

Woningbehoefte en ontwikkelruimte Damwâld

Onderzoeksuitkomsten en scenario's

K A W

5 april 2018

1. Inleiding

1. Inleiding

Marktonderzoek Noordoost-Fryslân: benut je groei goed!

Uit het marktonderzoek voor Noordoost Friesland van KAW blijkt dat Damwâld op het kantelpunt tussen krimp- en groeigebied ligt. Volgens het onderzoek groeit Damwâld in elk geval de komende tien jaar nog, met 15 à 85 woningen tussen 2017 en 2027. Daarna zal – regio breed – het sterftecijfer oplopen als gevolg van een kleiner wordende ‘babyboomgeneratie’. Ook in Damwâld is dan daling van het aantal huishoudens te verwachten.

Tot die tijd is het belangrijk dat Damwâld haar positie als regionaal (sub)centrum bestendigt: goed bereikbaar aan de centrale as, met een goed basisaanbod aan voorzieningen en met een woningaanbod dat past bij de behoefte.

In de wetenschap dat wonen op dit moment één van de resterende ruimtegebruikers is waarmee nog locaties in te vullen zijn, en dat ook die ruimtevraag eindigt, is het cruciaal om beschikbare locaties goed in te zetten. Nu een locatie niet benutten kan betekenen dat er ook op lange termijn geen invulling komt maar dat er een open ruimte blijft.

Doel van dit onderzoek: vraag en aanbod matchen

Met dit onderzoek brengen we in beeld in hoeverre in- en uitbreidingslocaties van de gemeente bruikbaar zijn voor woningbouw, onderbouwd door een analyse van de preciezere woningbehoefte, de mogelijkheden op de locaties, en een zo goed mogelijke match tussen behoefte en locaties.

1. Inleiding

Werkwijze

Onze aanpak bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een enquête onder bewoners;
2. Een analyse van de locaties;
3. Gesprekken met marktkenners en potentiële bewoners;
4. Uitwerken in enkele invulmogelijkheden (match behoefte en locaties) en uitwerken van voor- en nadelen;
5. Samenbrengen tot een sluitend advies.

Enquête onder bewoners

Alle inwoners van Damwâld ontvingen een uitnodiging om deel te nemen aan een enquête met daarin vragen over hun huidige woonsituatie, eventuele verhuishensen en de gewenste woonsituatie, de concreetheid van die verhuishensen.

In de vragenlijst vroegen we iedereen – met of zonder verhuishens – naar locaties in het dorp waarop woningbouw geschikt of juist ongewenst is.

Omdat iedereen in het dorp wordt uitgenodigd, gaan we er van uit dat mensen die écht iets willen zich ook melden.

Thuiswonende jongeren zijn in de begeleidende brief ook expliciet uitgenodigd. 65+ huishoudens kregen een papieren versie als alternatief voor het online invullen. Overigens was ook in de online enquête een belangrijk aandeel ouderen te vinden.

De totale respons bestond uit 375 respondenten, waaronder 186 in de leeftijd 65+, 10 van buiten Damwâld en 4 starters. De enquête was bereikbaar van eind oktober tot midden november 2017.

1. Inleiding

Een analyse van de locaties

We brachten als volgt in beeld welke locaties in beeld zijn voor woningbouw:

- Bij de gemeente bekende locaties, al dan niet in eigendom van de gemeente;
- Locaties waarvan marktpartijen (aanvullend) aangaven dat zij geschikt zijn voor woningbouw;
- Locaties die door bewoners juist wel of juist niet geschikt worden bevonden voor woningbouw.

Deze locaties presenteren we in de kaarten verderop in deze rapportage.

Gesprekken met marktkenners en potentiële bewoners

Naast alle input uit de enquêtes en interne opvattingen over de locaties, is het van belang om ook geluiden uit de praktijk te horen. Dat helpt om te uitkomsten aan te scherpen en het levert ook nieuwe ideeën op. Om die reden spraken we met:

- [REDACTED]; Voorzitter Dorpsbelang Akkerwoude
- [REDACTED]; Voorzitter Dorpsbelang Dantumawoude
- [REDACTED]; Adviseur Rabobank NO Friesland
- [REDACTED]; Makelaardij Tjerk Dijkstra
- [REDACTED]; Regiomakelaardij Dokkum/Damwâld
- [REDACTED] Makelaar/taxateur Damwâld
- [REDACTED] Woningcorporatie Thús Wonen
- [REDACTED]; KwadrantGroep/Elkander

1. Inleiding

Vertaling naar scenario's en daarna naar keuzes

Met de uitkomsten uit de enquête, de gesprekken met de markt, de kennis van de locaties en op de achtergrond het regionale woningmarktanalyse, is het mogelijk om scenario's uit te werken waarin de woningbehoefte en de locaties aan elkaar worden verbonden. Elk scenario heeft voor- en nadelen.

Status van deze memo / vervolgproces

Deze memo behandelt de uitkomsten van het onderzoek en schetst een aantal scenario's waarin we de gemeten woningbehoefte matchen met de aanwezige ontwikkelmogelijkheden. Tijdens een werksessie op 9 januari 2018 bespraken we met gemeentelijke professionals de voor- en nadelen van de scenario's. Op 17 januari 2018 zijn de voorlopige uitkomsten besproken met externe betrokkenen:

geïnterviewde partijen en een selectie van geïnteresseerde bewoners uit Damwâld. Dit document bevat de uitkomsten daarvan, met een advies voor ontwikkeling. Het College van B en W en de Raad besluiten in 2018 over de te ontwikkelen locaties en vervolgstappen.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken komt aan bod:

2. Beschikbare locaties
3. De uitkomsten van de interviews
4. De uitkomsten van enquête
5. Samenhang tussen de uitkomsten
6. Scenario's
7. Bijeenkomsten
8. Advies

2. Locaties gemeente

Mogelijke nieuwbouwlocaties

De gemeente Dantumadiel heeft een aantal locaties in beeld als mogelijke nieuwbouw locaties voor Damwâld. De grond van deze locaties is grotendeels in bezit van de gemeente, soms van particulieren. Onder deze locaties vallen de locatie Mûnetille, de gronden van de schoolgebouwen die in potentie vrij komen, na voltooiing van de nog te bouwen brede school in Damwâld, en de uitbreidingsmogelijkheid op Prikkebosk aan de zuidoost kant van Damwâld.

Deze locaties zijn voorgelegd aan makelaars (interviews) en bewoners (enquête). Dit heeft geleid tot aanvullende ideeën. Deze brengen we in bij de hoofdstukken 3 ‘interviews’ en 4 ‘enquêtes’ om vervolgens in hoofdstuk 5 tot een samenhangend beeld te komen.

In het algemeen kunnen we stellen dat de ontwikkelruimte groter is dan de woningbehoefte van 50 woningen (bandbreedte 15-85), en uitgaande van gebruikelijke woningdichtheden:

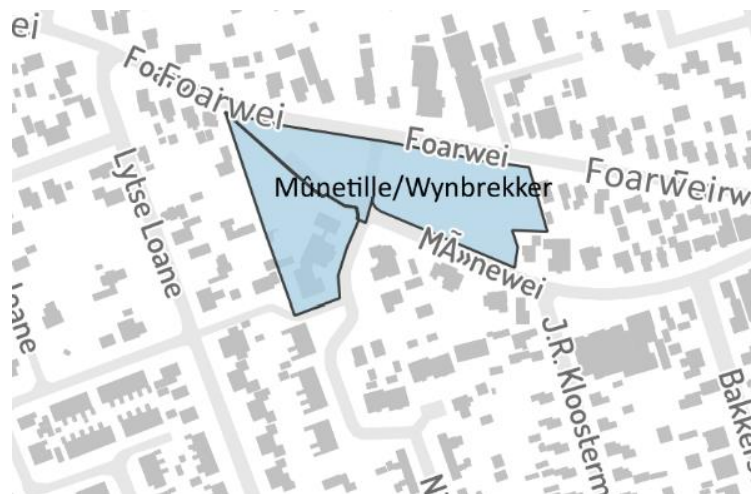
- De vijf getoonde binnendorpse locaties (zie kaart) zijn opgeteld ca. 18 ha. groot. Bij een woningdichtheid van 20 tot 30 woningen per hectare spreken we dan over 40 tot 60 woningen;
- Aanvullend is er de locatie Prikkebosk van 6ha. – bij een dichtheid van 20 woningen per hectare passen daar ruim 100 woningen;
- En er zijn aanvullende locaties benoemd door makelaars en bewoners die het overwegen waard zijn.

Mogelijke nieuwbouwlocaties



1: De Mûnetille en Wynbrekker

- Beide locaties vormen qua ontwikkelkansen één geheel. Een prominente locatie in het dorp.
- Gemeentelijke grond (noordoostelijk deel): ca. 6.500m².
- Grond Thús Wonen en grond BGDD: samen ca. 3.540m². Op locatie de Wynbrekker staat een woon-zorgcomplex voor onzelfstandig wonen (zorggroep <65 jaar): deze groep krijgt een nieuw onderkomen aan de Klimmer in Damwâld. Thús Wonen overweegt verkoop van het pand.
- De locatie ligt nabij zorgvoorzieningen, apotheek en de supermarkt.



2: De Prikkebosk

- Het betreft een uitbreidingslocatie van in totaal ca. 6 hectare.
- De mogelijkheden zijn divers: van 2 landhuizen tot 120 reguliere woningen.
- De grond is deels in bezit van de gemeente, deels in bezit van particulieren.



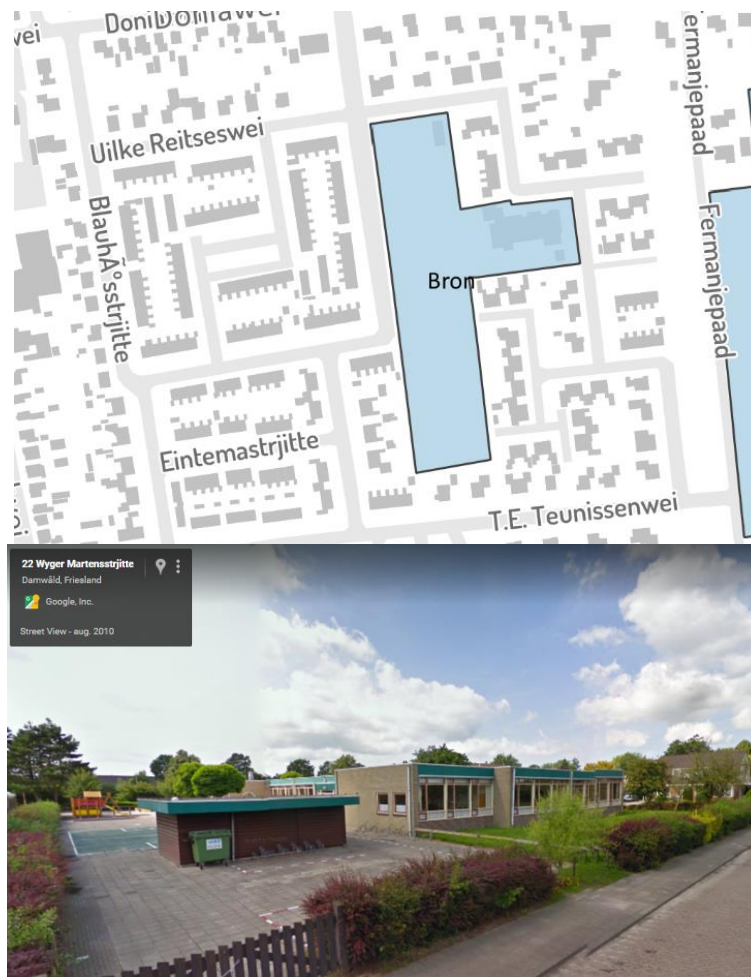
3: Het Thiedamapark

- Deze inbreidingslocatie is in bezit van de gemeente. De gemeente is in gesprek met een ontwikkelaar.
- Ruimte voor ca. 4 kavels / 2.350m² in totaal.



