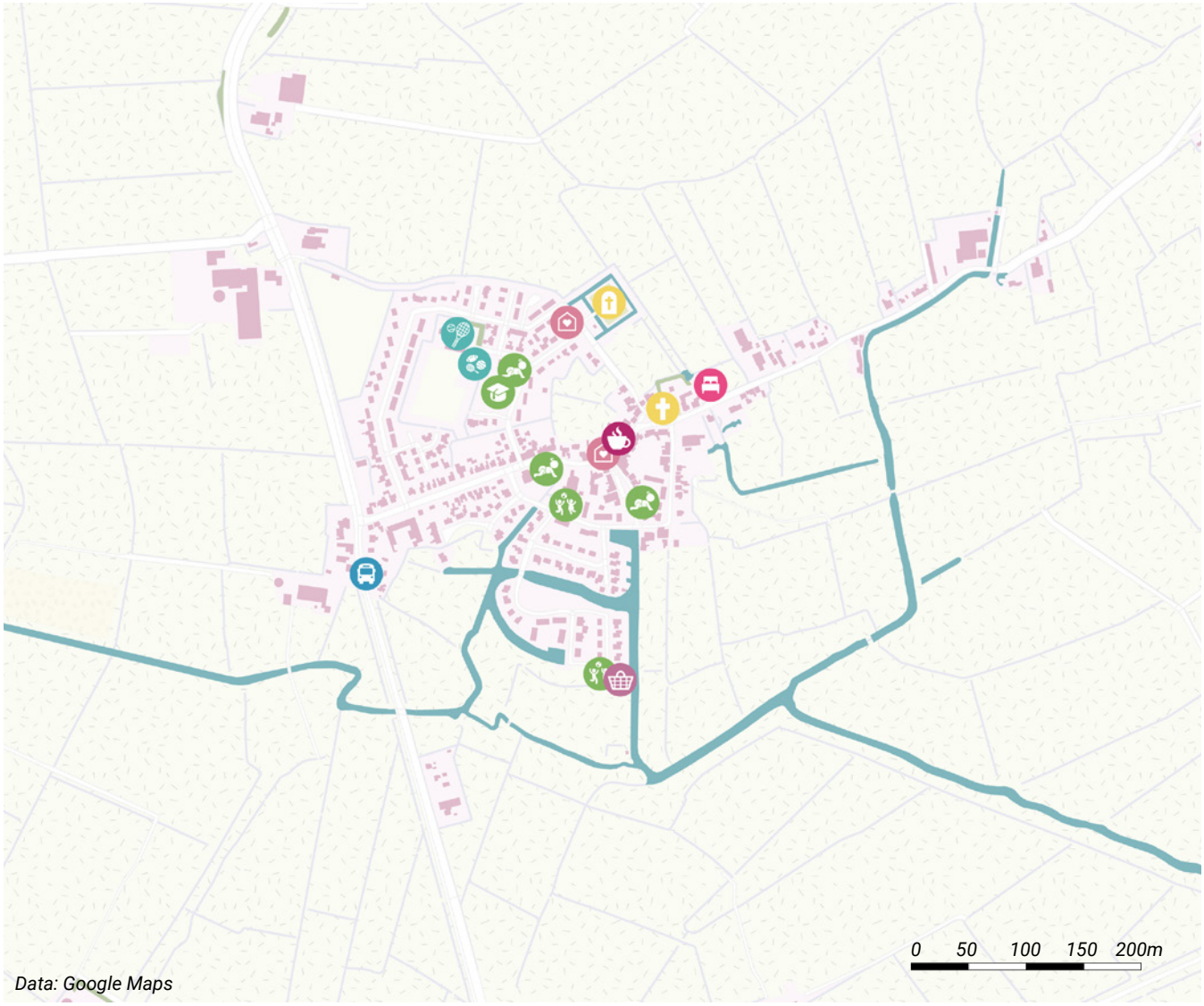
Data: topotijdreis.nl

N **Legenda**

- Wegen
- <1929
- 1929-1962
- 1962-1994
- 1994>

Voorzieningen

Het dorp heeft geen winkels of maatschappelijke voorzieningen meer. Voor boodschappen of een huisarts is men aangewezen op Leeuwarden of andere dorpen.



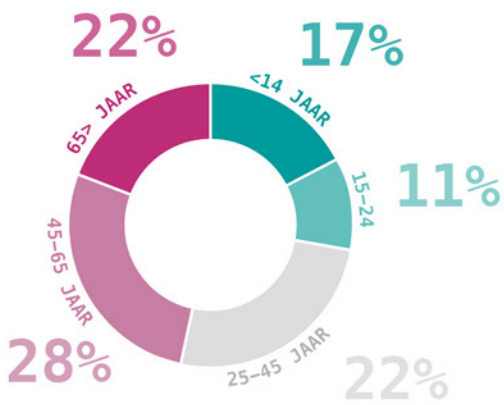
Data: Google Maps

N **Legenda**

- Bushalte
- Kerk, Begraafplaats
- Onderwijs, kinderopvang
- Speelplek
- Café
- Winkels
- Gezondheid, verzorging
- Sport
- B&B

LEEFTIJDSOPBOUW INWONERS REDUZUM

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021



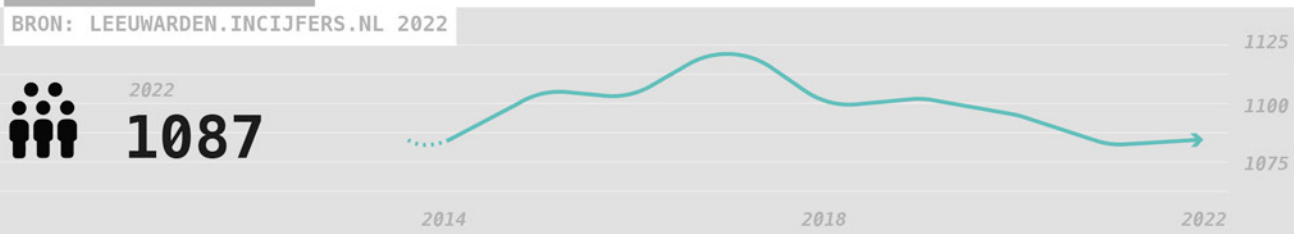
- **In tegenstelling tot naburige dorpen is in Reduzum op dit moment nog geen sprake van een bevolkingskrimp.**

BRON: WOONVISIE REDUZUM 2019

VERDELING INKOMENSNIVEAU HUISHOUDENS REDUZUM BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020

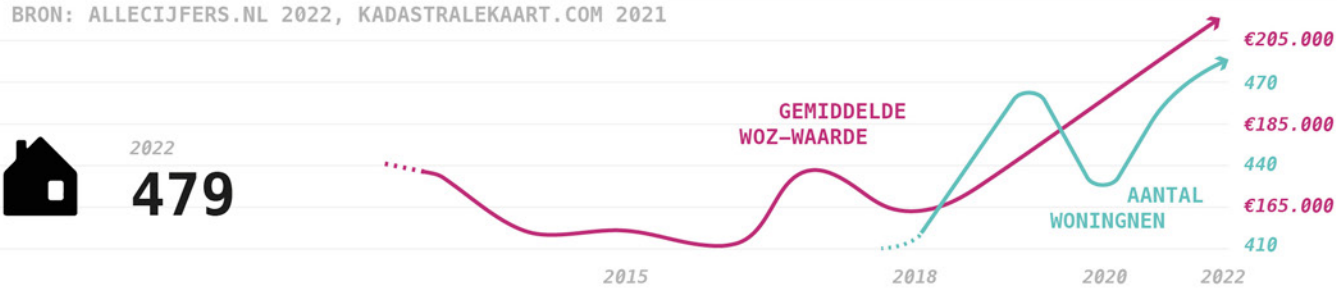
AANTAL INWONERS REDUZUM

BRON: LEEUWARDEN.INCIJFERS.NL 2022



AANTAL WONINGEN EN WOZ-WAARDE REDUZUM

BRON: ALLECIJFERS.NL 2022, KADASTRALEKAART.COM 2021



AANTAL HUISHOUDENS REDUZUM

BRON: KADASTRALEKAART.COM, LEEUWARDEN.INCIJFERS.NL 2022

- **Reduzum bestaat voor 75% uit vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen. Een groot aantal hiervan wordt bewoond door een stel of een alleenstaande. Deels zijn dit ook corporatie-woningen.**

WONINGVOORRAAD REDUZUM

BRON: WIJKPASPOORT VNG 2022 ■ PARTICULIER BEZIT ■ CORPORATIE BEZIT

AANWEZIGE UTILITEITSBOUW REDUZUM

BRON: WIJKPASPOORT VNG 2020

SCHOOL	GEZONDHEIDS-ZORG	GEMEENSCHAPS-FUNCTIE	LOGIES	WINKELS	KANTOREN	BEDRIJVEN & INDUSTRIE	SPORT
1	0	6	1	6	2	15	2

- **Er zijn weinig voorzieningen aanwezig in het dorp. Voor voorzieningen zijn de inwoners van Reduzum aangewezen op omliggende dorpen of de stad.**

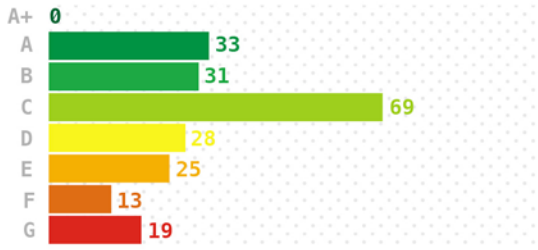
BEDRIJFSVESTIGINGEN REDUZUM

BRON: KADASTRALEKAART.COM 2021

LANDBOUW, BOSBOUW EN VISSERIJ	NIJVERHEID EN ENERGIE	HORECA EN HANDEL	INFORMATIE, VERVOER EN COMMUNICATIE	FINANCIËLE DIENSTEN	ZAKELIJKE DIENSTEN	RECREATIE, CULTUUR EN OVERIGE
5	15	20	5	10	30	10

VERDELING ENERGIELABEL KLASSE REDUZUM

BRON: WIJKPASPOORT VNG 2021



- **Het woningaanbod past niet meer bij de woonwens in Reduzum. Er zijn teveel grote gezinswoningen.**

BRON: ELKIEN, WOONVISIE REDUZUM 2019

WONINGEIGENDOM REDUZUM

BRON: ALLECIJFERS.NL 2022

KOOPWONINGEN	73%
HUUR-CORPORATIE	21%
HUUR OVERIG	6%

OPPERVLAK REDUZUM

BRON: KADASTRALEKAART.NL 2021

TOTAAL
48ha

WAARVAN WATER
2ha

Locatiebezoek met de mienskip van Reduzum

1. Start: Vincentiuskerk
2. Weide
3. IJsbaan
4. Sportveld
5. Grasveld
6. Strandje
7. Grasveld
8. Haven
9. Erf
10. Eind: erf

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
polyfern

2. Weide: open weide nabij het centrum. Door aanwezige cultuurhistorische waarde geen geschikte locatie voor woningbouw.
3. IJsbaan: grasveld wordt in de winter gebruikt als schaatsbaan. Door ligging geen geschikte locatie voor woningbouw.
4. Sportveld: in verband met jaarlijkse evenementen, geen geschikte locatie voor woningbouw.
5. Strandje: nieuw aangelegd aan de rand van het dorp.
6. Grasveld: open grasveld aan de rand van het dorp.
7. Grasveld: open grasveld aan de rand van het dorp. Door het dorp aangewezen als mogelijke plek voor woningbouw.
8. Haven: open weide nabij het centrum. Door aanwezige cultuurhistorische waarde geen geschikte locatie voor woningbouw.
9. Woonerf: mogelijke kansen voor woningbouw op het erf.

