

WOONPLAN DRIEZUM

DORPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ DREAME & DWAAN

10 juni 2021



Inleiding

De inwoners van Driezum willen graag de leefbaarheid verbeteren. Er is behoefte aan nieuwe woningen, maar men wil ook graag werken aan de ontwikkeling van een MFC, de verduurzaming van bestaande woningen en het realiseren van een betere verbinding met het Driezumer Bosk.

De demografische samenstelling van de regio en het dorp veranderen. Onder andere door een dalende gemiddelde woningbezetting ontstaat uit zichzelf een woningtekort. Daarnaast zorgen veranderende huishoudenssamenstellingen voor andere woonwensen. Naast een kwantitatieve woningvraag speelt er dus ook een kwalitatieve woningvraag. De laatste jaren is er niets meer gebouwd in Driezum, waardoor dit soort processen onnodig worden versneld. Nieuwe woningen zijn dus gewenst. Uiteraard is het wel belangrijk dat plannen in een concrete behoefte voorzien. De gemeente geeft in de woonvisie 2020-2025 aan, dat het voor kleine dorpen zoals Driezum gaat om maatwerk. Er wordt gevraagd om eerst de concrete lokale markt vraag goed in beeld te brengen voordat plannen worden ontwikkeld én om ontwikkelingen in samenwerking met het dorp uit te voeren. Die samenwerking loopt in Driezum en Wâlterswâld via de DOM (dorpsontwikkelingsmaatschappij) Dreame & Dwaan. In overleg met de gemeente presenteert de DOM deze visie, waarin wordt ingegaan op de vraag hoeveel nieuwe woningen er gewenst zijn en waar die kunnen komen in Driezum én hoe deze plannen kunnen worden ingezet om andere wensen te realiseren.

Onder aanvoering van Dreame & Dwaan neemt de bereidheid en het vertrouwen bij de dorpingen weer toe om samen te bouwen aan structurele dorpsontwikkeling, die verder gaat dan 'de stoeptegel', het dorpsfeest, etc.. Dit proces vergt veel inzet en energie van alle betrokkenen. Daartoe is men graag bereid, mits er ruimte is voor eigen inbreng én reëel perspectief en de overtuiging dat de forse inspanning echt resultaat oplevert. Het op korte termijn voorzien in de aantoonbare, reële behoefte aan nieuwe woningen in Driezum is daarom essentieel voor het draagvlak en slagen van het totale dorpsontwikkelingsproces. Nieuwbouwontwikkeling is een onmisbare stimulans en aanjager binnen het geheel van projecten en processen van de gehele dorpsontwikkeling.

Deze visie gaat eerst in op het dorp zelf. Hoe het dorp in het verleden is ontwikkeld, wat nu de ruimtelijke kwaliteiten zijn en waar kansen en belemmeringen liggen. Daarna wordt ingegaan op de huidige woningvraag, de demografische veranderingen en de effecten die daar bij horen. Vervolgens worden de ideeën gepresenteerd die in het dorp leven omtrent zowel nieuwe woningen, als andere plannen waarmee de leefbaarheid in Driezum kan worden verbeterd.



Driezum

In deze visie worden een aantal stukken aangehaald waar gebruik van is gemaakt voor de onderbouwing van de woonplannen. Dit zijn:

- *Woonvisie Dantumadiel 2020-2025 (concept), 20 mei 2020, opgesteld door de gemeente;*
- *Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân 2020-2030, 19 juni 2020, opgesteld door KAW;*
- *De dorpenatlas behorend bij de Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân.*

Daarnaast is gebruik gemaakt van de CBS Statline kerncijfers buurten en wijken.



1 RUIMTELIJKE ESSENTIE DRIEZUM

Om te bepalen waar het beste nieuwe woningen kunnen worden neergezet, is het goed om de bestaande structuur van het dorp te analyseren.

Hoe heeft Driezum zich historisch ontwikkeld?

Hoe zit het dorp ruimtelijk in elkaar?

Welke voorzieningen zijn er?

Waar zijn geschikte plekken om te bouwen?

Eigenlijk gaat het allemaal om de vraag wat de essentie van Driezum is en waar het beste woningen kunnen worden gebouwd, zodat de kwaliteiten worden behouden en kansen worden benut.

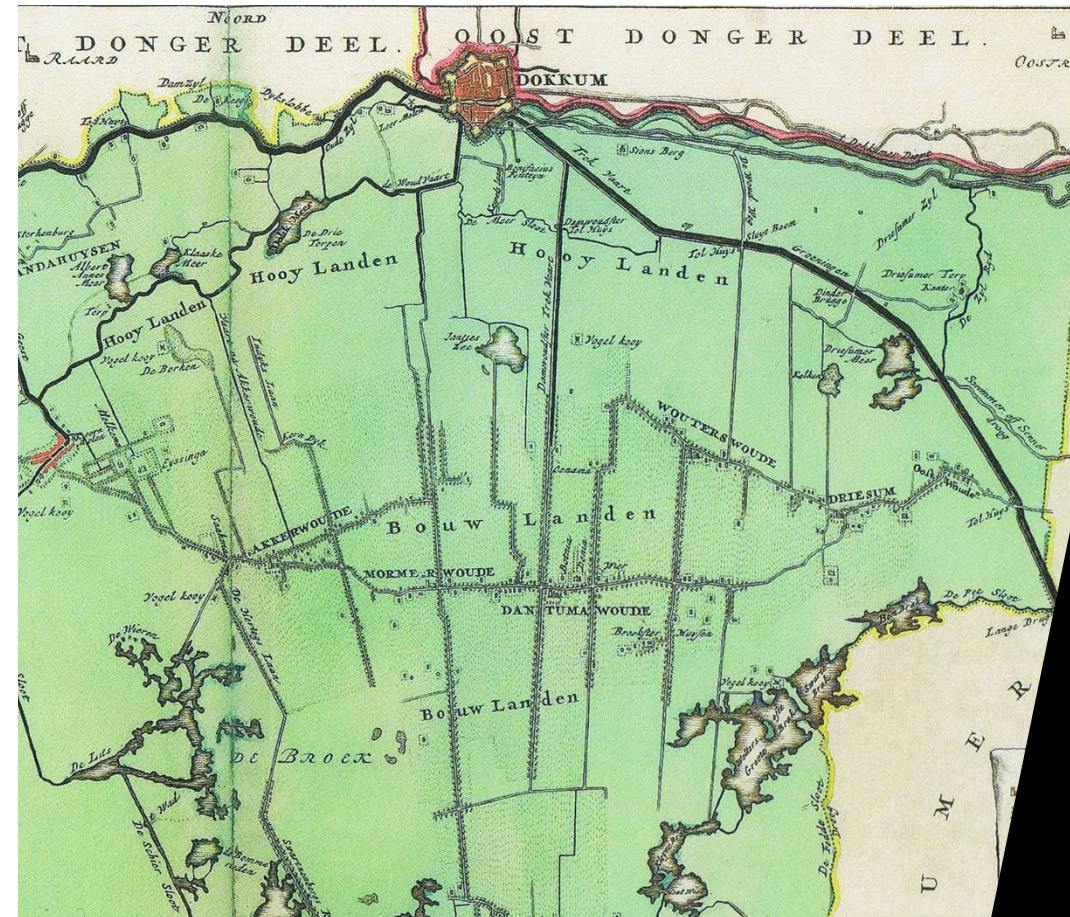


Het ontstaan van Driezum

In de omgeving van Driezum wordt al heel lang geleefd en gewoond. Twee kilometer ten noorden van het huidige dorp was een terpdorp, waar waarschijnlijk de naam Driezum vandaan komt. In de omgeving zijn Romeinse munten gevonden. Dit alles duidt erop, dat er al in het eerste millennium van de jaartelling permanente bewoning plaatsvond in de omgeving van het dorp.