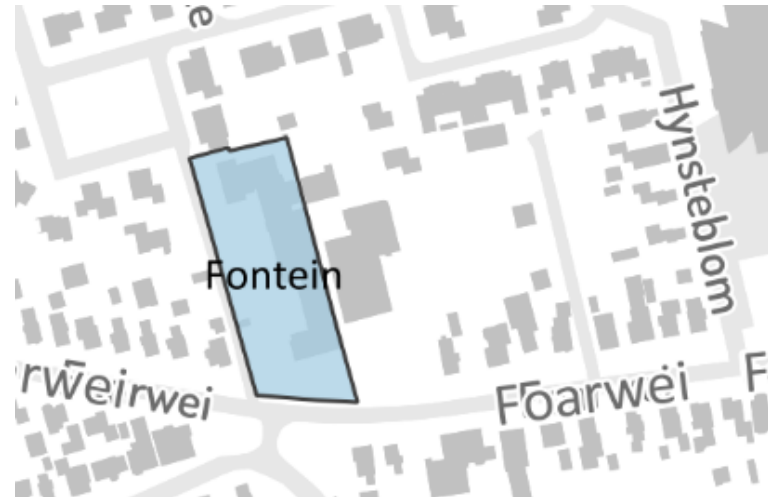
4: De Bron (en ijsbaan)

- Deze inbreidingslocatie is in een rustige woonwijk gelegen, naast de ijsbaan: beide locaties zijn in potentie geschikt voor woningbouw (sloop school dan nodig).
- De schoollocatie omvat ca. 3.030m², de ijsbaanlocatie ca. 13.820m².
- De grond is in bezit van de gemeente.
- Ontwikkelen op de plek van de school ligt niet op voorhand gevoelig, op de ijsbaanlocatie naar verwachting wel omdat schaatsers dan moeten uitwijken naar één van de andere twee ijsbanen in Damwâld.



5: De Fontein

- Vrijkomende school en daardoor in beeld voor wonen.
- In totaal ca. 3.850m², eigendom van de gemeente.
- Het voorste gebouw is van recenter datum maar het hoofdgebouw is uit 1926 en heeft mogelijk historische waarde.
- Hergebruik van het gebouw voor wooneenheden is een mogelijkheid (dan wel nader onderzoeken).
- Een andere invulling dan wonen is ook denkbaar.
- De locatie is ruimtelijk ingewikkeld qua ontsluiting. Parkeren op het voterrein is denkbaar.



6: Dr. J. Botkeskoalle

- Vrijkomend schoolgebouw. Het gebouw leent zich fysiek voor herbestemming maar vervanging is ook denkbaar.
- Voormalige kinderopvang SISA bevindt zich op hetzelfde terrein. Voor een goede ontwikkeling moeten beide gronden in samenhang worden bekeken.
- Gemeentelijke grond (school): ca 3.110m². Particuliere grond (kinderopvang) ca. 765m².
- De kavel sluit aan op bezit van Thús Wonen waar vernieuwing speelt.



3. Interviews

Introductie

In de inleiding gaven we aan met wie we gesproken hebben over de woningmarkt en over locaties. In deze samenvatting van deze interviews halen we de rode draad uit de gesprekken zonder specifiek in te gaan op individuele gesprekken.

Algemeen beeld van de markt volgens marktpartijen

Er is een trek van noord naar zuid in Noordoost Friesland. Damwâld is binnen die ontwikkeling aantrekkelijk als woondorp, in de luwte van Dokkum. Door aanwezigheid van – (regionale) voorzieningen, onderwijs en een actief verenigingsleven. Er zijn kansen voor Damwâld om nog licht te groeien, maar Damwâld zal wel vergrijzen en ontgroenen.

De Centrale As zorgt niet merkbaar voor extra verhuisbewegingen naar Damwâld. De snelle verbinding draagt wel bij aan het overeind houden van woningvraag die zonder Central As mogelijk zou dalen.

De koopmarkt is stabiel, trekt weer aan en momenteel overstijgt de vraag het aanbod. Er is ondertussen weinig nieuwbouw waardoor de doorstroming onnodig stagneert. Op de markt is er een kritische prijsgrens van ca. €400.000,-; hierboven is er nauwelijks vraag meer.

Thús Wonen kiest als corporatie voor een voorzichtige benadering: naast doorexpluiten en verduurzaming slechts incidentele sloop en vervanging, een rem op verkoop en maatwerk bij het aanpassen van woningen voor ouderen. Gezien de positie op de woningmarkt is nieuwbouw in Damwâld niet uitgesloten.

Damwâld heeft een positie als 'import-dorp', hoewel de toestroom de laatste jaren vooral uit direct omliggende dorpen komt. Door deze geschiedenis kent het dorp relatief veel lage- en middeninkomens. Het dorp staat verder bekend om 'eigenbouw', hoewel dat minder vanzelfsprekend is geworden de laatste jaren. Woningzoekenden hebben de voorkeur voor koop in plaats van huur en dat al vanaf jonge leeftijd.

Wonen en zorg

Damwâld heeft 2 seniorencomplexen met in totaal 134 wooneenheden, waarvan de meeste in eigendom van Thús Wonen en een klein deel in verhuur aan de zorgorganisaties Elkander en Talant. Het complex Nij Tjaerda heeft moeite met verhuurbaarheid. Voor huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking heeft Talant een nieuw complex met 24 wooneenheden ontwikkeld. Hierdoor is er een nieuwe functie nodig voor het pand de Wynbrekker / de locatie Mûnetille.

Starters

De groep starters en jongeren zijn volgens de marktkenners een 'vergeten groep'. Een deel van hen vertrekt naar grotere kernen in de omgeving. Enerzijds lijkt dit onvermijdelijk (voorzieningen, bereikbaarheid, opleiding, werk) , anderzijds blijft er toch een deel van de jongeren in verband met werk (m.n. in bouw en installatiewerk e.d.) in Damwâld en omgeving. Deze jongeren zoeken een woning in Damwâld, waarbij ze veelal een voorkeur voor een koopwoning hebben.

Thús Wonen ziet tegelijkertijd dat slechts weinig jongeren (<25) interesse hebben in een huurwoning op basis van de inschrijving voor huurwoningen.

Lage en midden inkomens

De groep met lage- en midden inkomens bestaat uit zowel starters, doorstromers als ouderen. De vraag is divers binnen deze groep, maar focust zich op gelijkvloerse, met name grondgebonden woningen (het 'bungalowtje') in de koopsector.

Hoge(re) inkomens

Deze groep bestaat uit woningbezitters die willen doorstromen naar een andere woning. De leeftijd is gevarieerd en de vraag verdeelt in zowel koopwoningen en eigen bouw, als in markthuur.

Ouderen

Er is een groep oudere huishoudens met een eigen huis dat doorgaans niet levensloopbestendig is. Om die reden zoeken zij naar een andere woning. De makelaars geven aan dat er op dit moment geen aanbod is van geschikte woningen voor deze groep. Het gevolg hiervan is dat de groep wegtrekt naar andere kernen. De groep zou behouden kunnen worden voor Damwâld door gelijkvloerse woningen te creëren, bijvoorbeeld een kleinschalig appartementencomplex of grondgebonden seniorenwoningen (het 'bungalowtje').

Potentiële bouwlocaties volgens marktpartijen

De marktpartijen geven aan dat er voldoende plekken zijn voor inbreiding en / of herontwikkeling. Daarom is ontwikkeling van uitbreidingslocatie Prikkebosk op dit moment naar hun mening niet noodzakelijk. Per locatie:

- De locatie Mûnetille wordt als voor de hand liggende keuze gezien voor binnen dorpse ontwikkeling.
- De Fonteinschool wordt als meest positief gezien voor herbestemmen tot wonen (haalbaarheidsonderzoek). De andere twee scholen zijn van een lagere energetische kwaliteit en hebben een minder goede uitstraling.
- Voor De Bron suggereren zij om de locatie, na sloop van het schoolgebouw, uit te breiden met (delen van) de ijsbaan.

De Dr. J. Botkeskoalle kan meegenomen worden in de vervangende bouw van Thús Wonen aan de Nije Wei.

- Naast de schoollocaties zijn in de interviews zeven andere locaties naar voren gekomen als zijnde geschikt voor nieuwbouw. Deze zijn aangegeven op de kaart op de volgende pagina.
- Tot slot wordt de Oude Melkfabriek genoemd als een kans voor ontwikkeling van woningen of werkplekken. De marktpartijen vinden het zonde dat een karakteristiek pand als de Melkfabriek momenteel verwaarloosd wordt en zien hier mogelijkheden voor zelfstandige eenheden voor jongeren en starters, of als broedplaats voor jonge ondernemers.

Interviews

Aanvullende locaties

Benoemd in interviews met makelaars



4. Enquête

Respons

Het totaal aantal verstuurde enquêtes bedraagt 2.257 (waarvan 799 op papier en 1.465 online). In totaal hebben 375 mensen gereageerd op de enquête. Dit komt overeen met een responspercentage van 16%. Op enkele uitzonderingen na ontving iedereen een uitnodiging om mee te doen met het onderzoek. We gaan er van uit dat huishoudens met wensen de mogelijkheid hebben benut om hun wensen kenbaar te maken. Statistische betrouwbaarheid is in een onderzoek als deze – waarbij het vooral gaat om het kiezen van de juiste locaties en invullingen voor de doelgroepen – minder relevant.

Starters: waar zijn ze?

Opvallend is het kleine aantal jongeren dat de enquête invulde. Ondanks een 'startersenquête' speciaal gericht op jongeren die nog inwonend zijn, hebben slechts 6 jongeren (< 23 jaar) gereageerd. Over deze groep kunnen we op basis van de enquête geen goede uitspraken doen. De beperkte animo voor deelname aan dit onderzoek kan wijzen op een beperkte urgentie voor (meer) starterwoningen. Bij Thús wonen staan bovendien slechts 11 jongeren ingeschreven voor een woning in Damwâld.

Dit beeld past echter niet bij het beeld dat uit de interviews komt: een 'vergeten groep' waarvoor weinig aanbod is in Damwâld.

In het algemeen zoekt deze leeftijdsgroep naar goedkope woningen. Naarmate de omgeving dorpser is / minder stedelijk, is de neiging doorgaans groter om:

- Te kopen;
- Te wachten tot de eerste stap op de woningmarkt ook een goede stap is (meteen een tweekapper bijvoorbeeld).

Met bovenstaande in het achterhoofd gaan we er van uit dat er in de sociale huur geen grote knelpunten zijn, en dat de groep die wil kopen kan meeliften op de oplossingen voor iets oudere groepen (tot 30 jaar, vaak ook in het goedkopere segment op zoek).