7

8

9

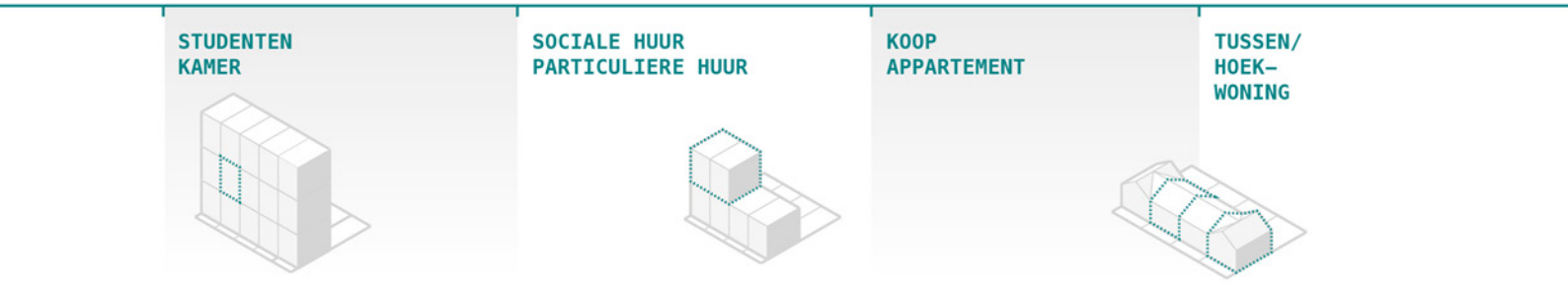
Perspectieven op Reduzum

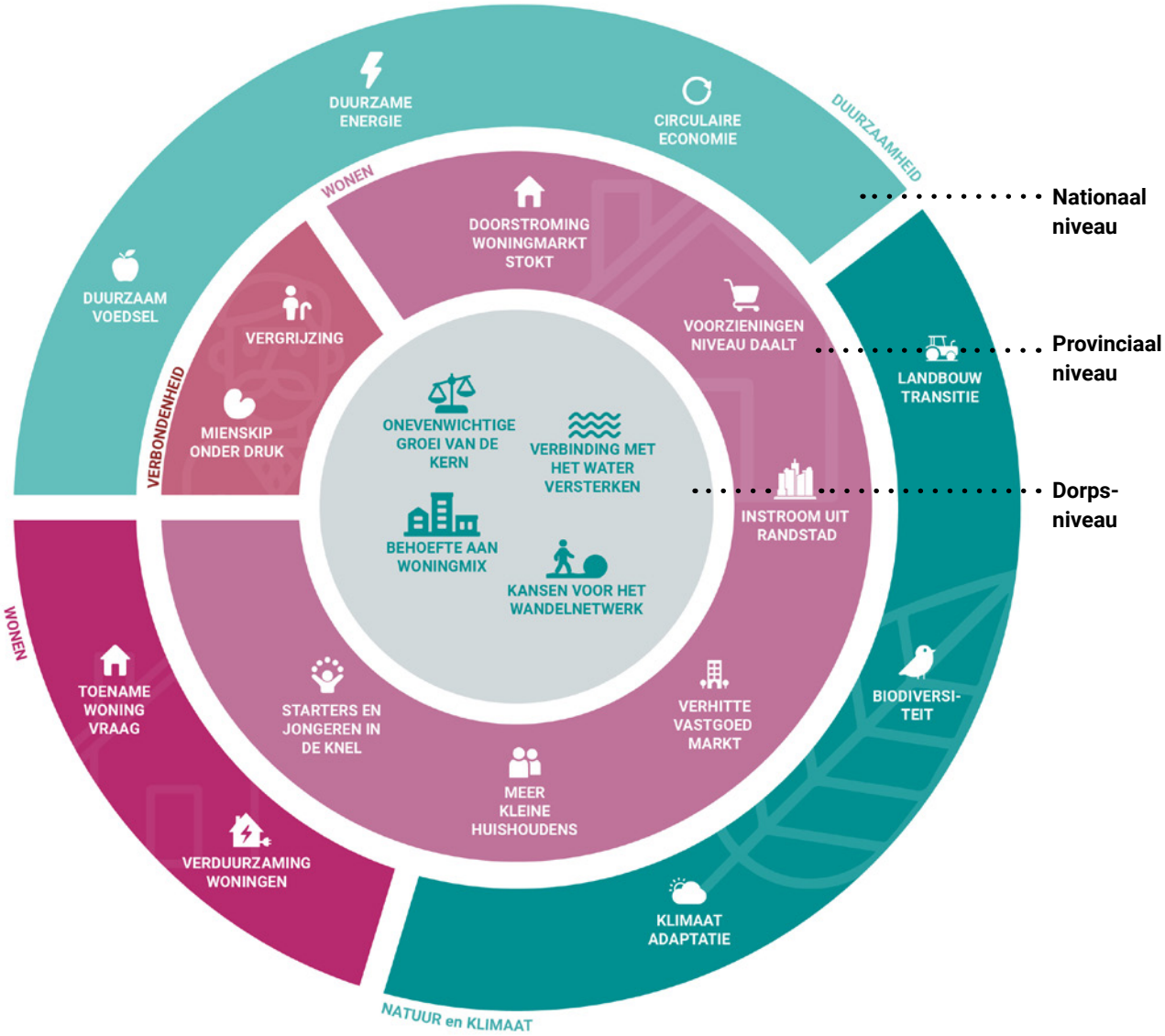
Opgaven

- De woningbouwopgave binnen Reduzum richt zich niet op één doelgroep. Binnen alle doelgroepen is er een woningvraag.
- Ouderen vormen hierop een uitzondering omdat zij vaak wegtrekken naar nabijgelegen grotere plaatsen met voldoende (zorg)voorzieningen.
- Het vastgoedaanbod is al zeer gemixt. Er zijn vooral te weinig woningen. Er liggen plannen om de komende 10 jaar 24 woningen te bouwen.
- De geschiedenis van het dorp is nog duidelijk zichtbaar in de hoogteverschillen, lintstructuur en oude gebouwen. Om deze kwaliteiten te waarborgen is nieuwbouw niet overal mogelijk/wenselijk.
- Verbinding met het water wordt erg gewaardeerd en speelt een belangrijke rol in de geschiedenis van het dorp. Door het dempen van de oude haven is dit minder zichtbaar geworden. De verbinding met het water kan met name aan de randen van het dorp worden versterkt.
- Doordat bij nieuwbouw vaak voor uitbreiding wordt gekozen liggen deze woningen steeds verder van de kern van het dorp en wordt ontsluiting een probleem. Dit risico doet zich voor bij verdere uitbreiding van de woonbuurt Âld Swin.
- Door een 'puist' van nieuwe woningen aan het dorp te bouwen dreigt bovendien de fysieke en sociale verbinding tussen nieuwbouw en het dorp te verdwijnen. Als gevolg wordt de leesbaarheid van de dorpse structuur aangetast. Het risico ontstaat dat het dorp niet in evenwichtige 'schillen' (zoals een ui) groeit, maar uit het lood ontwikkelt.
- Bij dorpsuitbreiding is de verbinding met de bestaande kern een essentiële opgave. Zo kan bijvoorbeeld het wandelnetwerk tussen dorp en het landelijk gebied worden versterkt. Maar ook de oorspronkelijke verbinding met het water en de historische identiteit van het lint kunnen worden hersteld. Van belang is dat bewoners van de nieuwe woningen ook het dorpscentrum bezoeken, zich verbonden voelen en onderdeel zijn/worden van de gemeenschap.
- Er is veel lokaal grondbezit. Hiermee kan Reduzum naar eigen inzicht ontwikkelen.
- Het dorp heeft een hechte en goed georganiseerde mienskip. Recent en in het verleden heeft de mienskip zelf dorpsontwikkelingen en woningbouw gefaciliteerd en gerealiseerd.

Opgave binnen wooncarrière

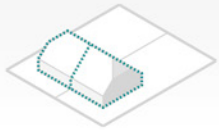
Zie ook p. 8-9



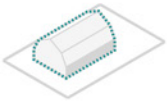


in Reduzum. Nieuwe woningen zijn nodig voor alle doelgroepen.

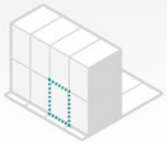
2-ONDER-1-KAP WONING



VRIJSTAANDE WONING



VERZORGINGS TEHUIS



polyfern

Dorpsperspectieven
Erf, lint, schil

In tegenstelling tot de perspectieven van Koudum en Buren kunnen de perspectieven voor Reduzum op dezelfde kaart worden weergegeven. Dit betekent dat de perspectieven elkaar niet uitsluiten en dus gecombineerd kunnen worden toegepast.

Transformatie van bestaande erven

- Er bevindt zich een aantal grote gebouwen met grote stukken grond binnen het dorp.
- Splitsing van deze gebouwen, rekening houdend met eventuele monumentale waarden, en het benutten van de bijbehorende grond is een kleinschalige ontwikkelkans voor nieuwe woningen. De ontwikkeling van deze nieuwe woonlocaties binnen de bestaande dorpsstructuur kan op kleine schaal het dorp versterken en samenhang geven.

Ontwikkeling van het lint

- Een aantal erven bevindt zich langs het lint.
- Door op deze erven in het verlengde achter de bestaande bebouwing kleinschalig nieuwe woningen te plaatsen, ontstaan kleine uitbreidingen die geschikt zijn als meergeneratie-erf, familie-erf, of CPO.

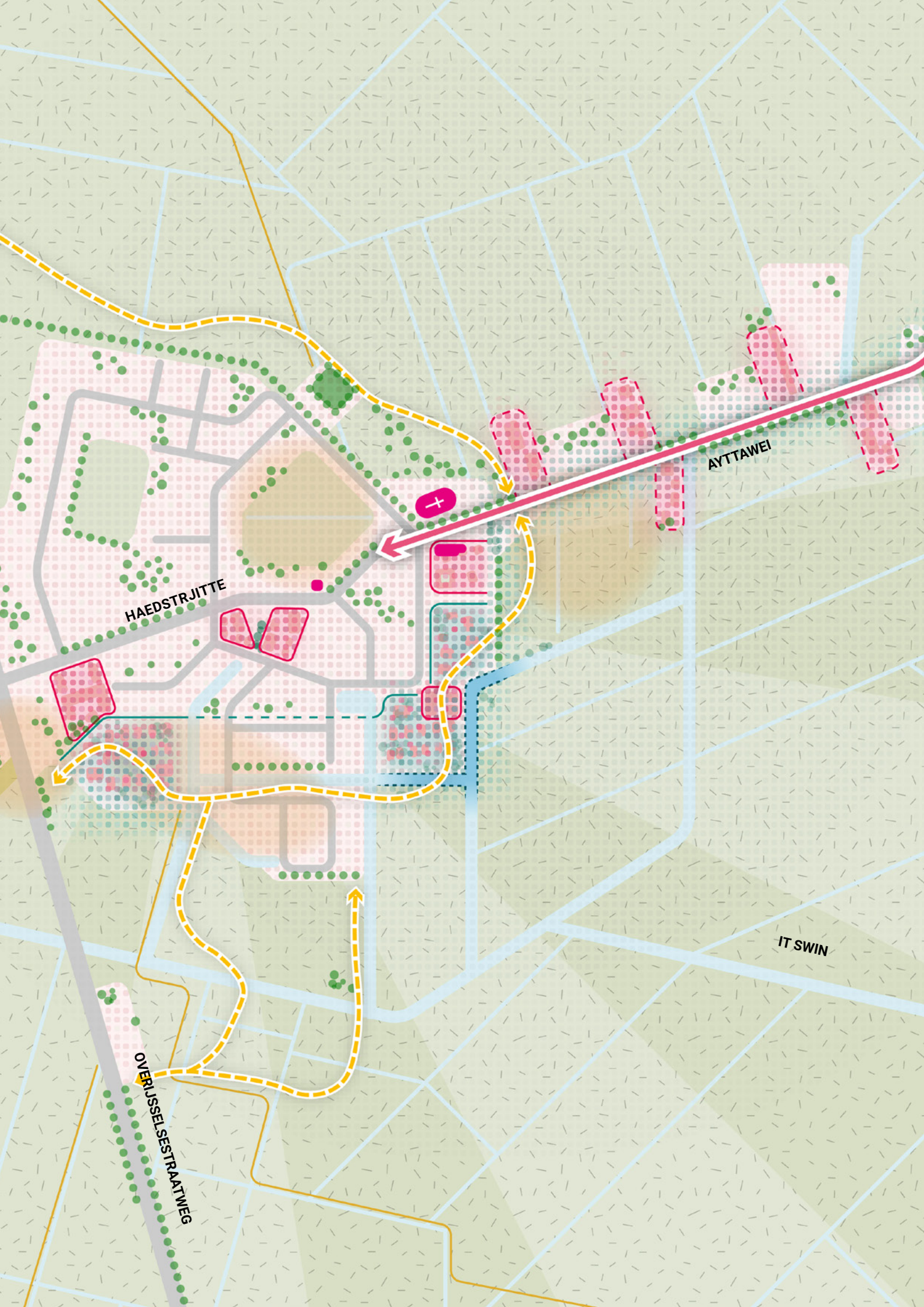
Toevoegen van een nieuwe schil aan de dorpsrand