Het huidige dorp is echter ontstaan doordat men vanaf de 9e/10e eeuw het moerasland in cultuur ging brengen. In het hele gebied ten zuiden van Dokkum werden ontginningsassen aangelegd, waarlangs men boerderijen bouwde. Haaks op deze 'wegen' werden lange sloten gegraven, waardoor de grond steeds droger werd en geschikt werd voor agrarisch gebruik. Waar kerken werden gebouwd ontstonden kleine gemeenschappen. Voor Driezum was dat de ontginningsas Achterwei, Van Sytzamawei, Eastwâld. Op oude kaarten zijn de langgerekte linten in het landschap bij alle dorpen goed te zien. De historische lijnen zijn veelal nog steeds de hoofdwegen van de dorpen. Dit geldt ook voor Driezum, waar deze wegen (Achterwei, Van Sytzamawei, Tsjerkestrjitte, Foarwei, H.G. van der Veenstrjitte en De Steech) nog steeds structuurdragers zijn. De Singel is een historisch pad, wat vroeger leidde naar een erf/buitenplaats. Alle nog aanwezige historische bebouwing van Driezum staat dan ook aan deze wegen. Waarvan de kerk en Rinsma State het grootst en meest kenmerkend zijn.

De huidige kerk is gebouwd aan het begin van de 18e eeuw en vormt het hart van het dorp. Rinsma State bestaat als buitenplaats al sinds de 16e eeuw. Door de eeuwen heen zijn hier gebouwen gebouwd, afgebroken, herbouwd, zijn tuinen aangelegd en is de state gegroeid. Het oudste bestaande deel van het landhuis stamt uit 1747 en de laatste grote verandering is uit 1947, omdat een deel herbouwd moest worden na een brand. Rinsma State heeft vele eigenaren gehad en heeft zelfs dienst gedaan als gemeentehuis. Op dit moment is het particulier bezit. Het omliggende bos en de Rinsma Pôle zijn (indirect) eigendom van de gemeente. Deze zijn publiek toegankelijk en worden gebruikt om te wandelen.



Grietenijkaart van Schotanus-Halma uit 1718





Foto bebouwingslint en kerk op de achtergrond



Foto Rinsma State



In kleur de nog aanwezige delen van historisch Driezum: straten en gebouwen van voor 1945, waaronder de kerk en delen van Rinsma State



Het dorp groeit

De historische ontginningsassen, De Steech en Singel zijn tot de 19e eeuw de aanwezige wegen en paden. Hieraan staat een mix van gebouwtypen en functies: woningen, boerderijen, kerken, etc.. Het huidige bebouwingsbeeld is het resultaat van een eeuwenlang proces van bouwen, slopen, vervangen en veranderen, waarbij de bebouwingslinten steeds dichter bebouwd worden. Hoe dichter men bij het hart van het dorp komt, hoe dichter de bebouwing op elkaar staat.

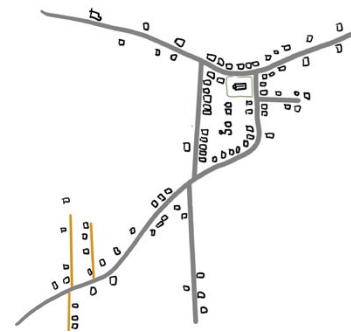
De eerste uitbreidingen aan deze basis vinden plaats in de 19e eeuw, in de vorm van korte 'reden' aan de zuidzijde van het dorp. Vergelijkbaar met Singel zijn dit doodlopende paden die parallel liggen aan de verkavelingsstructuur van het landschap. Het is bebouwing die dus achter het historische lint ligt.

In de eerste helft van de 20e eeuw is er nog veel ruimte aan de dan aanwezige wegen en paden. De linten verdichten in deze periode vooral door de bouw van nieuwe woningen aan de Tsjerkestrjitte en Singel.

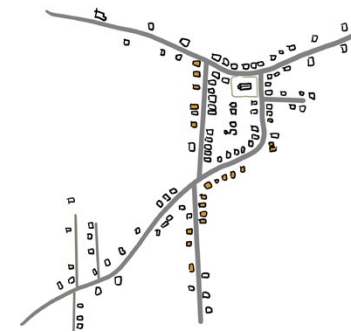
Na de Tweede Wereldoorlog begint de bevolking in Nederland steeds harder te groeien, waardoor meer en meer woningen nodig zijn. Zo ook in Driezum. Sindsdien vinden alle uitbreidingen steeds aan de zuidoostkant van het dorp plaats. In eerste instantie in de jaren '60 als twee verbindingsweggetjes in oost-westrichting (Nijewei en het westelijk deel van de Ophuystrawei). In de jaren '70 worden de Canterstrjitte en Master Hofstrajitje aangelegd, welke worden doorgetrokken naar de Ophuystrawei. De Sape Meijerstrjitte is aangelegd in de jaren '90.

De laatste uitbreiding vindt plaats aan het begin van dit millennium door de aanleg van de Freulestrjitte. Hoewel dit een wat langere straat is, zijn hier minder woningen gebouwd dan in de jaren '70 en '80. Hieruit blijkt wel de veranderende kwalitatieve woonvraag van de afgelopen decennia: er is meer behoefte aan ruimer wonen op vrije kavels of tweekappers en minder aan rijwoningen.

Kenmerkend voor alle uitbreidingen van na de Tweede Wereldoorlog is dat het steeds om een enkele straat gaat en dat elke ontwikkeling relatief seriematig wordt opgezet. Binnen elke straat is er daarom sprake van een duidelijke samenhang en ziet men het tijdsbeeld terug in de architectuur.



*Aanleg van reden in de 19e eeuw
(achter het lint van de Foarwei)*



*Verdichting in de 1e helft 20e eeuw
(vooral Tsjerkestrjitte en Singel)*



*Uitbreidingen jaren '50 20e eeuw
(Ophuystrawei en Nijewei)*



*Uitbreidingen jaren '70 20e eeuw
(Canter- en Master Hofstrajitje)*



*Uitbreidingen jaren '90 20e eeuw
(Sape Meijerstrjitte)*



*Uitbreidingen jaren '00 21e eeuw
(Freulestrjitte)*



(Be)leefplekken

(Be)leefplekken zijn zowel gebouwen als locaties in het dorp waar men kan samenkomen of die men kan gebruiken in het dagelijkse openbare leven. Het kunnen ook gebouwen of plekken zijn met een speciale betekenis voor het dorp.

Het zijn met name de historische gebouwen die Driezum een aantrekkelijke aanblik geven als men het dorp binnenkomt: karakteristieke huizen, boerderijen en enkele bijzondere gebouwen zoals De Ald Skoalle bij de kerk. De kerk is sterk beeldbepalend en vormt het centrum van het dorp. Zowel ruimtelijk als sociaal vervult het een belangrijke functie. Dat geldt niet alleen voor het gebouw, maar ook voor de omliggende begraafplaats met zijn haag. Het dorp heeft nog een tweede begraafplaats aan de Foarwei, welke aantrekkelijk groen is ingericht.

Rinsma State is op zichzelf een bijzondere locatie, maar duidt daarnaast de historie van het gebied en biedt de bewoners van het dorp een mooie plek om te wandelen. Het bos rondom de state loopt door tot aan Rinsma Pôle waar ligplaatsen zijn in de Petsloot. Langs de Petsloot kan men door lopen tot aan De Sânhorst en vandaar uitkomen op de Foarwei. Een wandelrondje van ongeveer vier kilometer.

Aan het kruispunt van de Foarwei, de Tsjerkestrjitte en de H.G. van der Veenstrjitte ligt een bijzonder grasveld. Dit is onderdeel van het erf van de naastgelegen historische boerderij en wordt gebruikt bij het jaarlijks evenement de Paardendagen.

Als laatste de meer publieke ruimtes, die de openbare ruimte van het dorp verrijken. Dit zijn bijvoorbeeld de pleintjes bij het kruispunt van de Tsjerkestrjitte en de Canterstrjitte en het speeltuintje aan de Freulestrjitte. Maar natuurlijk ook de sportvereniging en het café.