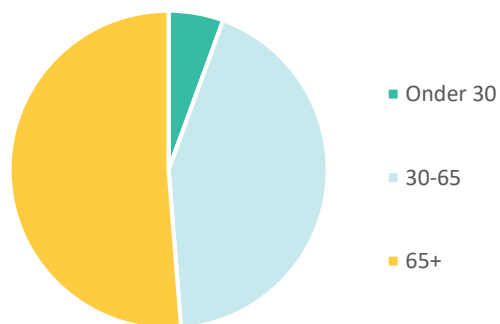
Leeftijd

De leeftijd van de respondenten varieerde van 22 tot 94 jaar.

Ongeveer de helft van de respondenten is boven de 65 jaar.

Een relatief klein deel is onder de 30.

Leeftijd respondenten



Huishoudenssamenstelling

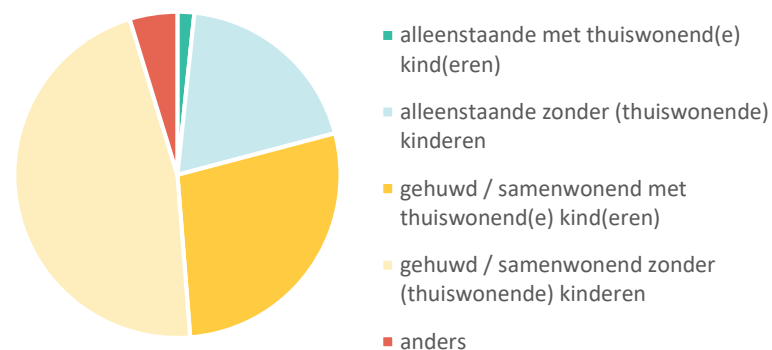
Het grootste deel van de respondenten woont samen met een

partner, maar zonder (thuiswonende) kinderen. Het aandeel

alleenstaanden is ongeveer een vijfde van de respondenten,

waarvan een zeer klein aandeel één ouder gezinnen.

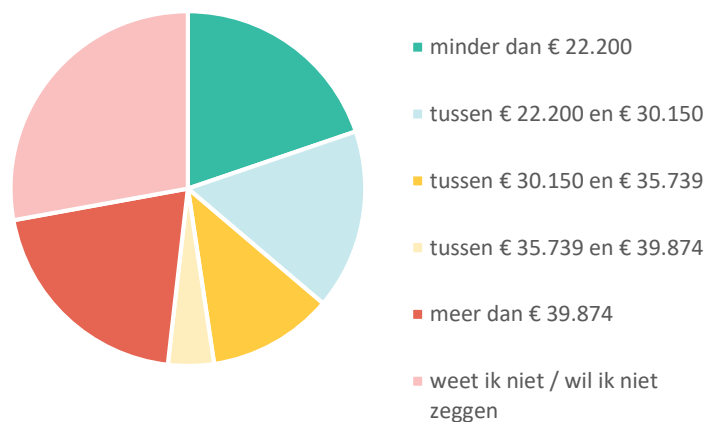
Huishoudenssamenstelling



Inkomen

Ongeveer de helft van de respondenten verdient minder dan €39.874 euro, ongeveer een kwart heeft zijn inkomen niet opgegeven in de enquête.

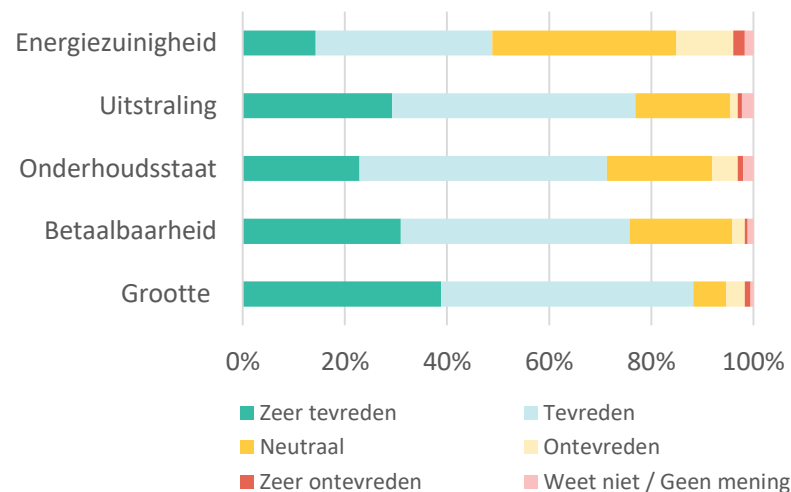
Inkomen per huishouden



Tevredenheid met woning

Respondenten zijn meestal tevreden tot zeer tevreden over verschillende aspecten van hun woning. Nuancering: respondenten zijn minder vaak 'zeer tevreden' en vaker 'neutraal' zijn over de energiezuinigheid van de woning.

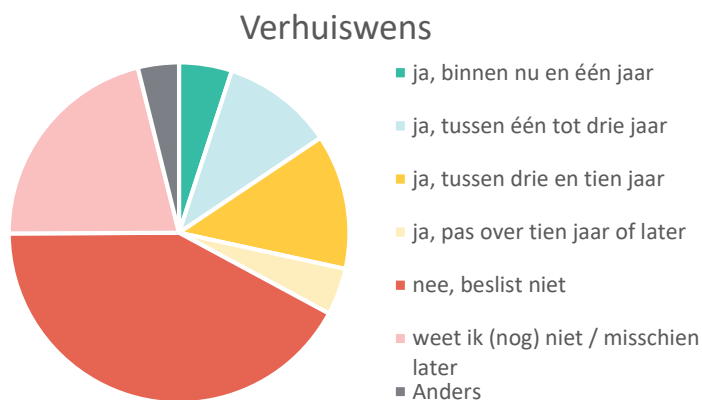
Tevredenheid met de huidige woning



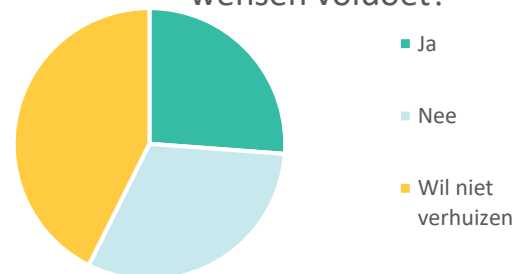
Verhuishwens

Ongeveer een derde van de respondenten denkt aan verhuizen. Hiervan is 15% (56 huishoudens) ‘concreet verhuisgeneigd’: zij willen binnen nu en drie jaar verhuizen. Dit komt overeen met 15-20 per jaar. Nota bene: dit is geen groei: deze huishoudens laten ook een woning achter.

Van de mensen die nadenken over verhuizen, is iets minder dan de helft bereid meteen te verhuizen als er voor hen een passend aanbod is. Met deze vraag als aanvulling, blijft een groep van 45 zeer concreet verhuisgeneigden over.



Verhuist u morgen als u een woning aangeboden krijgt die aan al uw wensen voldoet?



Zeer concreet verhuisgeneigden

We deelden de concreet verhuisgeneigden in naar doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen. De groep 30 tot 65 jarigen splitsten we in ‘gezinnen’ en ‘niet gezinnen’.

Hiernaast is de verdeling te zien van respondenten per doelgroep voor de groep ‘concreet verhuisgeneigden’ en ‘zeer concreet verhuisgeneigden’.

Opvallend is dat de woningvraag onder ouderen minder concreet is dan bij jongere groepen. Dit is een landelijk bekend verschijnsel.

Doelgroep	Concreet
Onder 30 Minder dan 39.874	3
Onder 30 Meer dan 39.874	5
30-65 Gezin Minder dan 39.874	10
30-65 Gezin Meer dan 39.874	9
30-65 Niet gezin Minder dan 39.874	7
30-65 Niet gezin Meer dan 39.874	3
65+ Minder dan 39.874	18
65+ Meer dan 39.874	1
Totaal	56

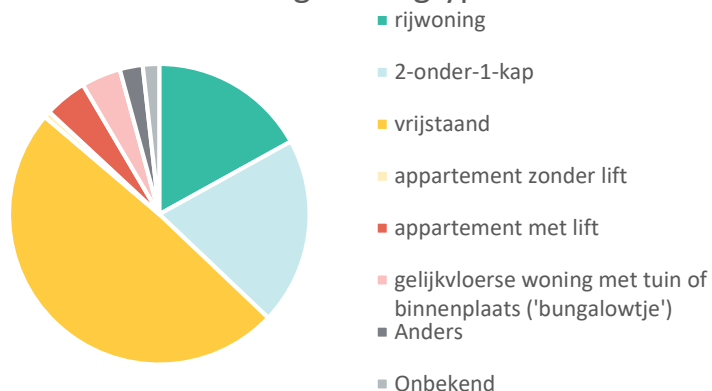
Doelgroep	Zeet Concreet
Onder 30 Minder dan 39.874	3
Onder 30 Meer dan 39.874	5
30-65 Gezin Minder dan 39.874	10
30-65 Gezin Meer dan 39.874	9
30-65 Niet gezin Minder dan 39.874	5
30-65 Niet gezin Meer dan 39.874	3
65+ Minder dan 39.874	10
65+ Meer dan 39.874	0
Totaal	45

Gewenst woningtype

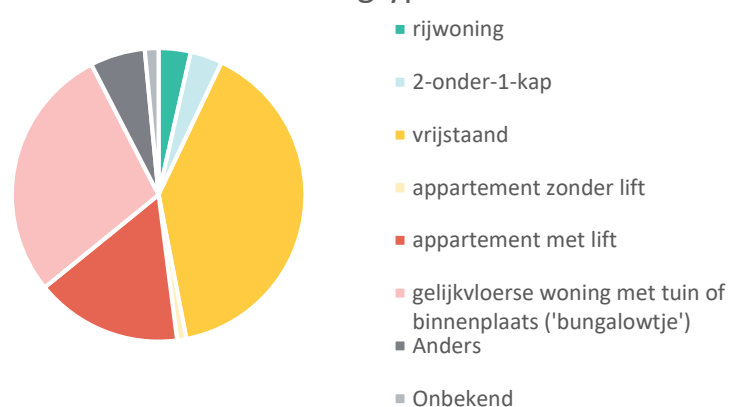
De meeste respondenten wonen op dit moment in de 'traditionele' producten: vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen en rijwoningen.

De vraag richt zich meer op gelijkvloerse woningen. Dit zijn appartementen, met of zonder lift, en met name grondgebonden 'bungalowtjes'. Deze producten komen op dit moment beperkt voor in Damwâld.

Huidig woningtype



Gewenst woningtype - 1e keuze



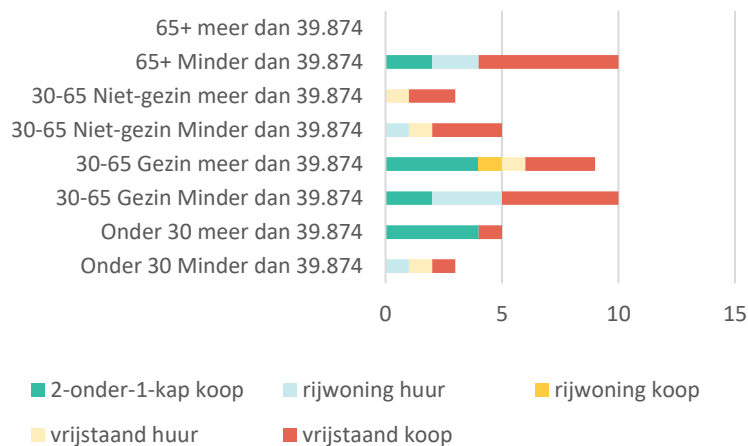
Naar doelgroep, product en eigendom

We vergeleken de huidige en gewenste woning naar product en eigendom (huur en koop) per doelgroep.