- Uitbreiding van het dorp mogelijk is mogelijk op een aantal locaties aan de randen van Reduzum, met name aan de zuidkant.
- Er liggen kansen om in samenhang met woningbouw ook de waterstructuur en het wandelnetwerk verder uit te breiden. En om de relatie tussen dorp en open landschap te versterken.
- Door zorgvuldig te zijn in locatiekeuze voor uitbreiding, blijft de ruimtelijke balans en samenhang intact. Om dit voor elkaar te krijgen zou het dorp beschouwd moeten worden als een structuur van 'schillen' (zoals een ui). Bij elke uitbreiding wordt er een schil toegevoegd of aangeheeld zodat het dorp ruimtelijk in balans groeit.
- Kansrijke plekken voor nieuwe 'schillen' liggen aan de oostzijde, nabij de Âld Swin en de Buorren. Hier kan ook water worden toegevoegd en dichter bij het dorp worden gebracht. Een andere mogelijk plek is de hoek tussen de Dominee Boersstrjitte en It Pypke.

N

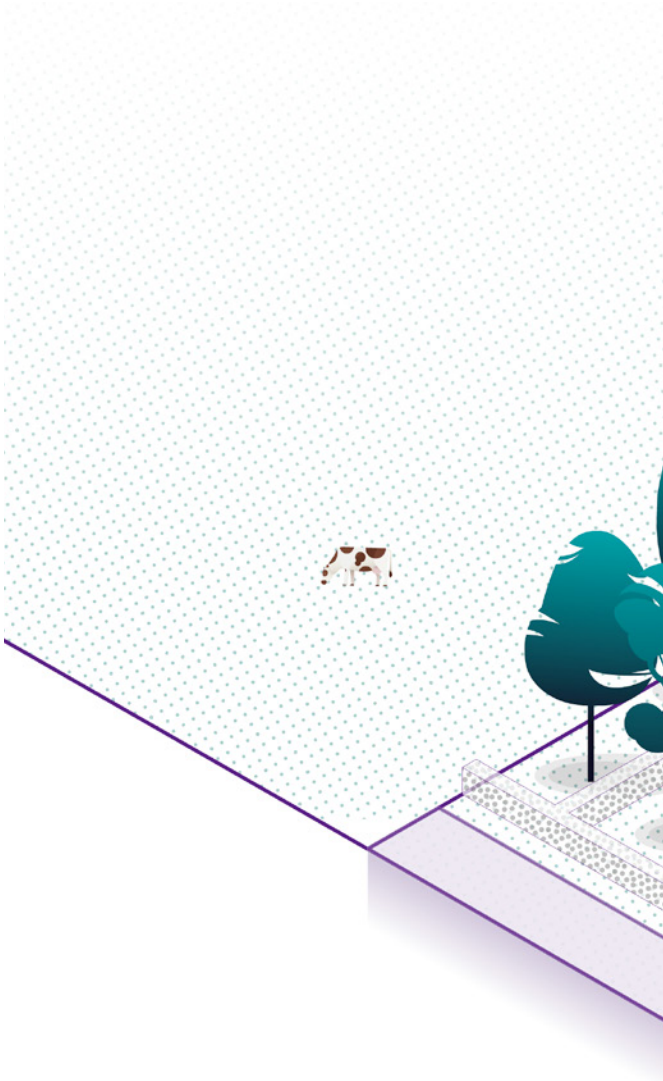
Legenda

- Maatschappelijke functies
- Bedrijvigheid
- Wonen
- Detailhandel
- Groen
- Bebouwd gebied
- Weg
- Wandelnetwerk
- Bomenlaan
- Kerkenpad
- Rijksmonument
- Water
- Nieuw water
- Bos
- Terp
- Akkerland en grasland
- Slaperdijk


AYTTAWEI
HAEDSTRJITTE
IT SWIN
OVERIJSSELSESTRAATWEG

Concept 1
Transformatie grote erven en gebouwen

- Grote gebouwen kunnen worden gesplitst in meerdere kleine wooneenheden voor bijvoorbeeld starters of ouderen. De uitstraling van het gebouw blijft behouden.
- Op het erf is mogelijk ruimte voor kleine woningen zoals tiny houses of een vrijstaande woning. Bijvoorbeeld door het slopen van een bestaand bijgebouw of schuur.
- De buitenruimte verandert in een groene verblijfsruimte. Hier kunnen eventueel routes doorheen lopen die aansluiten op het wandelnetwerk.



Doelgroep:

bvo 50-150m2

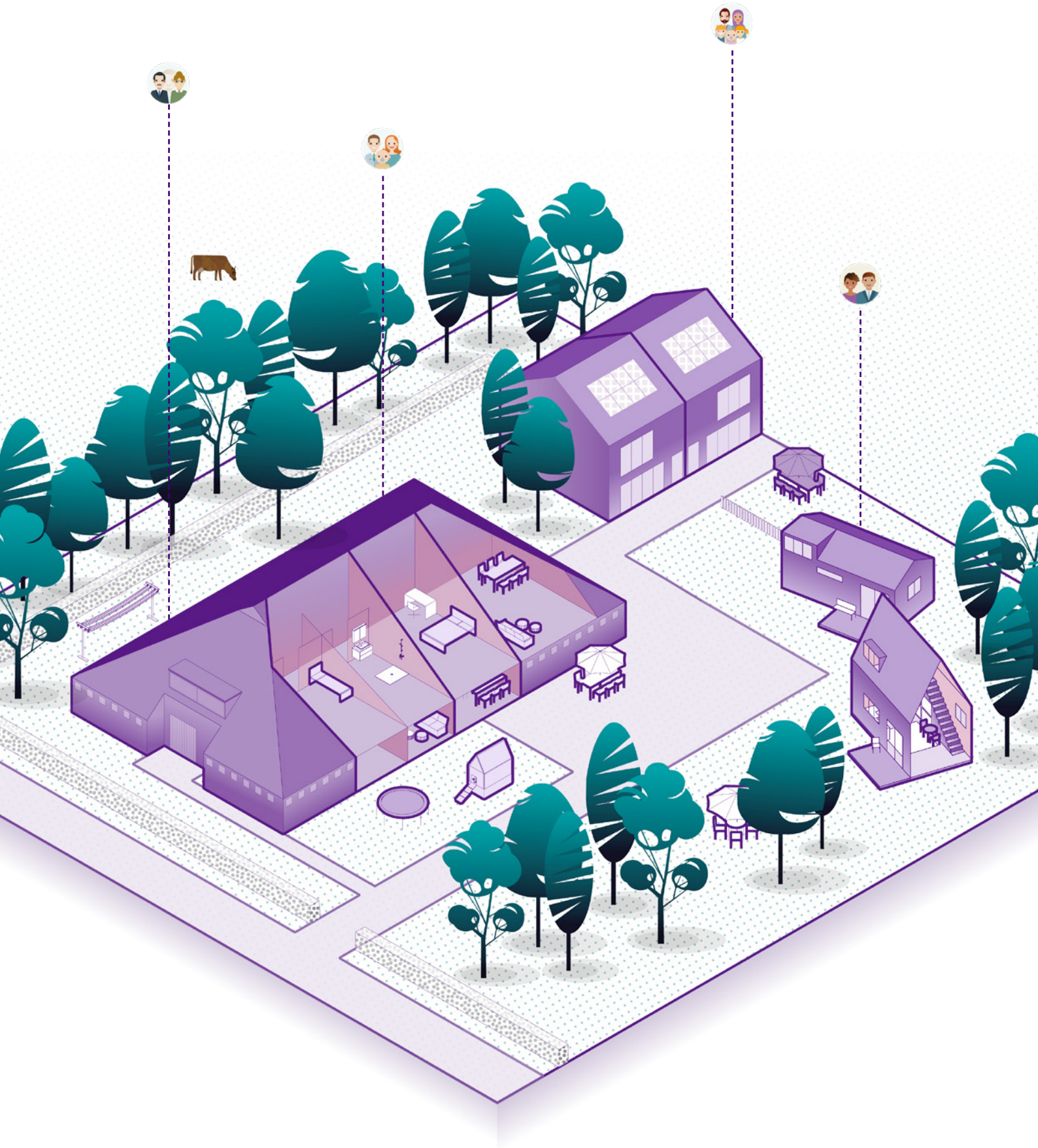
- Starters
- Jong gezin
- Groot gezin
- Empty nesters

Financieringstrategie:

1

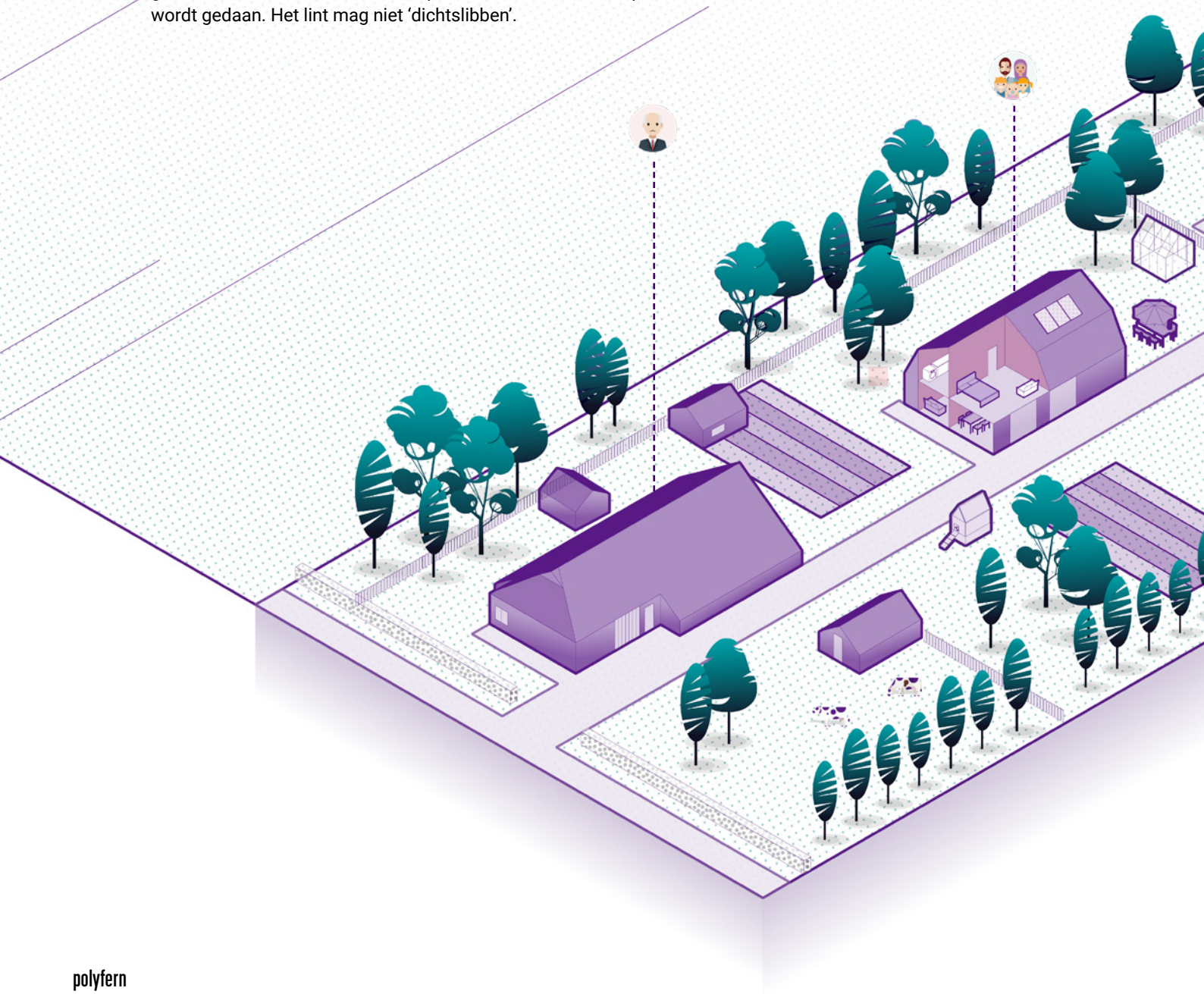
Woonconcept:

