

AANVALSPAN KRIMP HOLWERD





COLOFON

Opdrachtgever	: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV)
Project	: Aanvalsplan Krimp Holwerd
Projectnummer	: Y0424.01.01
Datum	: 5 februari 2010
Status	: Definitief
Auteur(s)	: Drs. S. van Schijndel, drs. M. Rutherglen
Bijdrage	: Ing. R. Mulder MSRE, drs. R. Vreeker (ARCADIS)

	INHOUDSOPGAVE	pagina
0.	SAMENVATTING	4
1.	INLEIDING	8
1.1	Aanleiding en achtergrond	8
1.2	Doelstelling onderzoek	8
1.3	Plangebied	10
1.4	Scope en uitgangspunten	10
1.5	Onderzoeksaanpak en leeswijzer	12
2.	ANALYSE PLANGEBIED	14
2.1	Inleiding	14
2.2	Context	14
2.3	Historisch kader	16
2.4	Bestaande ruimtelijke structuur	18
2.5	Wonen in Holwerd	20
2.6	Werken in Holwerd	24
2.7	Voorzieningen in Holwerd	28
2.8	Bezoekers van Holwerd	30
2.9	Beleidskader	32
2.10	Holwerter Fiersichten	34
2.11	Het krachtenveld	36
3.	HET NULALTERNATIEF	38
3.1	Inleiding	38
3.2	Wonen	38
3.3	Werken	40
3.4	Voorzieningen	40
3.5	Bezoekers	42
3.6	Conclusies nulalternatief	42
4.	TOEKOMSTVISIE	44
4.1	Inleiding	44
4.2	Kaders voor toekomstvisie	44

4.3	Kansrijke concepten	46
4.4	Van concepten naar varianten	48
5.	OMSCHRIJVING VAN DE VARIANTEN	50
5.1	Variant 1: Woondorp, 'terug tot de kern'	50
5.2	Variant 2: Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'	52
5.3	Variant 3: Waddendorp, 'op eigen kracht'	54
5.4	Variant 4: Waddendorp, 'externe aanjagers'	56
6.	ANALYSE RUIMTELIJK-PROCEDURELE HAALBAARHEID	58
6.1	Inleiding	58
6.2	Uitkomsten variant 1: Woondorp, 'terug tot de kern'	60
6.3	Uitkomsten variant 2: Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'	62
6.4	Uitkomsten variant 3: Waddendorp, 'op eigen kracht'	64
6.5	Uitkomsten variant 4: Waddendorp, 'externe aanjagers'	66
6.6	Conclusies ruimtelijk-procedurele haalbaarheid	68
7.	ANALYSE MAATSCHAPPELIJKE KOSTEN EN BATEN	70
7.1	Inleiding	70
7.2	Uitkomsten nulalternatief	72
7.3	Uitkomsten MKBA variant 1: Woondorp, 'terug tot de kern'	78
7.4	Uitkomsten MKBA variant 2: Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'	82
7.5	Uitkomsten MKBA variant 3: Waddendorp, 'op eigen kracht'	86
7.6	Uitkomsten MKBA variant 4: Waddendorp, 'externe aanjagers'	90
7.7	Conclusies maatschappelijke kosten en baten	94
8.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	96
8.1	Conclusies	96
8.2	Kansrijke ingrepen	98
8.3	Aanbevelingen	100

BIJLAGE I OVERZICHT AANBOD KOOPWONINGEN

BIJLAGE II INGREPEN VARIANTEN

BIJLAGE III EXTRACT ADVIES RIJKSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED

BIJLAGE IV BRONNENLIJST

0. **SAMENVATTING**

Hoofdstuk 1: Inleiding en achtergrond

De onderhavige rapportage bevat de uitkomsten van een pilotproject voor het Ontbouwingsplan: een door PRC bedachte procesaanpak voor ruimtelijke ontwikkeling in krimpgebieden.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft besloten een pilotproject van het Ontbouwingsplan te ondersteunen. De SEV is op zoek gegaan naar medeopdrachtgevers en heeft deze gevonden in de provincie Fryslân, de gemeente Dongeradeel en de Woningcorporatie Dongeradeel. Laatstgenoemde partij heet per 1 januari 2010 Thús Wonen, maar wordt in deze rapportage WCD genoemd. Besloten is om de aanpak te richten op het dorp Holwerd. Vertegenwoordigers van Dorpsbelang en de plattelandsorganisatie Doarpswurk waren nauw betrokken bij de totstandkoming van dit 'Aanvalsplan Krimp Holwerd'.

Eerdere initiatieven hebben al diverse ideeën opgeleverd over de aanpak van bevolkingskrimp in Holwerd. De opgave van het Aanvalsplan Krimp is om deze ideeën te vertalen naar oplossingsrichtingen, inclusief een verkenning van hun haalbaarheid. Bij de betrokken partijen bestaat namelijk behoefte aan een vertaling naar concrete, haalbare oplossingen. De belangrijkste vragen daarbij zijn: wat gaat het kosten en wie gaat het betalen?

Het Aanvalsplan Krimp betreft een theoretische exercitie om mogelijke oplossingsrichtingen voor de krimpproblematiek in Holwerd in beeld te krijgen. Hiervoor zijn varianten opgesteld die bestaan uit een combinatie van ruimtelijke ingrepen. Uitvoering van (een combinatie van) de in dit rapport opgenomen ingrepen is in dit stadium niet aan de orde en hoogst onzeker.

Op basis van deze rapportage worden de bestuurders van de gemeente Dongeradeel, de provincie Fryslân en de WCD in staat gesteld om een besluit te nemen over de meest kansrijke oplossingsrichtingen. Na besluitvorming zullen de betreffende ingrepen eerst nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden, bijvoorbeeld door het opstellen van business cases.

Hoofdstuk 2: Analyse van het plangebied

Het Aanvalsplan Krimp richt zich op de bebouwde kom van Holwerd, aangevuld met de zone tot en met de kop van de pier waarvandaan de veerdiensten naar Ameland vertrekken. De 'scope' van het onderzoek (de oorzaken en effecten van zowel de bevolkingskrimp als de onderzochte oplossingsrichtingen) is echter veel groter dan het plangebied alleen. Daarom houdt het Aanvalsplan Krimp tevens rekening met een aantal hogere schaalniveaus: de gemeente Dongeradeel, de regio Noordoost-Friesland en de provincie Fryslân als geheel.

Hoofdstuk 2 bevat de uitkomsten van de inventarisatie van randvoorwaarden, eisen en wensen die van invloed zijn op de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. In dit kader hebben gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden, resulterend in een krachtenveldanalyse. Tevens is een ruimtelijke analyse uitgevoerd, gecombineerd met een globaal marktonderzoek, analyse van vigerend beleid en een inventarisatie van leegstaand vastgoed. Daarbij is gericht op de aspecten wonen, werken, voorzieningen en bezoekers.

Het resultaat van hoofdstuk 2 is een overzichtelijke uitwerking van de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dienen plaats te vinden.

Hoofdstuk 3: Het nulalternatief (wat gebeurt er als we niets doen?)

Het 'nulalternatief' beschrijft de toekomstige situatie in Holwerd (in het jaar 2030) zonder uitvoering van de oplossingsrichtingen die door het Aanvalsplan Krimp zijn opgesteld. Simplistisch gesteld luidt de vraag: wat gebeurt er als we niets doen? Dit betekent overigens niet dat er geen enkele verandering zal plaatsvinden in Holwerd en haar omgeving. Uitgangspunt van het nulalternatief is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen die op dit moment in vastgestelde beleidsnota's zijn opgenomen, uitgevoerd worden. Het nulalternatief dient vooral als referentiekader waarmee de op te stellen oplossingsrichtingen kunnen worden vergeleken, om zo hun gevolgen voor de welvaart in Holwerd te bepalen.

Kort samengevat kenmerkt het nulalternatief zich door een neerwaartse spiraal van elkaar versterkende problemen op sociaal, economisch en fysiek gebied. In 2030 kent Holwerd een overschot van 150 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Het draagvlak voor voorzieningen is weggefallen tot onder het basisniveau. Leegstaande en verpauperde panden verslechteren de uitstraling en leefbaarheid van het dorp. Steeds minder partijen zijn nog geneigd om in Holwerd te investeren.

De financiële gevolgen van het nulalternatief worden behandeld in hoofdstuk 7. Ofschoon het nulalternatief overwegend negatief van toonzetting is, kan de bevolkingskrimp ook gunstige effecten als gevolg hebben. Zo moeten de ondernemingszin en het zelforganiserend vermogen van de dorpsbewoners niet worden onderschat. Ook kan de bevolkingskrimp ruimte bieden aan nieuwe initiatieven en concepten op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en toerisme. De krimp kan in de toekomst juist afvlakken doordat het dorp interessant wordt voor mensen die op zoek zijn naar goedkope woon- en werkruimte. Het nulalternatief tracht een zo realistisch mogelijke middenweg te vinden tussen deze optimistische en pessimistische toekomstperspectieven.

Hoofdstukken 4 en 5: Oplossingsrichtingen (kansrijke concepten en varianten)

Tijdens workshops in september en oktober 2009 zijn de tussentijdse bevindingen teruggekoppeld aan de opdrachtgevers. In gezamenlijkheid is gezocht naar concrete oplossingsrichtingen voor Holwerd, die vervolgens door PRC op haalbaarheid konden worden getoetst.

Daarbij zijn twee concepten als kansrijk naar voren gekomen: het 'woondorp' (Holwerd als prettige plek om te leven) en het 'waddendorp' (Holwerd als recreatieve kern vlakbij de Waddenzee). Deze twee concepten zijn vervolgens uitgewerkt tot een viertal concrete varianten:

1. **Woondorp, 'terug tot de kern'**. Doelstelling van deze variant is het zo veel mogelijk in stand houden van de woonkwaliteit om bestaande bewoners voor het dorp te behouden. De overheid speelt een faciliterende rol en biedt vooral ruimte aan particulier- en dorpsinitiatief.
2. **Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'**. Deze variant tracht door middel van nieuwe impulsen de bevolkingskrimp zoveel mogelijk te beperken. Het dorp wordt grondig aangepakt en er worden nieuwe woonmilieus gecreëerd om Holwerd te versterken als concurrerende plek om te leven. De overheid speelt een actieve, risicodragende rol bij het uitvoeren van nieuwe ontwikkelingen.
3. **Waddendorp, 'op eigen kracht'**. In deze variant wordt ingezet het op door kleinschalige initiatieven versterken van de toeristisch-recreatieve potentie van Holwerd. De pier en het dorp worden beter met elkaar verbonden. Ook worden passanten verleid om Holwerd te bezoeken. Daarbij is het devies: dóór het dorp, vóór het dorp. De overheid speelt vooral een faciliterende rol.
4. **Waddendorp, 'externe aanjagers'**. Holwerd wordt op ambitieuze wijze ontwikkeld tot toeristisch-recreatieve kern. Er wordt ruimte geboden aan meerdere, relatief grootschalige ontwikkelingen in samenwerking met professionele partijen. De overheid speelt daarbij een actieve rol.

Hoofdstuk 6: Analyse ruimtelijk-procedurele haalbaarheid

In dit hoofdstuk is getoetst in hoeverre de verschillende ingrepen van de vier varianten voldoen aan het vigerende bestemmingsplan, wat hun impact is op het beschermde dorpsgezicht en wat hun gevolgen zijn voor het krachtenveld (om in te schatten of een bepaalde ingreep kan stuiten op weerstand van bepaalde belanghebbenden).

Logischerwijs scoren de meer ingrijpende, 'high impact'-varianten 2 en 4 lager dan de kleinschalige, 'low impact'-varianten 1 en 3. Worden de varianten in hun geheel beschouwd, dan behaalt variant 1 (woondorp, 'terug tot de kern') de hoogste score. Variant 2 (woondorp, 'nieuwe kwaliteit') behaalt de laagste score. Het is echter niet wenselijk om aan deze scores direct conclusies te verbinden voor het wel of niet uitvoeren van een variant. Iedere variant kent namelijk bepaalde ingrepen die snel en zonder noemenswaardige weerstand kunnen worden uitgevoerd, versus andere ingrepen waarvan de uitvoering problematischer zal zijn. In de aanbevelingen (hoofdstuk 8) worden de meest kansrijk geachte ingrepen samengevat.

Hoofdstuk 7: Analyse maatschappelijke kosten en baten

De financiële effecten van de varianten zijn bepaald door het uitvoeren van een maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA). In een MKBA worden de welvaartseffecten van de varianten vastgesteld door deze te vergelijken met het nulalternatief. De MKBA heeft het maatschappelijke rendement van een project als basis; hierbij worden ook alle niet-financiële kosten en baten van een project in beschouwing genomen.

Uit de MKBA blijkt dat er in het nulalternatief tot het jaar 2030 in Holwerd € 23,4 miljoen (netto contant) aan waarde verloren gaat. Deze daling van de welvaart is vooral het gevolg van de kosten van leegstand, vermindering van ruimtelijke kwaliteit, afname van bestedingen door dorpsbewoners en gedeelde toeristische bestedingen.

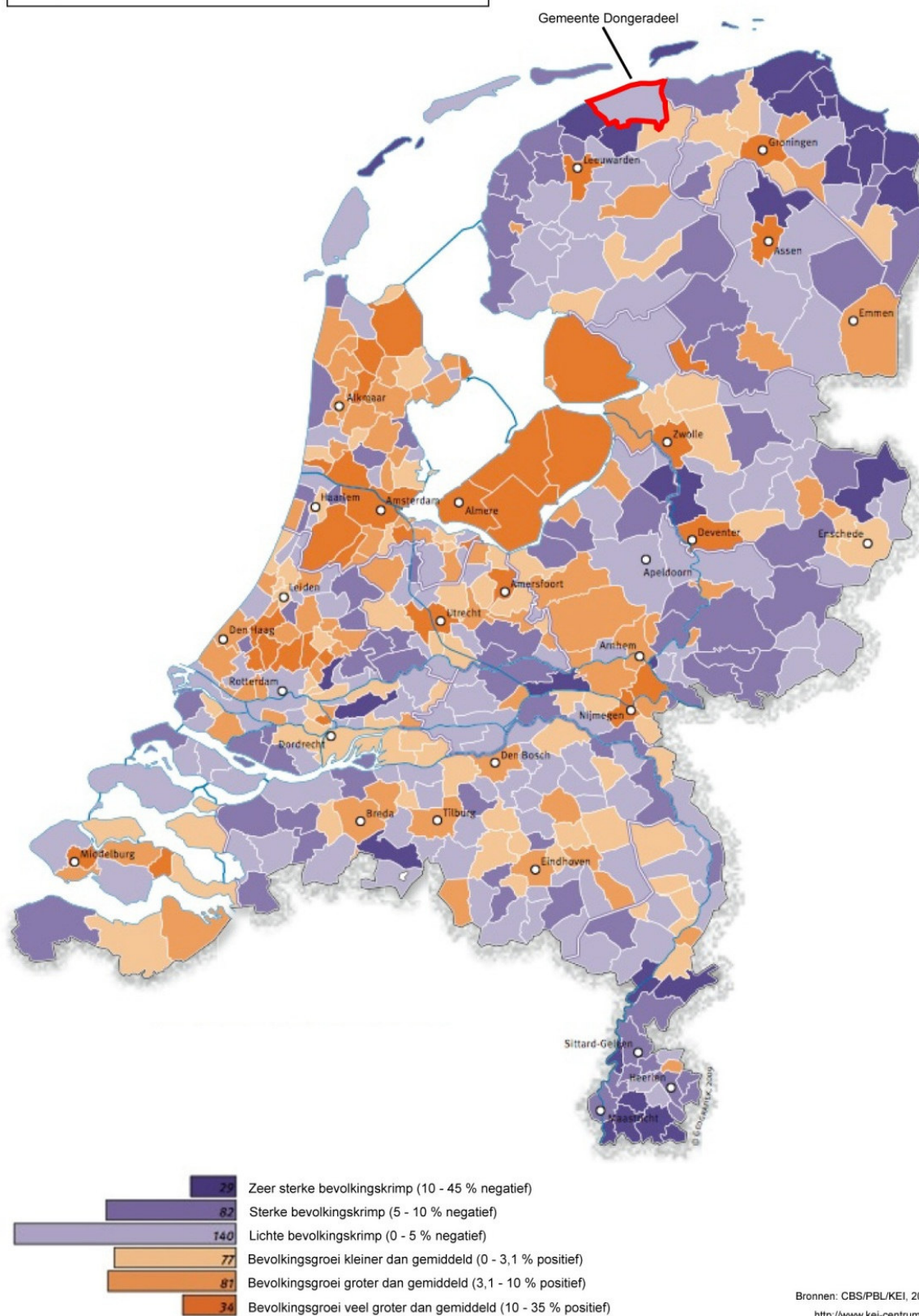
Geconcludeerd wordt dat alle vier de onderzochte varianten in meer of mindere mate zorgen voor een 'zachte landing' ten opzichte van het nulalternatief. De toekomstige waardedaling in Holwerd wordt beperkt tot minimaal € 22,4 miljoen (variant 1: woondorp, 'terug tot de kern') en maximaal € 7,4 miljoen (variant 3: waddendorp, 'op eigen kracht'). Het positieve saldo ten opzichte van het nulalternatief is in het ongunstigste geval (variant 1) dus € 1,0 miljoen en in het gunstigste geval (variant 3) € 16 miljoen. De woondorp-varianten scoren slechter omdat hier sprake is van een forse sloopopgave langs de dorpsrand, die resulteert in een enorm verlies van woningwaarde. Bij de waddendorp-varianten wordt alle leegstand ingezet als vakantiewoningen; wij vragen ons echter af in hoeverre deze aanname realistisch is.

Hoofdstuk 8: Conclusies en aanbevelingen

Door goede samenwerking, kordaat handelen en een zorgvuldig uitgekende en geplande mix van ingrepen, kan Holwerd een 'zachte landing' organiseren ten opzichte van het nulalternatief. De meest kansrijk geachte ingrepen worden opgesomd in hoofdstuk 8. In essentie luiden de conclusies van het Aanvalsplan Krimp Holwerd als volgt:

- **Voorkom leegstand in de kern.** De historische kern is het visitekaartje van het dorp. Kies hier voor permanente bewoning in plaats van vakantiewoningen.
- **Ontbouwen is onvermijdelijk.** Alleen op recreatie richten is onrealistisch. Tientallen woningen aan de dorpsrand moeten aan de voorraad worden onttrokken.
- **Kijk niet naar buiten, maar naar binnen.** Blijf niet wachten op externe aanjagers, maar probeer de aanwezige kwaliteiten binnen het dorp beter te benutten.

**Procentuele groei en krimp van de bevolking
per gemeente van 2008 tot 2025**



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en achtergrond

Een aantal delen van Nederland wordt geconfronteerd met demografische krimp. In Zeeuws-Vlaanderen, Limburg en Noordoost-Groningen is nu al sprake van een dalend bevolkingsaantal. Volgens prognoses van het onderzoeksinstituut NICIS zal in 2025 ruim de helft van alle gemeenten te maken hebben met een afnemende bevolking.

Bevolkingskrimp heeft ingrijpende gevolgen voor de volkshuisvesting in de vorm van leegstand, maar ook voor de leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de maatschappelijke cohesie en de economie. Overheden, provincies, woningcorporaties en welzijnsorganisaties hebben direct te maken met deze gevolgen. Tijdig anticiperen op deze ontwikkelingen voorkomt het ontstaan van een negatieve spiraal voor economie, samenleving en ruimtelijke kwaliteit.

Het noorden van Friesland is één van de gebieden waar sinds enkele jaren sprake is van bevolkingskrimp. In de gemeente Dongeradeel is de bevolking tussen 2003 en 2008 met ruim een procent afgenomen. Zoals te zien is op de linker pagina zal het aantal inwoners van Dongeradeel de komende jaren verder dalen. De krimp blijkt zich vooral voor te doen in de grotere dorpskernen binnen de gemeente. In Holwerd is de trend het meest negatief: in de periode tussen 2003 en 2008 is hier een bevolkingsafname van 8% geconstateerd.

1.2 Doelstelling onderzoek

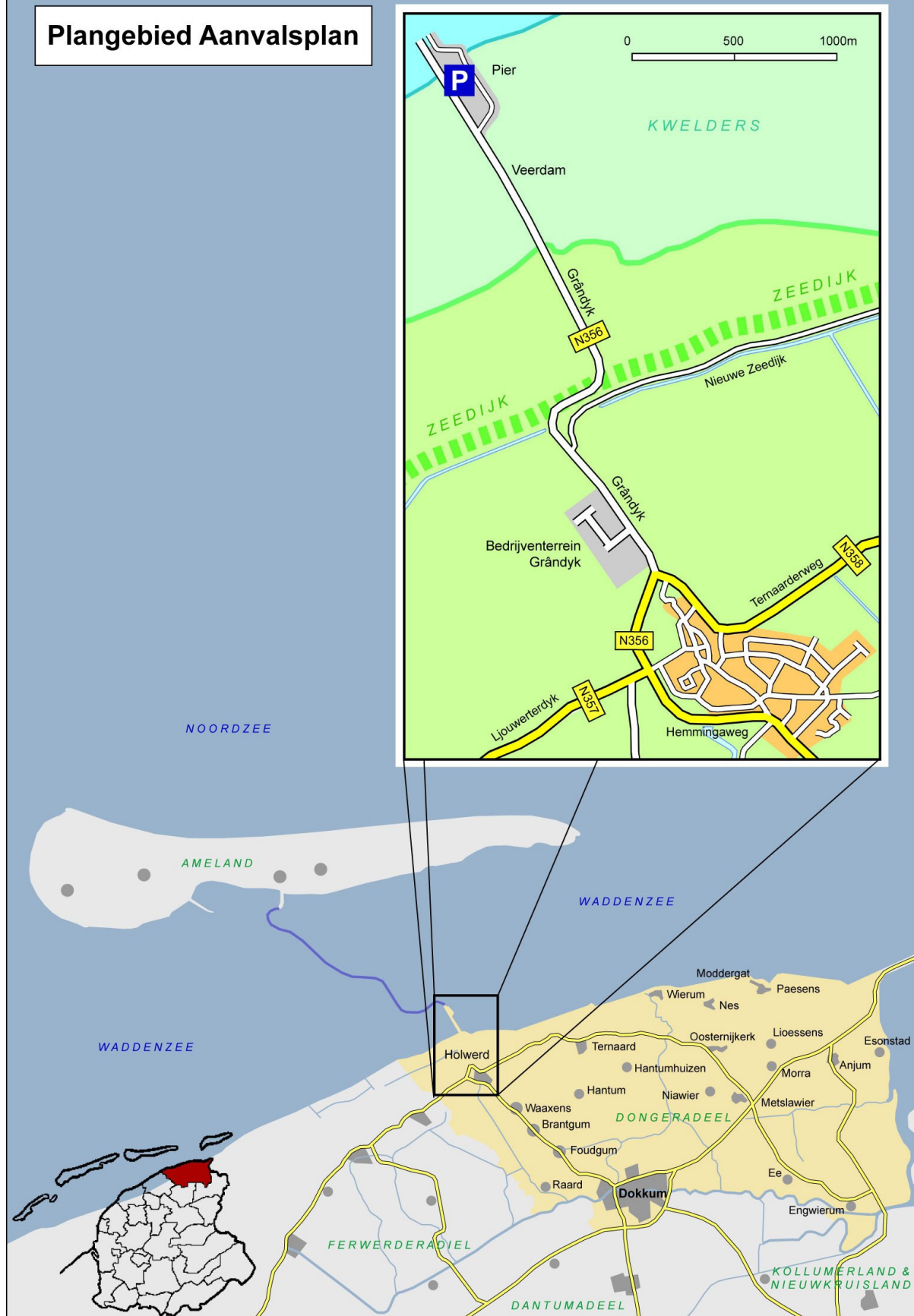
De afgelopen jaren hebben er verschillende initiatieven plaatsgevonden om een antwoord te formuleren op de demografische krimp in de gemeente Dongeradeel in het algemeen, en het dorp Holwerd in het bijzonder. De belangrijkste van deze initiatieven zijn:

- Het 'Ontwerplab krimp Dongeradeel' van de Bond Nederlandse Architecten (BNA).
- De aanpak 'Rotte kiezen' van een viertal woningcorporaties in samenwerking met de provincie Fryslân en de plattelandsorganisatie Doarpswurk.
- Het project 'Holwerter Fiersichten' van Dorpsbelang en de gemeente Dongeradeel.

Bovenvermelde projecten hebben veel nieuwe ideeën en inzichten opgeleverd over de aanpak van krimp in Holwerd. De huidige opgave is om deze initiatieven te vertalen naar oplossingsrichtingen, inclusief een verkenning van hun economische en maatschappelijke haalbaarheid. Bij de betrokken partijen bestaat behoefte aan een vertaling naar concrete, haalbare oplossingen. De belangrijkste vragen zijn: wat gaat het kosten en wie gaat het betalen?

In opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), provincie Fryslân, gemeente Dongeradeel, Woningcorporatie Dongeradeel (per 1 januari 2010 Thús Wonen, in deze rapportage WCD genoemd) en in nauwe samenwerking met Stichting Doarpswurk, heeft PRC in het najaar van 2009 het Aanvalsplan Krimp Holwerd uitgevoerd. Het onderzoek biedt een gefaseerde aanpak om leegstaande bebouwing te herstructureren of te extensiveren, natuurwaarden te herintroduceren en nieuwe functies aan een gebied toe te voegen. Doelstelling van het onderzoek is om, samen met belanghebbenden, te komen tot maatschappelijk en economisch uitvoerbare oplossingen voor de krimpproblematiek.

Plangebied Aanvalsplan



1.3 Plangebied

Het Aanvalsplan Krimp richt zich op het dorp Holwerd, dat met circa 1.620 inwoners na Dokkum de grootste woonkern is binnen de gemeente Dongeradeel. Holwerd is vooral bekend vanwege de nabijgelegen pier (naar verluidt de langste van Europa) ten behoeve van de veerdiensten van en naar Ameland.

Het plangebied van het Aanvalsplan Krimp wordt weergegeven op het kleine kaartje op de linker pagina en strekt zich uit van de bebouwde kom van Holwerd, via de Grândyk en het gelijknamige bedrijventerrein, tot aan de kop van de pier.