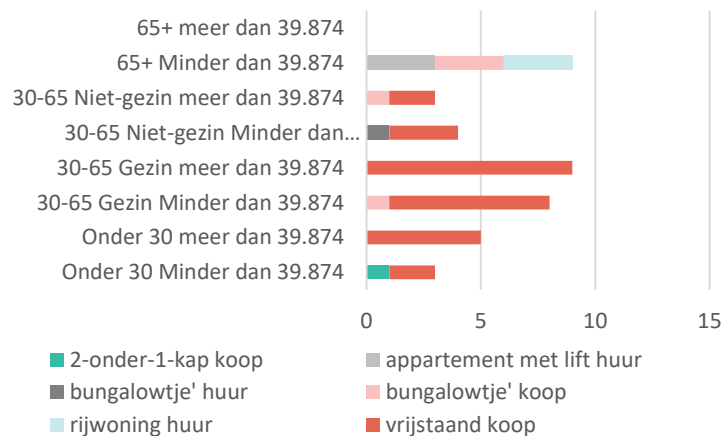
- Onder de groep 65+ is er een gewenste verschuiving van vrijstaande koop naar een 'bungalowtje' in de koopsector (kan ook zijn: een kleine woning (laten) bouwen).

- Onder de groep 30-65 is behoefte aan vrijstaande koopwoningen of tweekappers, bij lagere inkomens soms ook het 'bungalowtje'.
- Hierdoor komt er ruimte in de bestaande voorraad rijwoningen (huur en koop).

Huidig product per doelgroep



Gewenst product per doelgroep - 1e keuze



Verschuiving koop en huur

De meeste respondenten die aangeven na te denken over verhuizen (variërend van binnen één jaar tot over 10 jaar of later) wonen nu in een koopwoning en zijn bij verhuizing ook geïnteresseerd in een koopwoning. Als onderstaande beeld reëel is, ontstaat er ruimte in de huursector en druk op de koopsector. Dit sluit aan bij het beeld dat mensen in Damwâld al vanaf jonge leeftijd (willen) kopen.

		Wens	
		Koop	Huur
Alle leeftijden	Nu	35	10
	Huur	33	120

Ook onder de groep ouderen merken we dat concrete verhuizers willen kopen. Dit geldt ook voor concrete verhuiscandidate. Dit is opvallend: uit veel enquêtes blijkt dat ouderen willen gaan huren. Overigens blijkt dan ook dat ze dit in de praktijk vaak toch niet doen: huren betekent meestal een hogere maandlast.

		Wens	
		Koop	Huur
65+	Nu	19	0
	Huur	20	39

Interesse in huurwoningen

75 respondenten geven aan op dit moment in een huurwoning te wonen. Het aantal huurwoningen neemt in de woonwensen iets af naar respectievelijk 68 en 64 huurwoningen bij de eerste en tweede keuze van respondenten.

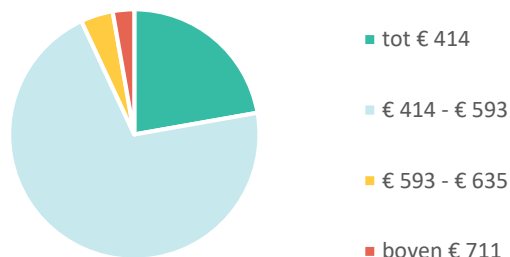
Onder de groep ‘zeer concreet verhuisgeneigden’ is een zelfde verschuiving te zien. Waar nu 11 van deze respondenten een huurwoning hebben, wensen er 6 van de groep na verhuizing ook een huurwoning. Bij de tweede keuze loopt dit weer op naar 9 respondenten. Ook is er een klein aantal van hen geïnteresseerd in een huurwoning in een hogere prijsklasse.

Ten opzichte van de huidige huurprijzen onder alle respondenten geïnteresseerd in een huurwoning, komt er meer vraag naar huurwoningen in een hogere prijsklasse. Bij hun eerste keuze is een derde, en bij de tweede keuze bij de helft, van de respondenten geïnteresseerd in een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens.

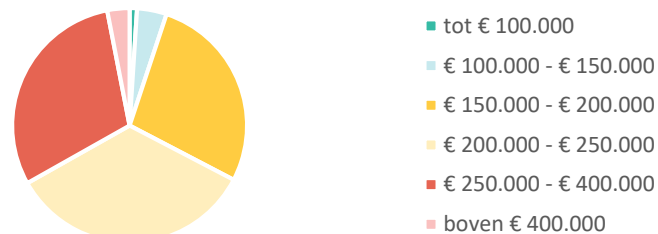
Huurprijs	Huidige woning	1 ^e keuze	2 ^e keuze
Tot € 414	0	0	0
€ 414 - € 593	10	4	6
€ 593 - € 635	0	1	1
€ 635 - € 711	0	1	2
boven € 711	1	0	0

Enquête

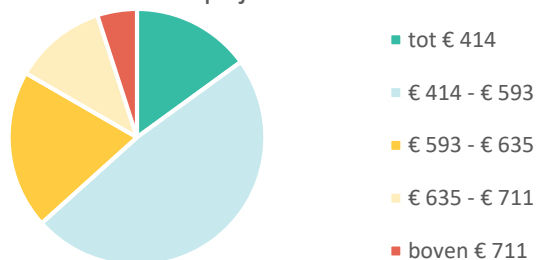
Huurprijs - *Huidige woning*



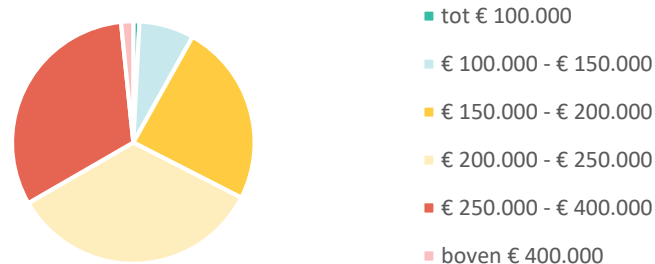
Prijsklasse koopwoning - *huidige woning*



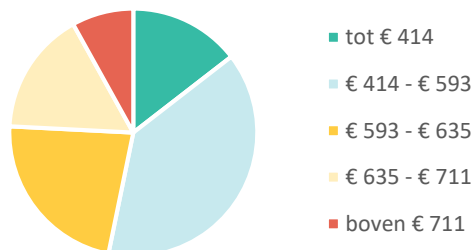
Huurprijs - *1e keuze*



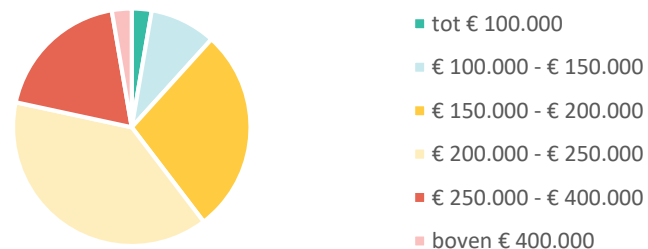
Vraagprijs koopwoning - *1e keuze*



Huurprijs - *2e keuze*



Vraagprijs koopwoning - *2e keuze*



Interesse in koopwoningen

De interesse in koopwoningen neemt licht toe. Deze verschuiving vindt vooral plaats onder jongeren en gezinnen. De groep ouderen maakt soms een overstap van een koopwoning naar een huurwoning.

De prijsklasse van de woningen waar respondenten nu in wonen, wijkt niet veel af van de prijsklasse van de gewenste woningen. Dit geldt zowel voor de eerste als voor de tweede keuzes van respondenten. Wat wel opvalt is dat er een lichte groei is te zien in de interesse in woningen in een lage prijsklasse (€100.000 tot € 150.000). Dit kan aansluiten bij de vraag naar meer betaalbare woningen voor starters.

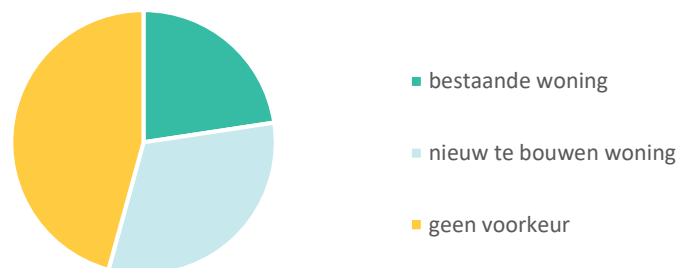
Onder de groep ‘zeer concreet verhuisgeneigden’ is in tegenstelling tot het algemene beeld geen groei van de vraag naar woningen in een lage prijsklasse te zien. Er is juist meer vraag naar woningen in de prijsklasse van € 250.000 tot € 400.000 te zien.

Vraagprijs	Huidige woning	1 ^e keuze	2 ^e keuze
Tot € 100.000	1	0	0
€ 100.000 - € 150.000	2	2	3
€ 150.000 - € 200.000	10	9	7
€ 200.000 - € 250.000	13	10	10
€ 250.000 – € 400.000	6	14	9
Boven € 400.000	2	2	3

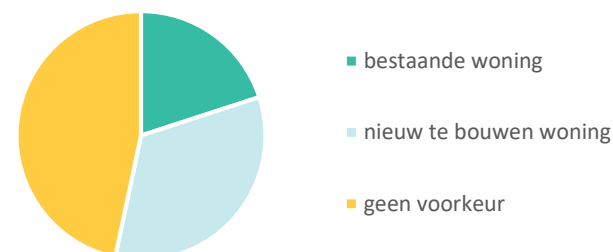
Interesse in type bouw

De respondenten is gevraagd of zij interesse hebben in een nieuw te bouwen woning of een bestaande woning. Zowel de groep respondenten die nadenken over verhuizen als de groep 'zeer concreet verhuisgeneigden' geven aan een lichte voorkeur te hebben voor een nieuw te bouwen woning. Toch geeft ook bijna de helft van de respondenten aan geen voorkeur te hebben.

Voorkeur nieuwe of bestaande bouw



Voorkeur nieuw- of bestaande bouw
zeer concreet verhuisgeneigden



Interesse in locaties

In een gesloten vraag zijn de respondenten bevraagd in welk type plek in Damwâld zij graag zouden wonen. In het algemeen blijkt dat respondenten een voorkeur hebben voor nieuwbouwlocaties aan de rand van Damwâld en locaties op loopafstand van supermarkt en / of voorzieningen. Dit komt overeen met de meest genoemde locaties die naar voren komen in de open vragen over dit onderwerp.

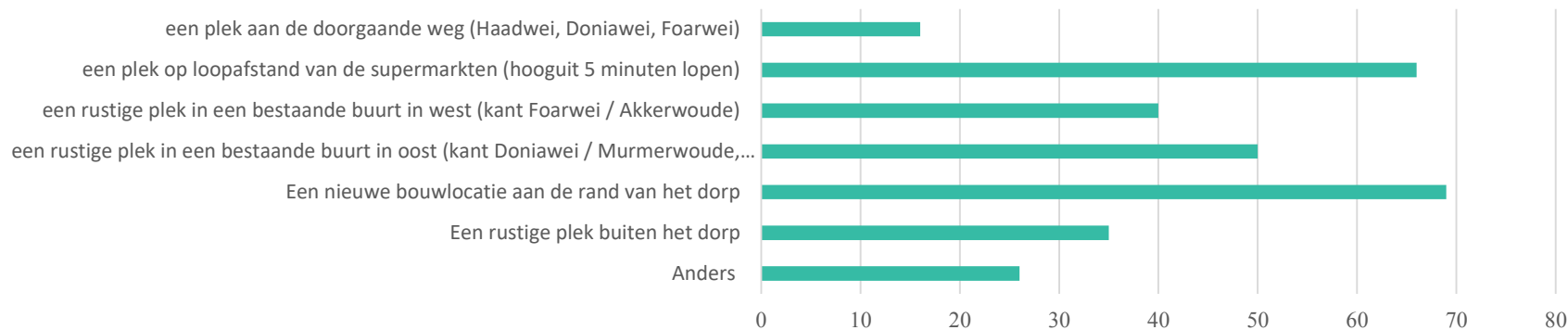
Wanneer wordt ingezoomd op de groep 'zeer concreet verhuisgeneigden' komen dezelfde locaties naar voren. Opvallend is ook de interesse in locaties in het oosten van Damwâld en locaties buiten het dorp. Aanvullend ('anders, namelijk:...') geven zij ook nabijheid van scholen en voorzieningen aan.