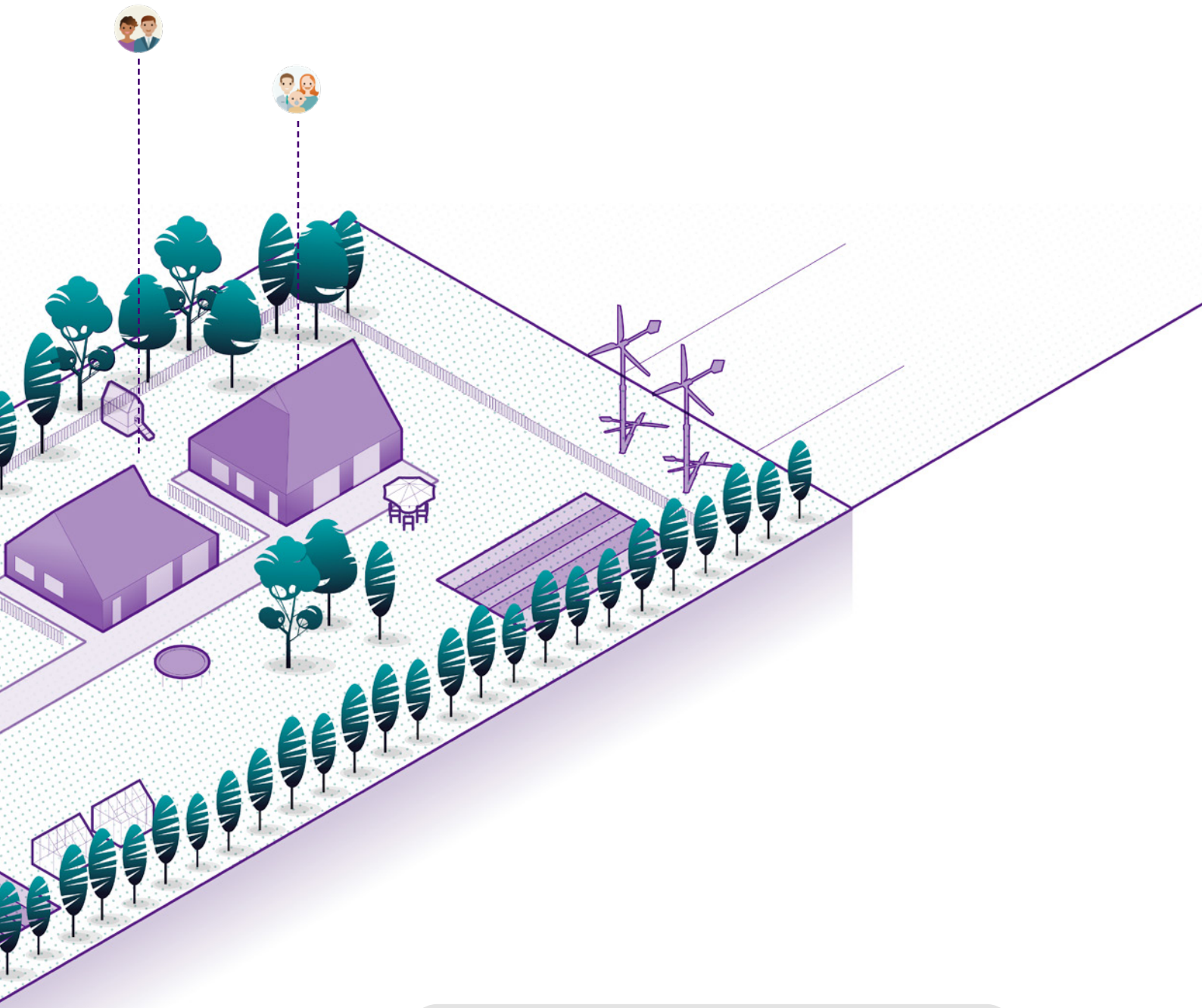
2 9 10



Concept 2
Verdichting van het lint

- Achter bestaande bebouwing aan het lint kunnen nieuwe woningen worden ontwikkeld.
- Dit kunnen vrijstaande woningen zijn voor kinderen maar ook kleine rijwoningen zoals reeds is gedaan aan de Ayttawei.
- Op het erf ontstaat een groene openbare ruimte die gezamenlijk kan worden gebruikt.
- Hierbij is het belangrijk om oog te hebben voor de landschappelijke kwaliteit. De diepte van het erf mag geen afbreuk doen aan de structuur van het lint of op het zicht op het open landschap. Ook moet tussen de erven voldoende open ruimte over blijven zodat geen afbreuk aan het zicht en de openheid van het landschap wordt gedaan. Het lint mag niet 'dichtslibben'.





Doelgroep: **bvo 80-150m2**

- Starters
- Jong gezin
- Groot gezin
- Empty nesters

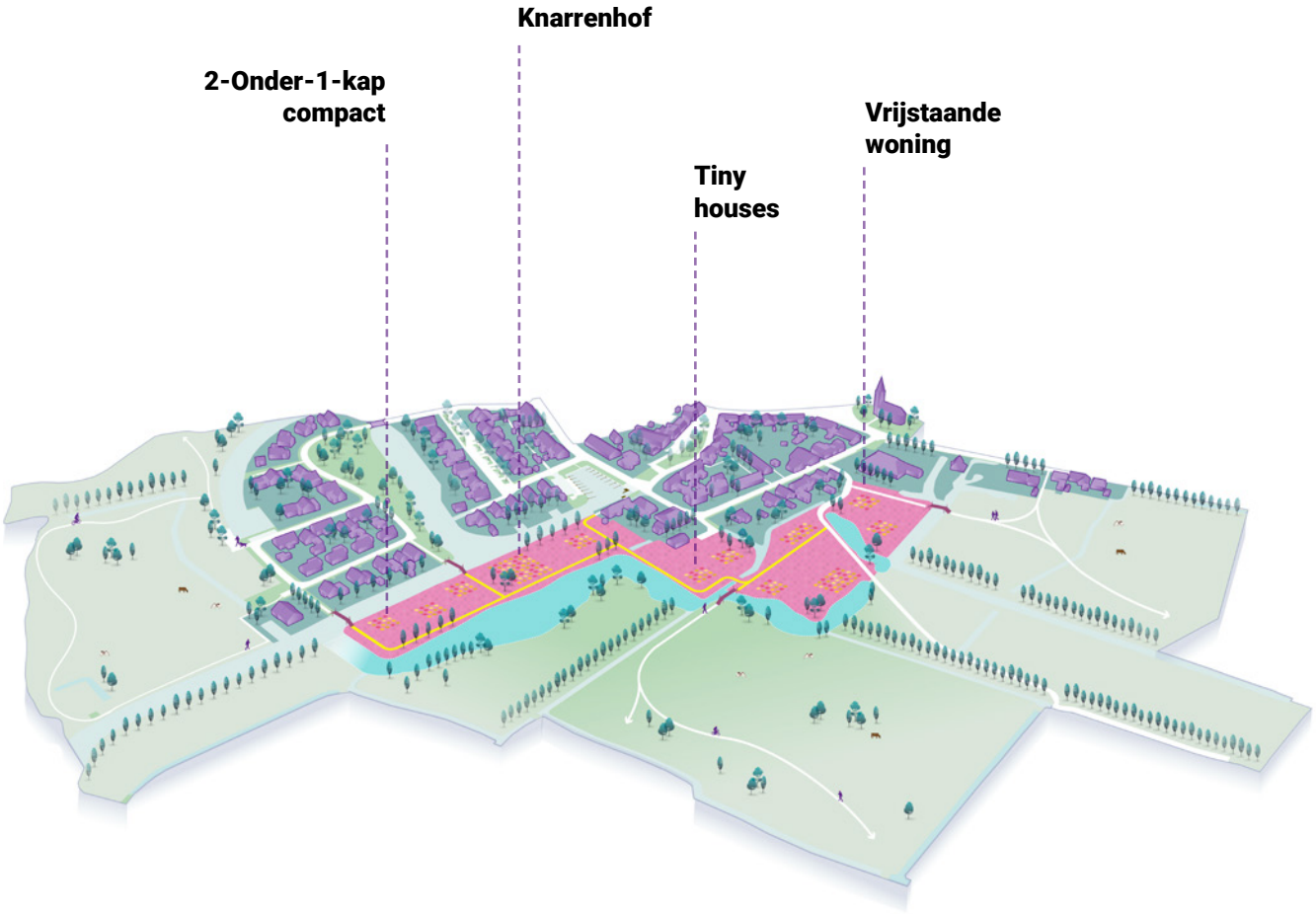
Financieringstrategie: 1 3

Woonconcept: 9 10

polyfern

Concept 3
Nieuwe schil

- Grootschalige uitbreidingen kunnen als een nieuwe schil aan het dorp worden toegevoegd.
- Bestaande wandelroutes en waterstructuren kunnen aantakken op de nieuwe schil.
- Er ontstaat ruimte voor een grote variatie aan woonvormen.
- Door de schil van Reduzum meer gelijkmatig uit te breiden kan de relatie tussen het dorp en het omliggende open landschap worden versterkt.
- Groen en water kunnen worden uitgebreid en vanuit het landschap de schil 'invloeien'. Zo ontstaat een groene en aantrekkelijke dorpsrand.