1.4 Scope en uitgangspunten

Ofschoon het plangebied van het Aanvalsplan Krimp zich formeel beperkt tot de zone tussen de dorpskern en de kop van de pier, is de 'scope' van het onderzoek (oftewel de oorzaken en effecten van zowel de bevolkingskrimp als de onderzochte scenario's) veel verstrekkender. In dit kader kunnen de volgende vijf schaalniveaus worden onderscheiden:

- De provincie Fryslân.
- De regio Noordoost-Friesland, bestaande uit de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Kollumerland en Tytsjerksteradiel.
- De gemeente Dongeradeel.
- Het plangebied (zie kleine kaart op linker pagina).
- Verschillende zones binnen het plangebied (nader omschreven in paragraaf 2.3.2).

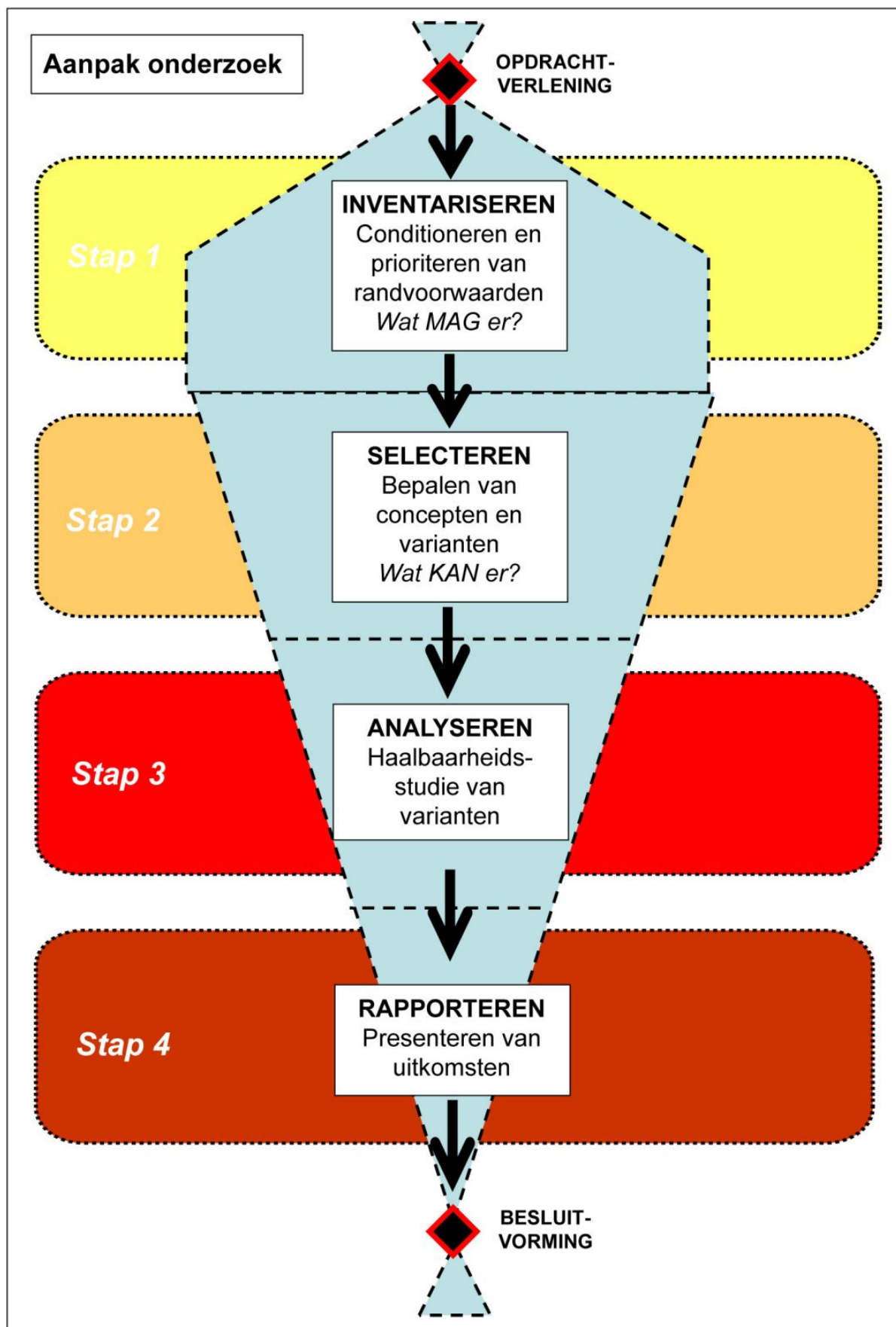
Doelstelling van het Aanvalsplan Krimp Holwerd is om de financiële maatschappelijke haalbaarheid te verkennen van een aantal kansrijke oplossingsrichtingen. Inherent aan een haalbaarheidsonderzoek is het indicatieve en richtinggevende karakter. Oppervlaktes zijn globaal berekend en de gepresenteerde resultaten zijn gebaseerd op aannames en kentallen, waardoor het berekende resultaat in werkelijkheid een ruime marge kent.

Dit is het gevolg van het stadium waarin de plannen zich bevinden. Het betreft hier een aantal visies op de toekomst en juist vanwege het verkennende karakter zijn deze visies globaal en indicatief. Deze haalbaarheidsstudie is een eerste stap bij het bepalen van een ontwikkelrichting om zo tot steeds gedetailleerdere keuzes te komen, met bijbehorende meer gedetailleerde financiële gevolgen.

De varianten en oplossingsrichtingen zijn niet alleen op hun financiële haalbaarheid getoetst. De gedragenheid vanuit verschillende, relevante onderdelen bepaalt uiteindelijk de haalbaarheid: een variant kan financieel als beste uit de bus komen, maar dient ook bestuurlijk haalbaar te zijn om gerealiseerd te kunnen worden. Daarom is bij iedere variant een inschatting gemaakt van de risico's die samenhangen met de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid.

Straat- en plaatsnamen worden doorgaans in het Nederlands vermeld, behalve als deze alleen in de Friese taal bekend zijn.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van documenten en gegevens die door de verschillende opdrachtgevers beschikbaar zijn gesteld. Een literatuurlijst bevindt zich in bijlage IV.



1.5 Onderzoeksaanpak en leeswijzer

Het Aanvalsplan Krimp Holwerd is uitgevoerd door vanuit het principe 'eerst divergeren, dan convergeren' gezamenlijk met de verschillende opdrachtgevers een viertal processtappen te doorlopen, zoals in de figuur links wordt weergegeven. De onderhavige rapportage is na dit inleidende hoofdstuk opgebouwd uit de volgende acht hoofdstukken:

Hoofdstuk 2: analyse van het plangebied

Hoofdstuk 2 bevat de uitkomsten van de inventarisatie van randvoorwaarden, eisen en wensen die van invloed zijn op de huidige en toekomstige ontwikkelingen in Holwerd. In dit kader hebben gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden, resulterend in een krachtenveldanalyse. Tevens is een ruimtelijke analyse uitgevoerd, gecombineerd met een globaal marktonderzoek en een inventarisatie van leegstand. Het resultaat is een overzichtelijke uitwerking van de kaders waarbinnen toekomstige ontwikkelingen dienen plaats te vinden.

Hoofdstuk 3: het nulalternatief – wat gebeurt er als we niets doen?

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het 'nulalternatief'. Inzichtelijk wordt gemaakt wat waarschijnlijk de financiële, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke gevolgen zullen zijn van de bevolkingskrimp in Holwerd als er geen aanvullende maatregelen worden genomen ten opzichte van vigerend beleid.

Hoofdstuk 4: toekomstvisie en kansrijke concepten

Tijdens een workshop met vertegenwoordigers van de opdrachtgevers en Dorpsbelang Holwerd is een toekomstvisie voor Holwerd vormgegeven, bestaande uit kansrijke concepten voor de aanpak van krimp in Holwerd en een scala aan ruimtelijke en functionele ingrepen.

Hoofdstuk 5: omschrijving van de varianten

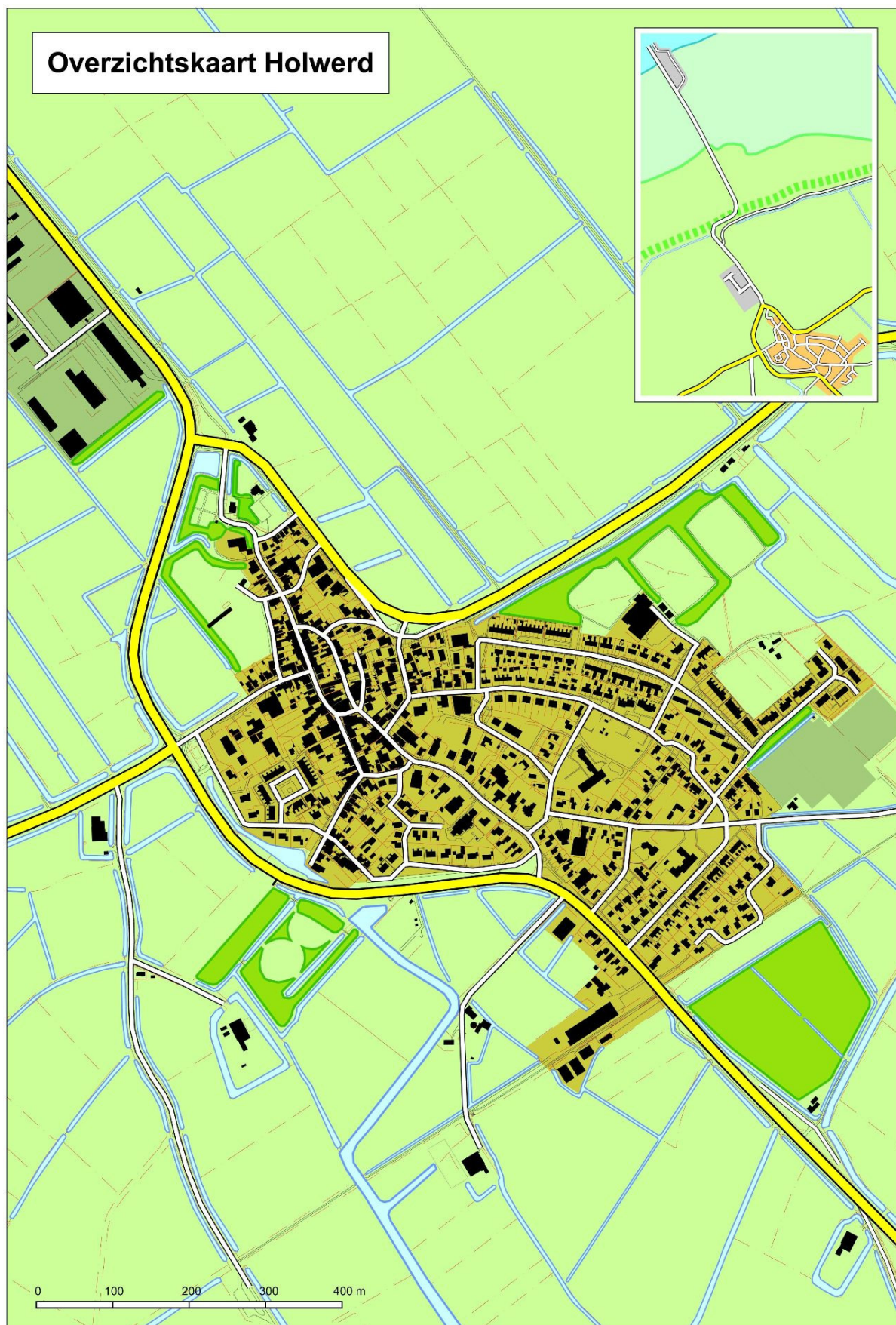
Bovenvermelde kansrijke concepten en ingrepen zijn vervolgens tijdens een tweede workshop uitgewerkt in een viertal concrete varianten. In hoofdstuk 5 worden deze varianten nader uiteengezet.

Hoofdstukken 6 en 7: haalbaarheidsanalyse van de varianten

De verkozen varianten zijn getoetst op hun ruimtelijk-procedurele haalbaarheid. Ook zijn voor alle varianten exploitatiemodellen opgesteld, waarmee inzicht is verkregen in de verwachte kosten en opbrengsten. Op basis hiervan is per variant een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) opgesteld. Hiermee wordt een beeld gegeven wat de gevolgen zijn voor de welvaart in Holwerd, en ontstaat zicht op de partijen die baat hebben bij de betreffende variant. Deze partijen zijn dan logischerwijs ook in beeld voor het leveren van een bijdrage voor uitvoering van de variant.

Hoofdstuk 8: conclusies en aanbevelingen

De rapportage sluit af met de conclusies van de variantenanalyse en een eindadvies betreffende de te nemen vervolgstappen.



2. ANALYSE PLANGEBIED

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt een overzichtelijke uitwerking van de kaders waarbinnen de toekomstige ontwikkeling van Holwerd plaats dient te vinden. De uitkomsten van processtap 1 (inventariseren) zijn al eerder gebundeld in een tussenrapportage, die in oktober 2009 met de opdrachtgevers van het Aanvalsplan Krimp Holwerd is besproken. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de tussenrapportage samengevat. Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- Paragraaf 2.2: context
- Paragraaf 2.3: historisch kader
- Paragraaf 2.4: bestaande ruimtelijke structuur
- Paragraaf 2.5: wonen in Holwerd
- Paragraaf 2.6: werken in Holwerd
- Paragraaf 2.7: voorzieningen in Holwerd
- Paragraaf 2.8: bezoekers van Holwerd
- Paragraaf 2.9: beleidskader
- Paragraaf 2.10: Holwerter Fiersichten
- Paragraaf 2.11: het krachtenveld

2.2 Context

Zoals omschreven in paragraaf 1.4, beperken de door het Aanvalsplan Krimp voorgestelde ruimtelijke en functionele ingrepen zich tot het dorp Holwerd. Het dorp bevindt zich echter in een ruimere 'context', die ook beïnvloed wordt door (en invloed heeft op) zowel de bevolkingskrimp als de onderzochte oplossingsrichtingen. Met andere woorden: krimp is een bovenlokaal probleem, dat ook bovenlokaal moet worden opgelost.

Holwerd maakt deel uit van de gemeente Dongeradeel. Deze gemeente omvat circa 265 km² en telde in mei 2009 ruim 24.600 inwoners. Daarvan woonden er circa 13.100 in de hoofdplaats Dokkum en de resterende 11.500 verspreid over 28 woonkernen en het buitengebied. Van deze 28 woonkernen is Holwerd de grootste, met circa 1.620 inwoners.

Het inwonertal van Dongeradeel kent schommelingen. Een kleine aanwas omstreeks 2000 was het gevolg van de komst van een asielzoekerscentrum en de vestiging van recreatieve bewoners uit andere delen van Nederland en Duitsland. Sinds kort heeft de gemeente echter te maken met een neerwaartse trend. Er is sprake van een 'dubbel effect' omdat trends van ontgroening en vergrijzing gezamenlijk optreden. Het negatieve vestigingssaldo in Dongeradeel is structureel en hardnekkig van aard, en wordt voornamelijk veroorzaakt door het vertrek van jongeren vanwege sociaal-economische motieven.

Deze bevolkingskrimp slaat vooral toe in de grotere dorpen, met Holwerd als uitschieter (8% minder inwoners tussen 2003 en 2008). Het aantal inwoners van Holwerd krimpt sneller dan in andere dorpen en dat is opmerkelijk. Van oudsher is Holwerd namelijk een dorp met een regionale uitstraling en heeft in principe veel mogelijkheden om zich te ontwikkelen.

Historische context



Voormalig station



Howard, Voorstraat

Voorstraat



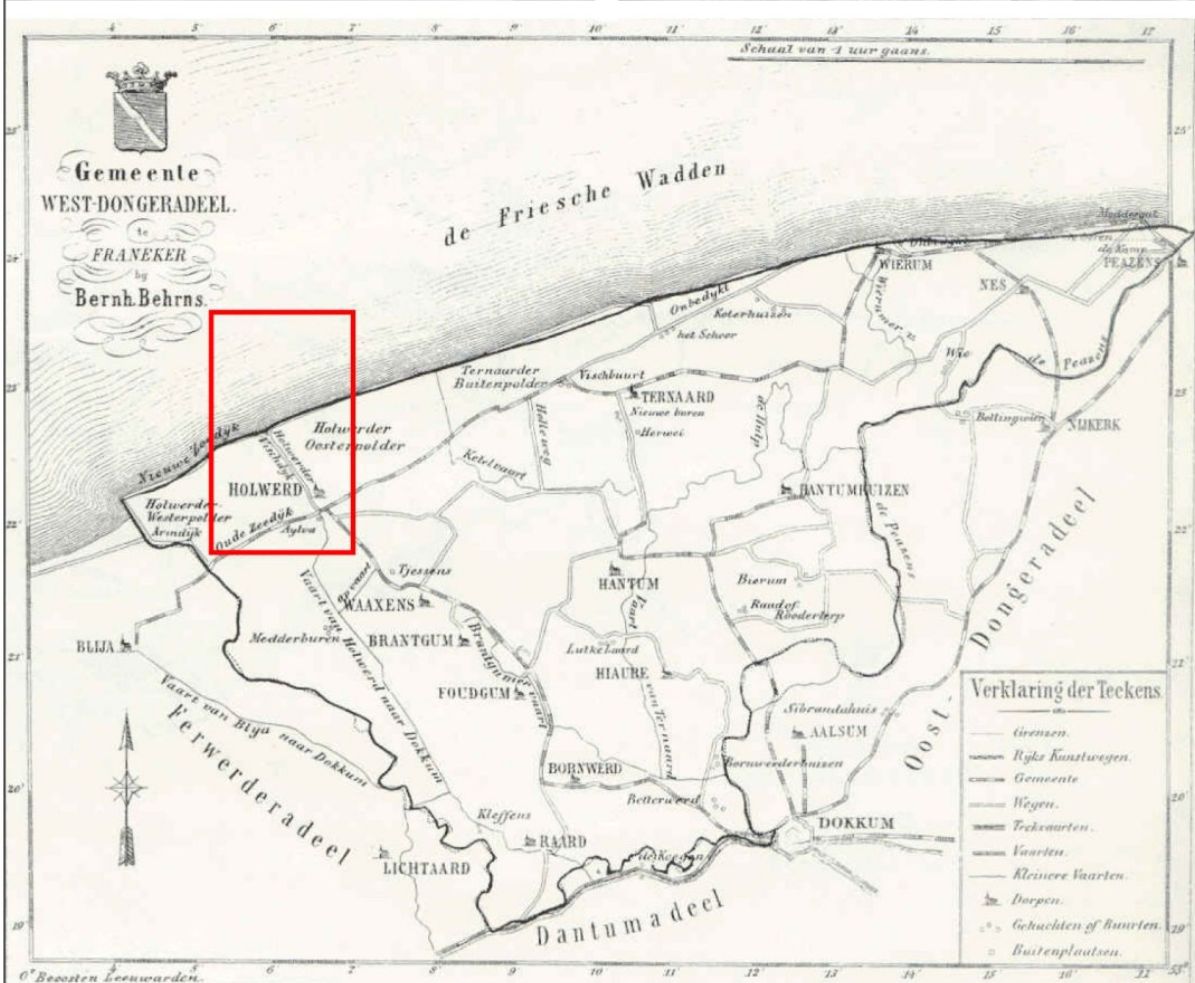
Holwerd, Voorstraat

Voorstraa



Op de steiger te Holwerd

Veerboot Ameland



2.3 Historisch kader

Al jarenlang is Holwerd vooral bekend als vertrekpunt van de veerboot naar Ameland. Jaarlijks passeren ruim 500.000 toeristen de pier, die in 1872 werd aangelegd. Zij komen echter zelden in het centrum van het dorp, maar rijden Holwerd meestal voorbij.

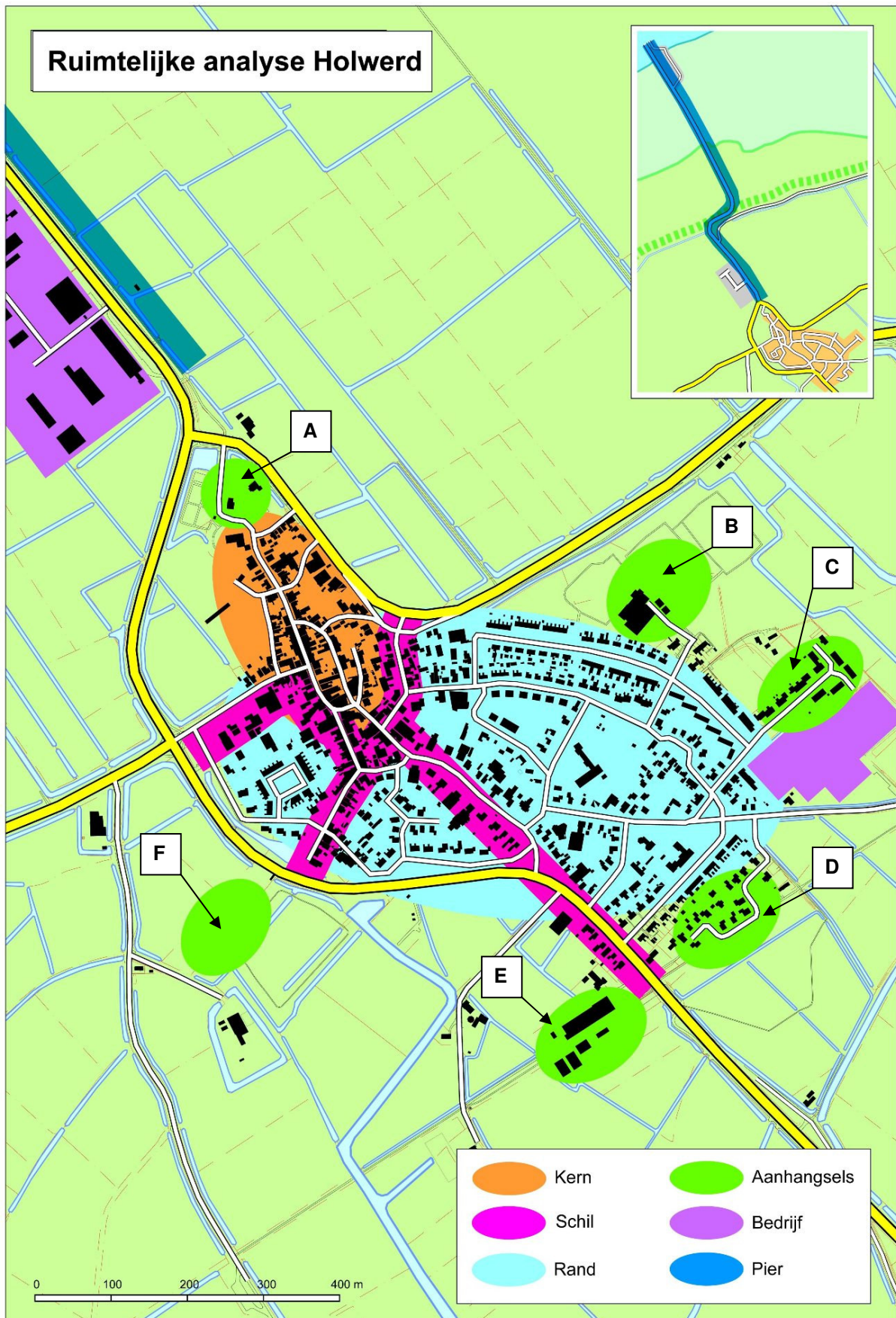
Dat is jammer, want Holwerd is een interessant dorp met veel geschiedenis. De bezienswaardige historische structuur van Holwerd vindt zijn oorsprong in de ligging direct aan de Waddenkust. Het dorp is een voorbeeld van een handelsterp, waarvoor goede (water) verbindingen essentieel waren. Kenmerkend is de langgerekte en dichtbebouwde hoofdstraat (Hogebuurt en Voorstraat), en de kerk in het verlengde daarvan. Holwerd was ooit een belangrijke handelsnederzetting en had zelfs eigen marktrecht. Deze status komt tot uiting in de hoge bebouwingsdichtheid van de handelsterp en de bijzondere gebouwen met een aan het bestuur of de handel gerelateerde functie. Vooral aan de Voorstraat en de daarop aansluitende Leeuwarderijk komen grotere panden voor die verwijzen naar de voorname vervoers- en handelsfuncties van het dorp. De overige bebouwing is doorgaans kleinschaliger.

Ook is Holwerd bijzonder omdat het dorp gebouwd is op een 'dubbele terp'. De middeleeuwse zeedijk sluit aan weerszijden aan op de oorspronkelijke langgerekte handelsterp. De hervormde Willibrorduskerk (13^e – 18^e eeuw) ligt op een eigen, oorspronkelijk buitendijks gelegen terp ten noorden van de handelsterp. Nog steeds kan men de ontstaansgeschiedenis van Holwerd aflezen aan de vooruitgeschoven ligging van de kerk, met de op grote afstand herkenbare toren, in het open poldergebied.

Holwerd telt diverse waardevolle historische gebouwen. Een zestal objecten in het plangebied geniet bescherming als rijksmonument. Het meest in het oog springende historische gebouw is de Willibrorduskerk op haar eigen kerkterp. Deze monumentale kerk is in 2008 door de Hervormde Gemeente overgedragen aan de Stichting Âlde Fryske Tsjerken. Ook is er een molen (De Hoop) uit 1713, met een prominente locatie aan de Holwerter Vaart welke Holwerd van oudsher verbindt met de Dokkumer Ee. Ten zuidwesten van de kern bevinden zich de resten van een oude 'stins' die destijds werd bewoond door de 'grietman' van West-Dongeradeel en als rechtbank fungeerde. Andere historische gebouwen zijn een smederij, een pakhuis voor vlas en graan, een notarishuis en een tweetal andere kerken.

De karakteristieke oude dorpskern is in 1991 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In dit kader dient te worden gestreefd naar versterking van de beleving van de (bebouwde) terp in het landschap. Kenmerkend voor de kerkterp is haar solitaire ligging richting de Waddenzee. Kenmerkend voor de handelsterp is de grote dichtheid aan bebouwing op de terp en de minder intensieve bebouwing naar de randen toe. Een groot deel van de bebouwing is van belang vanwege de rooilijn, bebouwingsschaal en het historische bebouwingsbeeld.