In twee open vragen is meer informatie gevraagd over de locaties die inwoners van Damwâld wel of juist niet geschikt vinden voor woningbouw. In de kaarten hierna zijn deze locaties aangegeven.

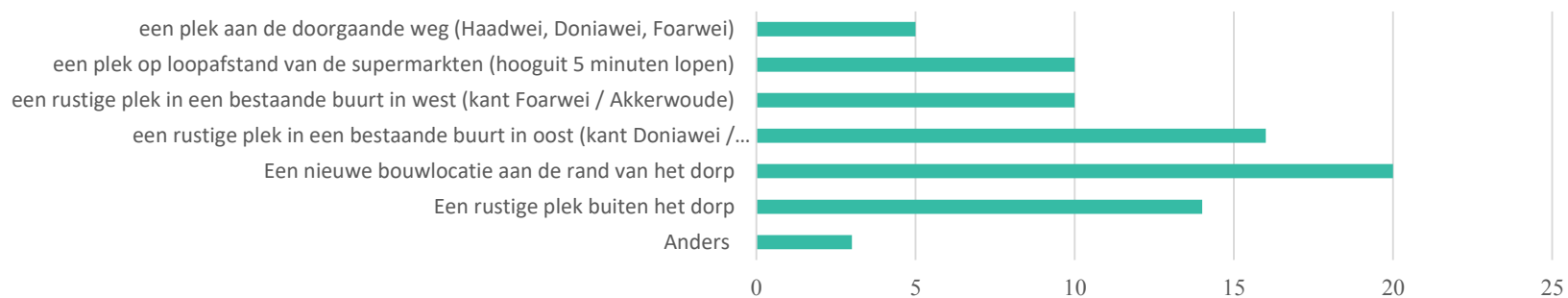
- In groen de locaties waar gebouwd mag / moet worden.
- In rood de locaties waar niet gebouwd mag / moet worden.
- Op de overzichtskaart zijn de suggesties van de marktpartijen opgenomen in blauw en de locaties van de gemeente in lichtblauwe vlakken.

Tot slot is er een kaart opgenomen waar de voorkeur van de respondenten vergeleken wordt met de locaties die de gemeente beschikbaar heeft. Hierin wordt een aantal zones aangegeven waarvan de gemeente de ontwikkelmogelijkheden gaat onderzoeken.

Gewenst type locatie



Gewenst type locatie - zeer verhuigeneigden



Potentiële bouwlocaties

Bron: enquête



Locaties om vooral niet te bouwen

Bron: enquête



Totaaloverzicht uitspraken locaties

Bron: enquête



Indeling in 'ontwikkelzones'

Bron: enquête



Locatie en doelgroep

Voor (zeer) concreet verhuisgeneigden is gekeken in welke doelgroep zij vallen, wat hun locatievoorkeur is, welke producten zij wensen naar type en eigendom (huur of koop). Uit de resultaten blijkt dat er over het algemeen zeven locaties interessant zijn voor de verschillende doelgroepen:

1. De Mûnetille
2. De Prikkebosk
3. Het gebied ten noorden van het winkelcentrum
4. Noordoost
5. Schoollocatie de Bron
6. Schoollocatie de Fontein
7. Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Met name de eerste 3 locaties worden vaak genoemd.

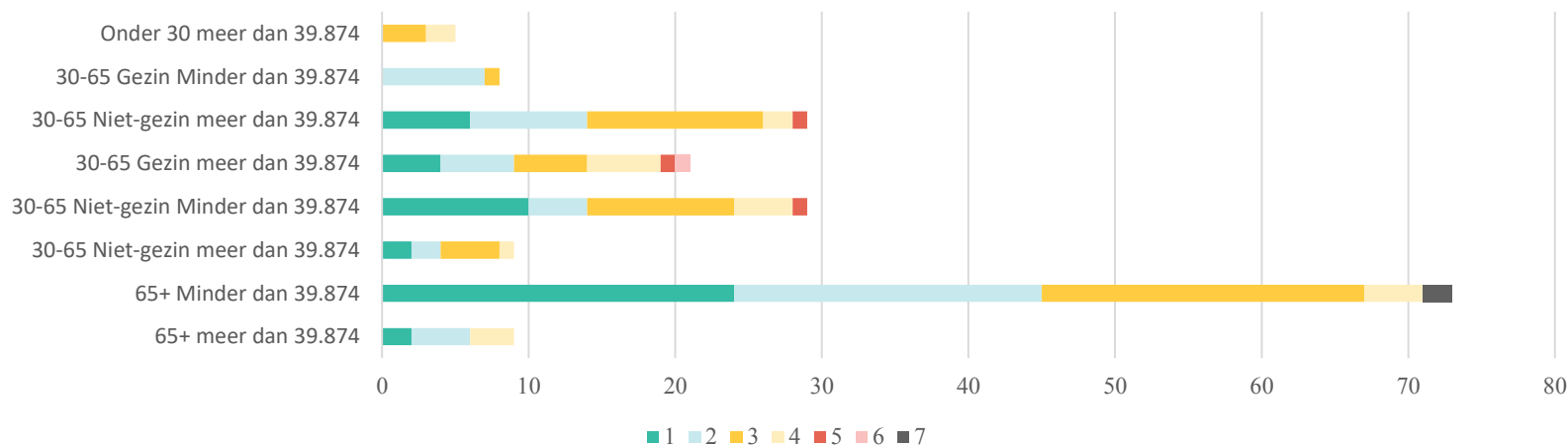
- De voorzieningen die dicht bij de Mûnetille en het gebied ten noorden van het winkelcentrum zijn, spreken een brede doelgroep aan, met name de 65-plussers.
- De Prikkebosk is gewild bij alle doelgroepen, ook de jongeren en 65-plussers. Dit is opvallend aangezien de Prikkebosk juist relatief ver verwijderd ligt van de voorzieningen van Damwâld.
- De interesse in noordoost is verdeeld over de doelgroepen, zij het in kleine aantallen.
- De schoollocaties worden het minst genoemd, maar zijn niet expliciet bevraagd in de enquête. De respons op deze locaties betreft vooral de lagere- en middeninkomens.

Enquête



1. De Mûnetille
2. De Prikkebosk
3. Het gebied ten noorden van het winkelcentrum
4. Noordoost
5. Schoollocatie de Bron
6. Schoollocatie de Fontein
7. Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Gewenste locatie bij denken over verhuizen

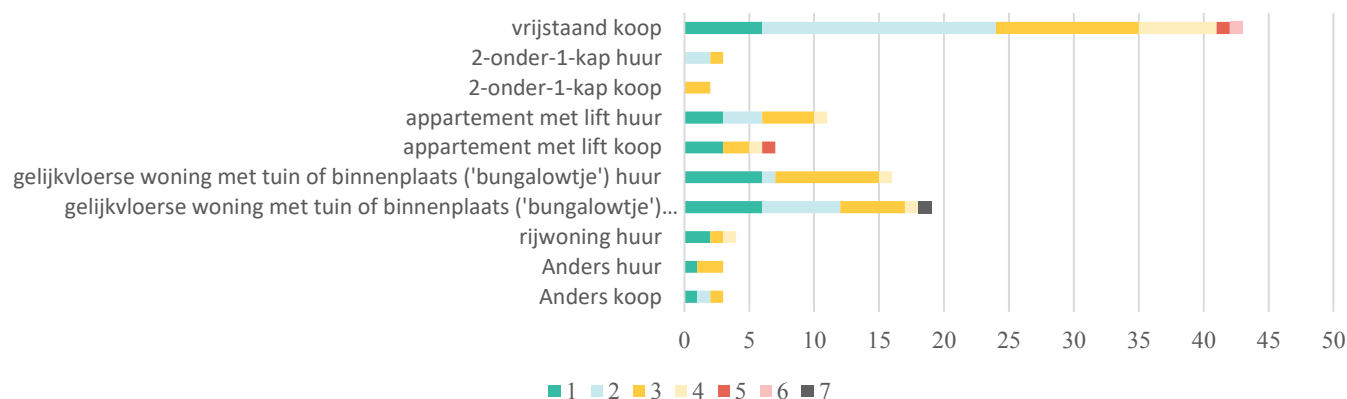


Locatie en product

- Op de locaties nabij de supermarkten is er vraag naar een gemengd programma: vrijstaand, tweekappers, gelijkvloerse woonvormen voor ouderen.
- Op de locatie Prikkebosk gaat de vraag minder uit naar gelijkvloers wonen. Nuancering: de vraag komt deels van uit de groep 65-plussers – vrijstaand wonen. Een vrijstaande woning kan prima gelijkvloers zijn.

1. De Mûnetille
2. De Prikkebosk
3. Het gebied ten noorden van het winkelcentrum
4. Noordoost
5. Schoollocatie de Bron
6. Schoollocatie de Fontein
7. Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Gewenste type woning per locatie



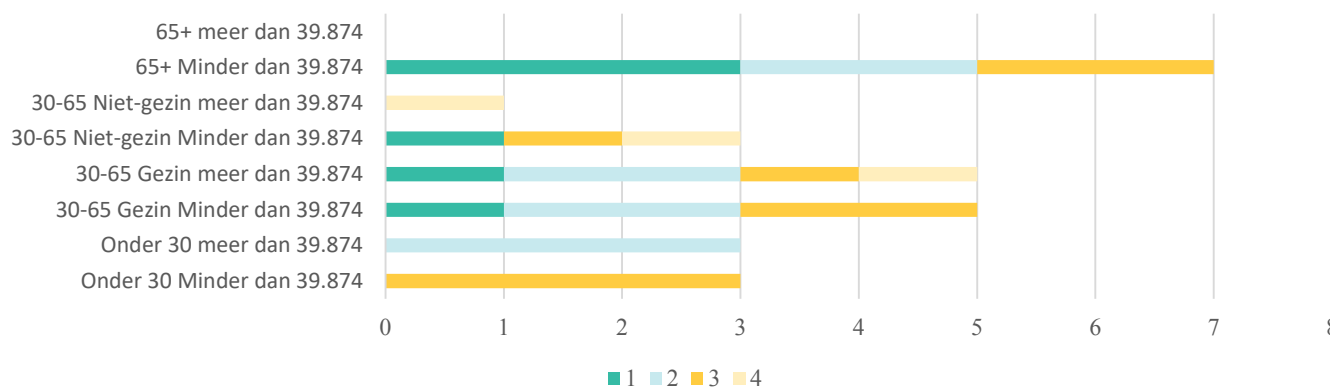
Locatie en doelgroep bij (zeer) verhuiscandidate

De 'zeer concreet verhuiscandidate' zijn vooral geïnteresseerd in de eerste vier locaties (Mûnetille, Prikkebosk, ten noorden van het winkelcentrum en Noordoost).