Verbindingen en voorzieningen

De directe omgeving van Driezum wordt aan de zuidzijde begrensd door de Petsloot en aan de noord- en oostzijde de Trekvaart. Het bij de Trekvaart gelegen buurtschap Eastwâld maakt onderdeel uit van het dorp Driezum.

Door de landschappelijke opzet van de ontginningsassen zijn de verschillende dorpen aan elkaar gegroeid. Dit geldt met name voor de zuidelijke verbinding naar Damwâld. Driezum en buurdorp Wâlterswâld gaan in elkaar over en delen dan ook een aantal basisvoorzieningen zoals buurthuis, sportaccommodatie en basisscholen.

Andere voorzieningen zijn dichtbij door de directe verbindingen met Damwâld en Dokkum. Dit betekent dat de meeste benodigde voorzieningen binnen een afstand van 4 kilometer van Driezum aanwezig zijn. De Centrale As verbindt de regio met het snelwegennet en grotere steden zoals Leeuwarden.



H.G. van der Veenstrjitte met links het veldje voor de Paardendagen.



Driezum en Wâlterswâld en de verbindingen met de voorzieningskernen Dokkum en Damwâld.



De ruimtelijke essentie van Driezum

Driezum is ontstaan als ontginningssassen in het landschap met verdichting van de bebouwing rondom de kerk. De assen vormen nog steeds de routes naar het dorp en verbinden het dorp heel direct met buurdorp Wâlterswâld en de voorzieningen in Damwâld. Ze geven het dorp een aantrekkelijke historische uitstraling.

Aan dit historische deel van Driezum liggen ook de meest kenmerkende locaties van het dorp zoals de kerk, historische boerderijen, Rinsma State, de sportvelden en het veldje voor de Paardendagen. De historische ontginningssassen en de verdichting rondom de kerk vormden vroeger al de essentie van het dorp en dat is nog steeds zo.

Doordat latere uitbreidingen steeds aan de zuidoostzijde van het dorp zijn toegevoegd, zijn de ontginningssassen nog goed herkenbaar en liggen zij voor een groot deel nog op dezelfde wijze in het landschap. Desondanks is het omliggende landschap niet altijd zichtbaar tussen de bebouwing door, omdat de bebouwingslinten binnen de bebouwde kom in de loop van de eeuwen steeds dichter zijn bebouwd. De relatie tussen de linten en het landschap is het meest verstoord in de zuidoosthoek van Driezum, vanwege de uitbreidingen aan het dorp van de jaren '70 tot en met '00.

Kenmerkend voor de latere uitbreidingen achter de linten is, dat zij steeds als enkele (stukjes) straat aan het dorp zijn toegevoegd en dat ze veelal een sterke eigen samenhang en uitstraling hebben. De oudste uitbreidingen zijn herkenbaar door hun smalle straatprofielen. Het is hier de stedenbouwkundige structuur die zorgt voor een sterke samenhang. Het zijn smalle straatjes, die met name in de zuidwesthoek bijna aanvoelen als erfpaden.

Uitbreidingen van de jaren '70 en later kennen juist veel samenhang doordat de woningen steeds in serie zijn gebouwd. Het is de architectuur die een sterke verwantschap geeft.



historische routes naar en het historisch hart van Driezum

kenmerkende locaties aan het historische hart van Driezum

uitbreidingen met sterke samenhang door een kenmerkend straatprofiel en historisch karakter

uitbreidingen met sterke samenhang door sterke samenhang van de architectuur



2 ONTWIKKELING VAN DE WONINGVRAAG

De bevolkingssamenstelling van Noordoost-Fryslân is aan het veranderen. Dit heeft effect gehad op de woningbehoefte en zal effect hebben op de toekomstige woningbehoefte in de regio. In Driezum zijn ontgroening en vergrijzing nog niet zo sterk merkbaar als in vergelijking met de regio, maar ook hier beginnen de woonwensen te veranderen. Het verbeteren van de woningvoorraad kan deels door het aanpassen van bestaande woningen, maar nieuwbouw is ook nodig om aan de wensen van nu en straks te voldoen.

Het toevoegen van woningen in de regio nu nodig is, zo ook in Driezum. Zeker omdat hier al jaren geen woningen bijgebouwd zijn. Het is dan wel nuttig om te weten waar behoefte aan is. Wat voor huizen gewenst zijn en hoe zich dat verhoudt tot het aanbod. Om hier achter te komen is gebruik gemaakt van de regionale woningmarktanalyse en heeft de DOM deze vraag uitgezet in de omgeving.

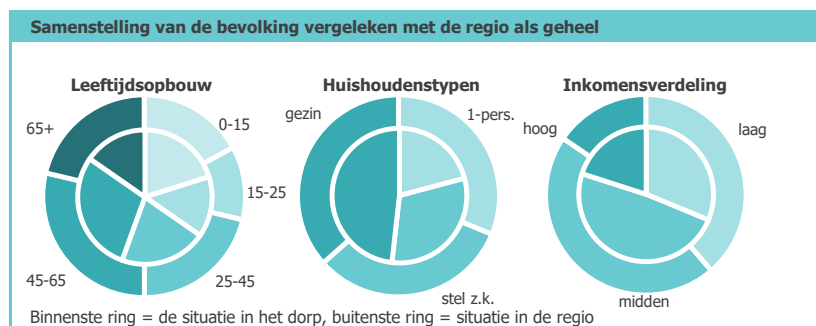
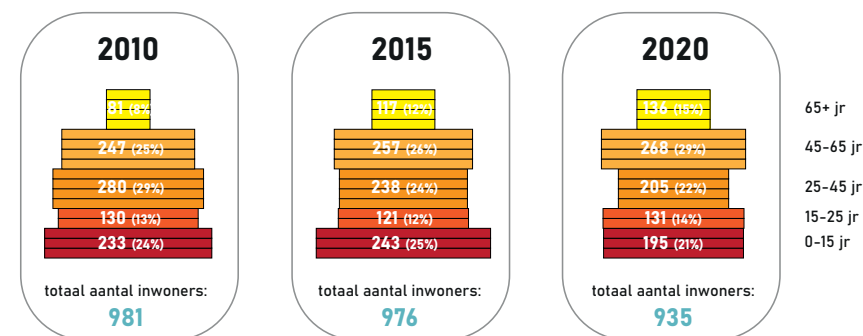
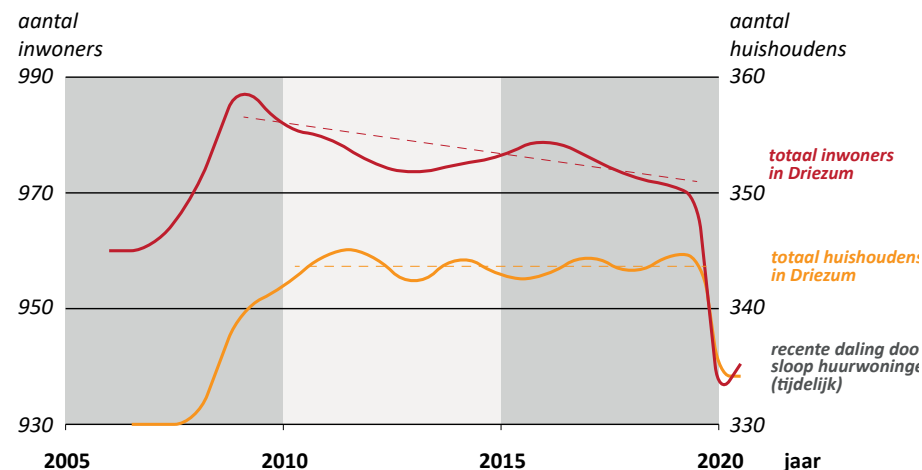