Ook buiten het beschermde dorpsgezicht zijn nog enkele cultuurhistorische elementen bewaard gebleven. De zuidgrens van de bebouwde kom wordt gevormd door het tracé van het 'Dokkumer Lokaaltje', een voormalige spoorlijn tussen Dokkum en Leeuwarden. Deze spoorlijn is omstreeks 1970 opgeheven. Alleen de oude stationsgebouwen resteren, vaak in enigszins vervallen toestand. Het voormalige station Holwerd is nu in gebruik voor de opslag van landbouwmaterialen.



2.4 Bestaande ruimtelijke structuur

In het kader van het 'Ontwerplab krimp Dongeradeel' en de 'Holwerter Fiersichten' is de ruimtelijke structuur van het dorp Holwerd recentelijk al uitgebreid geanalyseerd. Het is niet de bedoeling van het Aanvalsplan Krimp om deze exercities te negeren of geheel over te doen, maar juist om ze te gebruiken bij het bepalen van kansrijke toekomstscenario's.

De dorpskern van Holwerd is in de loop van de 19^e en 20^e eeuw in zuidelijke en oostelijke richting uitgebreid. Tegenwoordig bestaat het dorp uit verschillende deelgebieden, ieder met een eigen bebouwingstypologie en sfeer.

Door het Aanvalsplan Krimp worden zes 'zones' onderscheiden, die op de linker pagina worden weergegeven en hieronder nader worden omschreven:



Kern: historische bebouwing gelegen op en rondom de oude kerkterp en handelsterp. Inclusief het kaatsveld. De Terp, Hogebuurt, Kerkstraat, Keegstraat, Kijdijsje, Klokstraat.



Schil: overwegend 19^e en vroeg-20^e eeuwse bebouwing langs de oude uitvalswegen rondom de twee terpen. Voorstraat, Polleweg, Van Aylvawal, Leeuwarderdijk en Stationsweg.



Rand: overwegend vroeg-naoorlogse woningen ten zuiden en oosten van de oude kern. Ruim en planmatig opgezet. Relatief veel corporatiebezit. Beijertstraat, Fonteinstraat, De Morgenzon, Ale-Tuin, Joh. Piersonstraat, Prof. Holwerdastraat.



Aanhangsels: doodlopende straten en andere plekken langs de randen zonder duidelijke ruimtelijke verbindingen met de rest van het dorp:

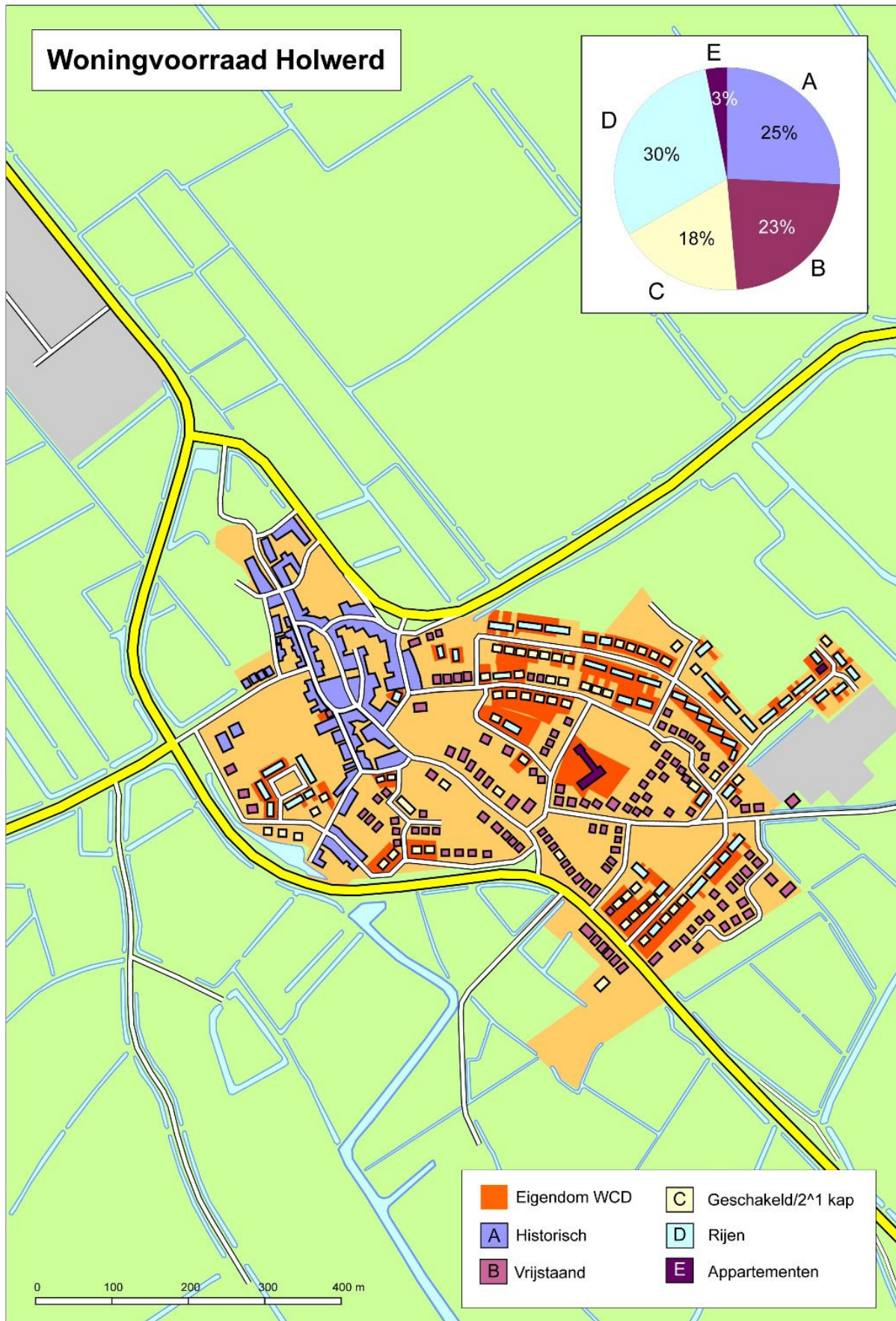
- A. Bebouwing ten noorden van kerkterp, o.a. peuterspeelzaal Us Earste Begjin.
- B. Sporthal De Ynset en sportvelden, alleen bereikbaar via De Morgenzon.
- C. Noordelijk deel Ale-Tuin en Fellingen (woonstraten die zijn aangelegd anticiperend op toekomstige groei in aansluitende uitleglocaties).
- D. De Theebus, woonstraat tussen Prof. Holwerdastraat en spoorwegtracé.
- E. Voormalig stationsgebouw en bijbehorende bedrijfsgebouwen en loodsen.
- F. Locatie ijsbaan en voormalige stins, moeilijk bereikbaar uit de dorpskern door barrièrefunctie Bijmsterweg/Hemmingaweg (N356).



Bedrijf: bedrijventerrein Grândyk, gelegen tussen het dorp en de pier, en het kassencomplex ten zuidoosten van het dorp. Het bedrijventerrein (circa 7 ha) is planmatig opgezet; niet alle kavels zijn uitgegeven en er is sprake van enige leegstand. Het kassencomplex (circa 3 ha) is al geruime tijd in onbruik.



Pier: buitendijkse veerdam waarvan het uiteinde op ruim 3 kilometer ten noorden van het dorp gelegen is. De pier is eigendom van Rijkswaterstaat en wordt gekenmerkt door een sobere en functionele inrichting. Op de kop van de pier bevinden zich parkeervoorzieningen, kaartverkoop van de exploitant van de veerdienst (firma Wagenborg) en enkele commerciële functies (restaurant, kiosk).



2.5 Wonen in Holwerd

2.5.1 Huidige situatie

Het plangebied telt in totaal circa 650 woningen, hetgeen afgezet tegen een totale bevolking van 1.620 personen neerkomt op een gemiddelde woningbezetting van 2,5 personen.

Circa éénderde van de totale voorraad (ruim 200 woningen) betreft huurwoningen die eigendom zijn van de WCD. De corporatieve voorraad concentreert zich langs de randen van het dorp: vooral aan de Beijertstraat (circa 75 woningen) en de Professor Holwerdastraat (circa 30 woningen). De meeste corporatieve huurwoningen dateren uit de '50-er, '60-er en '70-er jaren van de 20^e eeuw.

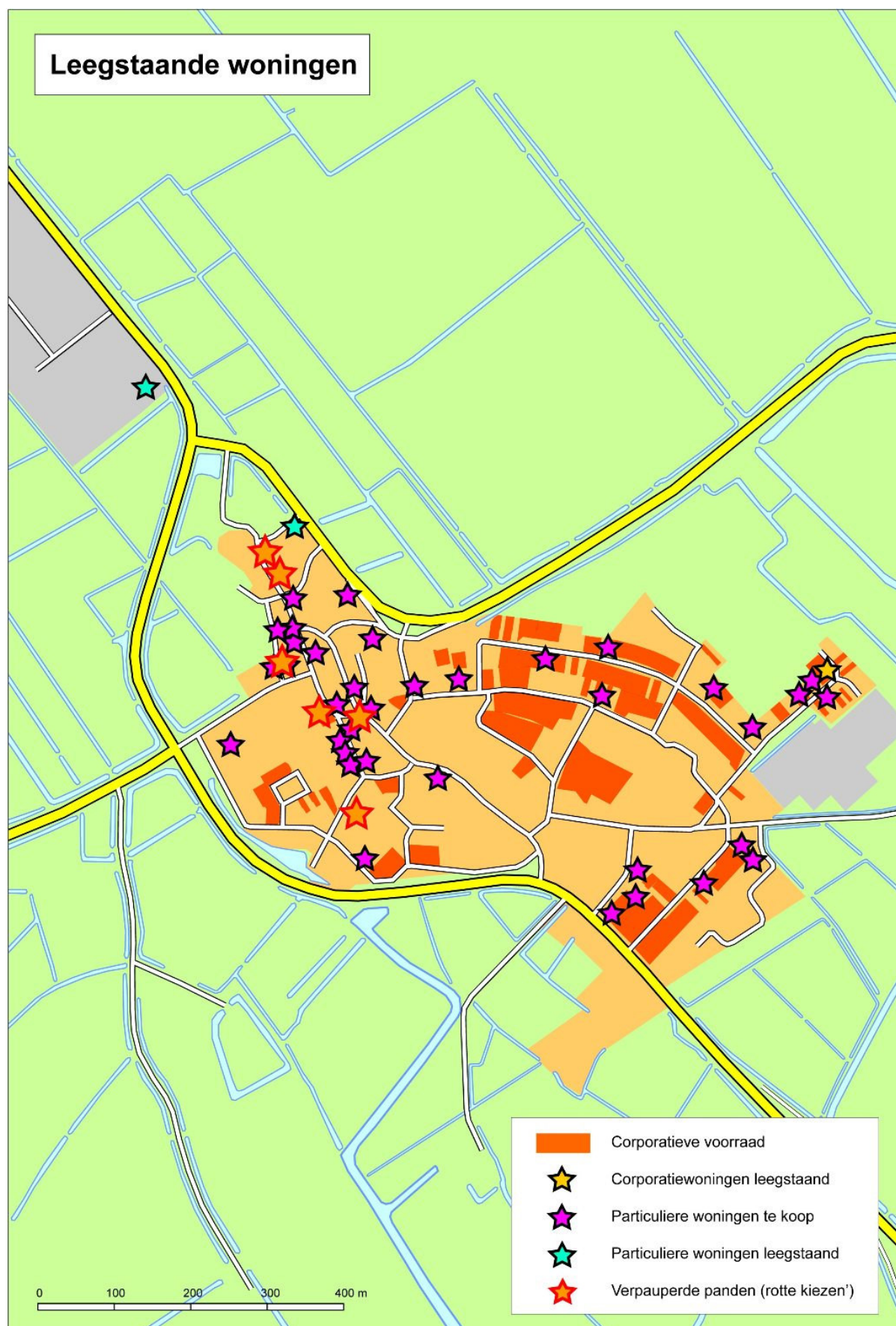
De overige tweederde van de voorraad (ruim 400 stuks) is particulier eigendom. Deze woningen kennen onderling grote verschillen. De oudste exemplaren bevinden zich in de kern en de schil en dateren uit de 18^e eeuw. De meest recente woningen zijn gebouwd in de '90-er jaren van de 20^e eeuw. Er is weinig projectmatige bouw (uitgezonderd ex-corporatiebezit); verreweg de meeste koopwoningen lijken in particuliere opdracht te zijn gebouwd.

- A. Ongeveer een kwart van de totale voorraad (circa 160 woningen) bevindt zich in de historische 'kern' en 'schil' rondom de dubbele terp.
- B. Holwerd telt circa 150 vrijstaande woningen (23% van de voorraad). Deze woningen bevinden zich verspreid over het dorp en zijn zeer divers qua bouwperiodes en -stijlen.
- C. Er zijn circa 120 geschakelde en twee-onder-een-kap woningen (18% van de voorraad). Deze woningen dateren doorgaans uit de tweede helft van de 20^e eeuw.
- D. Rijenwoningen vormen met 200 stuks (30%) het grootste aandeel van de voorraad. Het betreft doorgaans naoorlogse woningen langs de randen van het dorp.
- E. Tot slot telt Holwerd enkele tientallen appartementen en bovenwoningen (o.a. bejaardencentrum Nijhof en een kleinschalig complex aan de Fellingen).

2.5.2 Ontwikkelingen en trends

De lokale woningmarkt wordt beïnvloed door de volgende ontwikkelingen en trends:

- Driedubbele vergrijzing: de 'normale' vergrijzing als gevolg van het ouder worden van de naoorlogse babyboomers wordt in Holwerd versterkt door ontgroening, omdat jongeren het dorp verlaten om elders te studeren en te werken. Een derde vorm van vergrijzing wordt ingezet omstreeks 2020, wanneer de bevolkingsgroepen van 45 t/m 75 jaar een dominante positie innemen op de woningmarkt en er tegelijkertijd sprake is van een relatieve en absolute afname van het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 20 t/m 35 jaar. Met andere woorden: bevolkingsgroepen die geen kinderen meer krijgen nemen sterk in aantal toe, terwijl bevolkingsgroepen die (in potentie) gezinnen stichten, in aantal afnemen. Deze tendens versterkt het ontgroenend effect.
- Afnemende woningbezetting: tegelijkertijd met (of liever gezegd, mede dankzij) de vergrijzing neemt in de periode tot 2025 het aantal huishoudens in Holwerd toe. Deze toename (en daarmee de toename van de woningbehoefte) wordt voornamelijk veroorzaakt door een sterke afname van de gemiddelde woningbezetting: van circa 2,5 in 2002 tot naar verwachting 2,3 in 2030.



2.5.3 Lokale effecten

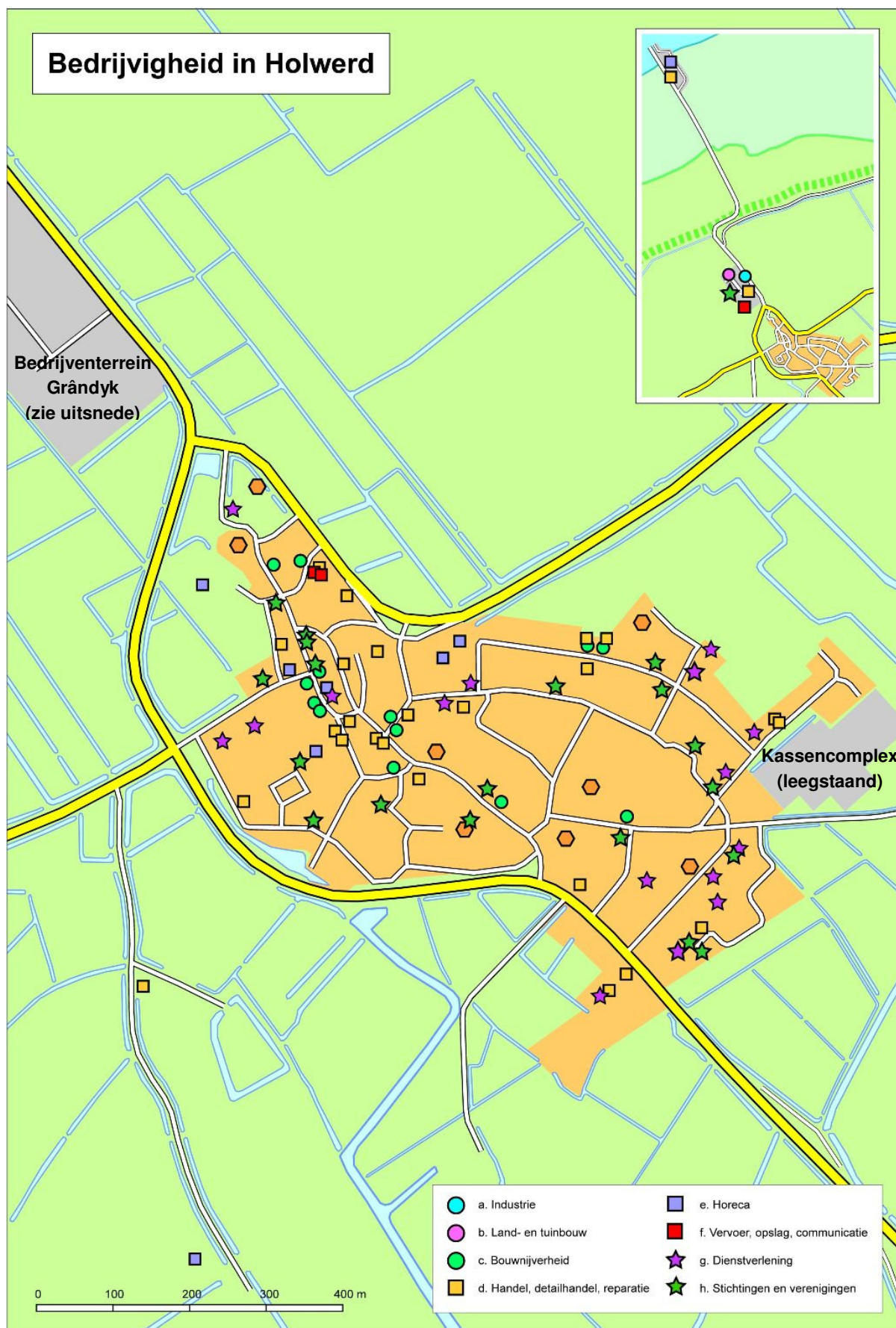
Onze analyse van de lokale woningmarkt kan als volgt worden samengevat.

Vraag:

- Vooral huishoudens in de leeftijd 55+ (zonder kinderen) vormen de komende decennia een dominante groep op de lokale woningmarkt. De vraag naar voor senioren geschikte (dan wel aanpasbare) woningen neemt toe. Senioren hebben veel binding met het dorp en geven aan graag in Holwerd oud te willen worden; veelal vindt men echter dat de huidige woning hiertoe onvoldoende voorzieningen biedt.
- Ook starters kennen een zwakke positie op de huidige woningmarkt. De verkoopprijzen van de oudbouw in de historische kern worden door starters te hoog gevonden. Zij geven aan behoefte te hebben aan nieuwbouw langs de rand van het dorp; het liefst door middel van vrije kavels aangezien het prijsvoordeel van projectmatige bouw minimaal is.
- Verwacht wordt dat de vraaguitval zich op termijn vooral zal uiten in de particuliere voorraad en minder in de corporatieve voorraad. Hiervoor zijn twee redenen te noemen:
 - Ten eerste heeft er de afgelopen jaren al een herstructurering plaatsgevonden van het corporatiebezit in Holwerd. Op drie locaties worden circa 70 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dit proces is nog steeds gaande en duurt in totaal ruim 10 jaar. De oudste en meest problematische corporatiewoningen zijn ondertussen gesloopt; de meer courante woningen blijven over.
 - Ten tweede neemt met de vergrijzing vooral de vraag toe naar levensloopbestendige woningen, zoals 'nultredenwoningen' in de huursector. Bestaande, verouderde koopwoningen in Holwerd sluiten niet goed aan op deze veranderende vraag.
- Tot slot kan worden gezocht naar mogelijkheden om aansluiting te zoeken bij de (seizoensgebonden) tekorten aan woonruimte op het eiland Ameland. Een deel van het overaanbod in Holwerd zou hiervoor kunnen worden ingezet.

Aanbod:

- Senioren kennen een zwakke positie op de huidige woningmarkt; er is weinig specifiek aanbod voor deze doelgroep beschikbaar.
- De ontspannen woningmarkt uit zich in een aanzienlijk aanbod van koopwoningen. Medio 2009 stonden er 37 woningen openbaar te koop in het plangebied (zie bijlage 1), hetgeen overeenkomt met bijna één op de tien particuliere woningen. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde.
- Zoals te zien is op de linker pagina, concentreert het aanbod zich in de kern en schil, maar ook staan er veel naoorlogse rijenwoningen langs de randen te koop. Vooral het aanbod in de kern is problematisch. Deze oude woningen hebben vaak veel sfeer maar weinig ruimte. Hun eigenaren houden de vraagprijs relatief hoog omdat zij de woning als pensioenvoorziening zien. Zij zitten dus als het ware opgesloten in de eigen woning. Dit kan op termijn leiden tot een prijsdrukkend effect.
- De huurmarkt lijkt op het eerste gezicht gezonder dan de koopmarkt, met nauwelijks langdurige leegstand in het bezit van de WCD. Huurders hebben over het algemeen echter minder binding met hun woonplaats dan huiseigenaren, en zijn minder geneigd om in hun woonomgeving te investeren.



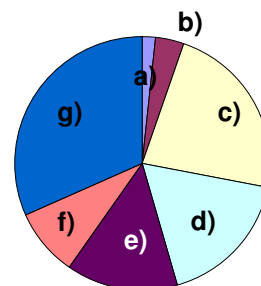
2.6 Werken in Holwerd

2.6.1 Huidige situatie

De beroepsbevolking van Holwerd omvat circa 725 personen. Specifieke werkloosheidsgegevens voor Holwerd zijn niet bekend. In januari 2008 bedroeg de werkloosheid in de gemeente Dongeradeel circa 7% (760 personen op een totale beroepsbevolking van 10.780 personen). Dit is aanzienlijk hoger dan het percentage voor de provincie Friesland (4,2%), wat op zijn beurt weer hoger is dan het Nederlandse gemiddelde (3,9%).

Er zijn circa 60 bedrijven in het plangebied gevestigd. Deze bedrijven kunnen grofweg in de volgende sectoren worden onderverdeeld:

a)	Industrie:	1
b)	Land- en tuinbouw:	2
c)	Bouwnijverheid:	13
d)	Handel, reparatie:	10
e)	Horeca:	8
f)	Vervoer, opslag, communicatie:	5
g)	Dienstverlening:	18



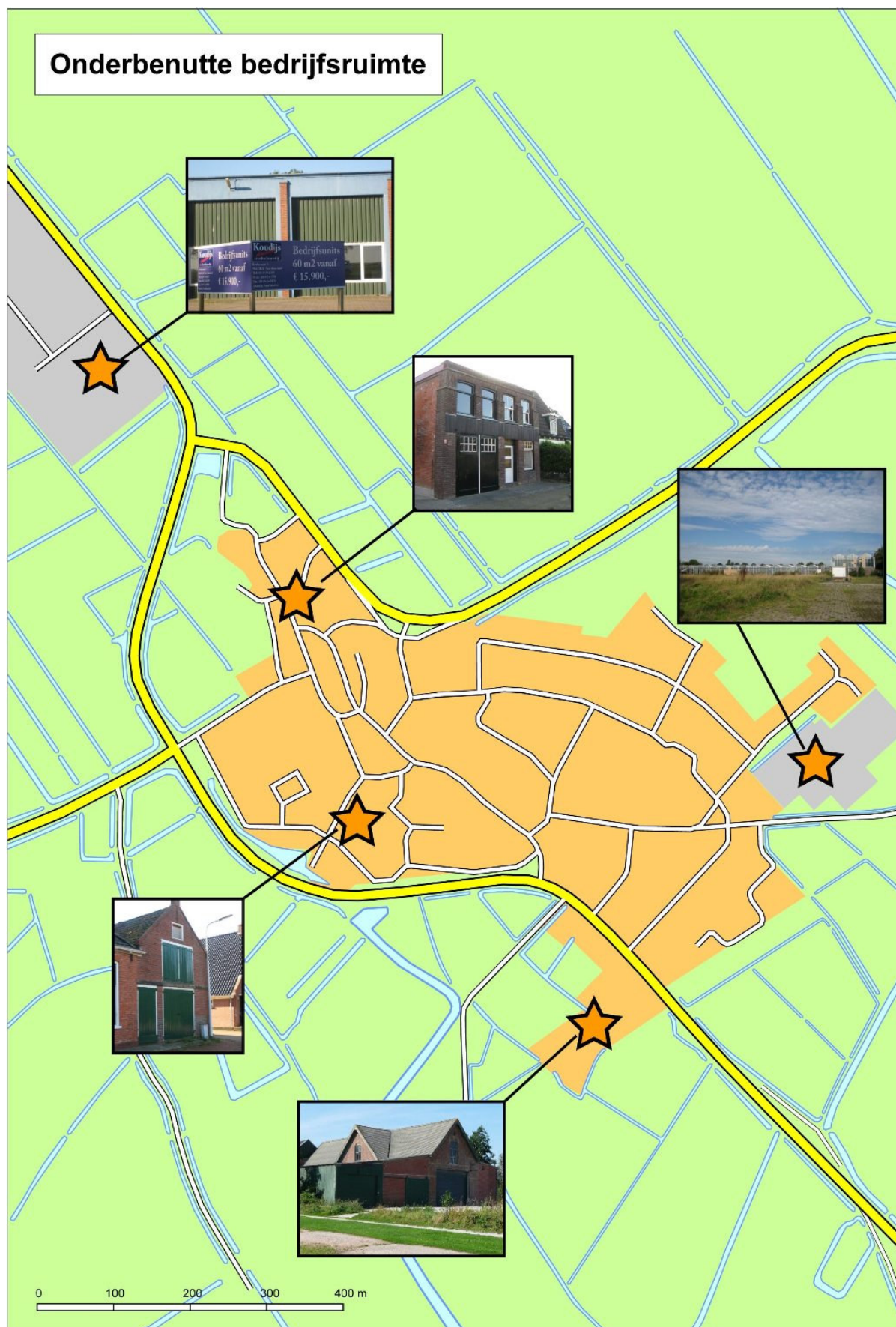
De meeste bedrijven in Holwerd bevinden zich in de sectoren bouwnijverheid (o.a. timmer- en klusbedrijven) en dienstverlening (o.a. administratie). Beide sectoren worden gekenmerkt door het midden- en kleinbedrijf (MKB), waaronder veel eenmanszaken.