Ga naar bladzijde 187:
2-onder-1-kap compact

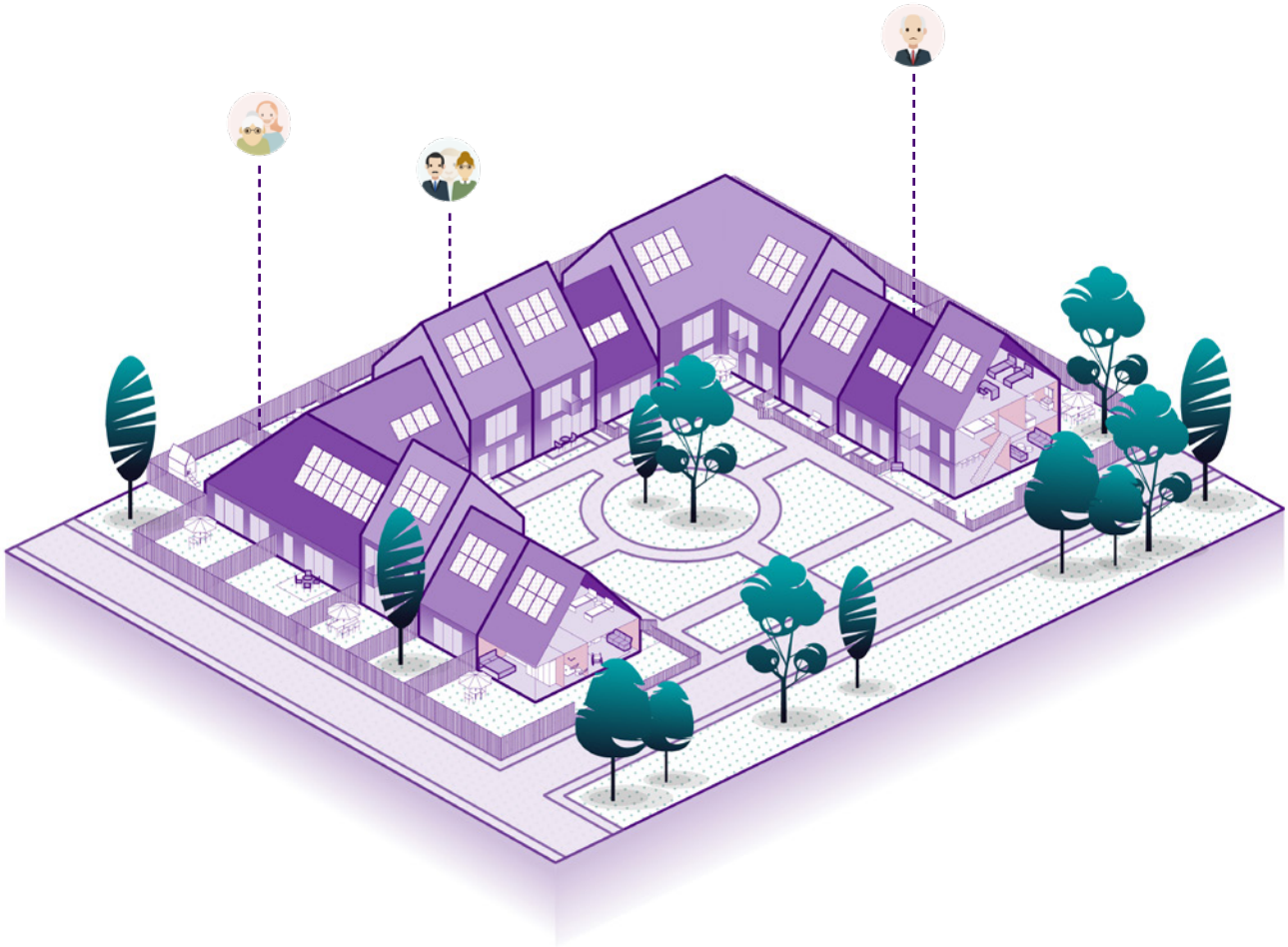
Ga naar bladzijde 186:
Hof (starters en senioren)

Ga naar bladzijde 188:
Tiny houses

Ga naar bladzijde 189:
Vrijstaande woningen

Hof

- Woningen voor ouderen, empty nesters en/of starters rond een gedeelde binnentuin. Een mix van doelgroepen in een hof is goed mogelijk. Hierdoor kunnen mensen elkaar helpen en ondersteunen.
- Er is mogelijk zelfs ruimte voor het inpassen van kleine maatschappelijke functies zoals thuiszorg, kapper of kinderopvang.



Doelgroep: **bvo 65-85m2**

- Empty nesters
- Kwetsbare ouderen
- Zelfstandige ouderen

Financieringsstrategie: 5 6

Woonconcept: 7

2-onder-1-kap compact

- Een ruime twee-onder-één-kap woning met een tuin.
- Door de ruimte rond het huis is deze woning geschikt voor gezinnen.

Doelgroep: **bvo 100m2**

Jong gezin

Financieringsstrategie: 4 5 8

Woonconcept: 10

Tiny houses

- Een cluster van kleine woningen voor studenten of starters.
- Bewoners kunnen bijdragen aan het onderhouden van het omliggende landschap (landschapsaandeel).

Doelgroep: bvo 50-70m2

Studenten

Starters

Financieringsstrategie: 3 5 9

Woonconcept: 9

Vrijstaande woning

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

Doelgroep: bvo 150-200m2

Groot gezin

Financieringsstrategie: 4 5 8

Woonconcept: 10

Advies Reduzum

Op basis van de analyses, ateliers en uitwerkingen komen we tot een aantal aanbevelingen voor het dorp Reduzum. Deze kunnen worden gebruikt bij nadere uitwerking en in gesprek tussen dorpsbelang, gemeente en provincie. Er zijn zowel algemene als dorp-specifieke adviezen benoemd.

Algemeen

Verbindt locaties en initiatieven
Breng samenhang in de initiatieven die er zijn t.a.v. woningbouw. Als elk initiatief of elke kavel los van elkaar wordt ontwikkeld leidt dat tot gemiste kansen en vertraging in de ontwikkeling van het dorp. Kijk hoe initiatieven complementair kunnen zijn en elkaar kunnen versterken. Bijvoorbeeld in de doelgroepen die ze bedienen. En ga na hoe een ontwikkeling het dorp als geheel kan versterken. Niet alleen met woningen maar ook met groen, wandelroutes, voorzieningen, etc.

Benut de kracht van de mienskip
Er is veel lokaal grondbezit in Friese dorpen en er zijn ideeën in overvloed voor nieuwe woningen. Daarnaast is de mienskip goed georganiseerd: men kent elkaar en werkt in veel ontwikkelingen al samen. Dat is een enorme kracht. Hiermee kan het dorp naar eigen inzicht ontwikkelen, zonder bemoeienis van een commerciële ontwikkelaar uit de Randstad. Er kan daarmee vanuit lokaal niveau sturing worden gegeven aan grondposities, betaalbaarheid en kansen op de woningmarkt.

Respecteer ruimtelijke waarden: dorps-DNA
Elk dorp in Friesland is uniek. De unieke waarden volgen uit het landschap, cultuurhistorie en de gemeenschap. Tezamen vormt dit het dorps DNA. Het risico bij woningbouw is dat elk dorp op elkaar gaat lijken door de bouw van standaardwoningen en weinig doordachte buurt- en wijkplannen. Benut het dorps DNA om nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de identiteit van het dorp. Voorkom standaardisatie en geef aandacht aan ruimtelijke kwaliteit en uniciteit. Open data van zowel de gemeente als provincie kan inzicht geven in de waarden en waar ze te vinden zijn.

Bedenk voor wie je bouwt en waarom: focus op lokaal niveau en maatwerk
De grootste beperking van het hele woningbouwdebat is dat er vaak alleen maar in getallen wordt gesproken. Maar het bouwen van woningen is veel meer dan het stellen van een kwantitatief doel gekoppeld aan een jaartal. Uit de analyses blijkt dat de woonopgave lokaal heel specifiek kan zijn en totaal kan afwijken van het regionale en nationale beeld. Het ene dorp krimpt, terwijl het andere groeit, het ene dorp vergrijst en wil meer seniorenwoningen, terwijl het andere behoefte heeft aan woningen voor alle doelgroepen.

Het is daarom van belang de exacte woningvraag op dorpsniveau in beeld te brengen en dit af te zetten tegen de huidige vastgoedvoorraad. Welke demografische ontwikkelingen zijn er nu en in de komende 10-20 jaar, welke doelgroepen volgen daaruit en wat voor woningen hebben zij nodig? En hoe verhoudt dat zich tot de woningtypen die nu in het dorp staan? Alleen zo wordt duidelijk wat er gebouwd moet worden en voor wie. Open data van het CBS, FSP, gemeente en provincie geven hierin veel inzicht.

Dorp-specifiek

Maak een integrale ruimtelijke dorpsvisie
De focus van de uitwerkingen en woonconcepten ligt logischerwijs voornamelijk op de woonopgave. Maar het toevoegen van woningen en het verwelkomen van nieuwe bewoners brengt meer veranderingen met zich mee. De ontwikkelingen hebben invloed op voorzieningen, bereikbaarheid, toegankelijkheid en de uitstraling van het dorp.

Met de woon-opgave staan dus grote veranderingen in het dorp voor de deur. Stel daarom een integrale dorpsvisie op en zet een stip op de horizon. Waar moet Reduzum over 10, 20, 30 jaar staan? Wat kan een wervend perspectief voor het dorp zijn waarin wonen, landschap, voorzieningen, energie en mobiliteit aandacht krijgen? Het werken vanuit een integrale dorpsvisie geeft meer sturing in losse ideeën en helpt om keuzes te maken en ontwikkelingen te prioriteren.

Kleine plannen, grote slagingskans
Zet in op het faciliteren van kleine ontwikkelingen. Het geleidelijk ontwikkelen van een dorp, met meerdere kleinere ontwikkelingen kan de slagingskans vergroten. T.o.v. grote ontwikkelingen is er bij kleine woningbouwplannen vaak minder weerstand vanuit de omgeving en zijn ze vaak makkelijker ruimtelijk inpasbaar. Zo kunnen bijvoorbeeld procedures sneller worden doorlopen. Hiermee wordt de voortgang van de ontwikkeling van het hele dorp verzekerd en is er eerder concreet resultaat.

Combineer concepten en locaties
De getoonde perspectieven voor Reduzum laten een palet aan mogelijke oplossingen zien. Van inbreiding op erven, verdichting van het lint tot een nieuwe 'schil' aan het dorp. Het is niet een kwestie van kiezen tussen de concepten. Juist een combinatie van concepten kan er toe leiden dat het dorp op meerdere plekken kan worden versterkt en er in evenwicht ontwikkeld wordt.

Breng het ruimtelijk evenwicht terug
Houd rekening met een geleidelijke groei van Reduzum in 'schillen'. Het onevenwichtig uitbreiden van het dorp aan één dominante zijde leidt tot allerlei problemen. Zo is de ontsluiting van zo'n wijk lastig te regelen waardoor allerlei verkeerskundig grote ingrepen nodig zijn. Bijvoorbeeld de aanleg van een rondweg of eigen aansluiting op de provinciale weg. Hierdoor komen bewoners van zo'n nieuwe wijk nauwelijks meer door het oude dorp. Ook heeft de wijk door de grote afstand tot het centrum, gevoelsmatig minder binding met het dorp. Zo raakt de wijk ruimtelijk en sociaal geïsoleerd.

Unieke woonmilieus voor Reduzum
Speficiek voor Reduzum zijn de terpen, openheid van de polder, de rijksmonumenten en het water unieke kwaliteiten. Deze kunnen beter worden benut in nieuwe ontwikkelingen en zo het gezicht van het dorp verrijken en versterken.

Door bijvoorbeeld in het concept 'schil' de verbinding met de open polder en het water op te zoeken, ontstaat een uniek en typisch Reduzums woonmilieu. Waarin een diversiteit aan woningtypes in een groenblauwe dorpsrand een plek krijgt. Door in het concept 'lint' juist voort te borduren op de lintstructuur van oost-Reduzum, krijgt deze zijde van het dorp een meer uitgesproken karakter. Het specifieke woonmilieu met meergeneratie-erven aan het lint, voegt een nieuw type woonmilieu aan het dorp toe en verrijkt zo de woningvoorraad.

Bijlage I. Voorbeelden woonconcepten

1. Woning splitsen

Twee-onder-een-kapwoning / rijwoning / meerdere generatiewoning

Het concept richt zich op (alleenstaande) 65+ers met de behoefte om kleiner te wonen, maar wel in dezelfde woning willen blijven wonen. Ouderen die een grote woning bezitten kunnen deze opdelen in twee kleinere wooneenheden. Op de begane vloer komt de senior te wonen. De overige ruimte (op hogere verdiepingen) komt in dat geval vrij voor starters, alleenstaanden of kleine gezinnen.

Voorbeeld: Jonne wil al jaren met haar man en kinderen een woning in het centrum van haar geboorteplaats. Omdat haar tante vanwege haar gezondheid de bovenste verdiepingen van haar huis niet meer gebruikt, kiest haar tante ervoor om het huis te splitsen. Jonne en haar gezin kunnen nu op de bovenste verdiepingen wonen en tegelijkertijd haar tante ondersteunen.