Bevolkingsontwikkeling

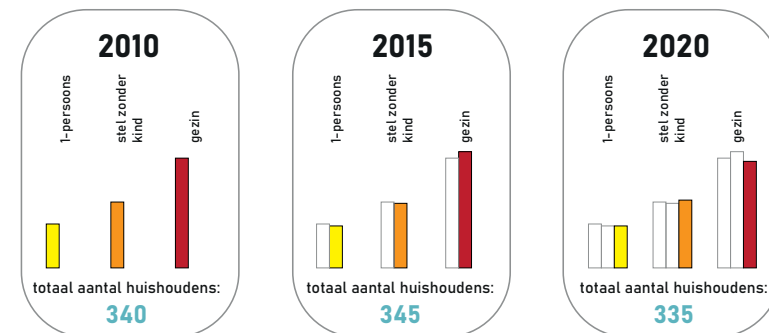
De regio heeft de afgelopen tien jaar een lichte daling van de totale bevolking gezien. Maar het aandeel ouderen nam toe. Dit heeft effect gehad op de woningbehoefte. Van 2010 tot 2019 is het aantal huishoudens gelijk gebleven, maar de samenstelling is veranderd: er zijn nu veel meer eenpersoonshuishoudens. Bijvoorbeeld mensen waarvan de partner overleden is, maar ook gescheiden stellen en alleenstaanden.

In Driezum is een zelfde beeld te zien. Tot circa 2009 nam het aantal inwoners toe, mede omdat er toen nog woningen zijn gebouwd. Sindsdien neemt het aantal inwoners langzaam af. Ook hier is vergrijzing gaande en zijn er veranderingen in de huishoudenssamenstelling: er zijn naar verhouding nu wat meer eenpersoonshuishoudens en stellen zonder kind en wat minder gezinnen. Er zijn relatief nog steeds veel (gezinnen met) kinderen in vergelijking met Dantumadiel. Het dorp is dus minder vergrijsd en ontgroend dan het gemiddelde van de regio.

Het aantal huishoudens is in Driezum de laatste tien jaar min of meer gelijk gebleven en heeft over het algemeen gelijke tred met het aantal beschikbare woningen. Omdat er in de afgelopen jaren geen woningen bij zijn gekomen, konden dit er ook niet meer worden. De gemiddelde daling in het aantal inwoners sinds 2008/2009 komt dus vooral door het afnemen van het aantal personen per huishouden. De gemiddelde woningbezetting in Driezum is relatief hoog, maar neemt langzaam af. Van circa 3,0 p/hh in 2005 naar 2,8 p/hh nu. Waarschijnlijk zal deze maatschappelijke trend de komende jaren door blijven zetten, want de gemiddelde woningbezetting in Nederland ligt rond de 2,1 p/hh.



Samenstelling van de bevolking vergeleken met de regio als geheel (data dorpenatlas).



Ontwikkeling bevolkingsamenstelling en huishoudensamenstelling (data CBS/Statline).

Het effect van lagere woningbezetting

Er zijn een aantal redenen waarom huishoudens kleiner worden. Bijvoorbeeld door sterfte van één van de partners (wat met name speelt bij de senioren-huishoudens), door scheidingen en door het uitvliegen van jongeren uit een gezin. Voor de eerste groep is geen nieuwe woning nodig, voor de andere twee groepen wel. Men zou verwachten dat door de vergrijzing de huishoudensverdunding van de afgelopen jaren vooral komt door de eerste groep, maar dat blijkt niet te kloppen. Het aantal verweduwden in Driezum is de afgelopen 15 jaar min of meer gelijk gebleven. De huishoudensverdunding is dus ook zeker ontstaan door de andere twee groepen. Doordat er de laatste tijd geen woningen bij zijn gekomen, waren er voor deze groepen maar weinig mogelijkheden om in Driezum te blijven.

Een rekenvoorbeeld:

De gemiddelde woningbezetting in Driezum nam tussen 2005 en 2020 af met 0,2 per huishouden. (van circa 3,0 p/hh naar 2,8 p/hh)
Omdat deze trend zich waarschijnlijk doortrekt, zal het aantal inwoners in Driezum uit zichzelf de komende tien jaar tijd met circa 49 inwoners dalen (-5%!) als er geen huishoudens/woningen bij komen. ($345 \text{ hh} \times 0,2 \text{ afname} / 15 \text{ jaar} \times 10 \text{ jaar} = 46$)
Er zijn dus komend decennium zo'n 46/2,7 = 17 woningen extra nodig om dit op te vangen.

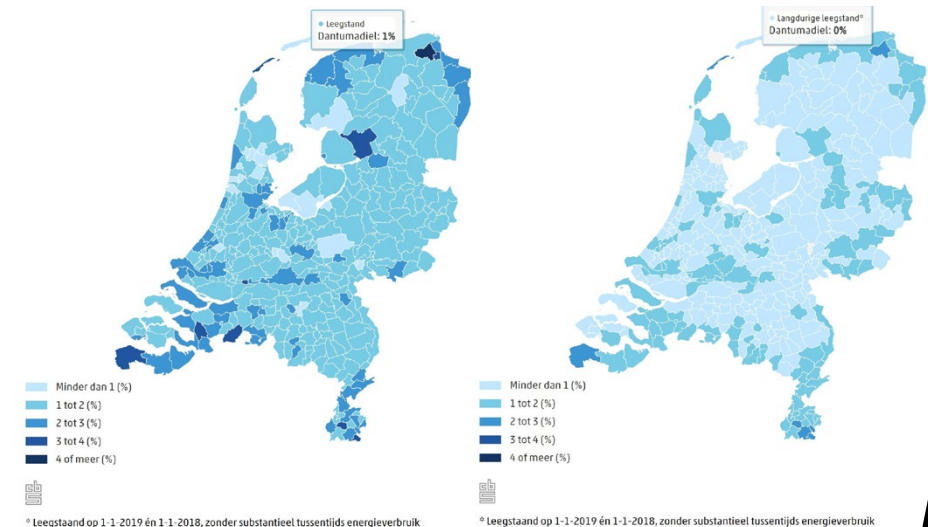
Het niet bouwen in combinatie met de dalende woningbezetting leidt dus automatisch tot minder inwoners. Dat lijkt al sinds 2010 aan de hand te zijn. Met een trend van steeds kleiner wordende huishoudens is het gevolg van niet bouwen, dat het aantal inwoners in Driezum wel af móet nemen. Als dit vooral zou komen doordat de vergrijzende bevolking verweduwd, dan was dit begrijpelijk. Kijkend naar de cijfers van de afgelopen jaren lijkt het in Driezum vooral onwenselijk en onnodig.

De veranderende bevolkingssamenstelling van Noordoost-Fryslân gaat op de langere termijn mogelijk leiden tot vraaguitval binnen de regio. Het zullen vooral woningen van mindere kwaliteit zijn of die ongunstig liggen die minder gewild blijken. Het is dus zaak om nu alvast na te denken over hoe de regio straks omgaat met overschotten op de woningmarkt. Al is het beeld van Dantumadiel binnen de regio wel positiever: in deze gemeente is minder leegstand en structurele leegstand. Ook in Driezum is geen langdurige leegstand en worden de meeste woningen die te koop worden aangeboden snel verkocht. Er is meer vraag dan aanbod. Wat weer effect heeft op de huizenprijzen. Of het nu oorzaak of gevolg is, het netto-effect van dit alles is geweest dat tussen 2013 en 2017 jonge gezinnen (25 - 35 jr.) vertrokken van Driezum en Wâlterswâld naar bijvoorbeeld Broeksterwâld. In de iets oudere groep (35-55 jr.) kwamen netto mensen van Damwâld richting Driezum en Wâlterswâld.