Opvallend is dat de bedrijvigheid zich zeer verspreid over het dorp bevindt. Op het planmatig ontwikkelde bedrijventerrein Grândyk zijn enkele relatief grootschalige bedrijven gevestigd, maar niet alle kavels zijn uitgegeven. Tot voor kort was een grote werkgever in Holwerd de firma Radeko B.V. (fabrikant van metalen ramen, deuren en kozijnen), welke recentelijk is overgenomen door het internationale bedrijf Rolletec. Het bedrijfspand op Grândyk wordt unitsgewijs verhuurd en de bijbehorende bedrijfswoning staat te koop.

Ofschoon de landbouw in de gemeente Dongeradeel als geheel een belangrijke sector is voor de economie en ontwikkeling en behoud van de landbouw in dit gebied speerpunten zijn van zowel provincie als gemeente, richt het Aanvalsplan Krimp zich primair op de bebouwde kom van Holwerd. Als gevolg hiervan wordt de land- en tuinbouw als economische sector niet verder in de beschouwing meegenomen. Uitzondering hierop vormt het leegstaande kassencomplex langs de zuidoostelijke rand van het dorp.

2.6.2 Ontwikkelingen en trends

Evenals de woningmarkt wordt ook de arbeidsmarkt van Holwerd beïnvloed door de perifere ligging en bevolkingskrimp van het dorp. Er is sprake van een kwetsbare sociaal-economische situatie, die versterkt wordt door de effecten van de huidige economische crisis op de regionale werkgelegenheid en de relatief hoge werkloosheid.



Als gevolg van processen van schaalvergroting en rationalisering neemt de werkgelegenheid in de landbouw en industrie af, ook in Dongeradeel. Deze trend heeft mogelijk negatieve gevolgen voor de resterende landbouw (het kassencomplex ten zuidoosten van de bebouwde kom) en industriële bedrijvigheid (bedrijventerrein Grândyk) in het plangebied.

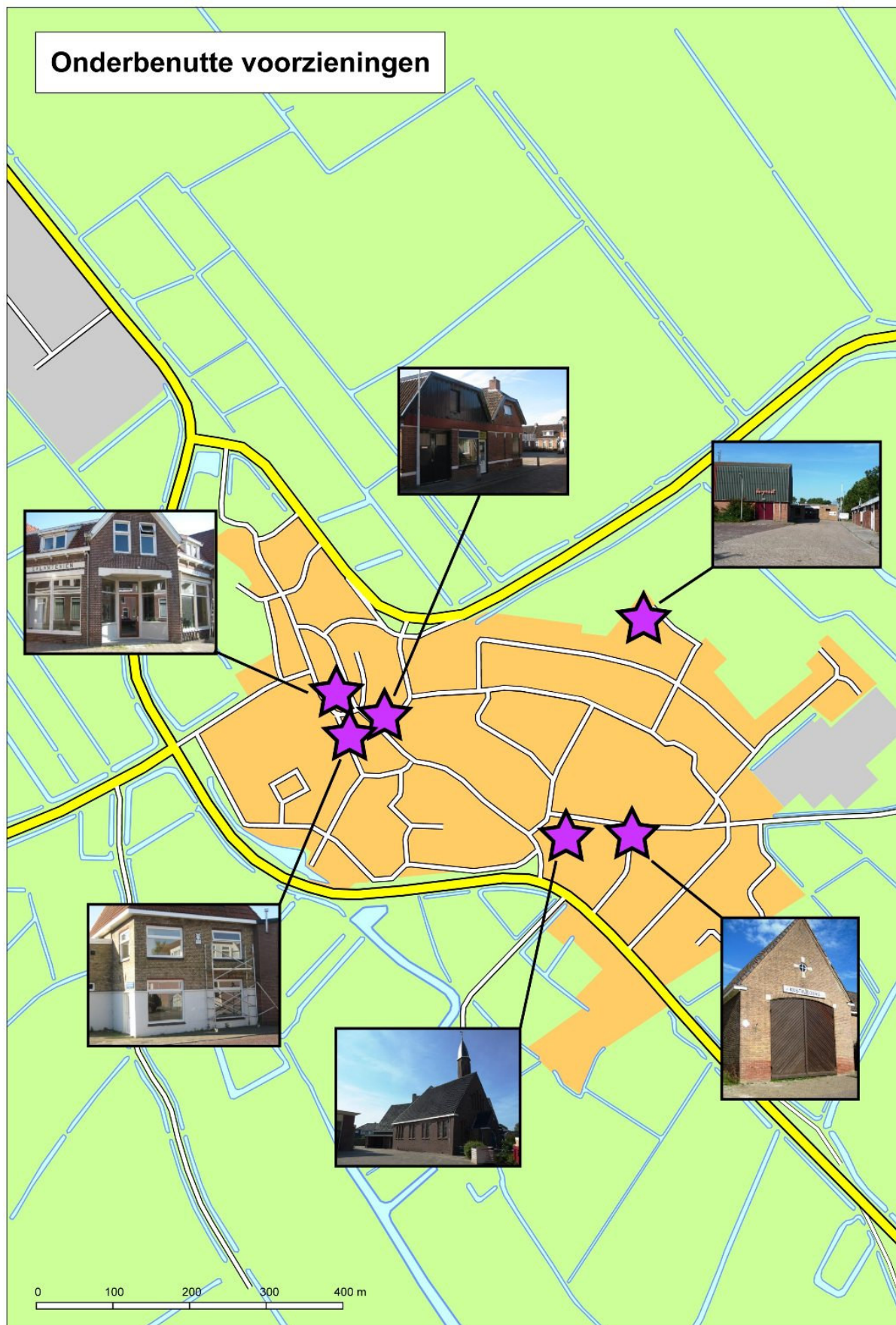
Hoogwaardige werkgelegenheid, die veel opleiding vereist, concentreert zich steeds meer in stedelijke gebieden en laagwaardige werkgelegenheid blijft achter in de periferie. Het negatieve saldo vestiging-vertrek in Dongeradeel wordt dan ook voornamelijk veroorzaakt door het vertrek van jongeren (tot 35 jaar) die binnen hun opleiding en/of werkervaring geen passende baan kunnen vinden in de regio.

Anderzijds is er ook sprake van nieuwe kansen als gevolg van de toename van flex- en thuiswerken. Door de almaar verbeterende informatie- en communicatiemogelijkheden is fysieke nabijheid van bedrijven tot klanten, collega's of leveranciers niet altijd meer noodzakelijk. Deze ontwikkeling is gunstig voor perifere regio's zoals Dongeradeel, die vanwege de combinatie van rust, ruimte en lage prijzen specifieke bedrijvigheid kunnen aantrekken. Steeds meer mensen (vooral jongeren) nemen de stap om als kleine zelfstandige te beginnen. Interessante activiteiten in Holwerd die – blijkbaar met succes – een nichemarkt hebben aangeboord, zijn o.a. M'Atelier (alternatieve rouwverwerking) NZ Hand Craft Promotion (borduurwerk) en Wad Stroom (advies op het gebied van duurzame energie). Deze groep vraagt om betaalbare werk- en opslagruimte. Ook zijn bedrijven steeds vaker op zoek naar kantoor- en bedrijfsruimte in aansprekende gebouwen op bijzondere locaties.

2.6.3 Lokale effecten

Voorgaande analyse van de lokale arbeidsmarkt kan als volgt worden samengevat:

- De gemeente Dongeradeel erkent dat de regio kampt met een kwetsbare sociaal-economische situatie en probeert de groei- en ontwikkelingsmogelijkheden door middel van nieuw beleid te faciliteren en stimuleren. Het is echter de vraag in hoeverre het continueren van ontwikkelgericht beleid nog realistisch is gezien de bevolkingskrimp.
- Processen van schaalvergroting en rationalisering uiteten zich in structureel leegstaande bedrijfsgebouwen. Het kassencomplex ten zuidoosten van het dorp staat al geruime tijd leeg. Ook op bedrijventerrein Grandyk staan bedrijfspanden en -units langdurig te huur. In het dorp zelf concentreert de leegstand zich vooral in de kern en de schil (o.a. Voorstraat en Bosma's plein).
- Daarentegen zijn er ook kansen voor Holwerd. Er is ruimte voor innovatieve economische activiteiten die nieuwe markten aanboren en die niet afhankelijk zijn van fysieke nabijheid tot klanten of leveranciers. Voor deze groep kan betaalbare opslag- en werkruimte worden gecreëerd.
- De toegang tot het dorp wordt op drie historische locaties gekenmerkt door ontsierende en/of onderbenutte bedrijfspanden, namelijk bij de Stationsweg, de Leeuwarderweg en de Visweg. Vooral de entree langs de Leeuwarderweg biedt kansen voor een ruimtelijke inpassing van een functie die de locatie en de toegang tot het dorp beter markeert. Dit werkt alleen als het om een bijzondere (publiekstrekkende) functie gaat.



2.7 Voorzieningen in Holwerd

Holwerd heeft van oudsher een verzorgende functie voor een aantal kleinere dorpen in de omgeving. Ook is Holwerd door haar ligging minder dan de andere dorpen van Dongeradeel alleen op Dokkum georiënteerd. Door de goede verbindingen gaat men voor veel stedelijke voorzieningen ook naar Leeuwarden.

In positieve zin kan worden gesteld dat Holwerd over alle basisvoorzieningen beschikt. Het dorp heeft een supermarkt, een huisartsen- en een tandartspraktijk, twee basisscholen en een peuterspeelzaal. Overige sociaal-maatschappelijke voorzieningen omvatten twee kerkgemeenten, een sporthal en meerdere sportverenigingen (o.a. Wadloopcentrum Fryslân, kaatsen, voetbal, schaatsen en jeu-de-boules).

Daarentegen maakt Holwerd de verwachtingen bij haar positie als grootste dorp van Dongeradeel niet helemaal waar. Haar regiofunctie is al geruime tijd aan verschraving onderhevig. Zo telt het dorp momenteel slechts twee winkels. Diverse eerstelijns zorgvoorzieningen, zoals maatschappelijk werk, een diëtist, kraamzorg en logopedie, ontbreken. Holwerd heeft nu al te maken met een afkalvend voorzieningenniveau omdat de groep in de leeftijdscategorie 20 t/m 35 jaar relatief ondervertegenwoordigd is. Het aandeel huishoudens met kinderen zal de komende decennia zowel relatief als absoluut alleen maar verder afnemen.

Zoals al treffend werd vermeld in het rapport 'Krimp biedt Ruimte' naar aanleiding van het Ontwerplab Krimp (2008), is Holwerd in feite te klein voor het tafellaken maar te groot voor het servet. Wie voorzieningen wil, verhuist naar grotere kernen met een centrumfunctie, zoals Dokkum of Stiens. Wie ze niet nodig heeft, zoekt juist rust en landelijkheid in kleinere dorpen en buurtschappen. Holwerd is ten opzichte van beide een minder logisch alternatief.

De zwakke voorzieningenmarkt uit zich in diverse leegstaande winkelpanden (zie kaart op linker pagina). Ook de sporthal en sportvelden worden onderbenut. Dit staat in schril contrast tot het nabijgelegen eiland Ameland, waar de vraag naar voorzieningen het aanbod periodiek sterk overstijgt. Er bestaan kansen om in te spelen op de woonbehoefte van mensen die al dan niet tijdelijk op Ameland werken (bijvoorbeeld in lokale zorg en onderwijs op het eiland) en daar geen woonruimte kunnen huren en op dit moment bijvoorbeeld vanuit Leeuwarden of Drachten frequent grote afstanden (via Holwerd) naar Ameland op en neer reizen.

Zowel de commerciële als de sociaal-maatschappelijke voorzieningen bevinden zich zeer verspreid over het dorp, zonder herkenbare ruimtelijke structuur. De kern wordt relatief onderbenut; veel voorzieningen bevinden zich langs de randen. Zij lijken niet van elkaars aanwezigheid te profiteren en voor bezoekers zijn zij niet altijd gemakkelijk te vinden. Zo is peuterspeelzaal 'Us Earste Begjin' met de auto gunstig gelegen aan de doorgaande Visweg, maar levert deze locatie weinig interactie op met de rest van het dorp.

Een multifunctionele accommodatie (MFA) zou mogelijkheden kunnen bieden voor clustering en een toekomstbestendige exploitatie van de maatschappelijke voorzieningen in Holwerd. Een sportief-sociaal-cultureel centrum zou ook interessant kunnen zijn voor bewoners uit de omgeving en toeristen. Kanttekening bij een MFA is het risico op uitholling van bestaande voorzieningen die er geen deel van uitmaken. Ook moeten er strategieën zijn voor de vrijkomende gebouwen en terreinen van functies die deel gaan uitmaken van de MFA.



2.8 Bezoekers van Holwerd

Het toerisme biedt werk aan ongeveer 7% van de beroepsbevolking van Dongeradeel, hetgeen neerkomt op ruim 1.000 arbeidsplaatsen gemeentebreed en circa 50 in Holwerd. De gemeente Dongeradeel zet in op de versterking van haar toeristisch-recreatieve potenties op het gebied van natuur, cultuurhistorie en water. Concrete beleidsdoelstelling is een groei van 25% in de werkgelegenheid tot het jaar 2017.

Het exacte aantal bezoekers van Holwerd is niet bekend. Uitgegaan wordt van circa 10.000 per jaar. Wel bekend is dat Holwerd nauwelijks profiteert van de 500.000 passanten die ieder jaar Ameland bezoeken. Omdat de dorpskern verscholen ligt achter opgaand groen en de doorgaande weg naar de pier met een wijde boog om Holwerd heen is geleid, worden toeristen niet geprikkeld om hun reis hier te onderbreken. Sommige bewoners en vaste bezoekers van Ameland ontduiken de parkeertarieven op de pier door hun auto in de bebouwde kom van Holwerd te stallen, met overlast als gevolg. Ter hoogte van het bedrijventerrein Grândyk bevindt zich een tijdelijk parkeerterrein ten behoeve van bezoekers van de pier. Ook van dit parkeerterrein ervaart Holwerd vooral de lasten en niet de lusten.

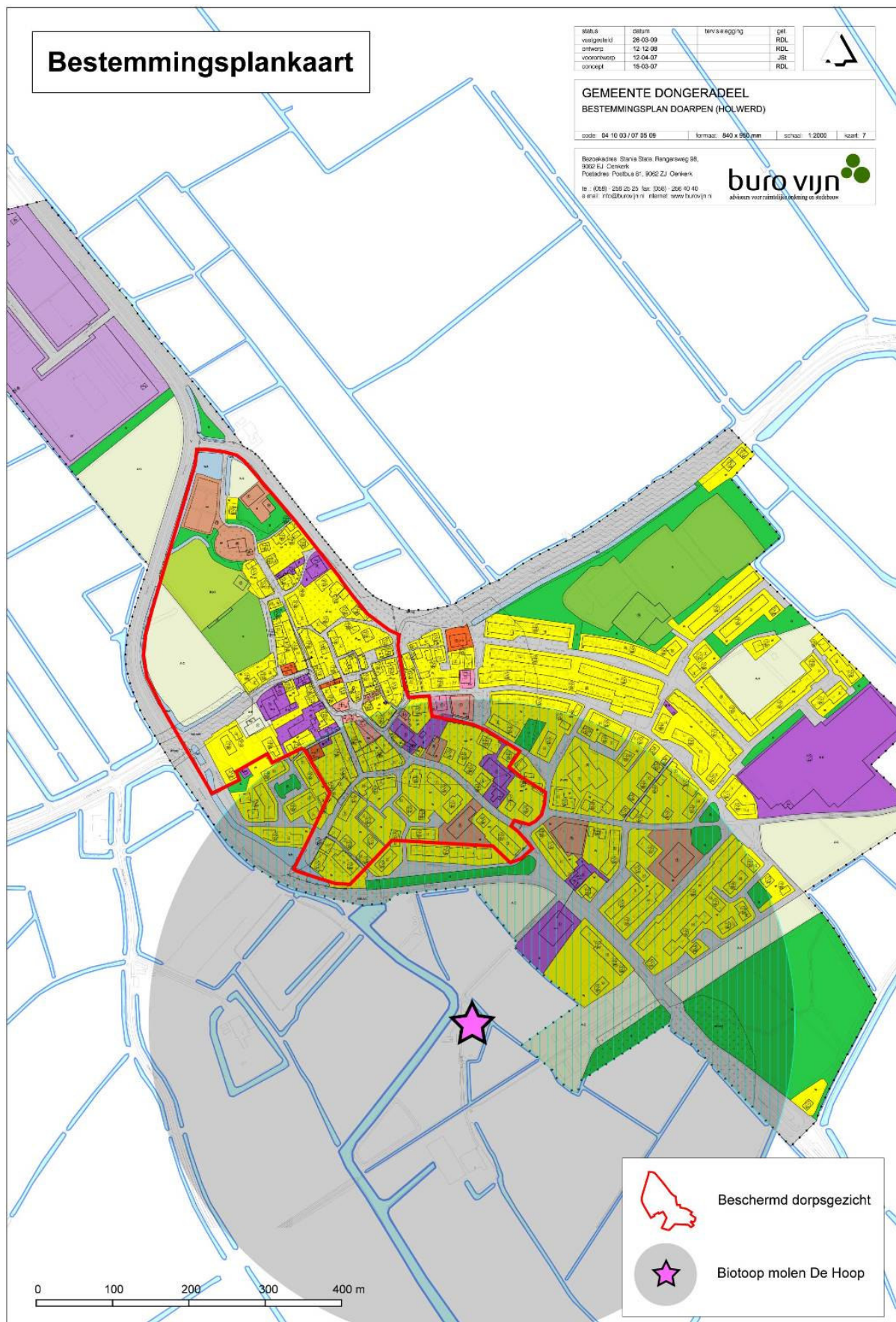
Bezoekers van de regio die wél de moeite nemen om Holwerd te ontdekken zijn doorgaans fietsers, wandelaars en kampeerders, veelal in de leeftijdscategorie 55+. Deze toeristen zijn niet zozeer op zoek naar drukbezochte attracties, maar juist naar rust, ruimte, cultuur en natuur. Holwerd telt circa 70 bedden waarin zij kunnen overnachten (verdeeld over twee hotels en een groepsaccommodatie) en ruim 50 staanplaatsen op de lokale camping. De kleine jachthaven aan de kop van de Holwerter Vaart telt circa 10 ligplaatsen voor passanten.

Holwerd nodigt echter niet uit tot bezoeken die langer dan een dagdeel duren, laat staan verblijfstoerisme. Behalve de fraaie historische dorpskern zijn er geen attracties die kunnen worden bezocht. In marketingjargon: het dorp beschikt niet over een 'unique selling point' om bezoekers vast te houden. De gemiddelde bezoekduur bedraagt slechts enkele uren.

Het meest bijzondere attribuut van Holwerd is de pier, maar deze ligt enkele kilometers van de dorpskern verwijderd (zie afbeeldingen links). Bovendien kent de jaarlijkse exploitatie van de pier sterke seizoensgebonden pieken en dalen. Gezocht kan worden naar mogelijkheden om de dorpskern te laten profiteren van nieuwe ontwikkelingen op en rondom de pier.

Andere toeristisch-recreatieve trends waarop Holwerd kan aanhaken, zijn de volgende:

- De vergrijzing van Nederland wordt gezien als een positieve ontwikkeling. Holwerd heeft veel te bieden voor de toenemende groep actieve senioren met veel vrije tijd. Het gebied leent zich voor fietsen en wandeltochten, maar ook watersport.
- De hang naar persoonlijke aandacht, luxe en gemak tijdens het verblijf zijn trends waar Holwerd op in kan zetten. Mensen zijn in hun eigen woning vaak voorzien van alle gemakken en verwachten dit steeds meer ook in hun vakantieverblijf.
- De groei van het aantal campers hangt samen met de groei van de groep senioren. Deze kampeerders hebben andere wensen en behoeften dan tent- en caravankampeerders, omdat ze veelal zelfvoorzienend zijn.
- Om van Holwerd een toeristisch-recreatieve bestemming op zichzelf te maken, kunnen 'elkweervoorzieningen' worden ontwikkeld die dagrecreanten aantrekken vanuit Dokkum, Ameland en de nabijgelegen recreatieve ontwikkeling Esonstad.



2.9 Beleidskader

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Doarpen (februari 2009). De plankaart links toont de twee belangrijkste ruimtelijke beperkingen die van toepassing zijn op het plangebied, namelijk het beschermd dorpsgezicht en de biotoop rondom molen De Hoop.

Er zijn diverse provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsdocumenten die invloed uitoefenen op de ontwikkelpotentie van het plangebied. Deze zijn al uitgebreid omschreven in de tussenrapportage d.d. 9 oktober 2009. Hieronder volgt een korte samenvatting per thema.

Wonen:

Het provinciale beleid, waarbij woningbouw wordt geconcentreerd in Regiostad Dokkum, leidt mogelijk tot een aanzuigende werking vanuit dit 'bundelingsgebied' met extra krimp in Holwerd als gevolg. Dit lijkt op gespannen voet te staan met de regiovisie Noordoost-Friesland die juist pleit voor een boventrendmatige inspanning op het gebied van wonen, werken en voorzieningen om de sociaal-economische achterstand van de regio een halt toe te roepen.

De gemeente Dongeradeel stelt 'sturen op kwaliteit' centraal: niet hoeveel woningen moeten worden gebouwd, maar welke doelgroepen kunnen we bereiken. Woningbouwplannen die leiden tot versterking van de positie van zwakkere groepen op de woningmarkt, dus senioren en starters, hebben prioriteit. Dat geldt ook voor nieuwe, concurrerende woonmilieus met een sterk wervend karakter en kwaliteitsarrangementen in het kader van wonen-zorg-welzijn.

Werken en voorzieningen:

Het provinciale beleid richt zich vooral op het aantrekken van bedrijvigheid naar de A7-zone rondom Heerenveen. De hier geboden gunstige vestigingsvoorwaarden kunnen een aanzuigende werking hebben, met mogelijk negatieve gevolgen hebben voor de werkgelegenheid en bedrijvigheid in Holwerd. Mogelijk worden deze negatieve effecten gecompenseerd door de aanleg van de Centrale As, een nieuwe wegverbinding van Drachten naar Dokkum.

In het Structuurplan Dongeradeel 2025 (2002) ligt het accent op het optimaliseren en revitaliseren van de bestaande ruimte op het bedrijventerrein Grândyk. Het structuurplan stelt dat de ontwikkeling van centrumfuncties primair plaats moet vinden in het centrum van het dorp. Ontwikkelruimte voor bijzondere functies (zoals lichte bedrijvigheid en dienstverlening) kan aansluitend in de zuidelijke uitloper van de kern plaatsvinden rond de Stationsweg. In het vigerende Bestemmingsplan Doarpen zijn de maatschappelijke voorzieningen grotendeels ondergebracht onder één bestemming en daardoor uitwisselbaar.

Bezoekers:

In het provinciale Streekplan heeft Holwerd in relatie tot de pier de status van recreatiekern gekregen. Ook de gemeente Dongeradeel wil meer inzetten op toerisme, door aansluiting te zoeken met de toeristen die Ameland bezoeken en de bestaande sterke punten van Holwerd te benutten: natuur, agrotourisme, cultuurhistorie en de beleving van het Wad. Concrete beleidsdoelstelling is een groei van 25% in de werkgelegenheid binnen de sector toerisme en recreatie in de periode 2007-2017. In het vigerende Bestemmingsplan Doarpen is een verbod opgenomen op verblijfsrecreatie binnen de bestemming Wonen.



2.10 Holwerter Fiersichten

Speciale vermelding verdient het meest recente beleidsdocument van de gemeente Dongeradeel: 'Holwerter Fiersichten'. Dit visiedocument (concept juni 2009) wordt in nauw overleg met de dorpsbewoners (verenigd in Dorpsbelang) vormgegeven. De concept plankaart wordt links weergegeven; de belangrijkste aanbevelingen worden hieronder per thema opgesomd.

Wonen:

De Holwerter Fiersichten kiest voor marktconforme ontwikkeling van de woningvoorraad. Gezien de voorziene krimp en stagnatie op de woningmarkt wordt vooralsnog niet gekozen voor uitbreiding van de woningvoorraad aan de randen van het dorp. De ontwikkeling van de woningvoorraad zal dus plaatsvinden door transformaties binnen de bebouwde omgeving.

Werken:

Voorgesteld wordt om het voormalige kassencomplex aan de zuidoostzijde van het dorp te slopen en terug te geven aan landbouw of natuur. Hierdoor kan een betere (zicht)relatie ontstaan tussen het dorpsgezicht en het buitengebied. Ten aanzien van het bedrijventerrein Grândyk wordt op korte termijn gekozen voor behoud van de huidige werkgelegenheid door verbetering van de infrastructuur. Daarnaast is een betere inpassing in het landschap door aanleg van een passende groenstructuur gewenst. Op de langere termijn wordt rekening gehouden met vrijkomende bedrijfslocaties. Hierbij kan een kans ontstaan voor kleinschaligere vormen van werkgelegenheid, zoals een combinatie van wonen en werken.