- De respondenten onder de 30 jaar hebben een voorkeur voor de locaties ten noorden van het winkelcentrum (3) en Noordoost (4).

- De respondenten tussen de 30 en 65 jaar hebben interesse in alle vier locaties, waarbij Noordoost ook opvalt als interessante locaties specifiek voor deze groep, met name onder stellen zonder kinderen.
- De groep 65+'ers met een lager inkomen heeft met name interesse in locaties nabij voorzieningen, maar toch ook interesse in de Prikkebosk (2).

Gewenste locatie bij zeer concrete verhuiscandidate

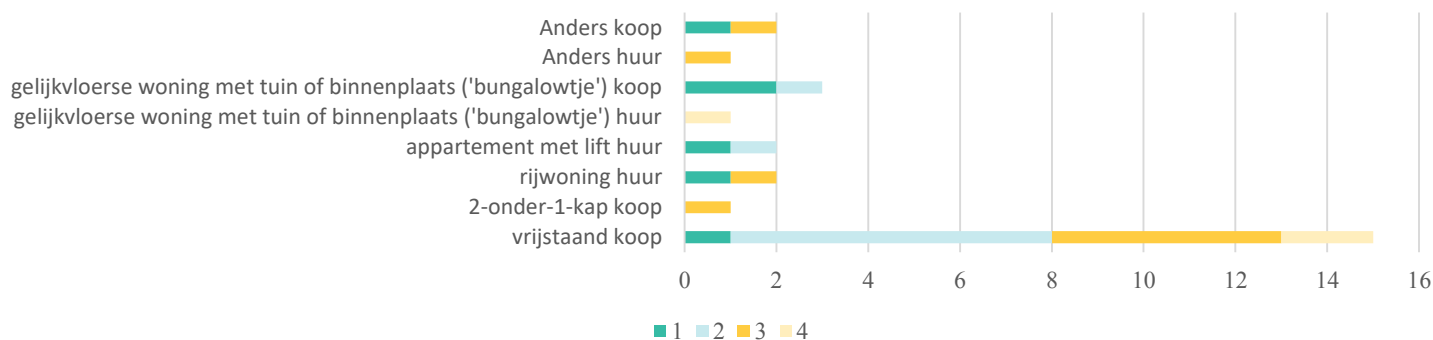


Locatie en product bij (zeer) verhuisgeneigden

Het gewenste woningtype per locatie veranderd niet heel erg wanneer wordt ingezoomd op de groep ‘zeer concreet verhuisgeneigden’. Wel valt op dat de voorkeur voor een vrijstaande koopwoning nog sterker wordt en deze op alle locaties gewenst is. De uitzondering hierop is de Mûnetille. Hier worden juist meer gelijkvloerse producten gevraagd. Passend bij het aantal voorzieningen dat beschikbaar is op deze locatie en de algemene centrale ligging in Damwâld.

Ook is de relatief kleine vraag naar huurwoningen hier duidelijk in terug te zien, verdeelt over verschillende typen producten: de gelijkvloerse bungalow, de rijwoning en het appartement.

Gewenst woningtype per locatie



5. Mogelijke invulling locaties

Mogelijke invulling locaties

Aanpak

Op basis van de uitkomsten van de enquête, de interviews met marktpartijen en de kennis over de locaties die de gemeente beschikbaar heeft, is voor elke locatie een mogelijke invulling opgesteld.

De mogelijke invulling geeft inzicht in

- het aantal woningen
- type producten
- doelgroep per locatie
- het aantal geïnteresseerden.

Op deze manier wordt er een profiel per locatie opgebouwd voor de scenario's zoals later in dit rapport opgenomen.



1. De Mûnetille
2. De Prikkebosk
3. Het gebied ten noorden van het winkelcentrum
4. Noordoost
5. Schoollocatie de Bron
6. Schoollocatie de Fontein
7. Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Mogelijke invulling locaties

1: Locatie de Mûnetille

Doelgroep:

- 30 tot 65 jarigen, zowel met als zonder gezin en een mix qua inkomens
- 65+’ers met een lager inkomen

Type woningen:

- Vrijstaande koopwoning
- Maar ook: gelijkvloerse koop- en huurwoning
- Kleine aandeel rijwoning in de huursector

Potentieel aantal woningen:

- Ongeveer 15

Geïnteresseerden:

- 48 respondenten, waarvan 6 behoren tot de groep ‘zeer concreet verhuisgeneigden’

Mogelijke invulling

Op de locatie de Mûnetille kun je insteken op 100% gelijkvloers bouwen: ongeveer tweederde het type ‘bungalowtje’ (of meer) zijn en maximaal een derde appartement (met lift).

Er kan op deze locatie een mix van huur- en koopwoningen worden gecreëerd, waarbij rekening wordt gehouden met de prijsklasse van de woningen. Voor de huurwoningen zou de prijs onder de eerste aftoppingsgrens moeten liggen en voor de koopwoningen moet de vraagprijs onder de € 250.000 zijn.

Ruimtelijk is deze locatie heel belangrijk. Het maakt het gezicht van het hart van het dorp. Maximaliseren van het aantal woningen lijkt niet de meest geschikte weg – er is aandacht nodig voor goede openbare ruimte.

Mogelijke invulling locaties

2: Locatie de Prikkebosk

Doelgroep:

- Jongeren onder de 30 jaar
- 30 tot 65 jarigen, zowel met als zonder kinderen
- Opvallend: 65+’ers met een lager inkomen

Type woningen:

- Vrijstaande koopwoning
- Maar ook: gelijkvloerse koop- en huurwoning → 65+’ers

Potentieel aantal woningen:

- > 100

Geïnteresseerden:

- 31 respondenten, waarvan 9 behoren tot de groep ‘zeer concreet verhuisgeneigden’

Mogelijke invulling

Afgaand op de uitkomsten van de gesprekken en vooral de enquête is hier een programma denkbaar met veel ruime kavels voor traditioneel particulier opdrachtgeverschap (60-80%) en een aandeel kleinere woningen projectmatig / kavels in de prijsklasse onder de twee ton. Ook ouderen tonen interesse. De gemeente geeft aan op de locatie de Prikkebosk na te denken over het aanbieden landgoederenkavels. De vraag naar dit type kavel is niet exact uit de enquête te achterhalen. Een zeer klein deel geeft aan een woning boven de € 400.000 te wensen. De landgoederen zouden de invulling kunnen zijn of onderdeel van de kunnen zijn van deze locatie in zeer kleine aantallen. Ruimtelijk is de locatie enigszins controversieel, afgaand op de enquêteresultaten.

Mogelijke invulling locaties

3: Ten noorden van het winkelcentrum, oostkant Haadwei

Doelgroep:

- 30 tot 65 jarigen, zowel met als zonder kinderen en een lager inkomen
- 65+’ers met een lager inkomen
- Zeer concreet: ook jongeren onder 30 met een lager inkomen

Type woning:

- Vrijstaande koopwoning
- Gelijkvloerse koop- en huurwoning (m.n. ‘bungalowtjes’)

Potentieel aantal woning:

- Ongeveer 25

Geïnteresseerden:

- 37 respondenten, waarvan 9 behoren tot de groep ‘zeer concreet verhuiscandidate’

Mogelijke invulling

De locatie ten noorden van het winkelcentrum zou voor 40% tot 60% kunnen worden bebouwd met grondgebonden ‘bungalowtjes’. Een alternatief hiervoor is het bouwen van een kleinschalig appartementencomplex. De overige 40% tot 60% kan worden bebouwd met vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. De vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen zouden koopwoningen moeten zijn, terwijl de gelijkvloerse woningen zowel koop- als huurwoningen kunnen zijn. Op deze manier kunnen allerlei verschillende geïnteresseerde doelgroepen worden aangetrokken tot deze locatie.

Er is een ruimtelijke kans om de entree van het dorp te verbeteren. Overigens zijn er ook mogelijkheden voor bedrijvigheid langs deze entree.

Mogelijke invulling locaties

4: Damwâld Noordoost

Doelgroep:

- 30 tot 65 jarigen, zowel met als zonder kinderen en een lager inkomen
- 65+’ers met zowel een hoger als een lager inkomen

Type woning:

- Vrijstaande koopwoning

Potentieel aantal woning:

- Ongeveer 50-60

Geïnteresseerden:

- 21 respondenten, waarvan 3 behoren tot de groep ‘zeer concreet verhuigeneigden’

Mogelijke invulling

Op de locatie Noordoost zou het aanbod aan woningen

vergelijkbaar kunnen worden ingevuld als de locatie ten

noorden van het winkelcentrum: 40% tot 60% een

‘bungalowtje’, met als alternatief een kleinschalig

appartementen complex. De overige 40% tot 60% kan worden

bebouwd met vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Er op

deze locatie meer de nadruk worden gelegd op de vrijstaande

en 2-onder-1-kapwoningen ten opzichte van de locatie ten

noorden van het centrum. De vrijstaande en 2-onder-1-

kapwoningen zouden allemaal koopwoningen moeten zijn,

terwijl er voor de gelijkvloerse woningen is in zowel koop- als

huurwoningen. Er is ruimtelijk een kans om de entree van het

dorp te verbeteren, maar geen noodzaak.

Mogelijke invulling locaties

5: De Bron

Doelgroep:

- Tot 30 jaar
- 30 tot 65 jarigen, zowel met kinderen en zowel een hoger als lager inkomen
- 65+’ers met een lager inkomen

Type woning:

- Vrijstaande koopwoning
- Gelijkvloerse woningen (‘bungalowtje’ of appartementen)

Potentieel aantal woning:

- Totaal: schoollocatie zelf ca. 6 kavels of 8 ‘bungalowtjes’

Geïnteresseerden:

- 6 respondenten voor de schoollocaties in het algemeen, waarvan 0 behoren tot de groep ‘zeer concreet verhuisgeneigden’

Mogelijke invulling

Wanneer we uitgaan van alleen ontwikkeling op de schoollocatie zelf, passen er enkele woningen. Indien de ijsbaan betrokken wordt in de ontwikkeling zijn er een groter aantal woningen mogelijk. Respondenten wijzen echter niet in groten getale op deze plek (kanttekening: niet expliciet gevraagd). Qua schaal en context leent deze plek zich voor enkele kavels of tweekappers. Maar het is ook denkbaar om deze locatie in te zetten voor een groep die gezamenlijk wil ontwikkelen. In elk geval één bewoner heeft zich hiervoor op eigen initiatief bij de gemeente gemeld, op zoek naar een rustige plek in een bestaande wijk. Wil dit succesvol worden, dan is begeleiding namens de gemeente wel nodig.

Afronden van de schoollocatie is logisch maar een nette groene invulling zou ook kunnen.

Mogelijke invulling locaties

6: De Fontein

Doelgroep:

- Tot 30 jaar, kleine huishoudens
- 65+’ers

Type woning:

- Herbestemming tot ‘studio-achtige’ woningen

Potentieel aantal woning:

- Enkele woningen, 5 tot 10

Geïnteresseerden:

- 6 respondenten voor de schoollocaties in het algemeen, waarvan 0 behoren tot de groep ‘zeer concreet verhuisgeneigden’

Mogelijke invulling

Voor juist jongeren of juist ouderen kan dit een interessante woonplek zijn, centraal in het dorp. De locatie zelf is ruimtelijk ingewikkeld en leent zich niet zo goed voor een traditionele invulling met nieuwbouw van woningen. Hergebruik van het bestaande gebouw is daardoor juist interessant, waarbij niet duidelijk is wat er haalbaar is. De gemeente zou daarin partijen kunnen uitnodigen om met een plan te komen.