Kwantitatieve én kwalitatieve woningvraag

In de regio en in Driezum is een veranderende woningvraag te verwachten door de demografische veranderingen. In de regio is van 2010 tot 2019 de vraag naar bepaalde typen woningen al: minder gezinswoningen, meer eenpersoonswoningen en meer gericht op ouderen, dus bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen. De woningvoorraad in Driezum is de afgelopen jaren echter nauwelijks veranderd. In 2007 zijn de laatste woningen aan de Freulestrjitte gebouwd als onderdeel van de laatste uitbreiding van het dorp. Daarna zijn er slechts enkele woningen gebouwd op open plekken in de lintbebouwing van de Van Sytzamawei, de H.G. van der Veenstrjitte en de Foarwei. Maar een deel van de nieuwe woningen van het afgelopen decennium waren ter vervanging van oude woningen.

Naast het feit dat er meer woningen nodig zijn om de dalende gemiddelde woningbezetting op te vangen, spelen dus de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Ook blijft de vraag bestaan naar steeds meer kwaliteit en duurzaamheid van de woning. Hierdoor zal er altijd een blijvende kwalitatieve woningvraag zijn en behoefte aan vernieuwing van de woningvoorraad. Dat speelt nu al en dit zal altijd blijven spelen. Naast de kwantitatieve woningvraag is er dus ook nog een kwalitatieve woningvraag, die de totale vraag voor nieuwe woningen vergroot.



Leegstand in Dantumadiel
i.v.m. Nederland (CBS)

Langdurige leegstand in Dantumadiel
i.v.m. Nederland (CBS)

Concrete woningbehoefte nu

In 2019 heeft de DOM in samenwerking met de gemeente de behoefte voor woningbouwkavels in Driezum verkend. De inwoners van Driezum en Wâlterswâld zijn benaderd en er is een advertentie geplaatst in de lokale kranten. Hierdoor zijn er niet alleen reacties uit het dorp zelf gekomen, maar ook vanuit de regio en daar buiten. Mensen zijn verder geïnformeerd tijdens een bijeenkomst. Geïnteresseerden hebben vragenformulieren ingevuld waarmee de behoefte specifiek is verkend.

In totaal hebben 48 personen/huishoudens aangegeven dat ze graag een kavel zouden willen in Driezum. Een derde daarvan zijn nu starters zonder eigen woning of huurders. De anderen laten een woning achter. Deze groep is ook gevraagd wat voor type woning ze achter laten en in welke staat de woning verkeerd. Over het algemeen is aangegeven dat deze woningen in goede staat verkeren, op één na. Onderstaand is kort samengevat wat de aanmeldingen hebben opgeleverd.

UITNODIGING AANMELDING BELANGSTELLING WONINGBOUWKAVEL IN DRIEZUM

Dorps Ontwikkelings Maatschappij Driezum - Wâlterswâld onderzoekt in overleg met de Gemeente Dantumadiel de behoefte aan woningbouwkavels in Driezum. Voor het bepalen van de haalbaarheid en omvang van eventuele planontwikkeling willen we weten welke behoefte er leeft wat betreft woningtype, aantal en afmeting kavels. Zodra er voldoende reden is voor verdere planontwikkeling wordt de dorpsgemeenschap hierbij betrokken

Gemeente Dantumadiel en Dorps Ontwikkelings Maatschappij Driezum - Wâlterswâld nodigen belangstellenden uit uiterlijk 1 september a.s. hun belangstelling en wensen kenbaar te maken door een email te sturen naar info@joukedantuma.nl.

In uw mail graag aangeven waar u concreet belangstelling voor hebt:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1 woningbouwkavel 250 tot 500m2 | 4 Duurzame woning |
| 2 woningbouwkavel 501 tot 800m2 | 5 Zorgwoning |
| 3 woningbouwkavel groter dan 800m2 | 6 Huurwoning |

Op woensdag 25 september, aanvang 20.00 uur, wordt in de bovenzaal van café Us Thús, Van Sytzamawei 6 te Driezum, een voorlichtingsavond georganiseerd. Hierbij zullen experts op het gebied van duurzaam bouwen aanwezig zijn en worden de plannen nader toegelicht.

Over het algemeen lijkt dit het geschetste beeld uit de woningmarktanalyse te bevestigen: de vraag naar rij- en huurwoningen neemt af en verschuift naar ruimere woningtypen, zoals vrijstaande woningen en tweekappers.

Uit de vragenformulieren blijkt dat er nu concrete behoefte is aan nieuwbouwkavels. 48 personen/huishoudens geven aan een nieuwbouwwoning te willen in Driezum. Dat aanbod is er nu niet en de behoefte lijkt ook groter dan wat er gemiddeld per jaar beschikbaar komt op de woningmarkt. Deze woningen nu niet bouwen betekent dat deze mensen elders een plek moeten vinden. Het dwingt mensen, waaronder een substantieel deel starters, om Driezum te verlaten. Zelfs als ze dat niet willen. Processen als ontgroening en vergrijzing zijn een gegeven, maar door nu geen mogelijkheden te bieden op de woningmarkt wordt dit onnodig versneld.

Gewenste kavelgrootte	aantal geïnteresseerden		
250 - 350 m2	11		
450 - 700 m2	20		
700 - 1000 m2	11		
> 1000 m2	6		
	48		

Herkomst geïnteresseerden	starters	aantal met huurwoning	aantal met koopwoning
Driezum	4	2	13
Wâlterswâld	1		2
Regio	6	4	14
Buiten de regio			1
Buiten Fryslân			1
	11	6	31

(26 vrijstaand, 5 2/1-kap)

De advertentie geplaatst in 2019



Huurwoningen

Ongeveer 11% van de woningen in Driezum is eigendom van woningcorporatie Thús Wonen. Daarnaast wordt nog eens ruim 6% van de woningen verhuurd door andere verhuurders. De woningmarktanalyse geeft op termijn een verdunning van de voorraad huurwoningen aan. Er lijkt vooral minder behoefte aan rijwoningen. In Driezum zijn de rijwoningen voor het grootste deel corporatiebezit. Veel van deze woningen zijn gebouwd in de jaren '70 en zijn nu aan verbetering of vervanging toe. Verdunning in dit deel van de huurvoorraad kan worden gedaan wanneer woningen worden vervangen. Bijvoorbeeld door rijtjes weg te halen en daar minder woningen voor terug te bouwen. In veel gevallen tast dit het straatbeeld niet aan, zo lang er maar woningen terugkomen.

Volgens de woningmarktanalyse is een kwart van de sociale huurwoningen in Driezum van lage woningkwaliteit. Thús Wonen is al begonnen met de aanpak van dit soort woningen en met verdunning van de voorraad. Hierin is samengewerkt met Dorpsbelang en de DOM. Gezamenlijk is een dorpsbrede enquête opgezet en is bepaald welk typen woningen op welk huurnivo nodig zijn.

Op dit moment worden de verouderde de rijwoningen aan de Canterstrjitte uit de jaren '70 vervangen door levensloopbestendige en energiezuinige nieuwbouw. Hierbij worden minder woningen teruggebouwd dan er stonden op deze plek. Er is op dit moment echter geen ruimte voor nieuwe koopwoningen ter compensatie van het verlies van dit aantal van 3 huurwoningen.



Recente vervangende nieuwbouw van Thús Wonen: minder rijwoningen dan er hiervoor stonden.