Voorzieningen:

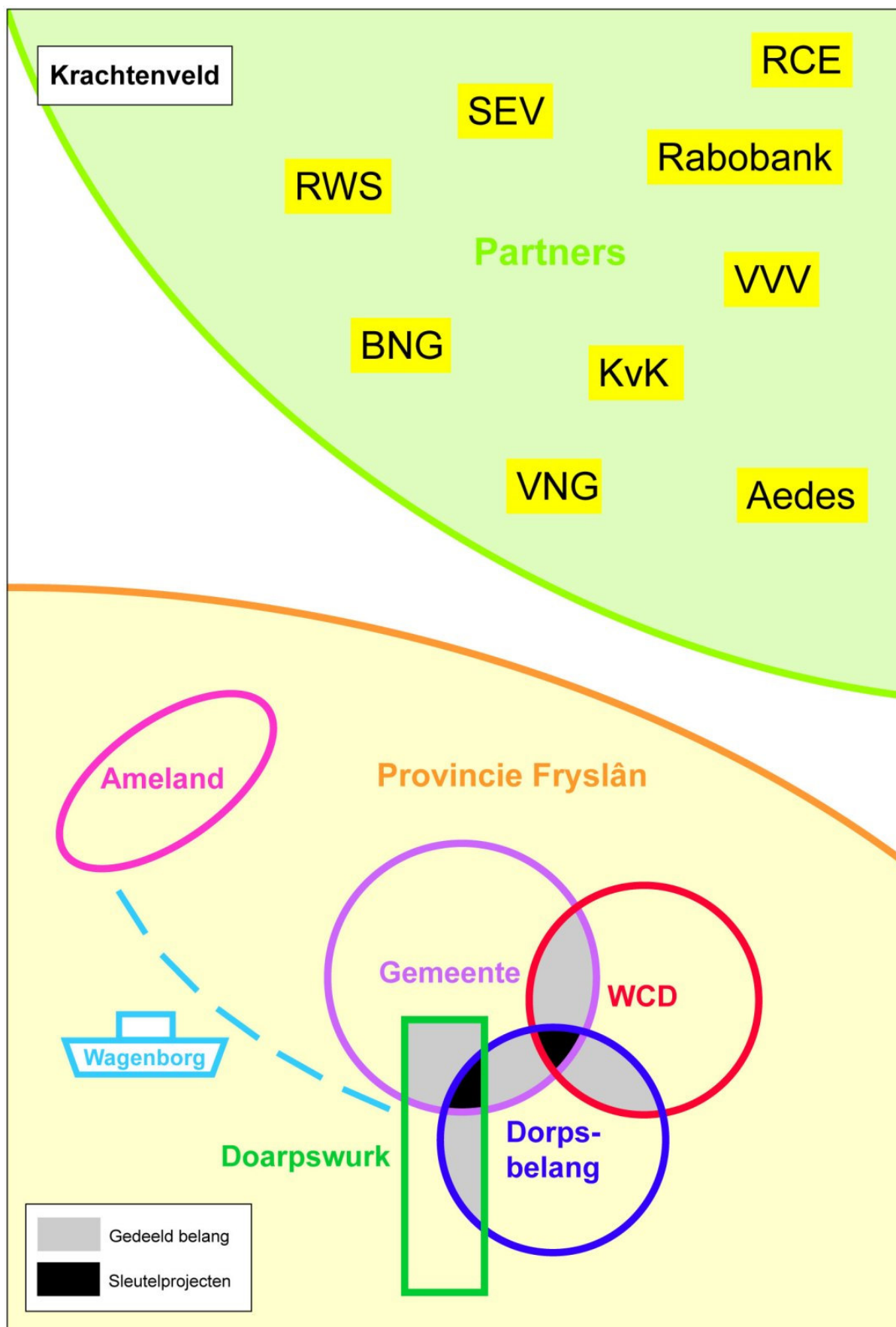
Ingezet wordt op de realisatie van een multifunctioneel centrum voor bundeling van voorzieningen op sociaal, sportief, maatschappelijk en cultureel vlak. Gestreefd wordt naar één multifunctionele accommodatie (MFA) die qua schaalgrootte en activiteiten ook interessant kan zijn voor bewoners uit de omgeving en toeristen.

Bezoekers:

Ingehaakt wordt op provinciaal en gemeentelijk beleid om de toeristisch-recreatieve potenties van Holwerd beter te benutten. Een recreatieve investering in de pier kan een impuls geven aan de lokale werkgelegenheid en het imago van Holwerd als geheel. Door de aanleg van recreatieve langzaam verkeersroutes en door aanpassing van de groenstructuur kan de relatie tussen de pier en de oude dorpskern worden versterkt.

Het concept 'Hotel Holwerd' dat naar voren is gekomen uit het Ontwerplab Krimp (2008) wordt als kansrijk gezien. Relatief kleine woningen in de kern en schil, met onvoldoende parkeermogelijkheid en een slechte positie op de woningmarkt, kunnen getransformeerd worden tot recreatieverblijven binnen een aansprekende formule.

Tot slot wordt in de Holwerter Fiersichten ruimte gegeven aan de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het gebied ten zuidwesten van het dorp. In de zone tussen de molen De Hoop, de haven en het voormalige stationsgebouw wordt ruimte ingebouwd voor de invulling van diverse functies, zoals recreatiewoningen, water, groen, elkweervoorzieningen en horeca.



2.11 Het krachtenveld

Het krachtenveld rondom het Aanvalsplan Krimp bestaat uit personen, verenigingen, bedrijven en instanties waarop de bevolkingskrimp in Holwerd invloed heeft, en die tevens invloed kunnen uitoefenen op de effecten van de krimp.

Deze 'stakeholders' worden op het eerste gezicht gekenmerkt door conflicterende belangen: zo wil de gemeente niet uitbreiden maar inbreiden, terwijl Dorpsbelang juist streeft naar groei (bijvoorbeeld door ontwikkeling van het kassencomplex tot woningbouw). De gemeente behartigt lokale belangen, terwijl de provincie Fryslân ook rekening moet houden met regionale belangen. Echter, of zij nog altijd op groei gericht zijn of juist de krimp accepteren, naar onze mening hebben alle stakeholders één overheersend gezamenlijk belang: het voorkomen van een neerwaartse spiraal van sociale, economische en fysieke achteruitgang.

Het vervolgtraject zal er dan ook op gericht moeten zijn om deze verschillende belangen te verenigen: het interessant maken van Holwerd om in te investeren, en in te gaan op wie één en ander kan organiseren.

De figuur op de linkerpagina bevat een verbeelding van het krachtenveld in Holwerd. Op de onderste helft worden de partijen weergegeven die in eerste instantie aan zet zijn: de gemeente, WCD en Dorpsbelang. Deze partijen zullen op zoek moeten gaan naar gedeelde belangen, en waar deze gedeelde belangen elkaar overlappen liggen kansen voor sleutelprojecten die als vliegwiel kunnen fungeren. Bijvoorbeeld de herbestemming van een leegstaande 'rotte kies' ten behoeve van woongroepen voor ouderen of een toeristische functie.

Na het benoemen van sleutelprojecten kunnen deze worden uitgevoerd met behulp van de kennis en kunde van Doarpswurk en in nauwe samenwerking met de provincie Fryslân, gemeente Ameland en rederij Wagenborg. Hierbij kan de Provincie zorg dragen voor regionale afstemming en bovenlokale vereveningsconstructies.

Voor de aanpak van de krimpproblematiek zullen de gemeente, WCD, Dorpsbelang en de provincie actief de samenwerking met verschillende partners moeten zoeken. Aan de bovenzijde van de illustratie links zijn er verschillende genoemd, dit betreft echter geen uitputtende lijst. Mogelijke rollen van de potentiële projectpartners zouden kunnen zijn:

- Rijkswaterstaat (RWS): samenwerking bij het opwaarderen van de pier.
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE): samenwerking en subsidieverlening in het kader van de kwaliteitsverbetering van het beschermd dorpsgezicht.
- Waterschap (Wetterskip Fryslân): inzichtelijk maken wateropgave en mogelijke samenwerking bij aanleg nieuwe natte infrastructuur.
- Wagenborg: upgrading pier en aanpak parkeeroverlast toeristen Ameland in Holwerd.
- VVV: samenwerking en expertise voor toeristische initiatieven.
- Kamer van Koophandel (KvK): expertise en samenwerking lokale ondernemers.
- Hypotheekverstrekkers (bijvoorbeeld Rabobank): partners bij aanpak tegengaan waardevermindering particulier woningbezit.
- Bank Nederlandse Gemeenten (BNG): mogelijke voorfinanciering en risicodeling van bepaalde projecten in het kader van consolideren (kern en schil) en extensiveren (rand).
- VNG, Aedes en SEV: kennisdeling en mogelijk vervolg pilot Ontbouwingsplan Holwerd op basis van keuze voor uit te voeren ingrepen.



Visweg



Keegstraat



Voorstraat



Prof. Holwerdastraat



Beijertstraat

Nul-scenario:

toename
leegstand en
verpaupering
woningvoorraad,
zowel in de kern
als langs de rand.



Grândyk

3. HET NULALTERNATIEF

3.1 Inleiding

Het 'nulalternatief' beschrijft de toekomstige situatie in Holwerd (in het jaar 2030) zonder uitvoering van de varianten en ingrepen die verderop in deze rapportage worden omschreven. Simplistisch gesteld luidt de vraag van het nulalternatief: 'wat gebeurt er als we niets doen?' Dit betekent niet dat er geen enkele verandering in Holwerd en haar omgeving zal plaatsvinden. Uitgangspunt van het nulalternatief is dat alle ruimtelijke en economische ontwikkelingen die op dit moment in vastgestelde beleidsnota's zijn opgenomen, uitgevoerd worden.

Het nulalternatief dient vooral als referentiekader waarmee de ontwikkelvarianten kunnen worden vergeleken, om zo de gevolgen van de varianten voor de welvaart in Holwerd te bepalen. In de volgende paragrafen worden per thema (wonen, werken, voorzieningen en bezoekers) de uitgangspunten van het nulalternatief beschreven. De financiële gevolgen van het nulalternatief worden behandeld in hoofdstuk 7 van deze rapportage.

3.2 Wonen

In het nulalternatief zet de bevolkingskrimp van Holwerd onverminderd door: er wordt uitgegaan van een afname van 30% tot het jaar 2030, oftewel een daling van het aantal inwoners van de huidige 1.620 personen tot circa 1.150 personen.

De kwantitatieve vraaguitval naar woningen in Holwerd neemt niet evenredig af met de bevolkingskrimp, maar wordt getemperd door de afname van de gemiddelde woningbezetting. Deze daalt namelijk van de huidige 2,5 personen per woning tot waarschijnlijk 2,3 personen per woning in 2030. In dat geval is er bij een inwonertal van 1.150 personen sprake van een kwantitatieve vraag naar circa 500 woningen; een afname van bijna 150 woningen ten opzichte van de huidige voorraad.

Naast bovenvermelde kwantitatieve mismatch is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch. De vraaguitval doet zich namelijk niet zozeer voor in de corporatieve voorraad, maar vooral in het verouderde (particuliere) woningaanbod dat aangeboden wordt door de vergrijzende bevolking. Deze markt zakt de komende jaren totaal in. Tegelijkertijd vertrekken jongeren en senioren uit Holwerd omdat er voor hen onvoldoende geschikte woningen zijn.

De corporatieve voorraad heeft minder last van directe vraaguitval; door de vergrijzing zal de vraag naar huurwoningen gelijkblijven of zelfs toenemen. Echter, indirect ondervindt ook het bezit van de WCD last van de verpaupering van naburige panden en de imagoverslechtering van Holwerd als woonplaats. De woningen van de WCD zullen andere huurders trekken die minder binding hebben met Holwerd, met toenemende leefbaarheidsproblemen als gevolg. Het herstructureringsproces van de WCD zal door de afnemende vraag naar koopwoningen moeten worden bijgesteld of zelfs stopgezet. De vraaguitval leidt tot een toename van verpauperde leegstaande panden en leefbaarheidsproblemen in de openbare ruimte. Mogelijk komen bepaalde straten en blokken grotendeels leeg te staan. Dit risico doet zich vooral voor in de historische kern en schil, maar ook in woonstraten langs de rand met vroeg-naoorlogse woningen zoals de Beijertlaan en Professor Holwerdastraat.



Kerkstraat



Van Aylvawal



Bosma's Plein



Gereformeerde kerk

Nulalternatief:

toename
leegstand en
verpaupering
van winkel-
en bedrijfsruimte,
zowel in de kern
als langs de rand.



Keegstraat

3.3 Werken

In het nulalternatief neemt de beroepsbevolking van Holwerd af van 725 tot 400 personen. De daadwerkelijke impact van de bevolkingskrimp op de werkgelegenheid in het plangebied wordt echter beperkt geacht. Immers: niet iedereen die in Holwerd woont, werkt in Holwerd, en vice versa. De werkgelegenheid in Holwerd is sterk afhankelijk van ontwikkelingen elders in de regio en de provincie Friesland als geheel.

In fysiek-ruimtelijke zin wordt ervan uitgegaan dat het aantal structureel leegstaande bedrijfspanden in Holwerd verder toeneemt. De meerderheid van de resterende werkgevers op bedrijventerrein Grândyk vertrekt uit Holwerd. De vrijkomende bedrijfshallen worden opgedeeld in units en aangeboden aan kleinere bedrijven. Door de lage huren ontstaat er ruimte voor nieuwe vormen van kleinschalig ondernemerschap. Dit biedt mogelijk kansen voor nieuwe combinaties van wonen en werken.

De pier blijft noodzakelijk voor de veerverbinding naar Ameland en wordt in het nulalternatief dan ook gehandhaafd. Er wordt echter niet méér geïnvesteerd dan strikt noodzakelijk is, waardoor de pier een sobere uitstraling behoudt die niet uitnodigt tot verblijfstoerisme.

3.4 Voorzieningen

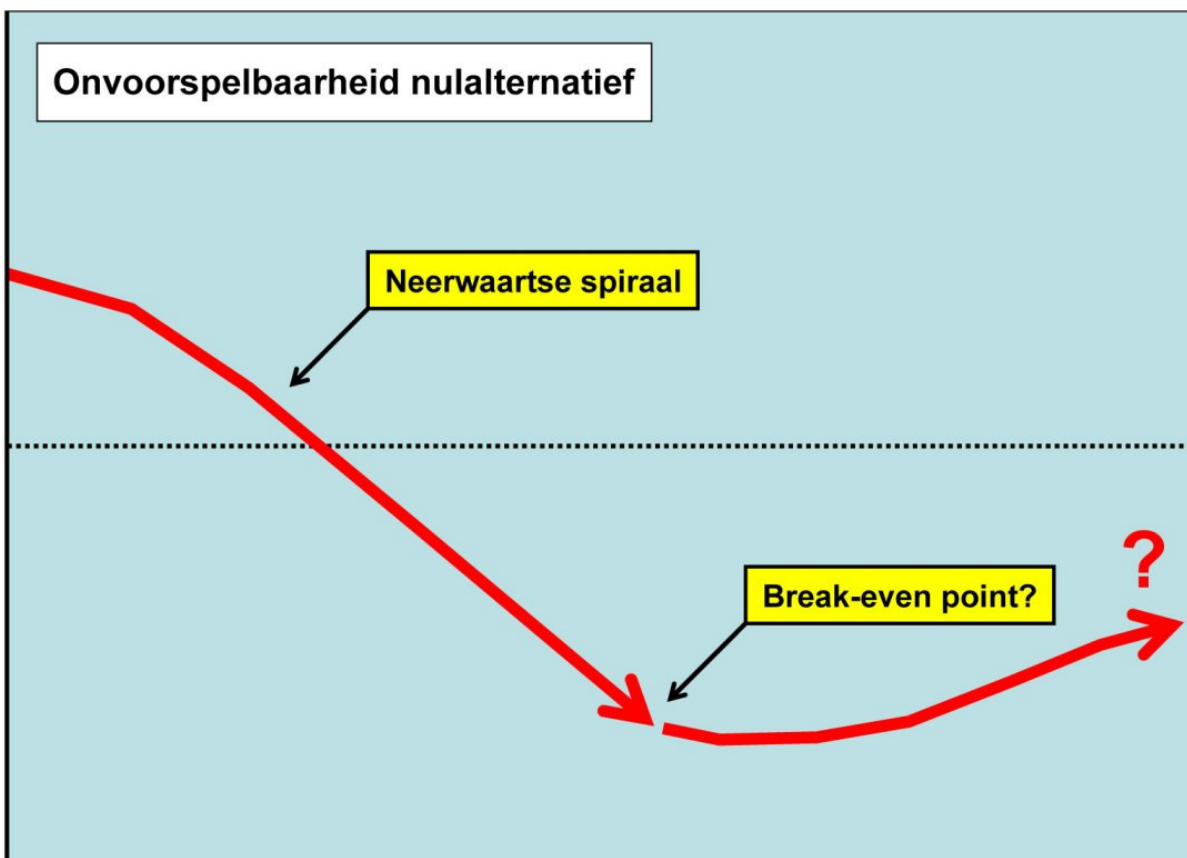
In het nulalternatief valt de basis onder de regionale voorzieningenstructuur verder weg. De regiofunctie die Holwerd altijd heeft gehad op het gebied van detailhandel en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, verdwijnt vrijwel geheel.

Holwerd wordt kortom meer en meer een woondorp, met steeds minder voorzieningen. In het jaar 2030 is de supermarkt wegens onvoldoende draagvlak uit het dorp verdwenen. De horeca wordt meer afhankelijk van toeristen en recreanten, maar als gevolg van de imago-verslechtering van Holwerd is ook hier sprake van een teruglopende vraag. De panden die achtergelaten worden, hebben vaak een specifiek karakter en kunnen niet eenvoudig worden aangepast voor andere functies, waardoor zij langdurig leeg komen te staan.

De huisartsen- en tandartspraktijk kunnen waarschijnlijk in stand worden gehouden, maar de overige zorg verhuist naar Ternaard of Dokkum. Eén van de twee basisscholen sluit haar deuren omstreeks 2020, wanneer de vergrijzing en ontgroening hun hoogtepunt naderen. De resterende leerlingen zijn net voldoende voor de andere school om in stand gehouden te worden. De vrijkomende schoolgebouwen komen langdurig leeg te staan.

De kerkgemeenschappen blijven geconfronteerd met een teruglopend aantal leden, terwijl de kosten voor beheer en onderhoud van hun gebouwen almaar toenemen. De gereformeerde kerk komt op korte termijn leeg te staan zonder zicht op een nieuwe functie.

Ook voor de overige sociaal-maatschappelijke voorzieningen bestaat steeds minder draagvlak. Sporthal De Ynset kan niet rendabel worden gemaakt en sluit omstreeks 2020 haar deuren. Er is sprake van een verschraling in het aanbod van sportverenigingen. De diverse sportvelden en -terreinen worden steeds minder gebruikt, terwijl beheer- en onderhoudskosten minimaal gelijkblijven. Het aanbod en de kwaliteit van het overig verenigingsleven, jeugd- en kindvoorzieningen neemt verder af.



3.5 Bezoekers

De pier blijft noodzakelijk voor de veerverbinding met Ameland en wordt in het nulalternatief dan ook gehandhaafd. Er vinden echter alleen de hoogst noodzakelijke investeringen plaats en de pier blijft een sobere uitstraling behouden zonder verblijfstoerisme.

In het nulalternatief blijft Holwerd een doorvoerlocatie voor passanten van en naar Ameland. Het dorp profiteert niet van de nabijheid van de pier, maar kampt nog altijd met verkeers- en parkeeroverlast. Deze congestie wordt niet opgelost. Door de imagoverslechtering van Holwerd daalt het aantal bezoekers tot onder de 5.000 per jaar. Ondertussen bereikt Ameland de grenzen van haar toeristisch potentieel en kent het eiland in de zomermaanden tekorten aan accommodatie die niet worden opgelost.

De potentie van Holwerd op toeristisch gebied blijft kortom onderbenut. Er is geen ontwikkelruimte beschikbaar voor nieuwe toeristisch-recreatieve concepten. De Holwerter vaart slibt dicht en is in 2030 niet meer bevaarbaar voor pleziervaart. De horeca speelt onvoldoende in op nieuwe concepten en trends. In het jaar 2030 is er nog maar één horecagelegenheid over. De camping en groepsaccommodatie blijven bestaan, maar hebben onvoldoende plek om uit te breiden om ruimte te kunnen bieden aan o.a. het groeiende aantal campers.

Op regionaal schaalniveau is er sprake van concurrentie op de toeristisch-recreatieve markt, waarbij gemeenten en belangenorganisaties niet samenwerken maar ieder hun eigen initiatieven najagen. Het resultaat is een wildgroei van ontwikkelingen, die elkaar niet versterken maar juist beconcurreren.

3.6 Conclusies nulalternatief

Over het algemeen wordt het nulalternatief gekenmerkt door een neerwaartse spiraal van elkaar versterkende problemen op sociaal, economisch en fysiek-ruimtelijk gebied. Door de krimp is in 2030 het draagvlak voor voorzieningen weggevallen tot onder het basisniveau. Holwerd kent een overschot van 150 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Leegstaande en verpauperde panden verslechteren de uitstraling en imago van het dorp. Steeds minder partijen (inwoners, overheden, bedrijven) zijn geneigd om nog in Holwerd te investeren. De gemeente Dongeradeel is mogelijk onvoldoende in staat om de ontstane leefbaarheidsproblemen op te vangen door effectief beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Ofschoon het nulalternatief overwegend pessimistisch van toonzetting is, moet ter nuancering worden gesteld dat de toekomst moeilijk te voorspellen is. Dit 'worst case'-scenario geldt vooral als referentiekader ter vergelijking van de te ontwikkelen concepten en varianten. De bevolkingskrimp kan namelijk ook gunstige effecten als gevolg hebben. Het is onwaarschijnlijk dat de neerwaartse spiraal oneindig doorzet. Zo moeten de ondernemingszin en het zelforganiserend vermogen van de bevolking van Holwerd niet worden onderschat. Ook kan krimp leiden tot ruimte voor nieuwe initiatieven en concepten op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en toerisme. De bevolkingskrimp kan in de toekomst juist afvlakken doordat er als gevolg van de dalende prijzen een 'break-even point' ontstaat (zie afbeelding linksonder), met nieuwe kansen voor jagers op betaalbare woon- en werkruimte.



4. TOEKOMSTVISIE

4.1 Inleiding

Tijdens een tweetal intensieve workshops in september en oktober 2009 zijn de tussentijdse bevindingen teruggekoppeld aan de opdrachtgevers, waarna er in gezamenlijkheid is gezocht naar kansrijke oplossingsrichtingen voor Holwerd die vervolgens op haalbaarheid kunnen worden getoetst.

4.2 Kaders voor toekomstvisie

Gezamenlijk met de opdrachtgevers is een zestal kaders gedestilleerd waaronder de nader vorm te geven concepten en varianten vervolgens konden worden verdeeld. Deze kaders worden weergegeven op de linker pagina en kunnen als volgt worden samengevat:

- **Consolideren:** over het algemeen geldt het devies 'niet uitbreiden maar inbreiden'. Vooral in de historische kern en schil dienen de kwaliteiten van het bestaande worden versterkt. Sloop is hier over het algemeen niet aan de orde vanwege het beschermd dorpsgezicht; er wordt eerder gedacht aan herbestemming en/of het samenvoegen van kleine verouderde woningen tot één toekomstbestendige woning. Een concreet voorbeeld is het concept 'Hotel Holwerd'. Maar ook kan worden gedacht aan betaalbare kluswoningen, bijvoorbeeld specifiek gericht op starters op de woningmarkt.
- **Extensiveren:** er dient gezocht te worden naar mogelijkheden om het kassencomplex te vervangen door (een combinatie van) natuur, landbouw of passend dorpsgroen. Langs de dorpsranden kan een deel van de woningvoorraad die grote risico's loopt op leegstand in de toekomst, worden gesloopt en verdund: vervangen door bouwkavels of passende nieuwbouw in veel lagere dichtheden. Hier betreft de bestaande voorraad doorgaans naoorlogse gezinswoningen, veelal oud-corporatiebezit. Kansrijke nieuwe woonvormen betreffen levensloopbestendige 'nultredenwoningen' of landelijk wonen.
- **Ontwikkelen:** de zone ten zuidwesten van de bestaande bebouwde kom (tussen het voormalige station, molen De Hoop en het haventje) kan ruimte geven aan nieuwe toeristisch-recreatieve concepten. Dit geldt ook voor de kop van de pier. Aandachtspunt is dat deze nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de historische kern.
- **Integreren:** in de ruimtelijke analyse is geconstateerd dat Holwerd beschikt over een aantal plekken langs de randen die geen duidelijke binding hebben met de rest van het dorp. Deze 'aanhangsels' kunnen worden aangepakt waardoor zij meer deel uitmaken van Holwerd. Zo kunnen bijvoorbeeld de bestaande, sterk verspreide maatschappelijke voorzieningen worden geclusterd op één logische locatie.
- **Interesseren:** op strategische punten bij de entrees van Holwerd kunnen passanten worden geprikkeld om af te remmen en het dorp te bezoeken. Deze prikkelingen kunnen plaatsvinden door middel van opwaardering van de openbare ruimte, verkeersremmende maatregelen en/of het toevoegen van toeristisch-recreatieve functies.
- **Aanjagen:** de uitgekiende herbestemming van markante panden kan als vliegwiel fungeren bij het oppakken van bovenvermelde initiatieven. Het betreft de bekende 'rotte kiezen' evenals bijzondere objecten die nu leegstaan of worden onderbenut, zoals het voormalige stationsgebouw, de gereformeerde kerk, de sporthal en molen De Hoop.



4.3 Kansrijke concepten

Tijdens de eerste workshop in september 2009 is de tussenrapportage met uitkomsten van processtap 1 (inventariseren) gepresenteerd aan de opdrachtgevers, waarna gezamenlijk een tweetal kansrijke ontwikkelconcepten voor de toekomst van Holwerd zijn gedestilleerd. Deze twee concepten (Woondorp en Waddendorp) worden hieronder kort omschreven en op de linker pagina gevisualiseerd.

Woondorp Holwerd:

- Dit concept richt zich primair op het versterken van de woonkwaliteit van Holwerd.
- De uitstraling en het imago van Holwerd als prettige woonplaats worden versterkt.
- Bestaande bewoners, vooral in kwetsbare doelgroepen (senioren en starters), worden voor het dorp behouden door het bieden van geschikte en concurrerende woningen.
- Door het creëren van unieke woonmilieus gericht op rust, ruimte en de nabijheid van het Wad, worden nieuwe bewoners in de leeftijdscategorie 55+ aangetrokken.
- Dit gebeurt door middel van het beter benutten van de kwaliteiten van de kern en de schil: bestaande kleine en verouderde woningen worden samengevoegd, herbestemd, opgeknapt of aangeboden als kluswoningen met starterssubsidie.
- Maar ook vindt extensivering plaats langs de dorpsrand: strategisch slopen, verdunnen, nieuwbouw van concurrerende woonmilieus en/of uitgifte van kavels in lage dichtheden.
- Nieuwe seniorenwoningen kunnen worden gekoppeld aan de te realiseren MFA.
- Holwerd wordt opengegooid: het 'schaamgroen' dat het uitzicht op de historische kern ontnemt, wordt gekapt. Zichtlijnen worden hersteld en nieuwe ontmoetingsplekken worden gecreëerd in de openbare ruimte.