De locatie / het gebouw kan ook een andere invulling dan wonen krijgen, bijvoorbeeld kleinschalige bedrijvigheid. Er is geen hoge urgentie voor de functie wonen.

Mogelijke invulling locaties

7: Dr. J. Botkeskoalle

Doelgroep:

- Tot 30 jaar
- 30 tot 65 jarigen, zowel met kinderen, kans voor lagere inkomens

Type woning:

- Rijwoningen
- Gelijkvloerse woningen ('bungalowtje')

Potentieel aantal woning:

- Totaal: ca. 15 woningen

Geïnteresseerden:

- 6 respondenten voor de schoollocaties in het algemeen, waarvan 0 behoren tot de groep 'zeer concreet verhuisgeneigden'

Mogelijke invulling

Sloop van de school en kinderopvang en nieuwbouw van woningen kan in samenhang worden opgepakt met de vernieuwing van de Nijewei (Thús Wonen). Daardoor ontstaat er een kans om naast nieuwe sociale huurwoningen ook een aantal woningen aan de onderkant van de koopmarkt toe te voegen.

Dit is een locatie die ruimtelijk wel om een invulling vraagt. Het is altijd mogelijk om ruimte op nette wijze groen in te vullen maar het ligt wel voor de hand om hier de bebouwing af te ronden.

Mogelijke invulling locaties

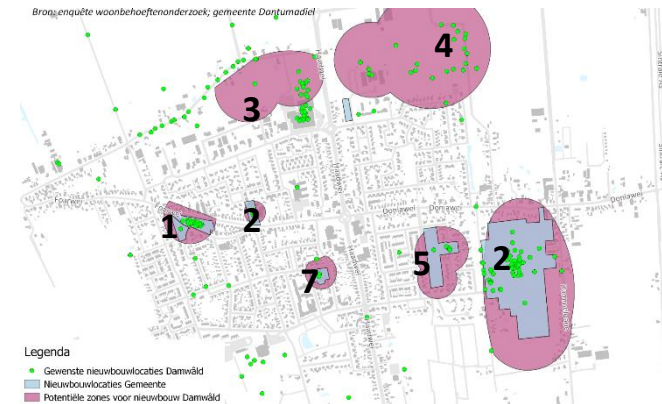
Overige locaties

Naast de 7 genoemde locaties zijn er meer locaties mogelijk, in het bijzonder de kleinere inbreidingskansen en de locatie melkfabriek, zoals door de makelaars aangewezen. We nemen deze waar mogelijk mee in de scenario's. Vanwege de kleine schaal van de locaties bespreken wij deze niet uitgebreid in dit onderdeel.

6. Scenario's

Uitgangspunt

De profielen per locatie gebruikten we om – in onderlinge samenhang – te vertalen naar vier ontwikkelscenario's voor Damwâld. Aan de hand van deze scenario's zijn we in interne en externe bijeenkomsten in gesprek gegaan over een goede invulling. Bij het opstellen van de scenario's is uitgegaan van de prognose uit het woningmarktonderzoek voor Noordoost Friesland. Deze prognose geeft aan dat er een groei verwacht wordt in Damwâld van 15 tot maximaal 85 woningen, gemiddeld 50. Het aantal van 85 woningen kan worden bereikt wanneer Damwâld niet alleen haar huidige inwoners vasthoudt, maar ook mensen van buiten aantrekt.



1. De Mûnetille
2. De Prikkebosk
3. Het gebied ten noorden van het winkelcentrum
4. Noordoost
5. Schoollocatie de Bron
6. Schoollocatie de Fontein
7. Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Scenario 1: Focus op Mûnetille en Prikkebosk

In dit scenario benutten we de locaties die de gemeente beschikbaar heeft én uit de enquête naar voren komen als gewild onder de inwoners van Damwâld, aangevuld met de locatie Botkeskoalle (plek afronden).

De Mûnetille en Wynbrekker

Gelijkvloers (nadruk grondgebonden, beetje gestapeld) voor de doelgroep ouderen. Aandacht voor openbare ruimte. Ca. 10 huur, ca. 5 koop.

. Prikkebosk:

Ruim wonen, voornamelijk kavels, eventueel ook kleinere kavels / kleinere woningen / gelijkvloers te ontwikkelen. Niet het hele gebied hoeft te worden uitgegeven. Ca. 35 koopwoningen.

Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Afronden samen met Nijewei, voor lagere inkomens, huur en koop, rijwoningen, ca. 5 huur, 5 koop, of iets meer.

Scenario 2: Focus op Mûnetille en Noorden van Damwâld

In dit scenario is er focus op de wensen, zoals aangegeven in de enquête, van de inwoners van Damwâld: naast Mûnetille ook de noordkant van Damwâld (ten noorden van het winkelcentrum en noordoostelijk van de Haadwei, aansluiten op het Thiedamapark. Kans: verbeteren van de entree vanuit Dokkum. Aangevuld met Botkeskoalle.

De Mûnetille en Wynbrekker

Gelijkvloers (nadruk grondgebonden, beetje gestapeld) voor de doelgroep ouderen. Aandacht voor openbare ruimte. Ca. 10 huur, ca. 5 koop.

Het gebied ten noorden van het winkelcentrum

Combi gezinswoningen en gelijkvloerse, grondgebonden woningen. Ca. 5 huur, 10 koop. Er zou meer passen qua ruimte.

Zone Noordoost (incl. Thiedamapark)

Voortzetten van bestaande nieuwbouw van Damwâld naar het noorden, met name vrijstaande woningen. Ca. 20 woningen.

Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Afronden samen met Nijewei, voor lagere inkomens, huur en koop, rijwoningen, ca. 5 huur, 5 koop, of iets meer.

Scenario 3: Maximaal binnen-dorps ('makelaarsmodel')

In dit scenario zetten we maximaal in op inbreiden. Er is gebruik gemaakt van locaties die de gemeenten binnen Damwâld beschikbaar heeft, aangevuld met suggesties van makelaars.

De Mûnetille en Wynbrekker (meer verdichten)

Gelijkvloers (nadruk grondgebonden, beetje gestapeld) voor de doelgroep ouderen. Aandacht voor openbare ruimte. Ca. 15 huur, ca. 10 koop.

Schoollocatie de Bron

6-8 vrijstaande woningen of CPO project

Schoollocatie de Fontein

Actief haalbaarheid onderzoeken voor bestemming voor jongeren of ouderen. Ca. 8 woningen (5 – 10).

Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Afronden samen met Nijewei, voor lagere inkomens, huur en koop, rijwoningen, ca. 5 huur, 5 koop, of iets meer.

Aanvullend: het stuk grond tussen de Camstrajitte en Ald Mear en het stuk grond tussen de Dr. Germswei en de Lytse

Loane. Deze locaties bieden mogelijkheid voor bijvoorbeeld jonge gezinnen door de nabijheid van de brede school of ouderen door de nabijheid van voorzieningen. 5 tot 10 woningen koopsector.

Scenario 4: Woekeren met ruimte

Het uitgangspunt is dat komende groei waarschijnlijk de laatste groei zal zijn voor die Damwâld. Daarom gebruiken we zo veel mogelijk locaties om het dorp 'af' maar niet 'vol' te bouwen.

De Mûnetille en Wynbrekker

Gelijkvloers (nadruk grondgebonden, beetje gestapeld) voor de doelgroep ouderen. Aandacht voor openbare ruimte. Ca. 10 huur, ca. 5 koop.

Prikkebosk

Enkele landgoederen, topsegment koop, eventueel zeer grote kavels laten delen door kopers

Het gebied ten noorden van het winkelcentrum:

Combi gezinswoningen en gelijkvloerse, grondgebonden woningen. Ca. 5 huur, 10 koop.

Zone Noordoost (incl. Thiedamapark)

Voortzetten van bestaande nieuwbouw van Damwâld naar het noorden, met name vrijstaande woningen. Ca. 20 woningen.

Schoollocaties de Bron en De Fontein

Zonder concrete interesse de Bron een nette groene invulling de Fontein een andere invulling dan wonen

Schoollocatie Dr. J. Botkeskoalle

Afronden samen met Nijewei, voor lagere inkomens, huur en koop, rijwoningen, ca. 5 huur, 5 koop, of iets meer.

7. Bijeenkomsten

In gesprek over de uitkomsten

Om tot een sluitend advies te komen hebben we twee bijeenkomsten georganiseerd waarin de uitkomsten van het woonwensenonderzoek zijn gedeeld en verder in gesprek is gegaan met de aanwezigen. In de interne bijeenkomst waren medewerkers van de gemeente Dantumadiel aanwezig; in de externe bijeenkomst waren ook marktkenners, de dorpsbelangen Damwâld en inwoners van Damwâld aanwezig.

Interne bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst hebben we voor zeven categorieën bedacht in hoeverre de verschillende locaties wenselijk zijn om te ontwikkelen. Een samenvatting van de uitkomsten van de bijeenkomst is in de onderstaande tabel te vinden.

In het gesprek is uitgegaan van het grondbezit dat de gemeente nu heeft en werd aangegeven dat de vrijgekomen schoollocaties en de locatie Mûnetille in ieder geval een nieuwe functie moeten krijgen. Voor de locatie Botkeskoalle en Mûnetille geeft de gemeente aan dat een woonbestemming voor de hand ligt, maar voor de andere schoollocaties zijn ook andere invullingen bespreekbaar. Voor de overige locaties is een invulling mogelijk, maar niet noodzakelijk.

Met het oog op het woonwensenonderzoek gaat de gemeente uit van een mix van in- en uitbreiding. Zo kan aan de geuite behoefte worden voldaan. Om uitbreiding ook bestuurlijk mogelijk te maken is een duidelijke uitleg en onderbouwing zeer belangrijk. Een nieuwe geopperde mogelijkheid is een combinatie van wonen en werken, wat al voor komt in de bestaande bebouwing.

Een kans die de gemeente duidelijk benoemt is het aanpakken van de noordelijke entree om de ruimtelijke kwaliteit van de noordzijde van Damwâld te verbeteren. De uitbreidingslocatie Prikkebosk hoeft niet in grote aantallen te worden ontwikkeld. Hierin kan ook een fasering worden gehanteerd.

Het tijdspad is sowieso een zeer belangrijk aspect voor de gemeente. Zij heeft de intentie om de eerste locatie(s) al snel tot ontwikkeling te gaan brengen. Met name de Mûnetille wordt hiervoor genoemd.

Externe bijeenkomst

Tijdens de tweede bijeenkomst heeft KAW een aantal uitkomsten van het onderzoek getoetst bij de bewoners, makelaars, dorpsbelangen en Thús Wonen:

- De makelaars geven aan dat de uit de interviews naar voren gekomen locaties geen concrete bouwlocaties zijn. Er wordt door de aanwezigen geconcludeerd dat de gemeente deze locaties (nu) niet mee hoeft te nemen in haar nieuwbouwplannen;
- Inwoners van Damwâld geven aan dat pas na het uitzetten van de enquête bekend is geworden dat de schoollocaties vrijkomen. Dit verklaart mogelijk waarom er weinig interesse uit de enquête naar voren komt voor deze locaties. Er zijn meerdere signalen uit de groep dat het gewilde woonplekken zijn;

Alle aanwezigen zijn het eens dat er wel een vraag is vanuit de jongeren, maar dat zij niet gereageerd hebben. Een verklaring hiervoor kan zijn dat zij niet persoonlijk zijn aangeschreven.