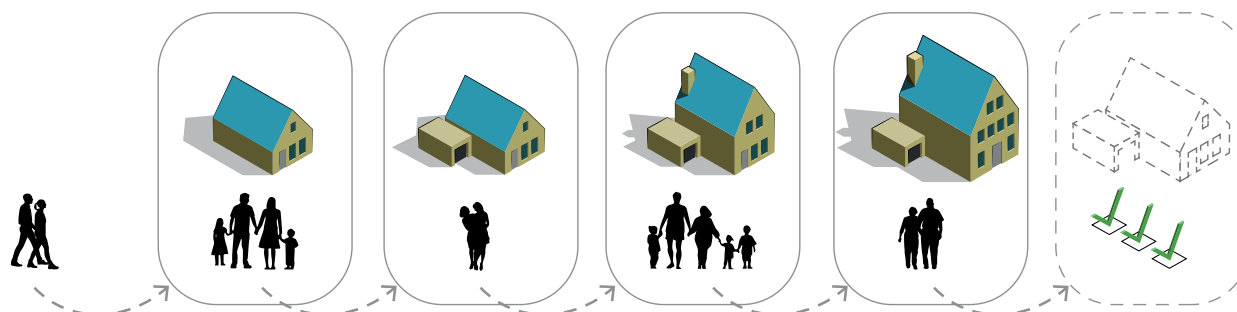


Verwachtingen voor de koopwoningenmarkt

Vernieuwing van de woningvoorraad kan door woningverbetering, maar ook nieuwbouw is wenselijk, omdat de vraag verandert en omdat de gewenste kwaliteit soms alleen met nieuwbouw te bieden is. Uitbreiding van de voorraad om de daling van de gemiddelde woningbezetting op te vangen kan alleen door nieuwbouw. De regionale woningmarktanalyse stelt dan ook: 'Geen enkel dorp moet dus op slot.' Uiteraard is het wel belangrijk dat plannen in een concrete behoefte voorzien. Een nieuwe woning moet een woonkwaliteit toevoegen die er in het dorp nog niet is. Het meest kansrijk is waarschijnlijk toevoeging aan de bovenkant van de markt of voor ouderen. Dit brengt verhuisbewegingen op gang waardoor ook jongeren in kunnen stromen op de woningmarkt.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in Dantumadiel krapte op de markt van ruimere woningtypen, zoals vrijstaande woningen en tweekappers is. Daarbij is er interesse in gelijkvloerse woningen met alle mogelijkheden op de begane grond (patio-woningen/bungalow). Voor de andere typen woningen lijkt het aanbod te passen bij de vraag. Starters vallen nu het vaakst buiten de boot vanwege de hoge huizenprijzen. Ze krijgen soms financiële hulp van hun ouders, gaan soms de huurmarkt op of blijven langer bij hun ouders wonen. In het ergste geval trekken ze noodgedwongen weg. Ook eenpersoonshuishoudens verdienen nu vaak niet genoeg om hun gewenste woning te kunnen betalen. Dit kan deels opgelost worden door het toevoegen van woningen, waardoor de druk wat van de markt gaat en goedkopere woningen beschikbaar komen.

Dit beeld lijkt ook betrekking te hebben op Driezum. De vraag om nieuwbouw gaat vooral om vrijstaande woningen, tweekappers en gelijkvloerse woningen (patio-woningen/bungalow). Het doel van nieuwbouw is dus tweeledig: kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en het genereren van doorstroom op de woningmarkt.



Woningen toevoegen aan de bovenkant van de markt, of voor ouderen, zorgt voor doorstroming in de woningmarkt waardoor goedkopere woningen beschikbaar komen.

Hoeveel woningen er nodig zijn

Uit het rekenvoorbeeld van pagina 12 blijkt, dat er komend decennium al 17 woningen nodig zijn om de trend van huishoudensverduunning op te vangen. Zeker omdat de verwachting is, dat de vergrijzing in die periode nog niet leidt tot structureel meer vrijkomende woningen.

Eigenlijk had er in de afgelopen periode ook gebouwd moeten worden om de huishoudensverduunning op te vangen. Tussen 2010 en nu zijn nog enkele woningen in de linten geplaatst en in het schoolgebouw gekomen, maar een deel hier van was ter vervanging van oude woningen. Dit heeft het afgelopen decennium geleid tot een kleine toename met enkele huishoudens, maar dat hadden er meer kunnen zijn. Uit de enquête blijkt wel dat de interesse voor een kavel in Driezum niet alleen uit de dorpen Driezum en Wâlterswâld zelf komt, maar ook uit een bredere omgeving. Hier zitten ook mensen tussen die in de afgelopen jaren elders een woonplek vonden, omdat ze in Driezum niet terecht konden. De conclusie is, dat door de nieuwbouwstop er al bijna een decennium niet meer is gebouwd, terwijl er wel woningen nodig waren om de huishoudensverduunning op te vangen. Dat gaat dus om 10 tot 15 woningen.

De woonwensen verschuiven van huur- naar koopwoningen. Thús Wonen heeft afgelopen jaar een deel haar voorraad verdund in Driezum, maar deze 3 woningen kunnen op dit moment niet worden gecompenseerd door koopwoningen.

Al met al kan worden geconcludeerd dat er, door het verlies aan huurwoningen en de bouwstop van de afgelopen jaren in combinatie met de huishoudensverduunning, een zeer concrete vraag voor vijftientig tot dertig nieuwe woningen te bouwen in de komende tijd is ontstaan.



Beperkte ruimte om in te breiden

De provincie en gemeente voeren al jaren het beleid om zoveel mogelijk te willen inbreiden in de dorpen. Dus eerst de mogelijkheden binnen het 'bestaand stedelijk gebied' benutten, voordat daar buiten gebouwd mag worden. Bijvoorbeeld door lege plekken in een dorp in te vullen of door verpauperde woningen te slopen en hier nieuwe te bouwen. Een andere manier is om bestaande gebouwen, zoals oude kerken of scholen, om te bouwen tot woningen. Het idee achter dit beleid is gericht op de toekomst, want als je deze plekken nu niet invult met de huidige woonvraag, ontstaan straks misschien rare lege plekken in het dorp. Wat dat betreft spelen de volgende zaken in Driezum:

- Er zijn bijna geen panden in het dorp in zo'n slechte staat dat het waarschijnlijk is dat zij gesloopt gaan worden en worden vervangen door nieuwbouw (anders dan vervanging van het corporatiebezit).
- Op de locatie van de voormalige school aan de Canterstrjitte wordt al gewoond. Er wordt ook gewoond bij een aantal bedrijfs- en horecafuncties. Deze zijn primair bestemd als woning en hebben de bedrijfsfunctie als aanduiding. Er komen dus op korte termijn waarschijnlijk geen bedrijfs- of maatschappelijke gebouwen vrij waarin extra of nieuwe woningen kunnen komen.
- Sinds de jaren '90 zijn nagenoeg alle open plekken in de oude linten opgevuld met woningen. Hier is dus bijna geen ruimte meer. Er wordt nog enige ruimte geboden binnen het bestemmingsplan, voor drie nieuwe woningen binnen het Sletten Romte Belied. Hoewel hier in theorie nieuwe woningen mogelijk zijn, is de kans dat die er komen klein. Deze plekken zijn namelijk nu in gebruik als tuinen van de naastgelegen woningen en zijn hier kadastraal aan verbonden.
- Er is één open plek binnen het bestaand stedelijk gebied waar potentieel ruimte is voor 3 à 4 woningen. Deze locatie is eerder in beeld geweest als bouwlocatie, maar is destijds uitgesloten voor woningbouw in verband met openheid richting het zuiden en het potentiële archeologische belang van deze plek. In de Middeleeuwen was dit de locatie van Ophuystestate.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Driezum is dus nog wel iets ruimte voor nieuwe woningen, maar de mogelijkheden zijn zeer beperkt.



Samenvatting

De demografische opbouw van de regio verandert. Ook in Driezum is bijvoorbeeld vergrijzing te zien, maar de veranderingen gaan tot nu toe minder snel als het regionale gemiddelde. Het aantal huishoudens is het afgelopen decennium min of meer gelijk gebleven. Omdat er in de afgelopen jaren geen woningen bij zijn gekomen, konden dit er ook niet meer worden. De lichte daling in het aantal inwoners sinds 2008/2009 zit dus in het afnemen van het aantal inwoners per huishouden, niet omdat het aantal huishoudens afneemt. Het proces dat gaande is, namelijk van minder personen per woning, zal alleen maar worden versterkt door de vergrijzing. Toch is de vergrijzing de komende jaren nog niet zo sterk, dat dit betekent dat hierdoor een overschot aan woningen vrij gaat komen. Het gevolg lijkt nu al te zijn dat sommige jongeren en jonge gezinnen (noodgedwongen) ergens anders zijn gaan wonen, want in Driezum mochten de afgelopen jaren geen woningen worden bijgebouwd en de doorstroom in de woningmarkt was mede daardoor beperkt. De lichte ontgroening die te zien was in Driezum, had wellicht minder kunnen zijn.