Strategie:
Financiering concept d.m.v. verkoop, verhuur of subsidies.

Ruimtelijke impact:
De transformatie vindt plaats binnen de footprint van het bestaande gebouw of d.m.v. uitbreiding en heeft zodoende weinig ruimtelijke impact.

Splitsing van een rijwoning in een eengezinswoning en seniorenwoning (project: Gezondheidsdorp Oostburg)

Splitsing van een twee-onder-een-kapwoning in een eengezinswoning en een seniorenwoning (project: Actieplan Toekomstbestendig Beijum)

2. Woning splitsen

Grote vrijstaande woning/boerderij

Het concept richt zich op (alleenstaande) 65+ers die op dit moment in een te grote vrijstaande woning of boerderij wonen. Hoewel de behoefte bestaat om kleiner te wonen, wordt veel waarde gehecht aan de bekende leefomgeving en het sociaal milieu. Het splitsen van deze grote vrijstaande woningen of boerderijen in twee of meer kleinere woningen kan een uitkomst zijn. De oorspronkelijke bewoner kan dan in één van de wooneenheden blijven wonen.

Voorbeeld: Auke merkt dat het steeds moeilijker voor hem wordt om zijn boerderij te onderhouden. Maar hij wil ook niet weg uit de woning waar hij als kind is opgegroeid. Gelukkig kan hij zijn woning splitsen. Zo kan hij thuis blijven wonen, maar hoeft hij niet langer zijn hele erf te onderhouden.

Strategie:
Financiering concept d.m.v. verkoop, verhuur of subsidies.

Ruimtelijke impact:
De transformatie vindt plaats binnen de footprint van het bestaande gebouw of d.m.v. uitbreiding en heeft zodoende weinig ruimtelijke impact.

Opsplitsing van grote boerderijen in meerdere wooneenheden (project: Krasse Kernen)

Transformatie van een boerderij in een woonboederij met in het achterste gedeelte twee extra woningen (beeld: Architektenburo Van Ruth)

Splitsing van een boerderij in twee wooneenheden (beeld: Van Dun Ontwerp en Planologie)

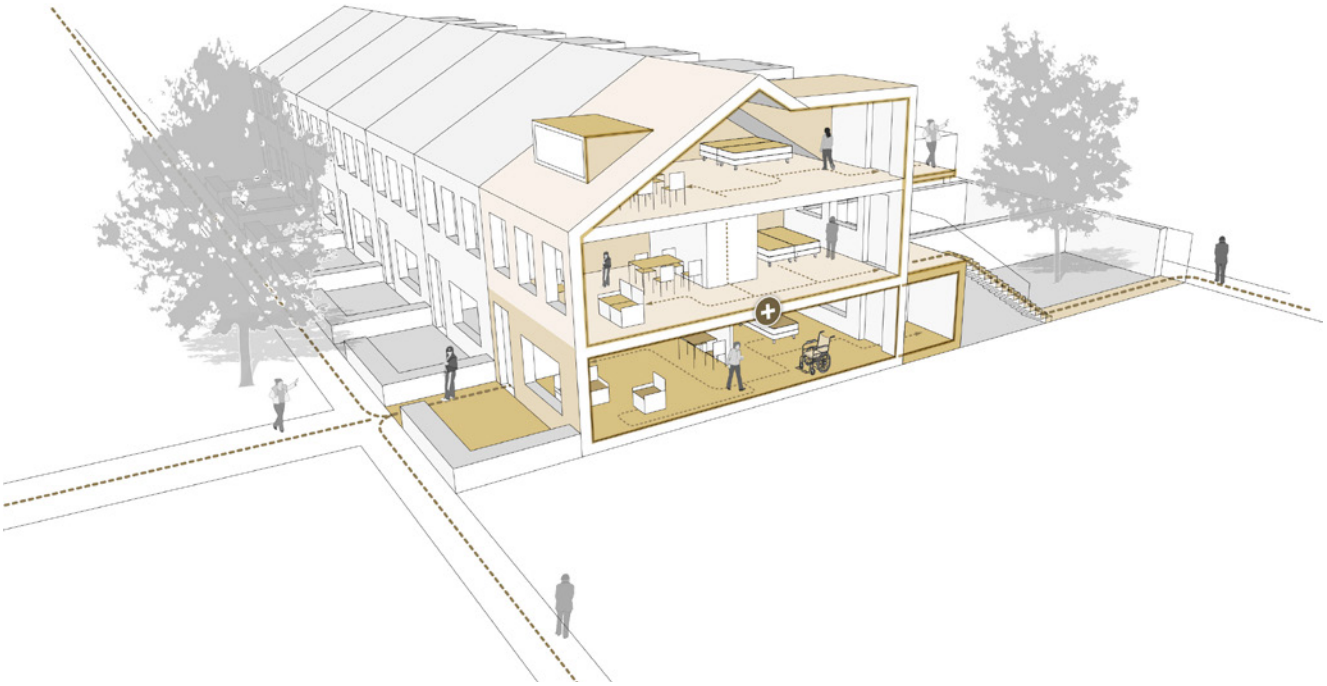
3. Woning splitsen
Corporatiewoning

Veel oude woningen van woningbouwverenigingen of woningcorporaties zijn toe aan renovatie, of moeten worden aangepast in het kader van duurzaamheid. Koppel het splitsen van deze woningen in twee kleinere woningen aan renovatie en het doen van ingrepen m.b.t. duurzaamheid. Het splitsen van corporatiewoningen kan leiden tot een besparing op de huurtoeslag, de woonlasten, de CO2-uitstoot en de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

Voorbeeld: Dirtzen staat samen met haar dochtertje op de wachtlijst voor een corporatiewoning. Naast de lange wachttijd, zijn veel corporatiewoningen nog steeds boven haar budget. Door bij de renovatie van corporatiewoningen kiezen voor splitsing, kunnen zowel Dirtzen als de volgende op de wachtlijst sneller terecht en hebben ze lagere maandlasten.

Strategie:
- Financiering concept d.m.v.
- verkoop, verhuur of subsidies.

Ruimtelijke impact:
De transformatie vindt plaats binnen de footprint van het bestaande gebouw of d.m.v. uitbreiding en heeft zodoende weinig ruimtelijke impact.



Opsplitsing van een corporatiewoning in twee wooneenheden (project: Care2Share Oosterparkwijk Groningen)

4. Woning splitsen

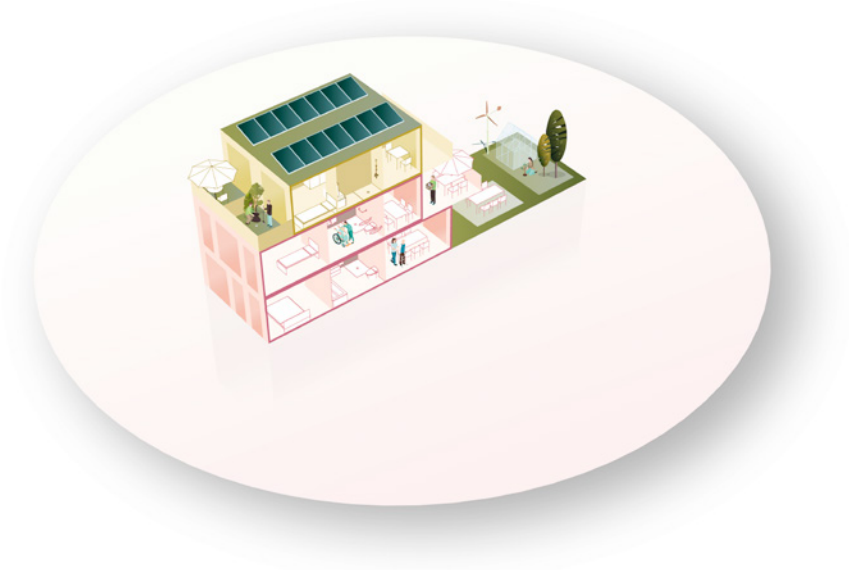
Optoppen bestaande woning

Bestaande woningen kunnen worden opgetopt met een nieuwe woonlaag. In deze nieuwe woonlaag kan een appartement voor een student, starter of mantelzorger worden gerealiseerd.

Voorbeeld: Jelte woont in een nieuwe woning bovenop de woning van zijn ouders. Door optopping kan hij zelfstandig wonen in een betaalbaar appartement, in de nabijheid van zijn ouders. Hij kan voor hen zorgen wanneer dit nodig is.

Strategie:
- Financiering concept d.m.v.
- verkoop, verhuur of subsidies.

Ruimtelijke impact:
Ondanks het feit dat de bebouwing geen extra ruimte in beslag neemt door de plaatsing op bestaande bebouwing, kan de ingreep het straatbeeld veranderen.



Optoppen van bestaande woningen (project: Gezondheidsdorp Oostburg)

Optoppen van bestaande woning, Rotterdam (beeld: STATS Architecten)

Optoppen van bestaande woningen, Rotterdam (beeld: RotterdamWoont)

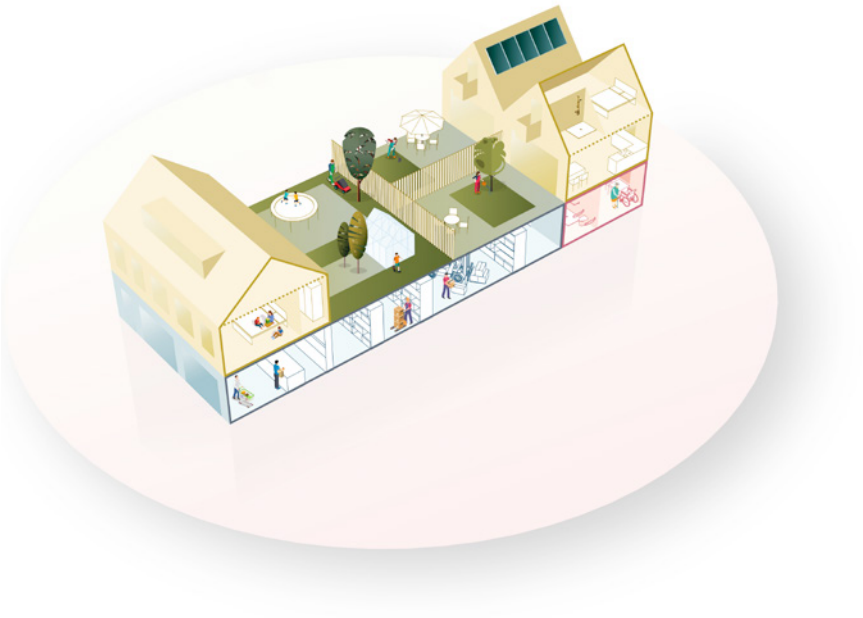
5. Herbestemming
Optoppen bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing zoals scholen, bedrijven, ziekenhuizen, winkels, etc. worden opgetopt met een nieuwe bouwlaag bestaande uit woningen of appartementen. Hierdoor worden lokale voorzieningen gestut en wordt de levendigheid in dorpskernen bevorderd.

Voorbeeld: Acht jaar geleden werkte Jinte nog als vakkenvuller bij de supermarkt. Nu er bovenop de supermarkt woningen zijn gebouwd, wonen zij en haar vriend op een centrale plek aan de winkelstraat.

Strategie:
- CPO
- Wooncoöperatie

Ruimtelijke impact:
Ondanks het feit dat de bebouwing geen extra ruimte in beslag neemt door de plaatsing op bestaande bebouwing, kan de ingreep het straatbeeld aanzienlijk veranderen.