Waddendorp Holwerd:

- Dit concept zoekt naar manieren om de toeristisch-recreatieve kwaliteiten van Holwerd en haar omgeving beter te benutten.
- Het concept richt zich primair op de relatie met de pier, Ameland en de Waddenzee. Maar ook wordt ingehaakt op het omliggende weidse landschap (rust en ruimte).
- Ontwikkelingsmogelijkheden concentreren zich vooral op de kop van de pier (o.a. jachthaven, uitkijktoren, aquarium, restaurant), maar ook in het dorp.
- Leegstaande bebouwing in de dorpskern kan worden herbestemd tot toeristische accommodatie (vakantiewoningen) en/of tot 'elkweervoorzieningen' zoals een waddenmuseum, een wadwinkel of een wadloopcentrum (thema: survival op het Wad).
- De driehoek tussen molen, haven en station biedt ruimte aan nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen om passanten af te remmen en om te buigen naar Holwerd. Een bungalow-/recreatiepark behoort tot de mogelijkheden.
- Extra aandacht wordt geschonken aan ruimtelijke en functionele verbindingen tussen het dorp en de pier (o.a. langzaamverkeersroutes en parkeervoorzieningen). Het devies is: trek het Wad het dorp in, en vice versa. De pier en de dorpskern moeten elkaar niet beconcurreren, maar moeten juist meer van elkaars aanwezigheid profiteren.
- Er wordt ingespeeld op de vraag naar goede watersportvoorzieningen door het verbeteren van de Holwerter Vaart en/of het creëren van een nieuwe jachthaven op de pier.
- Ook kan er worden ingespeeld op de toenemende vraag naar voorzieningen voor de paardensport door middel van een manege en/of een B&B voor ruiters en menners.

ent. manege-initiatief
in een vrijkomende
agrarische bedrijfslocatie
in het buiten gebied bij Holwerd
realiseren en laten
aansluiten bij (toekomstige)
men- en fietsroutes.

Kern  
klein woningen
verpand de panden
het kops subsidie voor
starters interessant
maken. Buitenhat
carport ~~max~~ regie
beschermend doopsgericht
opknappen, door diverse partijen

JACHT-
HAVEN!

* 3 blokken = 15 woningen
doorgaande KAVels
te creëren gericht
op open gebied
thv stuurw en out
oek schuilen

WANDEL
ROUTES
KNEEDER
GEBIED

Hotel Holwerd
in beeldbepalende
karakteristieke
Panden

Centraal
parkeren
in/bij
Holwerd.

hele dorpskern
oefvestraat, dorpscentrum,
beschermend doopsgericht
□ Samen voegen
bestaande woningen
"Nieuw-woningen"
stuurw/schuilen
30 woningen => 15 woningen

Pier
minder "sterig"
maken, net b.v.
moore tegeltes en
recreatie mogelijkheden
b.v. picknickbank.

Brede
School
Realiseren
(Vrij tijdig door
Nieuw creëren)

OKSEL
Dijk
WONING →
"PLEISTER-
PLAATS"

WADLOPERS
↓
HOTEL
HOLWERD
'S AVONDS
AANKOMST

ZEEVISSEN
VANAF
PIER.

Meer parkeerplek-
zieningen nabij
oude dorps centrum
om nieuwe en bestaande
functies in dit deel
van het dorp te faciliteren

Realiseren
Parkeer voorziening
voor vestuiken
kern functie centrum
locatie van bedrijf Visser
1 woning geschiedt

Holwerd
als het
waddendorp
van Friesland

"DAGJE
PIERE-
WAAIEN"

4.4 Van concepten naar varianten

Tijdens de tweede workshop in oktober 2009 zijn alle suggesties voor ruimtelijke ingrepen en initiatieven die in het kader van de concepten 'Woondorp' en 'Waddendorp' zijn gedaan (in totaal ruim 60 voorstellen, waarvan er enkele worden getoond op de linker pagina) gezamenlijk met de verschillende opdrachtgevers uitgewerkt tot een viertal concrete varianten.

Om te komen tot verschillende varianten die goed met elkaar kunnen worden vergeleken, is besloten om onderscheid te maken tussen 'high impact'-ingrepen en 'low impact'-ingrepen. Deze begrippen kunnen als volgt worden omschreven:

- **Low impact:** de variant leidt tot relatief weinig ingrepen in de bestaande gebouwen en nauwelijks of geen ruimtebehoefte voor nieuwbouw. De benodigde ontwikkelingen hebben relatief weinig parkeerdruk, lage verkeersintensiteit en beperkte planologische procedures tot gevolg. Ook worden zij doorgaans geïnitieerd door dorpsbewoners, particulieren en marktpartijen en speelt de overheid vooral een faciliterende rol.
- **High impact:** de variant leidt tot relatief grote ingrepen in de bestaande gebouwen en/of veel ruimtebehoefte voor nieuwbouw. Er is sprake van relatief grote parkeerdruk, hoge verkeersintensiteit, ingrijpende planologische procedures en forse gevolgen voor de omgeving. De overheid speelt een actieve, soms risicodragende rol bij het initiëren en uitvoeren van de ontwikkelingen.

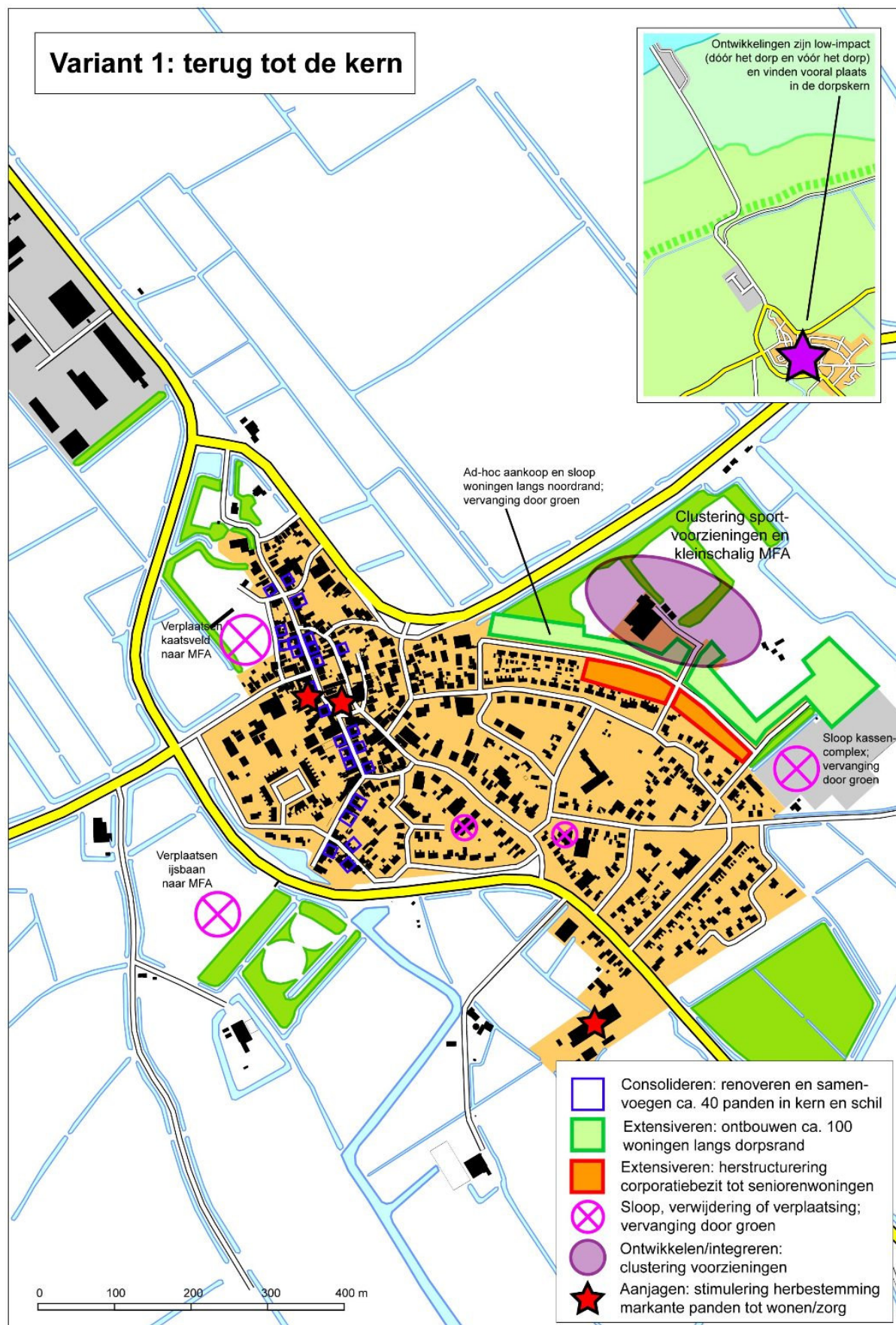
Hierbij dient opgemerkt te worden dat 'low impact' en 'high impact' geen vastgestelde, meetbare eenheden zijn maar de uitersten vormen van een glijdende schaal, waarbinnen de verschillende varianten kunnen worden gecategoriseerd.

Door de projectgroep zijn de volgende vier varianten vastgesteld:

	Low impact...	...high impact
Woondorp	Variant 1: terug naar de kern	Variant 2: nieuwe kwaliteit
Waddendorp	Variant 3: op eigen kracht	Variant 4: externe aanjagers

Deze vier varianten worden in het volgende hoofdstuk nader omschreven en worden vervolgens in de hoofdstukken 6 en 7 op haalbaarheid geanalyseerd.

Variant 1: terug tot de kern



5. OMSCHRIJVING VAN DE VARIANTEN

5.1 Variant 1: Woondorp, 'terug tot de kern'

Variant 1 accepteert een bevolkingskrimp van 30% tot het jaar 2030 als toekomstbeeld voor Holwerd en probeert de effecten ervan in goede banen te leiden. Doelstelling is het zo veel mogelijk in stand houden van de woonkwaliteit om de bestaande bevolking voor het dorp te behouden. Aangezien dit een 'low impact'-variant is, speelt de overheid een faciliterende rol en biedt zij vooral ruimte aan particulier- en dorpsinitiatief.

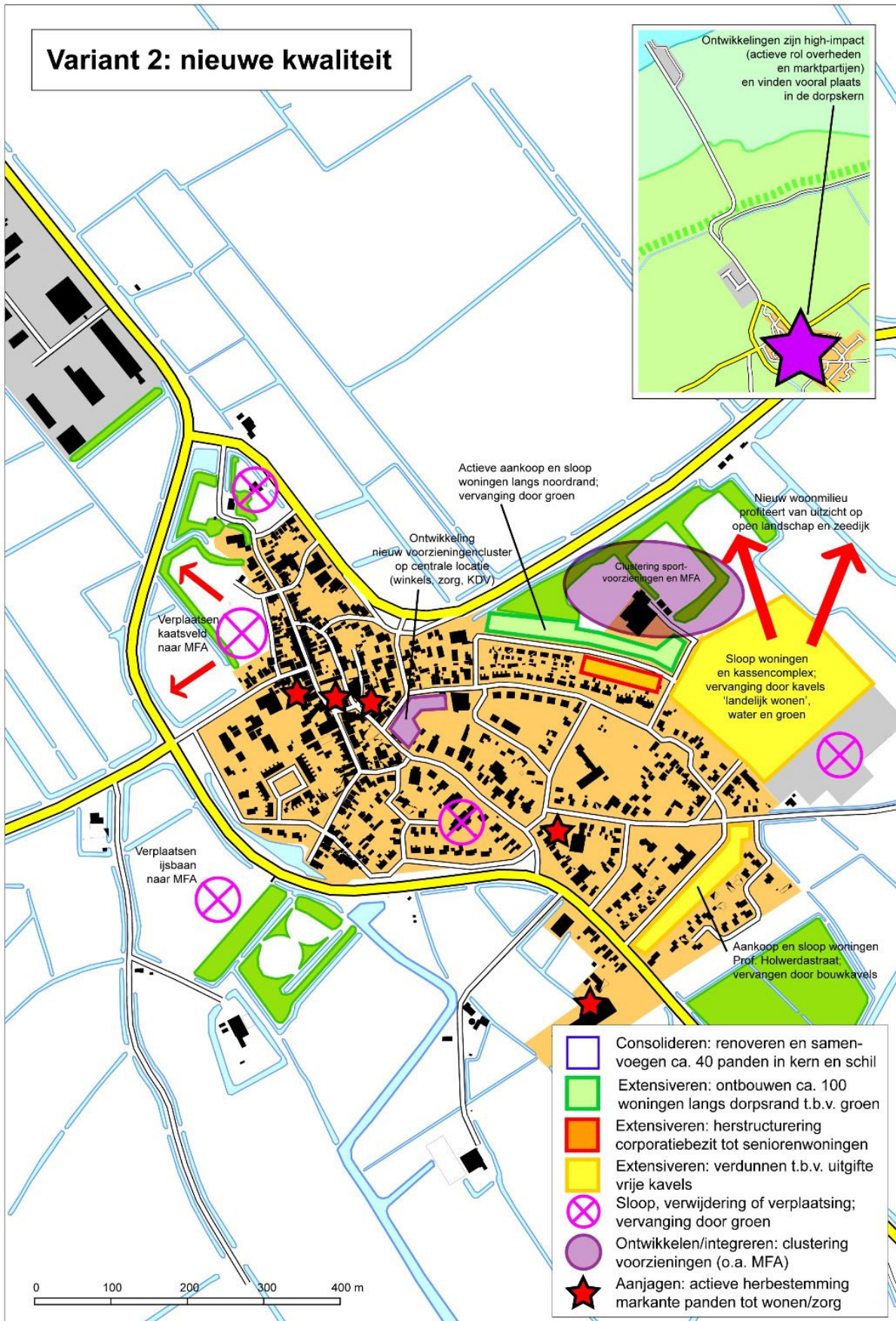
In het Fries is de gedachte achter deze variant 'kreas doarp': als Holwerd er netjes bijligt, is de kans groter dat mensen er willen wonen. Het reizen naar hun werk nemen ze dan voor lief. Het voorzieningenniveau daalt mee met het inwonertal; door middel van maatschappelijke projecten wordt geïnvesteerd in de leefbaarheid en sociaal-economische structuur.

Holwerd trekt zich terug tot de kern en wordt een woondorp met circa 1.200 inwoners, waardoor de woningvoorraad ten opzichte van de huidige situatie afneemt met circa 150 stuks. Er worden geen nieuwe woningen ontwikkeld in uitleggebieden. Transformatie van de bestaande voorraad (samenvoeging, herbestemming en herontwikkeling) heeft prioriteit en richt zich vooral op starters (kluswoningen) en senioren (service- en nultredenwoningen in de huur).

Een uitgebreid overzicht van de voorgestelde ingrepen van variant 1 bevindt zich in bijlage II (vertrouwelijk). Per thema kunnen de belangrijkste ingrepen als volgt worden samengevat:

- **Consolideren:** stimuleringstraject particuliere woningverbetering van 38 leegstaande panden in de historische kern en schil (inclusief acht bekende 'rotte kiezen'). Ook wordt de samenvoeging gestimuleerd van bestaande verouderde woningen op kleine percelen tot één courante woning. Eigenaren worden aangeschreven, gestimuleerd en begeleid bij de opknappwerkzaamheden. Vervolgens worden de panden in de markt gezet als accommodatie voor werkenden op Ameland (75%) en kluswoningen (25%).
- **Extensiveren:** structureel leegstaande woningen langs de noordelijke dorpsrand worden aangekocht, gesloopt en vervangen door groen, sportvoorzieningen en landbouw. Dit geldt ook voor het kassencomplex. Aankoop en sloop vindt 'ad hoc' plaats. Doelstelling is 'gatenkaas' voorkomen; het dorpsaanzicht verbeteren; uitzicht voor iedereen. Middelen: verhuissubsidies voor zowel particuliere eigenaren als corporatieve huurders. Het herstructureringsproces van de WCD wordt voortgezet maar met meer verdunning; nieuwbouw vindt alleen plaats in de vorm van nultredenwoningen (huur) voor senioren.
- **Ontwikkelen:** met uitzondering van een kleinschalige MFA door middel van herbestemming van de bestaande sporthal vinden er geen fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Wel is er sprake van diverse maatschappelijke initiatieven om de sociaal-economische structuur (o.a. leefbaarheid en voorzieningenniveau) in stand te houden.
- **Integreren:** de versnipperde (sport-)voorzieningen zoals de ijsbaan, het kaatsveld en de peuterspeelzaal worden geclusterd bij de locatie van de nieuwe MFA.
- **Interesseren:** door middel van het uitdunnen van opgaand groen rondom Holwerd ontstaat er een duidelijker relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap.
- **Aanjagen:** door middel van subsidies en/of goedkope leningen wordt de herbestemming gestimuleerd van enkele beeldbepalende panden tot bijzondere woonvormen voor senioren (woongroepen of zelfstandige servicewoningen).

Variant 2: nieuwe kwaliteit



5.2 Variant 2: Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'

In variant 2 worden diverse initiatieven ondernomen om Holwerd te versterken als aantrekkelijke en concurrerende plek om te wonen en leven. Aangezien het hier een 'high impact'-variant betreft, neemt de overheid een actieve rol (mogelijk zelfs risicodragend) bij het aanjagen, aansturen en uitvoeren van nieuwe ontwikkelingen.

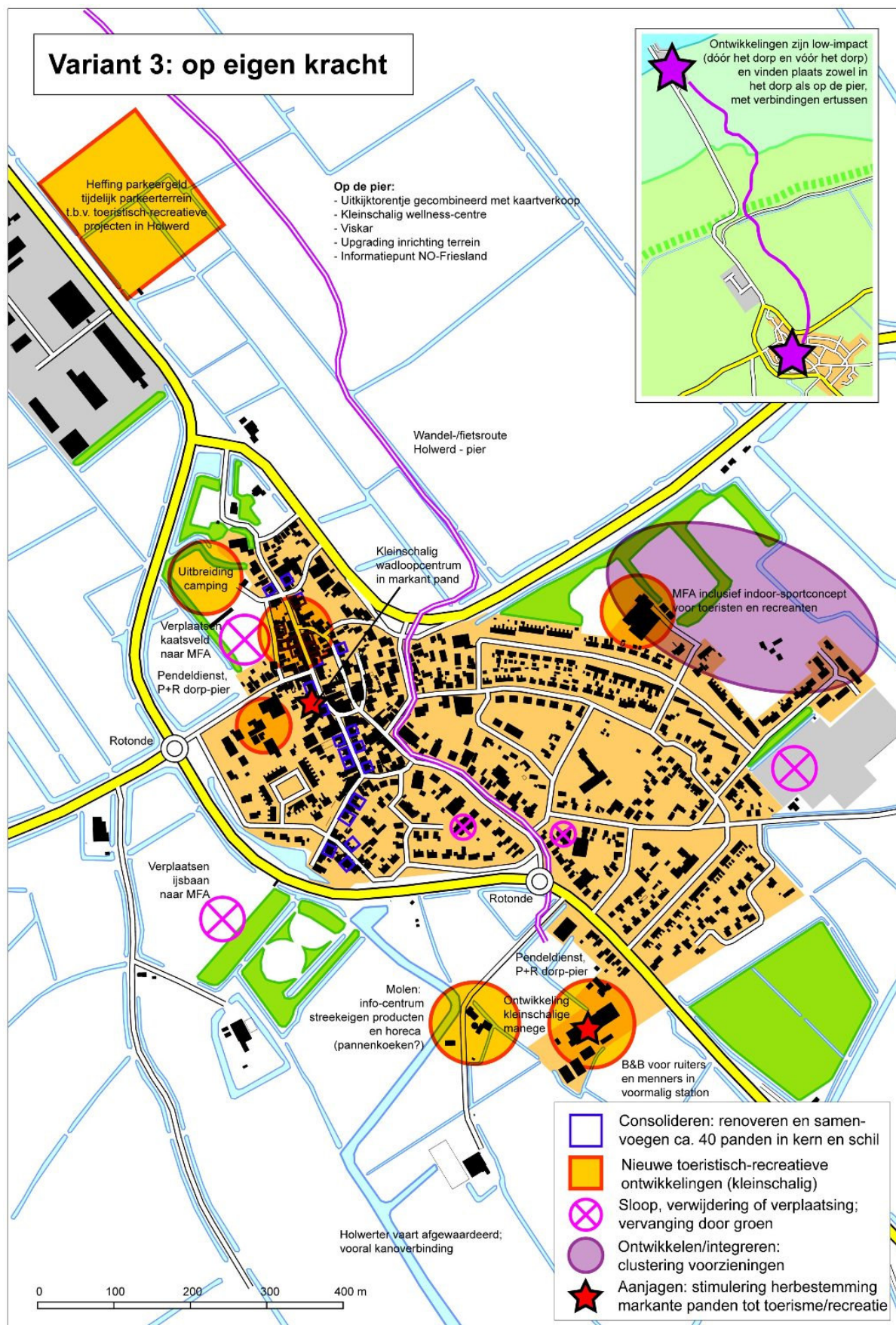
Deze variant tracht door middel van nieuwe impulsen de gevolgen van de bevolkingskrimp zoveel mogelijk te beperken. Er worden nieuwe bewoners geworven door middel van concurrerende woonmilieus. Wel wordt geaccepteerd dat het aantal gezinnen in de toekomst zal afnemen. Daarom worden vooral kleine, verouderde gezinswoningen gecoördineerd aan de voorraad onttrokken. In plaats daarvan wordt ruimte gecreëerd voor kwalitatief hoogwaardige woonmilieus ten behoeve van nieuwe doelgroepen in de leeftijdscategorie 55+: grondgebonden nultredenwoningen, servicewoningen en vrije kavels. Een deel van deze bouwkvavels is dermate groot dat van een landgoedontwikkeling kan worden gesproken.

Door het aantrekken van deze nieuwe doelgroepen wordt het imago van Holwerd versterkt en blijft de bevolkingskrimp beperkt, waardoor haar kernfunctie binnen de regionale voorzieningenstructuur zoveel mogelijk behouden blijft.

Een uitgebreid overzicht van de voorgestelde ingrepen van variant 2 bevindt zich in bijlage II (vertrouwelijk). Per thema kunnen de belangrijkste ingrepen als volgt worden samengevat:

- **Consolideren:** 38 verpauperde, langdurig leegstaande objecten worden opgekocht, gerenoveerd en vervolgens in de markt gezet voor starters (75%) en werkenden op Ameland (25%). Ook worden kleine woningen samengevoegd.
- **Extensiveren:** circa 100 woningen langs de noordelijke dorpsrand worden door middel van verhuissubsidies en verwerving actief door de overheid leeggetrokken, gesloopt en vervangen door een landgoedontwikkeling bestaande uit circa 20 vrije kavels (perceeloppervlaktes variërend tussen 500 en 1.500 m²) geclusterd rondom ruime groen- en waterpartijen, met vrij uitzicht op het buitengebied en de zeedijk. Ook het bestaande kassencomplex maakt deel uit van deze ontwikkeling. Andere vrije kavels kunnen mogelijk conform het concept 'Holwerter Buurtschappen' uit het Ontwerplab Krimp worden vormgegeven. Een soortgelijke ontwikkeling vindt plaats aan de Prof. Holwerdastraat. Het herstructureringsproces van de WCD wordt voortgezet maar met nieuwbouw alleen als nultredenwoningen (huur) voor senioren.
- **Ontwikkelen:** door middel van nieuwbouw wordt een MFA gerealiseerd op de plek van de bestaande sporthal. Tevens neemt de overheid de regie bij de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcomplex en een voorzieningencluster op een centrale plek in het dorp.
- **Integreren:** evenals variant 1 worden de bestaande sportvoorzieningen geclusterd bij de locatie van de nieuwe MFA.
- **Interesseren:** evenals variant 1 ontstaat er door middel van het uitdunnen van opgaand groen rondom Holwerd een duidelijker relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap.
- **Aanjagen:** meerdere beeldbepalende panden worden verworven, herbestemd en geëxploiteerd als bijzondere woonvormen voor senioren (woongroepen of zelfstandige servicewoningen).