Uit de gehouden enquête blijkt wel een grote behoefte aan nieuwe woningen, waarvan een deel van die vraag van jongeren komt. Er zijn dus woningen nodig om in de huidige vraag te voorzien, omdat de komende tien jaar waarschijnlijk te weinig woningen op een natuurlijke manier vrijkomen. Niet in deze behoefte voorzien, betekent dat het proces van inwonersdaling, ontgroening en vergrijzing het komende decennium onnodig wordt versterkt. Iets wat de laatste paar jaar al lijkt te gebeuren, doordat er in de afgelopen jaren niets is gebouwd. Nieuwe woningen brengen een nieuwe dynamiek in de beleving van het dorp, maar ook in de woningmarkt. Woningen bouwen voor het uiteinde van de markt zorgt voor doorstroom op, waardoor weer voor andere groepen (zoals starters) woningen beschikbaar komen.

Het is dus belangrijk om te beseffen dat door de demografische veranderingen van de regio voorzichtigheid geboden is, maar dat de vraag om nieuwe en betere woningen er nú is. Dus dat vraagt ook nú om actie! Niets doen leidt zeker tot daling van het aantal inwoners en versnelling van de ontgroening.

Naast de concrete vraag om aantallen woningen, zorgen de demografische veranderingen ook voor een verandering in de vraag naar typen woningen. Ook neemt de wens voor comfort en kwaliteit steeds meer toe, waardoor woningen steeds beter geïsoleerd, ruimer en comfortabeler moeten worden. Naast de kwantitatieve woningvraag speelt dus ook een kwalitatieve woningvraag. Soms kan dit in bestaande woningen worden gerealiseerd, maar in veel gevallen ook niet. Daarom is ook hiervoor (vervangende) nieuwbouw nodig. Nieuwbouw in Driezum zal gericht moeten zijn op kwaliteitsverbetering en afstemming op de toekomstige behoefte naar bijvoorbeeld levensloopbestendig en energiezuinig wonen. Er lijkt steeds minder vraag te zijn naar huur- en rijwoningen en meer naar vrijstaand en tweekappers.

Niet elke geïnteresseerde zal uiteindelijk ook daadwerkelijk zijn/haar wens voor een nieuwe woning gaan realiseren. Daarnaast spelen de demografische ontwikkelingen op de langere termijn. Dus nu 48 woningen bouwen voor de concrete vraag is niet realistisch. Kijkend naar de structurele huishoudensverdunding, de afname van het aantal huurwoningen, de krapte op de woningmarkt o.a. door het niet bouwen in de afgelopen jaren en de concrete geïnventariseerde vraag, wil de DOM daarom inzetten op ongeveer 25 woningen. Met daarnaast een doorkijk voor een wat verdere toekomst, voor het geval er dan nog meer woningen nodig blijken te zijn.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is slechts beperkt ruimte om in deze vraag te kunnen voorzien. Er zal plek buitendorps, aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, moeten worden gevonden. Ook de gemeentelijke woonvisie onderschrijft dit in een alinea over de kleinere dorpen: “Dantumadiel wil graag ruimte en medewerking van de provincie om deze initiatieven verder te laten ontwikkelen tot concrete (buitendorpse) plannen waarbij de initiatiefnemers ook de bewoners worden.” Hierin worden ook nadrukkelijk Driezum en Wâlterswâld genoemd.



3 WOON- EN ANDERE DORPSPLANNEN

Het woonplan Driezum staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een bredere aanpak van de leefbaarheid in Driezum en Wâlterswâld. Daarom worden de plannen voor nieuwbouw hier in die bredere context gepresenteerd.



Plannen van de dorpsontwikkelingsmaatschappij

Driezum en Wâlterswâld hebben in het najaar van 2018 enthousiast de dorpsontwikkelingsmaatschappij Dreame & Dwaan opgestart. Dit op uitnodiging van de gemeente Dantumadiel en provinsje Fryslân in het kader van de uitrol van het DOM 2.0 traject in de regio Noordoost-Fryslân. Drie door Dreame & Dwaan georganiseerde 'meitinkersjûnen' leverden vanuit de dorpsbewoners, verenigingen, kerken en ondernemers een scala aan mooie projectideeën op. Samen met de dorpsgemeenschap en in afstemming met de gemeente is hieruit een aantal aansprekende en samenhangende (cluster)projecten geprioriteerd. Driezum gaat samen met Wâlterswâld voor een veelzijdige aanpak qua dorpsontwikkeling. Dreame & Dwaan zet zich nu in om de verschillende projecten tot ontwikkeling én uitvoering te brengen. De leefbaarheid van het dorp wordt niet bepaald door één enkel project. Daarom wordt hier een overzicht gegeven van alle plannen, zodat de rol van het woonplan binnen de gehele aanpak duidelijk wordt.

De wens tot het op korte termijn beschikbaar krijgen van voldoende woningbouwkavels voor zowel de lokale bevolking én nieuwkomers van 'buiten', is een essentieel onderdeel binnen deze totaalaanpak. Het geeft het dorp weer nieuwe energie, jongeren de mogelijkheid in het dorp te blijven wonen en voor ouderen om een geschikte woning te vinden. Nieuwbouwontwikkeling is een onmisbare stimulans en aanjager binnen het geheel van projecten en processen van de gehele dorpsontwikkeling. De DOM heeft de planuitwerking opgepakt in samenwerking met de dorpsgemeenschap en belanghebbenden uit het dorp, op basis van concrete wensen, herkomst en registratie van gegadigden.

MFC & Jeugd docht mei!

Bestaande voorzieningen zoals het dorpshuis, beide basisscholen, kerken en sportaccommodatie in Driezum en Wâlterswâld zijn verspreid over beide dorpen, maar zouden heel goed van elkaar kunnen profiteren wanneer zij samen worden gebracht in een toekomstbestendig MFC. Dorpsbewoners, verenigingen, ondernemers en ook de jeugd (Jeugd docht mei!) voeren samen een proces om de mogelijkheden te verkennen.

Dit zou op termijn kunnen betekenen dat verschillende voorzieningen bij elkaar worden gebracht op één locatie, waardoor andere locaties vrij komen. Dit geldt met name voor de bestaande schoolgebouwen in Wâlterswâld. Dergelijke vrij komende locaties willen nog wel eens een sterke, negatieve ruimtelijke impact hebben op de omgeving als hier niets mee wordt gedaan, met name als deze in bestaande lintbebouwing of centraal in een dorp liggen. De twee basisscholen in Wâlterswâld liggen echter direct achter de lintbebouwing, waardoor sloop en sanering van dergelijke locaties juist tot herstel van de historische situatie zou leiden. Het is daarom niet nodig om in dit woonplan al rekening te houden met toekomstig vrijkomende locaties door een mogelijke ontwikkeling van een MFC.



De bestaande scholen aan de Foarwei liggen achter de lintbebouwing



Plannen Driezumer Bosk en Rinsma Pôle

Een werkgroep van het de DOM maakt plannen voor het aanpakken van het Driezumer Bosk en de Rinsma Pôle. In eerste instantie wil men enkele eenvoudigere projecten uitvoeren, waaronder het opwaarderen van de hertenkamp, het aanleggen van een pluktuin (eventueel met kleine speeltuin) en het plaatsen van buiten trim-, fitness- en bootcamp-toestellen om het bewegen te stimuleren. Daarnaast loopt een verkenningfase waarin de mogelijkheden voor een aantal grotere projecten worden verkend. Dit zijn onder andere het creëren van een zwemplek, extra aanlegplaatsen voor bootjes en het realiseren van een aantal recreatiewoningen. Dit soort initiatieven zullen gaan zorgen voor extra gebruik van het Driezumer Bosk en de Rinsma Pôle, ook vanuit het dorp. Een extra verbinding vanuit het dorp, waardoor het Bosk beter bereikbaar wordt, is gewenst.