Optoppen van bestaande winkelpanden met woningen (project: Gezondheidsdorp Oostburg)

Optoppen van bestaande winkelpanden met woningen (project: Krasse Kernen)

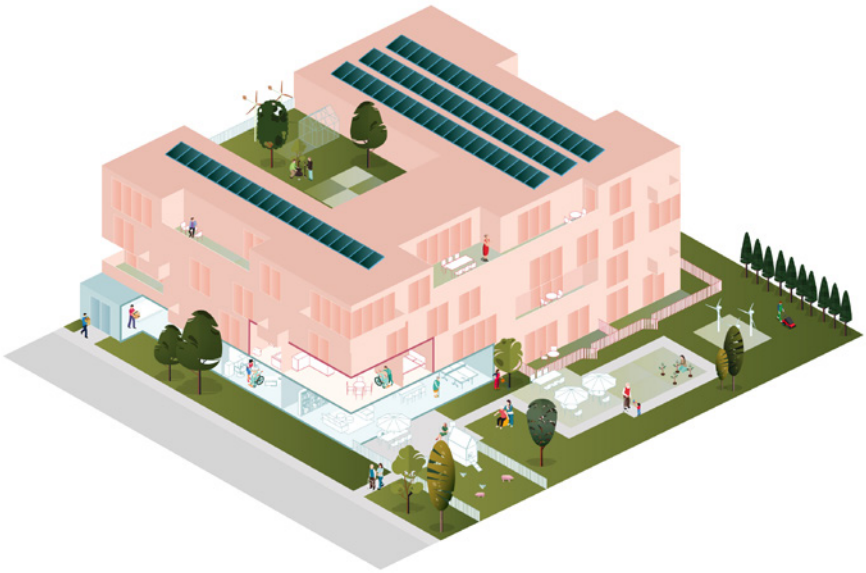
6. Herbestemming
Transformeren oude gebouwen

Gebouwen zoals oude scholen, bedrijven, ziekenhuizen, winkels, etc. worden getransformeerd tot nieuwe woningen of appartementen. Deze wooneenheden zijn voor vele doelgroepen geschikt, denk aan starters, studenten, senioren.

Voorbeeld: Vroeger kreeg Bouwe hier nog taal en rekenen met de andere kinderen uit zijn klas. Nu zijn oude school is opgeknapt en getransformeerd naar een appartementencomplex, woont hij er samen met zijn vrouw en kinderen.

Strategie:
- CPO
- Wooncoöperatie

Ruimtelijke impact:
Doorgaans zal de bebouwing geen of weinig extra ruimte in beslag nemen. In sommige gevallen wordt het bestaande gebouw uitgebreid om een sluitende business-case te krijgen. Afhankelijk van de omvang van de transformatie is de ruimtelijke impact nihil tot significant.



Transformatie van een oud gebouw tot appartementen (project: Actieplan Toekomstbestendig Beijum)

Transformatie van een schoolgebouw tot appartementen, Rotterdam (beeld: EGM Architecten)

Boekhuis Amersfoort, transformatie van een voormalige bibliotheek tot seniorenwoningen via CPO (beeld: Leegwater)

7. Geclusterd wonen
Knarrenhof

Dit concept kan gerealiseerd worden met ca. twintig of meer woningen rondom een hof. De bewoners vormen een woongemeenschap met een gemeenschappelijke ruimte, schuur en tuin. Het concept is toepasbaar met enkel senioren of als een combinatie van meerdere generaties.

Voorbeeld: Renske is vorig jaar uit haar grote en toch ook wel eenzame woning verhuisd naar een knarrenhof. Nu geniet ze ervan om voor het huis te zitten en een praatje te maken met haar buren waarmee ze de gemeenschappelijke tuin deelt.

Strategie:
- CPO
- Wooncoöperatie

Ruimtelijke impact:
Het gaat om nieuwe woningen. Deze kunnen worden gebouwd aan de rand van de bebouwde kom of op plekken waar bestaande bebouwing ruimte maakt voor deze woonvorm. Het is duidelijk zichtbaar hoe de ruimte verandert.

Knarrenhof (project: Actieplan Toekomstbestendig Beijum)

Knarrenhof Aahof, Zwolle (beeld: Stichting Knarrenhof Nederland)

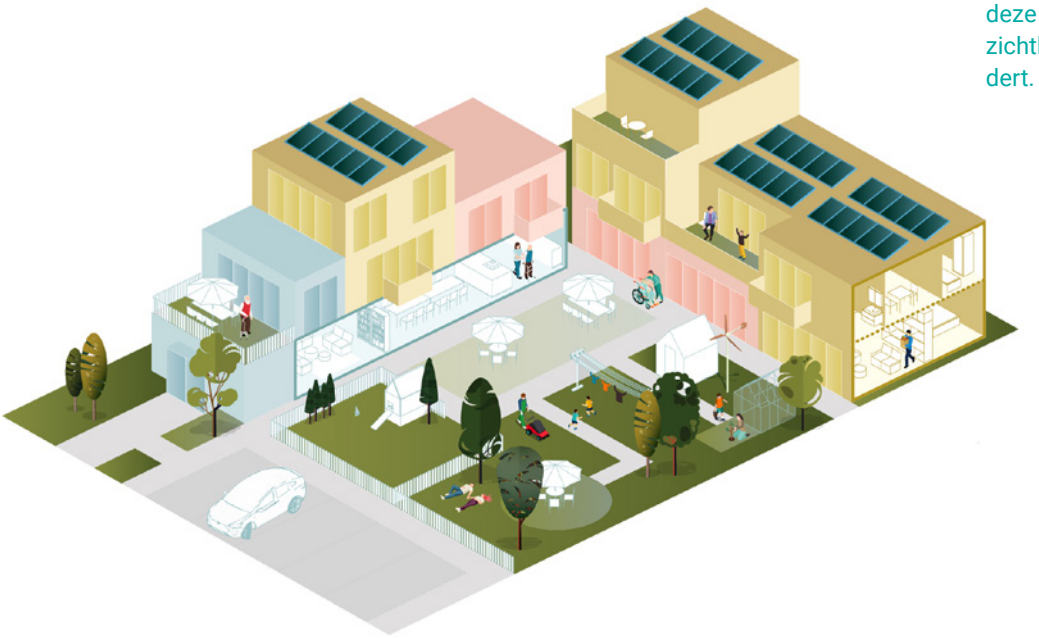
8. Geclusterd wonen
Genossenschaft

De Genossenschaft is een vorm van collectief wonen waarin bewoners onderdeel zijn van een wooncoöperatie waardoor ze gezamenlijk eigenaar zijn van het gebouw. Het gebouw bestaat uit een mix van verschillende woontypes, waarbij bewoners in wisselende mate functies en ruimtes met elkaar delen.

Voorbeeld: Samen met de buren hebben Hidde en Yfke hun huis van ontwerp tot oplevering gerealiseerd. Zo hebben ze niet alleen de woning van hun dromen kunnen bouwen, maar ook meteen goed contact met hun buren die lid zijn van dezelfde Genossenschaft.

Strategie:
• Wooncoöperatie

Ruimtelijke impact:
Het gaat om nieuwe woningen. Deze kunnen worden gebouwd aan de rand van de bebouwde kom of op plekken waar bestaande bebouwing ruimte maakt voor deze woonvorm. Het is duidelijk zichtbaar hoe de ruimte verandert.



Genossenschaft (project: Actieplan Toekomstbestendig Beijum)

Genossenschaft wagnisART (beeld: Julia Knop)

Genossenschaft Adlershof West (beeld: Phil Dera)

9. Tiny house

Tiny house voor student/starter of mantelzorger

Grote tuinen en onbenutte openbare ruimtes kunnen worden gebruikt voor de plaatsing van (tijdelijke) tiny houses. Doordat tiny houses goedkoop zijn in vergelijking met standaard koopwoningen is dit een aantrekkelijk concept voor studenten en starters. Daarnaast kan de koppeling van een tiny house nabij ouderen een kans zijn voor het aanbieden van mantelzorg.

Voorbeeld: Fedde wilde altijd al zijn eigen huis bouwen en nu wordt zijn droom eindelijk werkelijkheid. Samen met zijn vriend bouwt hij een tiny house op de grond van zijn ouders.

Strategie:
- Financiering concept d.m.v. verkoop, verhuur of subsidies
- Erfpachtfonds
- CPO

Ruimtelijke impact:
Gezien de kleine omvang van de woningen zijn deze makkelijk te plaatsen in ongebruikte ruimtes binnen het dorp of in achtertuinen.

Plaatsing van tiny houses op ongebruikte stukken grond
(project: Gezondheidsdorp Oostburg)

Tiny houses in achtertuinen voor studenten, starters, mantelzorgers of senioren
(project: Actieplan Toekomstbestendig Beijum)

Gebruik van tiny houses voor de sociale huur, Gemeente Eemsdelta, Wagenborgen
(beeld: CDA)

Plaatsing van een mantelzorgwoning in de tuin
(beeld: Mantelzorgwoningen)

10. Reguliere Nieuwbouw

Vrijstaande woning, 2-onder-1-kap, rijtjeshuis, appartementencomplex, flatgebouw

Nieuwbouw kan plaatsvinden middels een projectontwikkelaar, of door particulieren. De woningen die worden gebouwd kunnen bestaan uit verschillende woonvormen variërend van appartementen tot vrijstaande woningen. Zowel inbreiding als uitbreiding zijn mogelijk middels deze woonvorm. De kosten en bouwtijd van nieuwbouw kunnen echter een obstakel zijn voor voor groepen als starters.

Voorbeeld: Hylke en Jitte zijn al enige jaren getrouwd en hebben twee kinderen. Met een derde kind op komst willen ze graag een nieuwe woning die voldoet aan hun wensen. Met behulp van een aannemer kunnen ze hun droomhuis nu gaan bouwen op een bouwkavel.

Strategie:
• Reguliere verkoop en huur

Ruimtelijke impact:
Nieuwbouw kan plaatsvinden op nieuw verworven terrein of braakliggend terrein. De impact op het stedelijk weefsel kan, afhankelijk van de schaal van de nieuwbouw, aanzienlijk zijn.

Klimaatadatieve nieuwbouw, foto: agv.nl

Zelfbouwwoningen door: eh architects

Bijlage II. Voorbeelden financierings strategieën

1. Strategie

Financiering d.m.v. verkoop, verhuur of subsidies

Het concept richt zich op (alleenstaande) 65-plussers die momenteel in een te groot huis wonen en jongeren die geen woning kunnen vinden. Zij hebben wel de behoefte om kleiner te wonen, maar niet om te verhuizen. De woning wordt gesplitst in twee delen. Eén van de twee delen wordt verkocht of verhuurd. Met een deel van de opbrengst/huurinkomsten hieruit financiert de eigenaar de verbouwing van het huis. Het restant van de opbrengsten gaat naar de eigenaar van de woning. Een andere manier om de financiering van de splitsing voordeliger te maken is m.b.v. subsidies.

Voorbeeld: Melle maakt niet volledig gebruik van zijn grote woning, maar wil wel in zijn vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Om de woning levensloopbestendig te maken zijn aanvullende middelen nodig. Door een deel van zijn woning te splitsen kan hij de benodigde verbouwing financieren hoeft hij niet te verhuizen.