- Tot slot noemen de makelaars ook het combineren van wonen en werken, bijvoorbeeld aan de Achterwei, waarbij de Oude Melkfabriek werd genoemd. Dit is een bijzondere vraag die om een afzonderlijk traject vraagt, en waar overige ontwikkelingen niet op moeten wachten.

Uit het gesprek kwamen drie belangrijke doelgroepen in Damwâld naar voren:

1. Mensen die binnen dorps willen wonen bij voorzieningen
2. Mensen die gezinswoningen zoeken in een bestaande buurt
3. Mensen die met veel ruimte willen wonen aan de rand van Damwâld.

De eerste doelgroep bestaat uit ouderen uit Damwâld die bij voorzieningen willen wonen. Met name locatie Mûnetille is geschikt voor hen, ook de inwoners geven dit aan. Wanneer de Wynbrekker hier in meegenomen wordt kan er worden gekozen voor volledig nieuwbouw van seniorenwoningen of het herbestemmen van het bestaande pand, aangevuld met nieuwbouw. Ook het Thiedamapark kan worden ontwikkeld voor deze doelgroep.

De tweede doelgroep is gevarieerd, maar bestaat voornamelijk uit inwoners van Damwâld. Zij zoeken woningen in zowel koop als huur, waarvan een deel in een lage prijsklasse. De schoollocaties en het Thiedamapark zijn geschikt voor deze doelgroep.

De Dr. J. Botkeskoalle en Bron kunnen wel goed een woonbestemming krijgen, waarbij de doelgroep voor de Dr. J. Botkeskoalle huurwoningen en goedkope koopwoningen zijn (beneden 175 duizend) en voor de Bron koopwoningen in een middeldure prijsklasse (175 tot 250 duizend euro).

De derde doelgroep bestaat uit inwoners van Damwâld plus mensen uit andere woonplaatsen voor veel ruimte en vrijheid kiezen. Prikkebosk is dan zeer geschikt. Ook zouden mogelijkheden aan de noordkant van Damwâld kunnen worden bekeken bij een grote vraag. Getalsmatig is dat niet nodig gezien de grote ruimte op Prikkebosk.

Andere zaken die naar voren kwamen zijn:

- Thús Wonen is terughoudend met verkoop van huurwoningen, wat past in een regionale markt waarin ook in de goedkope koop overschotten dreigen, maar is bereid na te denken over extra mogelijkheden in Damwâld. Juist in Damwâld is de goedkope koopvoorraad schaars. Hiermee kan Thús Wonen in de vraag voorzien naar echt goedkope koopwoningen (beneden 150 duizend euro) die in traditionele nieuwbouw niet te realiseren zijn.
- De gemeente wil er achter komen of er behoefte is aan minder traditionele vormen van bouwen. Hiervoor leent zich enerzijds de Fonteinschool: initiatiefnemers kunnen daar met een plan te komen. Anderzijds is er op de Prikkebosk de mogelijkheid om veel vrijheid te geven aan individuen of groepen.
- Mocht er voor één of meer van de schoollocaties geen woonbestemming haalbaar zijn, dan is herbestemmen tot maatschappelijke functie ook denkbaar en van waarde voor het dorp.
- De makelaars benadrukken dat de Oude Melkfabriek aan de Achterwei om een oplossing vraagt. Zij vragen een actievere inzet van de gemeente en denken aan een combinatie van wonen en werken in de fabriek.
- Nu er veel vraag naar nieuwbouw is in Damwâld, moet het aanbod snel volgen voor alle drie de groepen vragers. Dat betekent dat de gemeente werk maakt van locaties die snel ontwikkelbaar zijn: Mûnetille, Thiedamapark en Prikkebosk.

8. Advies

Advies

Op basis van de interviews, het woonwensenonderzoek en de bijeenkomsten geeft de ambtelijke werkgroep een advies aan het college van B en W en de Raad van de gemeente Dantumadiel. Op de volgende pagina staat een samenvatting van het advies, gevolgd door een onderbouwing van het advies. We geven daarnaast aan hoe om te gaan met hogere of lagere vraag. We sluiten af met de belangrijkste stappen per locatie die de gemeente moet zetten om tot een (snelle) ontwikkeling te komen.

Locatie	Aantal woningen	Doelgroepen			Tijds- pad	Programma
		1 “voorzie- ningen”	2 “bestaan- de buurt”	3 “ruim en buiten”		
Mûnetille	15-20	X			> 2019	Gelijkvloers wonen. Onderzoek naar mogelijkheden sociale- en markthuur in herbestemming Wynbrekker (8-10 woningen), aangevuld met nieuwbouw grondgebonden koopwoningen in prijsklasse (tot 250.000) (7-12 woningen).
Thieda- mapark	3-5	x	X	x	> 2019	Losse kavels met koopwoningen in hogere prijsklasse (250.000-400.000). Flexibele kavelgrootte overwegen; ook voor ouderen interessant die kleinere kavels wensen.
De Bron	6-8		X		> 2021	Projectmatig gebouwde koopwoningen in middelhoge prijsklasse (200.000-300.000, tweekappers).
Botkes- skoalle	12-15		X		> 2021	Sociale huur (7-10 woningen), aangevuld met een aantal koopwoningen in lage prijsklasse (<200.000). Suggestie: klassieke rijwoningen.
Prikke- bosk	10-15			X	> 2020	Gevarieerd programma met veel vrijheid en mogelijkheden. Hogere prijsklasse. Enkele ontwikkelbare plekken in het landschap. Flexibele kavelgrootte: van landgoed tot samen ontwikkelen.
Totaal	46-63 woningen					Een gevarieerd programma dat inspeelt op verschillende doelgroepen, waarmee al snel een start gemaakt kan worden, in een aantal dat past bij de vermoedelijke behoefte van Damwâld

Onderbouwing

We hebben bij de invulling van locaties ervoor gekozen om het tijdspad en het bedienen van de drie doelgroepen in Damwâld doorslaggevend te laten zijn, en daarbinnen de aantallen en producten te verdelen. De locaties **Mûnetille en Thiedamapark** zijn op korte termijn tot ontwikkeling te brengen. We adviseren de gemeente om voor deze locaties zo snel mogelijk concrete plannen maken, met als doel om al in 2019 daar te beginnen met bouwen. Met deze locaties is het mogelijk om in te spelen op de vraag onder ouderen en onder doorstromers met een hoger inkomen.

Vervolgens is het van belang om snel daarna de locaties **Bron en Dr. J. Botkeskoalle** te ontwikkelen. De nieuwe brede school moet dan zijn opgeleverd. Met deze locaties zijn ook de lagere en middeninkomens te bedienen.

Tot slot is de **Prikkebosk** nodig om in te spelen op de groep die echt kiest voor ruim en buiten wonen. Met een klein aantal ontwikkelvlekken in landgoed achtige setting – één grote kavel of geknipt in kleinere - is deze vraag goed te bedienen. Hiermee is er een kans om het gebied te ontsluiten voor bewoners (doorgankelijk maken), er in te wonen, en toch het landschap te respecteren.

Maximale ontwikkeling: 85 woningen

Met dit advies sturen we op een groei van tussen de 45 en 65 woningen. We zien ruimtelijk voldoende mogelijkheden om meer woningen toe te voegen indien te vraag groter blijkt. Extra vraag is vooral denkbaar door het meer dan gemiddeld aantrekken van mensen van buiten het dorp. Zij kiezen vooral voor ruim wonen in het hoge segment.

Uitwijkmogelijkheden:

- Iets meer woningen op de Prikkebosk (hoge segment);
- Noordelijke entree (Haadwei oostzijde, (nabij voorzieningen, alle prijssegmenten denkbaar).

Minimale groei: 15 woningen

Wanneer Damwâld geen nieuwe inwoners aantrekt en haar huidige inwoners niet (genoeg) kan behouden, zal de groei kleiner zijn dan waar bij voor het advies vanuit gaan. Uitgaande van een groei van 20-25 woningen, kan het programma als volgt worden ingekrompen. Vooral instroom van buiten zal dan laag zijn, en daarmee ook de vraag naar het hoge prijssegment.

Wel ontwikkelen:

- Wel de locatie Mûnetille ontwikkelen, maar niet de Wynbrekker. Nieuwbouw dan ook in sociale huur / markthuurstaanbieden, enkele woningen koop, totaal ca. 8.
- Wel het Thiedamapark ontwikkelen, 4 tot 5 kavels;
- Wel Botkeskoalle ontwikkelen, kavel niet geheel benutten (stukje extra groen), maximaal 8 woningen.

Acties gemeente rondom locatie Mûnetille

1. Gesprek Thús Wonen over ontwikkeling op de locaties Dr. J. Botkeskoalle én Wynbrekker.
2. Indien geen rol voor Thús Wonen bij de Wynbrekker: zoeken van een investeerder om sociale- en markthuurwoningen te realiseren en bestemming tot wonen omzetten. Afronden grondruil gemeente - Thús Wonen locaties Wynbrekker en Botkeskoalle.
3. Massastudie voor het Mûnetille terrein om te bepalen of een accent in de vorm van een 2-laags appartementen complex gewenst is. Op basis hiervan wordt de verdere bebouwing van het Mûnetille terrein vormgegeven.

Acties gemeente rondom locatie Thiedamapark

1. Verkaveling Thiedamapark maken. Onderzoeken of de verkaveling flexibel van grootte kan zijn, ruimte biedend aan 3 tot 5 woningen, e.e.a. in overleg met de ontwikkelaar.

Acties gemeente rondom Prikkebosk

1. Een korte visie maken t.a.v. de locatie: wonen in het landschap, rood helpt groen, uniek aanbod. Opvatting formuleren over de wenselijkheid van alternatieve bouwvormen daarbinnen (CPO, tiny houses).
2. Gesprek met de provincie Friesland om de visie op Prikkebosk toe te lichten, in combinatie met binnen dorpse bouwlocaties.
3. Eventueel: breed uitnodigen van initiatiefnemers om met voorstellen te komen voor alternatieve bouwvormen.
4. Bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan.

Acties gemeente rondom De Bron

1. Opstarten planvorming voor alleen de schoollocatie en niet de ijsbaan: bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan.
2. Definitieve planning en go/nogo bepalen op basis van de animo voor het Thiedamapark.

Acties gemeente rondom Dr. J. Botkeskoalle

1. De gemeente gaat in gesprek met Thús Wonen ontwikkeling van de Wynbrekker én Dr. J. Botkeskoalle (zie ook: locatie Mûnetille). Daarin ook grond voormalige kinderopvang betrekken.
2. Afspraken met Thús Wonen maken over nieuwbouw op locatie Dr. J. Botkeskoalle.

Acties gemeente rondom De Fontein

1. Geen eigen initiatief voor woningbouw. Afwachten of er spontane initiatiefnemers komen.
2. Na oplevering van de brede school: indien er geen initiatiefnemers zijn met een plan voor de Fontein, kan de gemeente kiezen voor een andere invulling, bijvoorbeeld een parkeerterrein.

Acties algemeen

Voor alle locaties met particuliere woningbouw geldt dat ze 'vermarkt' moeten worden. Dat kan een ontwikkelaar doen, maar voor locaties waar geen ontwikkelaar in beeld is, is dit een taak van de gemeente zelf.