Verbetering van de bestaande woningvoorraad

Het verbeteren van de bestaande woningvoorraad is van even groot belang als nieuwbouw, daarom werkt de DOM in samenwerking met lokale ondernemers aan initiatieven om dit aan te jagen. Middels huis-aan-huis-verspreide brochures worden mensen geïnformeerd over energiebesparingsmaatregelen. Daarnaast probeert de DOM mensen bij elkaar te brengen om te profiteren van gezamenlijke inkoop. Er zijn informatieavonden gehouden en de mogelijkheid is geboden voor een gratis energiescan. Hiervan hebben in het afgelopen jaar circa 50 huishoudens gebruik gemaakt. Daarop zijn bij een deel van deze woningen isolatiemaatregelen getroffen en/of zonnepanelen geplaatst.



Uitgangspunten nieuwbouw

Voortborduren op de manier van uitbreiden

Het voorstel is om de nieuwe uitbreiding van Driezum aan te pakken op een zelfde wijze als de voorgaande uitbreidingen. Aan de zuidoostzijde van het dorp een nieuwe straat aanleggen, met woningen die een bepaalde mate van samenhang vertonen en een uitdrukking zijn van deze tijd. Het is wel de bedoeling dat het geheel een dorps uitstraling krijgt. Dus woningen met een kap op groen ingerichte kavels in een ruime opzet.

Locatie

Naar de aard van het dorp ligt het voor de hand om uit te breiden in de zuidoosthoek. Een logische plek om deze uitbreiding te doen is achter de Freulestrjitte. In het plan voor deze vorige uitbreiding van het dorp zijn namelijk al aansluitpunten voor een nieuwe straat aanwezig. Dat betekent dat er geen bestaande woningen verwijderd hoeven te worden om hier om een tweezijdige aansluiting te maken. Wat wel nodig is op bijvoorbeeld de locaties die noordelijker gelegen zijn, zoals de open ruimte tussen de Freulestrjitte en De Steech.

Een bijkomend voordeel van deze plek is, dat nieuwbouw hier niet voor een verstoring van de relatie tussen een historische lint en het buitengebied zorgt. Meer naar het noorden grenzen de achtertuinen van de bebouwing aan De Steech, De Van Sytzamawei en de Tsjerkestrjitte nog steeds aan het buitengebied. Aan de zuidzijde liggen de kavels aan de Singel.

Aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied met respect voor het landschap

Het doel is om de nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Door daarbij de huidige patronen van het landschap te behouden en te volgen, wordt het karakter van het buitengebied zo min mogelijk aangetast.

Speerpunt duurzaamheid

Het integreren van veel openbaar water en groen komt de ruimtelijke kwaliteit van het plan ten goede, maar zorgt ook voor meer biodiversiteit en een goede waterhuishouding. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren van het landschap. Het aspect duurzaamheid krijgt niet alleen een impuls door een stedenbouwkundige opzet met ruimte voor biodiversiteit in de openbare ruimte, maar ook door het bouwen van woningen die voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG).



Bestaande aansluitingen aan de Freulestrjitte



Aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied zonder verstoring van de relatie van historische linten met het buitengebied



Inpassen in de structuur van het landschap



Water en groen aansluitend aan landschapsstructuur



Wandelroute

De plannen voor Driezumer Bosk en Rinsma Pôle hebben tot doel om dat mooie stukje Driezum nog aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Een nieuwe woonstraat aan de oostzijde van het dorp maakt de afstand tussen dorp en bosk kleiner en met de verkoop van kavels komen financiële middelen vrij om een wandelpad aan te leggen. Onderdeel van de nieuwbouwplannen is dus het aanleggen van een nieuw pad vanuit het dorp naar het bosk, waardoor er meer en kortere wandelrondjes ontstaan in de omgeving.

Fasering en woningtypen

In het licht van het terughoudende overheidsbeleid en de demografische veranderingen is een fasering realistisch. In 2021/2022 een 1e fase realiseren. Aan de hand van het animo voor de 1e fase en naar gelang de maatschappelijke ontwikkelingen en de actuele situatie op de woningmarkt volgt aansluitend realisatie van de 2e fase. Dat geeft de ruimte om over een aantal jaar gericht te bouwen voor de vragen die dan leven. Voor de eerste fase wordt ingezet op het realiseren van 25 vrijstaande woningen en tweekappers; ongeveer de helft van de aanmeldingen die zijn binnengekomen. Daarnaast een reservering voor een tweede fase voor nog eens 10 tot 15 woningen. Gezien recentelijke maatschappelijke ontwikkelingen zoals een vernieuwde trek naar het platteland (zie bijvoorbeeld kader), kon deze fase weleens eerder dan later nodig zijn.

Op basis van de verkende belangstelling wordt ingezet op kavels die variëren van 250 tot 1900 m². Dit om de bovenkant van de markt te bedienen. Hierdoor komen bestaande woningen vrij in het dorp en kan doorstroom op gang komen.

Exploitatie

De extra kwaliteitsplussen, zoals het maken van een zeer duurzaam plan, veel blauw en groen in de openbare ruimte en een prachtig wandelpad, vormen een impuls voor het hele dorp. Maar ze komen er alleen als het woonplan daarvoor financiële middelen kan genereren. Het bouwen van voldoende woningen in combinatie met een efficiënte fasering zijn daarom essentieel, om ook de omgeving te kunnen verrijken. De eerste fase van 25 woningen is zo groot, omdat zij niet alleen nieuwe huizen op moet leveren. Het zorgt ook voor voldoende financiële zekerheid binnen het plan, waardoor elementen als de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en het wandelpad gerealiseerd kunnen worden. Driezum wil graag inzetten op meer dan alleen nieuwe woningen. Om dit voor elkaar te krijgen is financiële ruimte nodig in de exploitatie. Ruimte die alleen ontstaat als er voldoende woningen gebouwd kunnen worden.



Fasering



Wandelpad naar Driezumer Bosk

Voor toekomstige leegstand hoeven gemeentes niet bevreesd te zijn. Dat probleem staat los van de uitdaging van vandaag. „Jongere mensen kun je nu nog binden aan een dorp. Bouw je niet, dan ben je ze kwijt. Daar jaag je juist de krimp mee aan.”

- 'Door niet te bouwen, jaag je krimp aan', Friesch Dagblad, 23-1-2021

De trek uit de stad was bij jonge gezinnen al een tijdje gaande, maar door de coronacrisis komt het in een stroomversnelling. Vooral thuiswerkers stellen nu hogere eisen aan hun woning. En die vinden ze op het platteland...

...Hoe groot de trek naar het platteland wordt, is koffiedik kijken. Spiegeljaar: „We hebben onderzocht dat 43 procent van alle banen in Nederland volledig vanuit huis gedaan kan worden, zonder dat werknemers ooit naar kantoor hoeven. Vooral voor de mensen die in de ict, financiële dienstverlening en zakelijke communicatie werken, geldt dat. Juist in de Randstad vind je die banen. Het is aannemelijk dat de trend dat mensen uit de steden trekken, doorzet.”

- 'Thuiswerker wil groter huis en trekt naar het platteland', Algemeen Dagblad, 6-9-2020



Het plan - fase 1

Model binnentoch fase 1

kengetallen: 25 kavels 18970 m2 uitgeefbaar
7278 m2 openbaar groen, 4776m2 water (25%)



Het plan - fase 2

Model binnentoch fase 2

kengetallen: 40 kavels 29650 m2 uitgeefbaar
8932 m2 openbaar groen, 4897m2 water (16%)



WOONPLAN DRIEZUM

DORPSONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ DREAME & DWAAN
definitieve versie -10 juni 2021