Variant 3: op eigen kracht



5.3 Variant 3: Waddendorp, 'op eigen kracht'

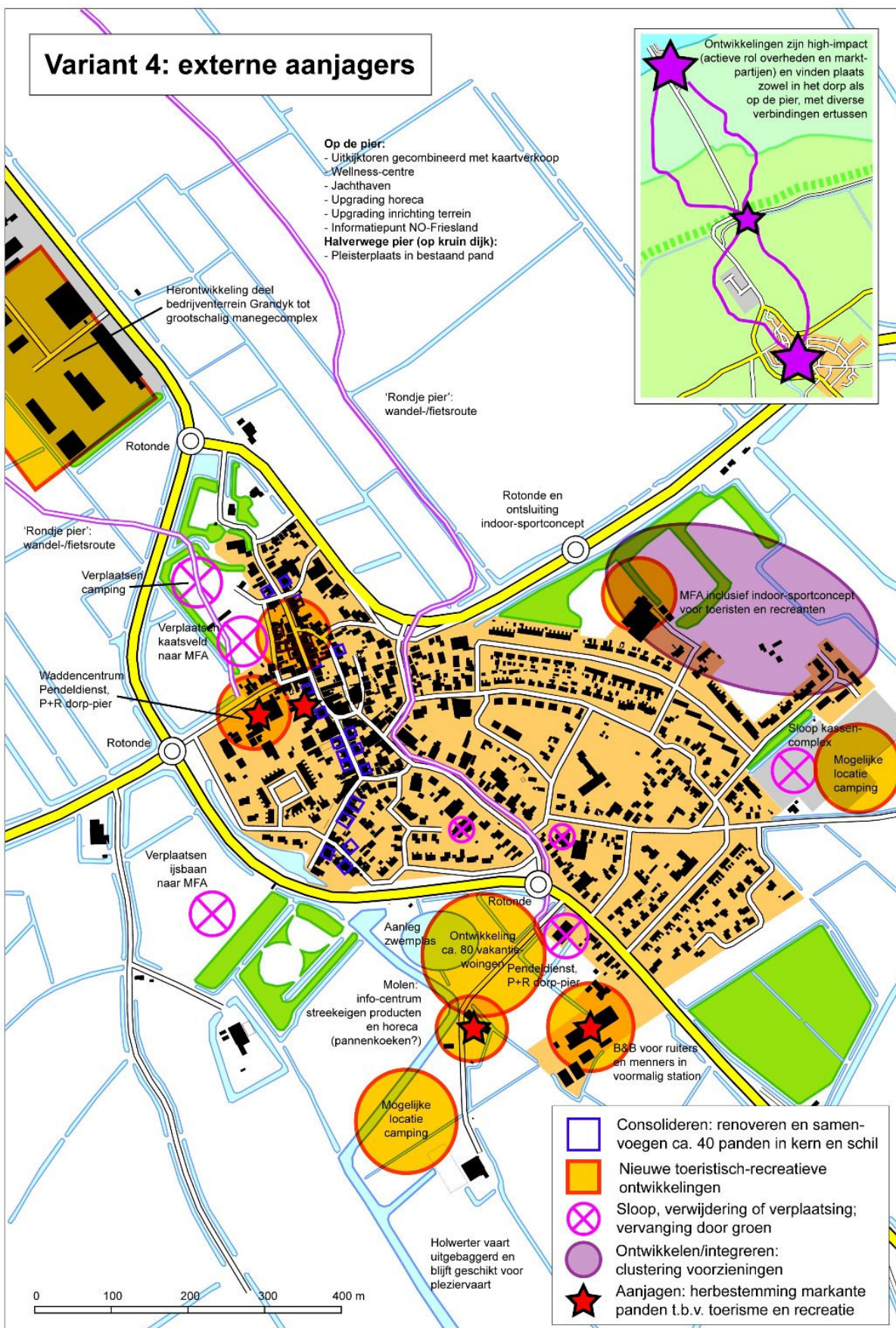
In variant 3 wordt ingezet op het versterken van de toeristisch-recreatieve kwaliteiten van Holwerd. Aangezien dit een 'low impact'-variant is, spelen particulier- en dorpsinitiatief de hoofdrol: het devies is dóór het dorp, vóór het dorp.

Door het bieden van recreatieve elkweervoorzieningen wordt de (latent) aanwezige vraag van bezoekers van Ameland en Esonstad aangeboord. De pier en de dorpskern worden fysiek en functioneel beter met elkaar verbonden. Ook worden initiatieven ontplooid om passanten te verleiden Holwerd te bezoeken. Dit gebeurt 'op eigen kracht': diverse kleinschalige ontwikkelingen en projecten worden geïnitieerd en geëxploiteerd door de dorpsbewoners, al dan niet verenigd door middel van Dorpsbelang.

Deze 'bottom-up'-aanpak, waarbij de kwaliteiten en ondernemingszin van de eigen bevolking maximaal worden benut, kan helpen om nieuwe lokale werkgelegenheid te creëren en de sociale cohesie in Holwerd te versterken. Het imago en de naamsbekendheid van het dorp worden stukje bij beetje verbeterd, zonder te tornen aan de rust en ruimte waar de omgeving bekend om staat.

Een uitgebreid overzicht van de voorgestelde ingrepen van variant 3 bevindt zich in bijlage II (vertrouwelijk). Per thema kunnen de belangrijkste ingrepen als volgt worden samengevat:

- **Consolideren:** stimuleringstraject renovatie en samenvoeging van 38 leegstaande panden in de historische kern en schil ten behoeve van het uit het Ontwerplab Krimp voortgekomen concept 'Hotel Holwerd'. Eigenaren worden aangeschreven, gestimuleerd en begeleid bij de opknapwerkzaamheden. Vervolgens worden de panden in de markt gezet als accommodatie voor werkenden op Ameland (75%) en vakantiewoningen (25%). De administratie en exploitatie van de vakantiewoningen worden uitgevoerd door de dorpsbewoners zelf, al dan niet verenigd (bijvoorbeeld door Dorpsbelang).
- **Extensiveren:** de eigenaren van te koop aangeboden en/of leegstaande woningen langs de dorpsrand worden gestimuleerd om hun woning in te zetten ten behoeve van werkenden op Ameland (75%) en vakantiewoningen (25%).
- **Ontwikkelen:** een kleinschalige MFA wordt gerealiseerd door middel van herbestemming van de bestaande sporthal, waarbinnen ook een indoor-sportvoorziening (bijvoorbeeld een klimhal) wordt aangeboden voor toeristen en recreanten. Door het verplaatsen van het kaatsveld naar de locatie van de MFA wordt enige ruimte gecreëerd voor uitbreiding van de camping. Tevens vinden er kleinschalige ontwikkelingen plaats op de pier: de openbare ruimte wordt opgewaardeerd, de bestaande horeca wordt versterkt en aangevuld met een viskar. Een fiets-/wandelpad wordt aangelegd tussen dorp en pier; dit kan worden vormgegeven conform het concept 'Wadstruinpap' dat recentelijk door ARCADIS is gepresenteerd.
- **Integreren:** als variant 1, aangevuld met een parkeerheffing op het bestaande tijdelijke parkeerterrein ter hoogte van Grandyk die ten goede komt aan het dorp.
- **Interesseren:** als variant 1, aangevuld met de aanleg van twee rotondes en beperkte verkeersremmende maatregelen op de N356 (tussen station en afslag Stationsweg).
- **Aanjagen:** door middel van subsidies en/of goedkope leningen wordt de herbestemming gestimuleerd van enkele beeldbepalende panden tot toeristisch-recreatieve voorzieningen. Concrete functies zijn een Waddencentrum (vertrekpunt Wadlooptochten, museum, expositie en aquarium) en een manege gecombineerd met logiesfunctie.



5.4 Variant 4: Waddendorp, 'externe aanjagers'

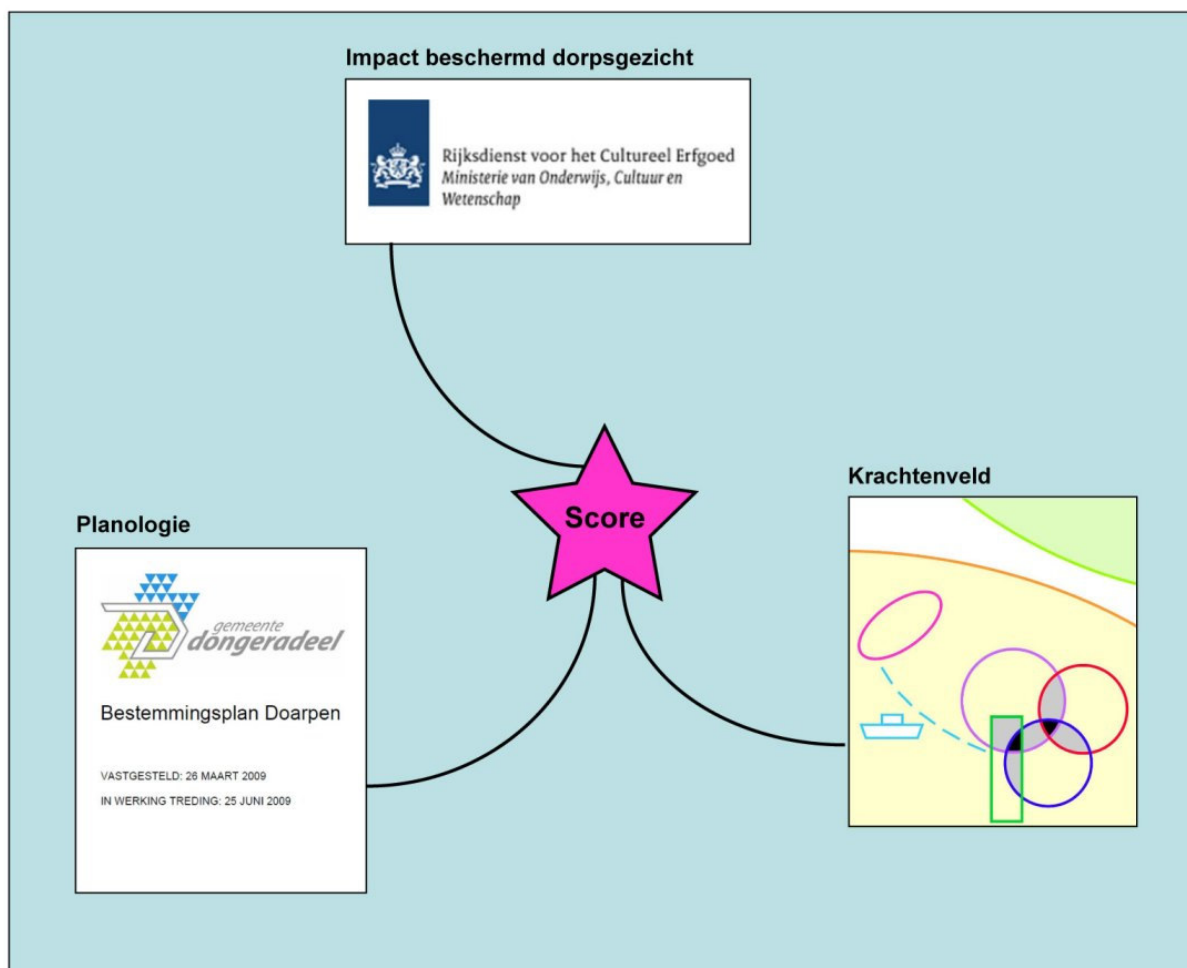
In variant 4 wordt Holwerd op ambitieuze wijze ontwikkeld tot toeristisch-recreatieve kern. Dit gebeurt door middel van een aantal relatief grootschalige ontwikkelingen in samenwerking met professionele (markt)partijen. Aangezien het hier een 'high impact'-variant betreft, neemt de overheid een actieve rol bij het aanjagen en uitvoeren van nieuwe ontwikkelingen.

Dit vindt plaats bijvoorbeeld door middel van het exploiteren van het concept 'Hotel Holwerd', maar ook door het ontwikkelen van een recreatiepark met vakantiehuisjes, een tweetal elkweervoorzieningen aan weerszijden van het dorp en diverse parkeerlocaties ten behoeve van eilandbezoekers. Dit alles gebeurt in samenhang met een aantal ontwikkelingen op de kop van de pier en diverse investeringen in de recreatieve infrastructuur (fiets-, wandel- en vaarverbindingen) die Holwerd stevig inbedden in de toeristisch-recreatieve omgeving.

Een uitgebreid overzicht van de voorgestelde ingrepen van variant 4 bevindt zich in bijlage II (vertrouwelijk). Per thema kunnen de belangrijkste ingrepen als volgt worden samengevat:

- **Consolideren:** 38 verpauperde, langdurig leegstaande panden in de kern en schil worden opgekocht, gerenoveerd en geëxploiteerd als vakantiewoningen. In tegenstelling tot variant 3 bestaat de doelgroep in deze 'high impact'-variant vooral uit recreanten.
- **Extensiveren:** circa 40 te koop aangeboden en/of leegstaande woningen langs de noordelijke dorpsrand worden verworven, gerenoveerd en geëxploiteerd als vakantiewoningen. Het betreft seizoensgebonden verhuur van ca. 40 woningen langs de dorpsrand aan recreanten en mensen werkzaam op Ameland. De vrijkomende locaties van sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden vervangen door P+R-voorzieningen. Hiertoe wordt een pendeldienst ingezet tussen het dorp en de pier.
- **Ontwikkelen:** er worden twee indoor-voorzieningen voor toeristen gerealiseerd aan weerszijden van het dorp. Een activiteitscentrum wordt ontwikkeld in samenhang met de MFA. Een waddencentrum wordt ontwikkeld bij één van de dorpsentrees: door herbestemming van het stationsgebouw, of door herontwikkeling aan de Leeuwarderdijk. Door het bieden van twee trekkers worden recreanten geprikkeld om langer dan een paar uur in Holwerd te verblijven. In de zone tussen molen, haven en station wordt ruimte geboden aan een bungalow-/recreatiepark bestaande uit circa 80 vakantiewoningen met eigen aanlegplaats aan de Holwerter vaart. Op de kop van de pier worden meerdere toeristische voorzieningen ontwikkeld, zoals een jachthaven, horeca en wellness. Dorp en pier worden met elkaar verbonden door middel van twee voet-/wandelpaden, deels buitendijks (bijvoorbeeld het concept 'Wadstruinpadijck' dat recentelijk door ARCADIS is gepresenteerd), met een pleisterplaats halverwege op de kruin van de zeedijk. Tevens neemt de overheid de regie bij de ontwikkeling van een manegecomplex ter plaats van het huidige bedrijventerrein Grândyk.
- **Integreren:** evenals de eerdere varianten worden de bestaande sportvoorzieningen geclusterd bij de locatie van de nieuwe MFA. In aanvulling wordt de bestaande camping verplaatst naar een nieuwe locatie (bestaand kassencomplex of Holwerter Vaart).
- **Interesseren:** evenals de vorige varianten ontstaat er door middel van het uitdunnen van opgaand groen rondom Holwerd een duidelijker relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap. Tevens worden er vier rotondes aangelegd, gecombineerd met uitgebreide herprofilering van de N365 tussen station en Leeuwarderdijk.
- **Aanjagen:** meerdere beeldbepalende panden worden verworven, herbestemd en geëxploiteerd als toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Toetsingskader analyse ruimtelijk-procedurele haalbaarheid



Methodiek scores ruimtelijk-procedurele haalbaarheid

8 pt	Haalbaarheid groot, geen juridisch - planologische procedures, samenwerking noodzakelijk , geen risico
6 pt	Haalbaar, juridisch - planologische procedures noodzakelijk , samenwerking noodzakelijk, beperkt risico
4 pt	Haalbaar, juridisch-planologische procedures noodzakelijk, samenwerking noodzakelijk, weerstand denkbaar, risico aanwezig
2 pt	Haalbaarheid beperkt, ingrijpende juridisch-planologische procedures noodzakelijk, samenwerking noodzakelijk, weerstand verwacht, aanzienlijk risico aanwezig

6. ANALYSE RUIMTELIJK-PROCEDURELE HAALBAARHEID

6.1 Inleiding

De analyse in dit hoofdstuk geeft een inschatting van de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid van verschillende varianten. Bij verdere uitwerking van varianten en/of specifieke ingrepen kan deze informatie nuttige aandachtspunten bieden.

Toetsingskader:

Ten behoeve van de analyse van de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid zijn de ingrepen uit de vier varianten getoetst aan de volgende drie aspecten:

1. **Planologie:** de ingrepen zijn dermate concreet dat zij getoetst kunnen worden aan het vigerende bestemmingsplan 'Doarpen' dat van toepassing is op het plangebied. Op basis hiervan wordt aangegeven of voor een bepaalde ingreep juridische procedures noodzakelijk zijn, zoals een bestemmingswijziging. Dergelijke procedures brengen een zeker risico met zich mee in verband met bezwaar- en beroepsmogelijkheden.
2. **Impact beschermd dorpsgezicht:** over de ingrepen uit de varianten is advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het commentaar van de RCE op de ingrepen is verwerkt in de analyse. Het advies van de RCE is als bijlage III bij deze eindrapportage gevoegd.
3. **Krachtenveld:** de informatie uit de uitgevoerde krachtenveldanalyse (paragraaf 2.11) is gebruikt om in te schatten of een bepaalde ingreep kan stuiten op weerstand van bepaalde belanghebbenden.

Methodiek haalbaarheidsscore:

De afbeelding hiernaast geeft aan hoe de haalbaarheidsscore per ingreep tot stand is gekomen. De kleuren groen en geel zijn ingrepen waarvan de inschatting is dat deze, vanuit de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid, relatief gemakkelijk en snel tot resultaat kunnen leiden. Er moet niet bij voorbaat worden afgezien van ingrepen die als oranje zijn weergegeven. Deze ingrepen vragen om een goede voorbereiding en een zorgvuldig proces. Hetzelfde geldt voor de rode ingrepen waarbij, door het aanzienlijke risico, aanvullend ook rekening gehouden moet worden met proactief risicomanagement en beheersmaatregelen.

Tevens is van belang om te constateren dat meerdere ingrepen in twee varianten (high-impact of low-impact, Woondorp of Waddendorp) terugkomen. Sommige ingrepen (bijvoorbeeld kappen schaamgroen) komen terug in elke variant. Op de volgende pagina's geven de kleuren per variant een indruk van de haalbaarheid per ingreep. De opvallendste zaken worden per variant toegelicht waarbij wordt aangegeven in welke andere varianten de ingreep ook voorkomt. Hierdoor wordt dubbeling voorkomen, wat de leesbaarheid ten goede komt.

Er wordt afgesloten met de conclusies die volgen uit de analyse van de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid.

Ruimtelijk-procedurele haalbaarheid variant 1: terug tot de kern

CONSOLIDEREN	Subsidies particuliere woningverbetering	
	Subsidies samenvoegen	Individueel herkenbaar
	Sloop t.b.v. groen en parkeren	dorpsgezicht
EXTENSIVEREN	Ad hoc ontbouwen dorpsrand t.b.v. groen	
	Sloop kassencomplex t.b.v. groen	Weerstand verwacht
	Sloop school t.b.v. groen	
	Sloop kerk	Beeldbepalend pand
	Herstructurering WCD	Kans door eigendom
ONTWIKKELEN	Initiatieven sociale structuurversterking	
	Kleinschalig MFA	
INTEGREREN	Clustering sportvoorzieningen	Kaatsveld bij kern
INTERESSEREN	Schaamgroen kappen	Cult.hist. onderlegger
AANJAGEN	Woon-zorgbestemming markante panden	



6.2 Uitkomsten variant 1: Woondorp, 'terug tot de kern'

In alle vier de varianten worden panden in de dorpskern gerenoveerd en sommige panden samengevoegd. Uitgangspunt hierbij is steeds dat de renovaties passen binnen het vigerende bestemmingsplan en dat samen te voegen panden individueel herkenbaar blijven. De gemeente dient binnen alle varianten particuliere eigenaren actief aan te schrijven bij verpaupering van leegstaande panden. Particuliere woningverbetering zou tenminste gestimuleerd moeten worden door de lokale overheid. In variant 1 wordt uitgegaan van particulier initiatief en het principe van 'de wortel' (subsidies voor kluswoningen; begeleiding, goedkope leningen en stimuleringsregelingen voor particuliere woningverbetering) en 'de stok' (actief aanschrijven en handhaven door gemeente).

Het samenvoegen van panden binnen het beschermd dorpsgezicht komt voor in alle varianten. Hierbij is het voor de RCE van belang dat de panden individueel herkenbaar blijven. Dit is een uitgangspunt bij uitwerking van deze ingreep. In geval van rijksmonumenten is voor samenvoeging ook een monumentenvergunning van de RCE noodzakelijk.

Voor de varianten waarbij het concept 'Hotel Holwerd' gevuld wordt met woningzoekenden van Ameland is eerst nog gericht onderzoek nodig naar de daadwerkelijke behoefte en de doelgroepen die het betreft. Hierbij moet rekening gehouden worden met 'eilanders' die misschien niet snel geneigd zijn tot wonen op het 'vasteland'.

In de varianten 1, 3 en 4 wordt binnen het beschermd stadsgezicht enkele panden gesloopt om plaats te maken voor parkeren (bewoners of bezoekers) en groen. Tegen deze ingreep is weerstand denkbaar. Tevens dient met cultuurhistorisch onderzoek onderbouwd te worden dat de panden geen structuurbepalend onderdeel zijn van het dorpsgezicht. Voor de Voorstraat en Hoge buurt is voor de RCE het handhaven van de aaneengesloten bebouwing een hard uitgangspunt.

Sloop van het kassencomplex voor groen en/of water wordt voorgesteld in de varianten 1 en 4. Hiervoor is grondverwerving en een bestemmingswijziging noodzakelijk. Tegen deze ingreep wordt weerstand verwacht vanuit de huidige grondeigenaar, projectontwikkelaars en mogelijk ook Dorpsbelang indien deze partijen uitgang van groei en uitbreiding in plaats van krimp en consolidatie. De financiering van de aankoop is een aandachtspunt.

In de varianten 1 en 2 wordt voorgesteld een kerk te slopen. Hiertegen wordt weerstand verwacht vanuit de gemeenschap en de RCE is niet eens met sloop in verband met de beeldbepalende waarde van het gebouw.

De RCE vindt verplaatsing van het kaatsveld, zoals opgenomen in alle varianten, niet wenselijk. Dit omdat deze traditionele Friese sport ruimtelijk gekoppeld dient te zijn aan de historische dorpskern. Voor het verplaatsen van het kaatsveld naar een bestaand sportcomplex is niet direct een bestemmingswijziging noodzakelijk. Het vergroten van de zichtbaarheid van het dorp door het kappen van schaamgroen komt in alle varianten terug. Deze ingreep kan zonder lange procedures, met relatief weinig kosten, leiden tot snel resultaat. De RCE ziet kansen voor betere zichtbaarheid van de kerk op de terp. Voor de RCE is wel van belang dat het groenplan een samenhangende visie is met een goede cultuurhistorische en landschappelijke analyse als onderlegger.

Ruimtelijk-procedurele haalbaarheid variant 2: nieuwe kwaliteit

CONSOLIDEREN	Renovatie 38 panden (kluswon./ Ameland)	D.O.M.: ondernemersinitiatief proactief, gemeenschap
	Samenvoegen 10 panden	
EXTENSIVEREN	Herstructurering WCD	Huurders behouden
	Ontbouwen t.b.v. vrije kavels en groen	WCD & gem. m.b.v. Wro
	Sloop school	
	Sloop kerk	
	Ontwikkeling voorzieningencluster	Versnipperd eigendom
	Ontwikkeling woonzorgcomplex	
ONTWIKKELEN	Parkeervoorzieningen rondom centrum	
	MFA en clustering sportvoorzieningen	Concurrentie horeca
INTEGREREN	Schaamgroen kappen	
INTERESSEREN	Verkeersremmende maatregelen	
AANJAGEN	Herbestemming markante panden	RCE: kerk?

Gereformeerde kerk is beeldbepalend pand
en moet dus niet worden gesloopt maar herbestemd



6.3 Uitkomsten variant 2: Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'

Voor het renoveren en samenvoegen van panden in de kern ten behoeve van Hotel Holwerd wordt in de varianten 2 en 4 een Dorps Ontwikkelings Maatschappij (DOM) opgericht. Het opzetten van een DOM vraagt om een actieve rol van de overheid, eventueel ondersteund door Doarpswurk. Tevens is commitment en inzet van Dorpsbelang een vereiste. Tot slot vraagt een DOM om ondernemersinitiatief, gemeenschapszin en een proactieve houding van de Holwerders om samen een antwoord te geven op de krimpproblematiek. Deze aspecten vragen in de huidige situatie nog nadrukkelijk om verbetering. Daarom is weerstand denkbaar en zijn er dus risico's verbonden aan het slagen van een DOM. Aangezien een dergelijke constructie in een krimpsituatie waarschijnlijk niet kan worden gerealiseerd door middel van een dekkend 'revolving fund', wordt een belangrijk vraagstuk wie de onrendabele top van de DOM zal bekostigen. Een denkbaar alternatief is een Stichting Dorpsherstel.

Variant 2 voorziet in het gecoördineerd extensiveren van bebouwing langs de dorpsrand. Het merendeel van de voorraad (circa 75%) is in eigendom van de WCD. Dit komt de haalbaarheid ten goede en maakt een regierol voor de woningcorporatie logisch. De WCD zou deze ingreep kunnen beschouwen als verschillende deelprojecten die in onderlinge samenhang en fasering worden uitgevoerd. Hierdoor kan de planvorming en de ruimtelijke kwaliteit integraal worden geborgd en kunnen kosten en opbrengsten van de ingrepen met elkaar worden verevend. Voor de planvorming van de vrije kavels is samenwerking met een conceptontwikkelaar noodzakelijk. Met aanvullende groen- en blauw subsidies kan dan gewerkt worden aan een neutrale grondexploitatie. Voor het extensiveren van bebouwing in een krimpgebied zou ook provinciale subsidie vanuit vereveningsconstructies met ontwikkelgebieden denkbaar zijn. De uitgifte van vrije kavels zou eventueel in aanmerking kunnen komen als nieuw pilotproject landelijk wonen. Aandachtspunt voor deze ingrepen is dat de WCD, in samenwerking met andere partijen, de zittende huurders zoveel mogelijk weet te behouden voor Holwerd. Het betreft ingrijpende maatregelen en sloop van bebouwing dus weerstand is denkbaar. Daarom is expliciete steun van en samenwerking met de gemeente voor deze ingrepen een voorwaarde voor de haalbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening biedt met behulp van het aanwijzen van een 'moderniseringsgebied' mogelijk kansen voor een procesversnelling van deze ingrepen.

Het ontwikkelen van een voorzieningencluster centraal in de dorpskern is een lastige ingreep door het versnipperde grondeigendom en bestemmingswijziging voor openbare parkeergelegenheid op het binnenterrein. Clustering van bestaande voorzieningen op een nieuwe locatie vraagt om samenwerking met vele eigenaren en ondernemers, hierbij wordt weerstand verwacht en is risico aanwezig.

In alle varianten wordt uitgegaan van clustering van culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen in een multifunctionele accommodatie (MFA). Hierover zal de gemeente afspraken moeten maken met de betreffende instellingen. Ten behoeve van (gedeeltelijke) nieuwbouw en aanpassing van de bestaande sporthal voor multifunctioneel gebruik is een bestemmingsverruiming noodzakelijk. In de varianten 2 en 4 heeft de MFA een dusdanige omvang dat concurrentie met de bestaande horeca mogelijk is en weerstand denkbaar. Ook door de 'low impact'-MFA uit de varianten 1 en 3 kan de bestaande horeca inkomsten mislopen, bijvoorbeeld op het gebied van zaalverhuur. Bij uitwerking en uitvoering van de MFA is het minimaliseren van de concurrentie met bestaande horeca een belangrijk uitgangspunt.