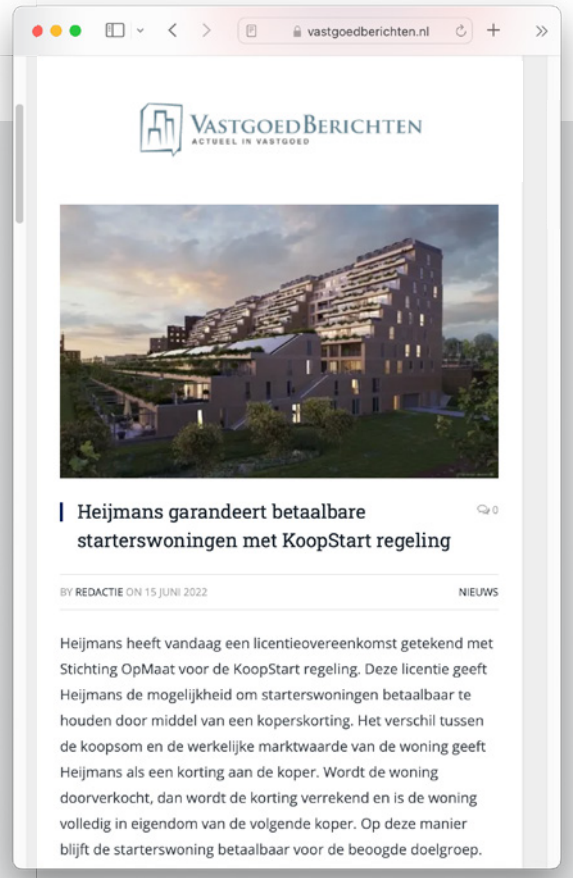
bronnen:
BN de Stem, Tiny houses ..., 22 Oktober 2022
NOS, Huizen bouwen ..., 23 Augustus 2021

2. Strategie

Financiering woning starters - koperskorting

Een ontwikkelaar, corporatie of gemeente verkoopt starterswoningen met een koperskorting die kan oplopen tot 50% op de getaxeerde marktwaarde. Wanneer de woning later wordt doorverkocht op de vrije markt, ontvangt de ontwikkelaar, corporatie of gemeente de eerder verstrekte koperskorting én een deel van de waardeontwikkeling terug van de eigenaar.

Voorbeeld: Yvonne en Jasper kunnen een starterswoning met koperskorting kopen. Nadat ze een aantal jaar gewerkt hebben en toe zijn aan een gezinsuitbreiding, besluiten ze te verhuizen naar een grotere woning. Met de waardestijging van het huis wordt de eerdere koperskorting van de gemeente terugbetaald. Een deel van de overwaarde mogen Yvonne en Jasper houden.



vastgoedberichten.nl

VastgoedBerichten
ACTUEEL IN VASTGOED

Heijmans garandeert betaalbare starterswoningen met KoopStart regeling

BY REDACTIE ON 15 JUNI 2022 NIEUWS

Heijmans heeft vandaag een licentieovereenkomst getekend met Stichting OpMaat voor de KoopStart regeling. Deze licentie geeft Heijmans de mogelijkheid om starterswoningen betaalbaar te houden door middel van een koperskorting. Het verschil tussen de koopsom en de werkelijke marktwaarde van de woning geeft Heijmans als een korting aan de koper. Wordt de woning doorverkocht, dan wordt de korting verrekend en is de woning volledig in eigendom van de volgende koper. Op deze manier blijft de starterswoning betaalbaar voor de beoogde doelgroep.

bronnen:

Vastgoed Berichten, Heijmans garandeert ..., 15 Juni 2022

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.

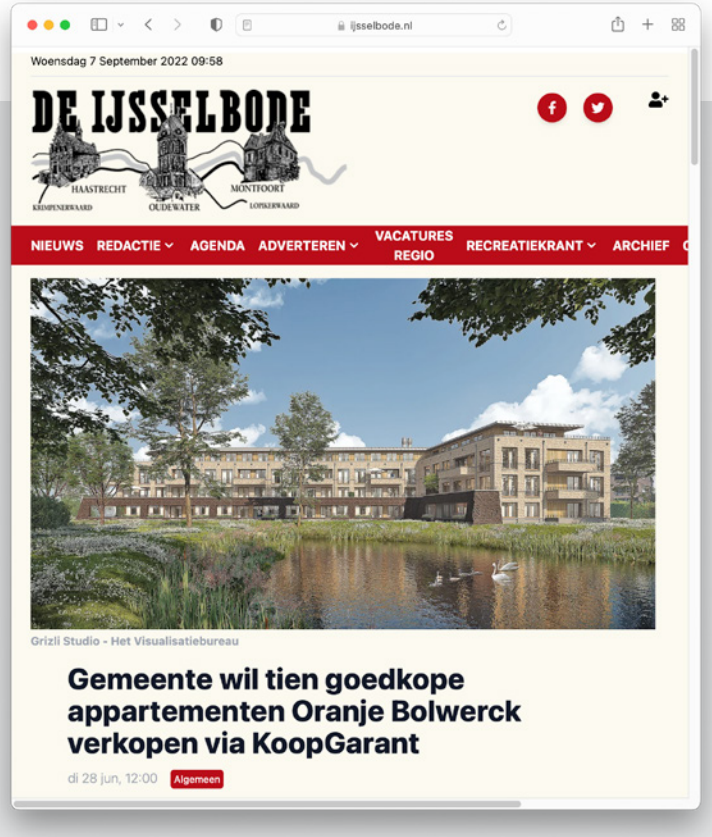
bronnen:
NOS, Ton van de ..., 16 Mei 2022
Lochems Nieuws, Woonfonds Gelderland ..., 9 December 2021

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

5. Strategie
CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn van hun eigen nieuwbouwproject.

Voorbeeld: Jildou, Froukje, Sietse en Wiebe kennen elkaar van de middelbare school en willen na hun studie graag terug verhuizen naar Fryslân. Dichtbij vrienden en familie. Samen ontwerpen, financieren en bouwen ze een cluster van woningen.

nhnieuws.nl

NH SPORT KIJK/LUISTER ZOEK

Alkmaar Amstelland Amsterdam Gooi Haarlem Haarlemmermeer Meer

WEST-FRIESLAND NL V

Particuliere nieuwbouwprojecten (CPO) erg gewild, is het de oplossing voor de woningnood?

8 juni 2021, 11.31 uur · Aangepast 8 juni 2021, 13.28 uur · Door Chantal Bos & Jacqueline van Kampen

Na het succes van CPO Spierland en CPO De Weere, waarbij nieuwbouwhuizen werden gebouwd op initiatief van inwoners van het dorp, lijkt deze constructie een vlucht te nemen in West-Friesland. Maar wat houdt dit fenomeen in en is het de oplossing voor de woningnood voor jongeren?

NH Nieuws / Chantal Bos

Westwoud, Hoogwoud, Wognum en Schellinkhout… Het lijkt wel alsof in ieder dorp in West-Friesland de jongeren wel oren hebben naar het bouwen van nieuwbouwwoningen in eigen beheer. De zogeheten CPO, oftewel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een hele mond vo

bronnen:
NH Nieuws, Particuliere nieuwbouwprojecten ..., 8 Juni 2021
Project: Actieplan Toekomstbestendig Beijum

6. Strategie
Genossenschaft

De toekomstige bewoners richten samen een vereniging op: de genossenschaft/ wooncoöperatie. De leden van de wooncoöperatie zijn samen verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en het beheer van hun gebouw. De wooncoöperatie is de eigenaar van het gebouw. De bewoners zijn erfpachters en huren weer van de wooncoöperatie.

Voorbeeld: Seppe wilt graag zelfstandig wonen maar kan geen woning kopen en valt buiten de sociale huurvoorziening. Hij heeft geen grote woonruimte nodig en houdt van sociaal contact. Daarom doet hij samen met nog twee alleenstaanden, drie gezinnen en een ouder koppel mee in een genossenschaft.

fd.nl

fd.

WONINGMARKT

Geen betaalbare woningen in de stad? Dan bouwen we ze zelf

Josta van Bockxmeer 23 nov '18 10:54

In een wooncoöperatie bouwen en beheren de leden hun huizen zelf. Dat is niet makkelijk, maar ze krijgen er een betaalbare woning én meer zeggenschap voor terug.

De maquette op een tafel in de huiskamer in de Amsterdamse wijk De Baarsjes is klein, maar erachter gaan grote dromen schuil. Het schaalmodel toont een toekomstig woonblok, met een groene gevel, zonnepanelen op het dak en een gemeenschappelijke ruimte die meerdere verdiepingen beslaat. Er is zelf ruimte voor een boom op de begane grond, wijst architect Boris Zeisser. 'Willen jullie dat?' Er klinkt gejuich uit de kamer.

Verdeeld over stoelen, banken en het vloerkleed zitten zo'n dertig mensen, grofweg tussen de twintig en de dertig, en modieus gekleed. Samen vormen ze de Warren, de eerste Nederlandse wooncoöperatie die zelf een appartementencomplex gaat bouwen. Midden in een oververhitte woningmarkt willen zij 36 woningen neerzetten op het nieuwe Centrumeiland op IJburg, met een huur tussen de €450 en krap €1000. In 2021 verwachten ze erin te kunnen.

dearchitect.nl

de Architect ABONNEREN UITLOGGEN

ARTIKEL ARCHITECTUUR ANDREA PRINS MAGAZINE SEPTEMBER 2018 PREMIUM WONINGBOUW ZÜRICH

Andrea Prins | Eerste publicatie op 23 aug 2018 | Laatst gewijzigd op 22 mrt 2022

Bouwen om te wónen - Coöperatief bouwen in Nederland anno 2018

Voor professionele partijen en gemeenten zijn economische factoren dominant bij het ontwikkelen en bouwen van woningen. Ook voor particulieren is het bezitten en vervolgens verkopen van woningen pure winst, als je tenminste op het juiste paard hebt gewed. Fijn voor de enkeling, maar de maatschappelijke gevolgen zijn niet mals. Coöperaties bieden een alternatief voor deze wedloop met het geld, nu ook in Nederland.

bronnen:
FD, Geen betaalbare woningen ..., 23 November 2018
de Architect, Bouwen om te wonen ..., 23 Augustus 2018

7. Strategie
Flexwonen

Bij flexwonen kan gedacht worden aan onderhuur van bestaande woningen maar ook aan het wonen in vakantiehuisjes, het bouwen van woningen voor bv. 25 jaar, of het tijdelijk ombouwen van leegstaande kantoorpanden om zo tijdelijke betaalbare woningen te creëren. Flexwonen is een manier om woningzoekenden flexibiliteit te geven binnen de inflexible woningmarkt. Woningzoekenden variërend van studenten tot tijdelijk zorgbehoevenden en mantelzorgers, kunnen via deze manier een woning aangeboden krijgen.

bronnen:
De Stentor, Gemeente en woningcorporatie ..., 1 April 2022
Omroep Horst aan de Maas, Flexwonen voor ..., 24 Juni 2022

8. Strategie
Zelf(af)bouw

Bij zelf(af)bouw worden woningen casco opgeleverd door een makelaar, aannemer of ontwikkelaar. Zo kunnen bewoners elementen zoals de badkamer of keuken zelf bouwen of aanbesteden. Op die manier krijgen zij meer zeggenschap in de bouw van de woning. Anderzijds kunnen kosten over een langere periode gespreid worden zodat bij de aankoop de kosten lager zijn. Volledige zelfbouw is ook mogelijk en kan de kosten aanzienlijk drukken.

Zelfbouw project in Almere

bron:
Houtenhuisbouwpakket.nl

9. Strategie
Goedkope woonconcepten

Betaalbare bouwconcepten zitten in het lagere marktsegment. Deze woningen kunnen zowel koop- als huurwoningen zijn en zowel grondgebonden als gestapelde woningen. De prijs wordt naar beneden gedreven door bijvoorbeeld gestandaardiseerde bouwconcepten. Voornamelijk starters op de woningmarkt zoals studenten, alleenstaanden, of kleine gezinnen worden hiermee aangesproken.

Tiny house: Unsplash Jed Owen

Containerwoningen (bron: Archieffoto)

Colofon

Ontwerpend onderzoek

Polyfern landscape architects B.V.
Lange Nieuwstraat 113
3512 PG Utrecht
Tel: 030-3205001

www.polyfern.nl info@polyfern.nl

Tekst, visualisaties, fotografie, cartografie en lay-out Polyfern, tenzij anders vermeld. Op deze publicatie berust auteursrecht.
© februari 2023, Polyfern

Aan het onderzoek en deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Partners

Provinsje Fryslân

Dorpsbelang Koudum, Buren, Reduzum
Gemeente Súdwest-Fryslân, gemeente Ameland, gemeente Leeuwarden

Dit project is gesubsidieerd en mogelijk gemaakt door

Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie
in het kader van Actieprogramma Ruimtelijk Ontwerp,
Anders Werken aan Wonen

polyfern