Ruimtelijk-procedurele haalbaarheid variant 3: op eigen kracht

CONSOLIDEREN	Renovatie 38 panden (Ameland / recreatie)	Dorpsbelang, Doopswurk Particuliere eigenaren
	Samenvoegen 10 panden	
	Sloop t.b.v. parkeren huurders	
EXTENSIVEREN	Verhuur 80 woningen dorpsrand	
	Sloop school en loonbedrijf tbv P+R	
	Sloop pand Visweg tbv P+R	Structurele bebouwing
ONTWIKKELEN	MFA met slechtweervoorziening	
	Langzaamverkeersroutes "rondje pier"	
	Uitkijktoren en kleinsch. voorz. kop pier	
	Kleinsch. recreatieve voorz. door dorp	Particulier initiatief
	Herinrichting en heffing parkeren Grandyk	Weerstand denkbaar
INTEGREREN	Recreatieve functie Stationsgebouw	RCE akkoord
INTERESSEREN	Schaamgroen kappen	
	Ijsbaan verplaatsen naar MFA	
	Verkeersremmende maatregelen	Afwijking verkeersbeleid
AANJAGEN	Herbestemming markante panden	Beperkingen rond molen particulier initiatief?

Voorgestelde verkeersremmende
maatregelen wijken af van vigerend beleid



6.4 Uitkomsten variant 3: Waddendorp, 'op eigen kracht'

In de 'low impact'-variant 3 wordt het renoveren, samenvoegen en verhuren van panden in de dorpskern overgelaten aan particuliere eigenaren en/of een groep dorpsbewoners die hiervoor gaan samenwerken. Dit doet een nadrukkelijk beroep op het ondernemend vermogen van het dorp. De vraag is of er binnen Holwerd momenteel bewoners zijn die dit initiatief willen en kunnen nemen, in samenwerking met de particuliere eigenaren. Het is een voorwaarde voor succes en betekent ook een risico. Voor het vullen van Hotel Holwerd met woningzoekenden uit Ameland is zoals eerder opgemerkt eerst gericht onderzoek noodzakelijk naar de behoefte en de betreffende doelgroepen.

Voor het aanleggen en uitvoeren van P+R voorzieningen in het dorp voor toeristen ligt de regie bij de gemeente in samenwerking met toeristische belangenorganisaties, de gemeente Ameland en met rederij Wagenborg. Voor de locaties van de ingrepen zijn bestemmingswijzigingen noodzakelijk voor nieuwe openbare parkeergelegenheid. Een deel van de bebouwing op de locatie aan de Visweg is 'versterkt structureel en architectonische bepalend' binnen het beschermd dorpsgezicht. Tegen sloop is weerstand denkbaar. Voor een sloopvergunning is toestemming van de RCE noodzakelijk. Gezien het beperkte onbebouwd oppervlak op het perceel is parkeren met behoud van de bebouwing waarschijnlijk niet realistisch.

Kleinschalige, recreatieve voorzieningen door dorpsbewoners, zoals fietsverhuur en wandloopexcursies zijn procedureel haalbaar en sterk afhankelijk van particulier initiatief vanuit het dorp. Hierbij zou Dorpsbelang een rol moeten spelen. Stimulering en subsidiering door overheden en recreatieve belangenorganisaties kan overwogen worden.

Binnen de varianten 3 en 4 maakt de gemeente met de rederij en toeristische belangenorganisaties van Ameland afspraken over een goede oplossing voor het parkeren van bezoekers aan Ameland. Uitgangspunten zijn: het heffen van parkeergelden die (deels) ten gunste komen van het dorp, bestemmingswijziging en herinrichting bij Grândyk voor permanente voorzieningen. Ten opzichte van de huidige situatie is weerstand vanuit Ameland en de rederij denkbaar. De RCE verzoekt om een terughoudende vormgeving van deze ingreep die het tijdelijke (seizoensgebonden) karakter van het parkeerterrein benadrukt.

Volgens de RCE is het voormalige station nauwelijks herkenbaar als stationsgebouw maar is mede door latere aanbouwen meer te beschouwen als monumentaal agrarisch-industrieel complex. Een recreatieve herbestemming zou volgens de RCE een bijzondere toekomst aan dit gebouw kunnen geven.

In variant 3 en 4 worden verkeersremmende maatregelen zoals verkeersdrempels en rotondes voorgesteld. Het gaat hier om provinciale wegen die vaak juist gericht zijn op doorstroming van verkeer. Voor deze ingrepen is dus weerstand van de provincie denkbaar omdat het afwijkt van vigerend verkeersbeleid. Tevens resulteren de ingrepen voor de provincie in onvoorziene kosten. De RCE ziet in verkeersremmende maatregelen bij de Stationsweg wel een kans om een oorspronkelijke entree van het dorp te accentueren.

Herbestemming van molen De Hoop met een toeristisch-recreatieve functie en de ontwikkeling van de zone tussen molen, haven en station kennen ruimtelijke beperkingen die in de volgende paragraaf worden toegelicht.

Ruimtelijk-procedurele haalbaarheid variant 4: externe aanjagers

CONSOLIDEREN	Renovatie 38 panden (Recreatie / Ameland)	D.O.M.: ondernemersinitiatief, proactief, gemeenschap
	Samenvoegen 24 panden	
	Sloop t.b.v. parkeren recreatie	
EXTENSIVEREN	Verhuur 40 woningen dorpsrand t.b.v. Ameland	
	Sloop school en loonbedrijf t.b.v. P+R	
	Sloop pand Visweg t.b.v. P+R	
ONTWIKKELEN	Ontwikkeling 2 indoorvoorz. MFA + wandloopcentrum	Wie investeert in een krimp-gebied?
	bungalowpark, camping, bevaarbaar maken Vaart	
	P+R bij bungalowpark	
	Parkeerheffing en pendeldienst naar pier	
	Manegecomplex op Grandyk	
	3 Langzaamverkeersroutes: Pier, Vaart, Dokkumer Lok.	Kans
	Ontwikkeling toer.-recr. voorzieningen op pier	Veel partijen en belangen
INTEGREREN	Slopen kassencomplex t.b.v. groen / blauw	Weerstand verwacht
INTERESSEREN	Schaamgroen kappen	
	Kaatsveld en IJsbaan verplaatsen	
	Verkeersremmende maatregelen	
AANJAGEN	Herbestemming markante panden	D.O.M., Doarpswurk

Veel partijen en belangen betrokken bij voorgestelde ontwikkelingen op de pier



6.5 Uitkomsten variant 4: Waddendorp, 'externe aanjagers'

In deze variant wordt een DOM opgericht om uitvoering te geven aan Hotel Holwerd in de dorpskern. Om de redenen zoals aangegeven onder variant 2 in paragraaf 6.3 zijn voor deze ingreep weerstand en risico's denkbaar. Het biedt wel een unieke kans voor een integrale aanpak van de leegstandproblematiek in de dorpskern van Holwerd.

Binnen variant 4 is plaats voor twee elkweervoorzieningen gericht op recreanten en bezoekers van buiten Holwerd: een indoor-sportconcept op de geplande locatie van de MFA en een Waddencentrum/museum in de ontwikkelzone ten zuidwesten van het dorp of bij de westelijke entree van het dorp (Leeuwarderdijk). Voor realisatie van deze ingrepen zijn bestemmingswijzigingen van de genoemde locaties noodzakelijk.

De ontwikkelzone aan de zuidwest zijde van het dorp wordt in deze variant ingevuld met een bungalowpark, een jachthaven, een (te verplaatsen) camping en parkeervoorzieningen. Het markante stationsgebouw krijgt een recreatieve invulling (museum of hippisch centrum) en de bestaande molen wordt ingezet als informatiecentrum met horecafunctie. Voor deze ingrepen zijn bestemmingswijzigingen noodzakelijk en moeten afspraken gemaakt worden voor het verplaatsen van de camping. Voor de jachthaven en aanlegplaatsen bij de vakantiewoningen zal de Holwerter Vaart uitgediept moeten worden. Dit betekent een meerwaarde voor de vakantiewoningen maar wijkt af van eerdere besluiten van de gemeente. Hierdoor is weerstand denkbaar. Het ensemble van de molen is monumentaal en de vrije ligging van het complex is bij herbestemming en ontwikkeling een aandachtspunt van de RCE. De planologische regels voor een molenbiotoop geven ook ruimtelijke beperkingen bij ontwikkeling in de directe omgeving van de molen.

Voor de haalbaarheid van zowel de indoor-voorzieningen als de ontwikkelzone aan de zuidwestzijde van het dorp zijn gericht onderzoek, een marketingcampagne en gunstige voorwaarden voor het interesseren van marktpartijen noodzakelijk. In de huidige situatie is het niet aannemelijk dat de markt uit zichzelf dergelijke initiatieven gaat uitvoeren in een krimpgebied. Hierdoor is een risico aanwezig. Daarnaast moet binnen deze variant voorkomen worden dat lokale partijen en ondernemers gaan "navelstaren" omdat iedereen wacht op een initiatief en investeringen door externe partijen.

Het aanleggen van langzaamverkeersroutes vraagt niet om ingrijpende planologische procedures, misschien alleen een aanlegvergunning. Er wordt hier ook geen weerstand tegen verwacht en de ingreep leidt snel tot resultaat. Aandachtspunt voor een succesvolle route naar de pier is dat er wel sprake moet zijn van een pleisterplaats (halverwege) en aantrekkelijke voorzieningen op het eindpunt.

Variant 4 voorziet in een grootschalige ontwikkeling van voorzieningen op de pier: jachthaven, wellness-centrum, restaurant, uitkijktoren, informatiepunt en upgradering van het omliggende terrein. Voor deze ingreep is samenwerking van tenminste drie overheden, verschillende marktpartijen, Dorpsbelang en de rederij van cruciaal belang. Hierbij zijn de belangen van Rijkswaterstaat, de provincie, de gemeente en Dorpsbelang verschillend. Voor een dergelijke ontwikkeling zijn in ieder geval een bestemmingsverruiming en provinciale ontheffingen noodzakelijk. En moet interesse van verschillende marktpartijen worden gewekt en dit moet worden omgezet naar investeringsbereidheid. Dit is een ambitieuze ingreep met meerdere risico's en weerstand wordt verwacht.

Uitkomsten ruimtelijk-procedurele haalbaarheid

Variant 1: Woondorp low impact, 'terug tot de kern'

4 x groen 

4 x geel 

2 x oranje 

2 x rood 

Score:

5,6

Variant 2: Woondorp high impact, 'nieuwe kwaliteit'

1 x groen 

4 x geel 

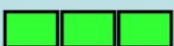
5 x oranje 

2 x rood 

Score:

4,7

Variant 3: Waddendorp low impact, 'op eigen kracht'

3 x groen 

6 x geel 

7 x oranje 

0 x rood

Score:

5,5

Variant 4: Waddendorp high impact, 'externe aanjagers'

4 x groen 

7 x geel 

13 x oranje 

2 x rood 

Score:

5,0

6.6 Conclusies ruimtelijk-procedurele haalbaarheid

Op de linker pagina worden de totaalscores van de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid per variant weergegeven. Het gaat om de gemiddelde totaalscore van de ingrepen per variant. Van belang is dat de totaalscore geen rapportcijfer is; het maximaal aantal te behalen punten per ingreep is immers niet een 10, maar een 8. Gerelateerd aan deze schaal kan geconcludeerd worden dat alle varianten ruimtelijk-procedureel haalbaar zijn. Logischerwijs scoren de meer ingrijpende, 'high impact'-varianten lager dan de 'low impact'-varianten.

De analyse van de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid geeft vooral inzicht in mogelijke haken en ogen bij bepaalde ingrepen die gebruikt kunnen worden bij verdere uitwerking. Het is niet mogelijk om aan de totaalscore direct conclusies te verbinden voor het wel of niet uitvoeren van een variant. Hieronder volgen per invalshoek de belangrijkste conclusies uit de analyse van de ruimtelijk-procedurele haalbaarheid.

Conclusies RCE

- Bij het samenvoegen van panden moeten de panden individueel herkenbaar blijven.
- De sloop van (niet-structurele) panden binnen het beschermd dorpsgezicht dient goed onderbouwd worden en de sloop van structurele bebouwing is niet wenselijk.
- Het kaatsveld dient als traditionele sportbeoefening ruimtelijk gekoppeld te blijven aan de historische kern.
- De gereformeerde kerk aan de Elbasterweg is een beeldbepalend gebouw en sloop is daarom niet wenselijk, herbestemming wel.
- Zorg voor een cultuurhistorische analyse als onderlegger voor het groenplan.
- Volgens de RCE kan een recreatieve invulling van het stationsgebouw een bijzondere toekomst aan dit markante gebouw geven.
- De vrije ligging van het ensemble van de molen dient bij (her)ontwikkeling behouden te blijven. De molenbiotoop zorgt ook voor ruimtelijke beperkingen bij (her)ontwikkeling.

Conclusies Planologie

- Ingrepen in de groenstructuur en het aanleggen van langzaamverkeersroutes kunnen leiden tot snel, tastbaar resultaat met beperkte investeringen en risico's.
- Veel ingrepen vragen om bestemmingsverruiming met bijbehorende procedures.
- Een procesversnelling voor de bestemmingsverruiming is mogelijk door het opstellen van een structuurvisie over de gekozen ingrepen, gevolgd door een paraplu-bestemmingsplan.
- Werk vooraf aan draagvlak voor ingrepen om juridische bezwaren te minimaliseren.

Conclusies krachtenveld en proces

- Samenwerken is cruciaal, vorm per ingreep strategische allianties van de stakeholders.
- Buit het eigendom van de WCD (extensiveren) en de gemeente (maatschappelijk vastgoed) uit voor de eerste ingrepen: creëer een sneeuwbal-effect.
- Bij extensiveren: behoud de bestaande huurders voor het dorp.
- Creëer een parkeeroplossing voor bezoekers van de pier waar Holwerd baat bij heeft.
- Minimaliseer de concurrentie van de MFA met de bestaande horeca.
- Particulier initiatief: wie investeert in een krimpgebied? Zet niet alles op investeringen van buitenaf, maar faciliteer particulier initiatief van en door het dorp.



7. ANALYSE MAATSCHAPPELIJKE KOSTEN EN BATEN

7.1 Inleiding

Het instrument dat door het Aanvalsplan Krimp gebruikt is om de financiële effecten van de varianten te bepalen is de maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA). In een MKBA worden de welvaartseffecten van projectalternatieven vastgesteld door deze te vergelijken met een zogenaamd nulalternatief. Het nulalternatief en de projectalternatieven zijn in hoofdstukken 3 en 5 beschreven. In deze paragraaf wordt de gehanteerde methodiek uiteengezet.

De identificatie, kwantificering en monetarisering van de effecten is de kern van een MKBA. De MKBA heeft het maatschappelijke rendement van een project als basis, hierbij worden ook alle niet-financiële kosten en baten van een project in beschouwing genomen.

Tijdens het opstellen van de MKBA worden de volgende vier stappen genomen:

1. **Vaststellen van het nulalternatief en de projectalternatieven:** in de eerste stap worden de alternatieven beschreven. Er wordt gestart met het nulalternatief (zie hoofdstuk 3). Naast het nulalternatief worden in deze stap ook de projectalternatieven (varianten 1 t/m 4) gedefinieerd. De projectalternatieven geven de mogelijke oplossingen voor de gesignaleerde problemen in Holwerd (zie hoofdstuk 5).
2. **Bepalen van autonome ontwikkelingen:** autonome ontwikkelingen (externe ontwikkelingen genoemd) zijn gedefinieerd als die ontwikkelingen die invloed hebben op het project, maar die onafhankelijk van het al dan niet uitvoeren van de projectalternatieven optreden. Belangrijk hierbij zijn bijvoorbeeld demografische en economische ontwikkelingen. In hoofdstuk 2 is voor de aspecten wonen, werken, voorzieningen en toerisme een overzicht gegeven van de belangrijkste ontwikkelingen en trends.
3. **Beschrijven, kwantificeren en monetariseren van effecten:** deze stap vormt de kern van de MKBA. Zowel de kosten als de effecten van de projectalternatieven worden geïdentificeerd, gekwantificeerd en zoveel mogelijk gemonetariseerd (in geld uitgedrukt). In een MKBA wordt normaliter een onderscheid gemaakt naar directe effecten, indirecte effecten en externe effecten. Directe effecten zijn gedefinieerd als de gevolgen voor de eigenaren/bewoners van woningen in Holwerd. Indirecte effecten ontstaan doordat directe effecten worden doorgegeven naar andere markten dan de woningmarkt (transport, werken, bedrijvigheid). De laatste categorie van effecten, externe effecten, zijn niet-geprijsde gevolgen voor derden. Een goed voorbeeld is de geluidshinder die omwonenden kunnen ervaren van een horeca-gelegenheid. Bezoekers maken gebruik van de horeca-gelegenheid en produceren geluid, dat door omwonenden als overlast kan worden ervaren. Omdat er geen markt is waar geluid(overlast) wordt verhandeld, is geluid niet direct geprijsd. De gevolgen van verkrotte panden voor omliggende panden kunnen ook als extern effect worden aangemerkt. In deze studie zijn alleen de directe en externe effecten van de projectalternatieven bestudeerd.
4. **Overzicht van kosten en baten van de projectalternatieven:** in de vierde stap worden de kosten en effecten van de projectalternatieven op een overzichtelijke wijze gepresenteerd. Hierbij worden zowel de gekwantificeerde en gemonetariseerde effecten weergegeven.

Tabel 1 nulalternatief: kosten van leegstaande woningen

Jaar	Aantal leegkomende woningen	Aantal maanden leegstaand	Huurwaarde per maand	Totale economische waarde verloren
2010	0	588	€ 400	€ 0
2011	0	576	€ 400	€ 0
2012	0	564	€ 400	€ 0
2013	3	552	€ 400	€ 662.400
2014	4	540	€ 400	€ 864.000
2015	4	528	€ 400	844.800
2016	5	516	€ 400	1.032.000
2017	5	504	€ 400	1.008.000
2018	9	492	€ 400	1.771.200
2019	10	480	€ 400	1.920.000
2020	10	468	€ 400	1.872.000
2021	10	456	€ 400	1.824.000
2022	10	444	€ 400	1.776.000
2023	10	432	€ 400	1.728.000
2024	10	420	€ 400	1.680.000
2025	10	408	€ 400	1.632.000
2026	10	396	€ 400	1.584.000
2027	10	384	€ 400	1.536.000
2028	10	372	€ 400	1.488.000
2029	10	360	€ 400	1.440.000
2030	10	348	€ 400	1.392.000
2031	0	336	€ 400	€ 0
2032	0	324	€ 400	€ 0
2033	0	312	€ 400	€ 0
2034	0	300	€ 400	€ 0
2035	0	288	€ 400	€ 0
2036	0	276	€ 400	€ 0
2037	0	264	€ 400	€ 0
2038	0	252	€ 400	€ 0
2039	0	240	€ 400	€ 0
2040	0	228	€ 400	€ 0
2041	0	216	€ 400	€ 0
2042	0	204	€ 400	€ 0
2043	0	192	€ 400	€ 0
2044	0	180	€ 400	€ 0
2045	0	168	€ 400	€ 0
2046	0	156	€ 400	€ 0
2047	0	144	€ 400	€ 0
2048	0	132	€ 400	€ 0
2049	0	120	€ 400	€ 0
2050	0	108	€ 400	€ 0
2051	0	96	€ 400	€ 0
2052	0	84	€ 400	€ 0
2053	0	72	€ 400	€ 0
2054	0	60	€ 400	€ 0
2055	0	48	€ 400	€ 0
2056	0	36	€ 400	€ 0
2057	0	24	€ 400	€ 0
2058	0	12	€ 400	€ 0
2059	0	0	€ 400	€ 0
Totaal	150			€ 26,05 mln

Om de effecten van de varianten met elkaar te kunnen vergelijken is het noodzakelijk ze onder één tijdnoemer te brengen. Zo vinden de investeringen vooral in de eerste jaren plaats en treden de effecten ervan later op en gedurende een langere periode.

Het onder één noemer plaatsen vindt plaats door toepassing van de Netto Contante Waarde (NCW) methode. Hierbij wordt een discontovoet van 5,5% gehanteerd. Deze discontovoet bestaat uit 2,5% basis interest en een risico-opslag van 3,0%. Als basisjaar is in de studie 2010 gebruikt. Dit is het jaar waarnaar alle kosten en baten worden teruggerekend. Wij veronderstellen dat de investeringen starten in 2010. De analyseperiode is 50 jaar. Dit is overeenkomstig de tijdsduur die wordt gebruikt bij het opstellen van vastgoedexploitaties.

In paragrafen 7.2 tot en met 7.6 worden per variant de effect analyses en de wijze waarop de verschillende effecten zijn berekend besproken. Als eerste worden de effecten van het nulalternatief besproken.

7.2 **Uitkomsten nulalternatief**

Uit de trendanalyse in hoofdstukken 2 en 3 is gebleken dat er in 2030 circa 150 woningen leeg zullen staan in Holwerd. Als gevolg van de bevolkingskrimp en de toegenomen leegstand kan een aantal effecten optreden.

Ten eerste kan de *fysieke kwaliteit* van de (bewoonde) woningen in Holwerd afnemen. Dit kan gebeuren omdat eigenaren/bewoners van woningen in een krimpend gebied ontmoedigd raken om nog verder te investeren in hun woningen. De waardering van een woonconsument voor de (fysieke) kwaliteit van een woning blijkt uit zijn of haar betalingsbereidheid voor deze woning. Het verlies aan kwaliteit als gevolg van een verslechterde staat van een woning komt dus tot uitdrukking in een lagere prijs voor de woning. In het nulalternatief veronderstellen wij dat de WCD en de particuliere eigenaren van de niet-leegstaande woningen voldoende onderhoud zullen plegen zodat de fysieke kwaliteit van deze woningen niet zal veranderen. Deze veronderstelling is gerechtvaardigd omdat de hypotheekverstrekker het plegen als onderhoud als voorwaarde stelt.

Het tweede effect van bevolkingskrimp in Holwerd is dat vraag en aanbod naar specifieke woningen niet meer op elkaar aansluiten. Een mogelijk gevolg hiervan is leegstand. De economische waarde (kosten) van leegstand is in deze studie bepaald door het aantal leegstaande woningen te vermenigvuldigen met het aantal maanden dat deze leegstaan en de gemiddelde huurwaarde per maand. Op advies van de WCD is de gemiddelde huurwaarde per maand vastgesteld op € 400.

In het overzicht op de linker pagina is per jaar aangegeven hoeveel panden als leegstaand kunnen worden aangemerkt in de periode 2010-2060. Hierbij is aangenomen dat de bevolkingskrimp zijn piek bereikt in 2030 en dat er na dit jaar geen nieuwe leegstand ontstaat. Verder is verondersteld dat wanneer een woning in het nulalternatief leeg komt te staan, deze leegstand langdurig is.

Uit de tabel blijkt dat de totale kosten van de 150 leegstaande panden in het nulalternatief ruim € 26 miljoen bedragen. Dit bedrag is overigens nog niet netto contant gemaakt door middel van een discontovoet (5,5%).

Tabel 2 nulalternatief: waardeverlies als gevolg van verminderde ruimtelijke kwaliteit

Jaar	Aantal niet-leegstaande woningen	Marktwaaarde	Waardeverlies per woning	Totaal waardeverlies als gevolg van verminderde ruimtelijke kwaliteit
2010	650	€ 175.000	€ 0	€ 0
2011	650	€ 175.000	€ 0	€ 0
2012	650	€ 175.000	€ 0	€ 0
2013	647	€ 174.125	-€ 875	-€ 566.125
2014	643	€ 173.254	-€ 871	-€ 559.812
2015	639	€ 172.388	-€ 866	-€ 553.548
2016	634	€ 171.526	-€ 862	-€ 546.470
2017	629	€ 170.669	-€ 858	-€ 539.450
2018	620	€ 169.815	-€ 853	-€ 529.072
2019	610	€ 168.966	-€ 849	-€ 517.936
2020	600	€ 168.121	-€ 845	-€ 506.898
2021	590	€ 167.281	-€ 841	-€ 495.958
2022	580	€ 166.444	-€ 836	-€ 485.114
2023	570	€ 165.612	-€ 832	-€ 474.366
2024	560	€ 164.784	-€ 828	-€ 463.714
2025	550	€ 163.960	-€ 824	-€ 453.156
2026	540	€ 163.140	-€ 820	-€ 442.692
2027	530	€ 162.325	-€ 816	-€ 432.322
2028	520	€ 161.513	-€ 812	-€ 422.044
2029	510	€ 160.705	-€ 808	-€ 411.858
2030	500	€ 159.902	-€ 804	-€ 401.763
2031	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2032	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2033	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2034	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2035	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2036	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2037	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2038	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2039	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2040	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2041	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2042	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2043	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2044	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2045	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2046	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2047	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2048	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2049	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2050	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2051	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2052	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2053	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2054	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2055	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2056	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2057	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2058	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
2059	500	€ 159.902	€ 0	€ 0
Totaal				€ 8,8 mln

Niet alleen de kenmerken van een woning bepalen de woningprijs; ook de kenmerken van de woonomgeving hebben hierop een invloed. Zo is de locatie van een woning zeer bepalend voor de woningprijs. Andere factoren die de woningprijs beïnvloeden zijn sociaal-economische kenmerken van de bewoners van een wijk, de type woningen aanwezig, (hoogbouw versus laagbouw, koop versus huur, etc), kwaliteit van de aanwezige groenvoorzieningen en waterpartijen, en de ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied.

Wij veronderstellen dat in het nulalternatief deze aspecten niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Zo zal de bereikbaarheid van Holwerd niet wezenlijk anders zijn in het nulalternatief dan nu. Tevens zullen de huidige groenvoorzieningen en waterpartijen blijven gehandhaafd.

Er zullen wel veranderingen optreden met betrekking tot de volgende drie aspecten van de woonomgeving:

- De kwaliteit van de openbare ruimte.
- Het voorzieningenniveau.
- De aanwezigheid van scholing en werk.

Hoewel de gemeente Dongeradeel de kwaliteit van de openbare ruimte op peil zal houden, heeft de groeiende leegstand een negatieve invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte. Leegstaande en verpauperde panden hebben een negatieve invloed op de waarde van de omliggende panden. De resultaten van een studie uitgevoerd door Glaeser en Shapiro geven aan dat er een positief verband bestaat tussen woningprijzen en de gemiddelde kwaliteit van panden aanwezig in de omgeving. Rosen (1984) in een andere studie vindt een klein significant verband tussen de woningprijs en de kwaliteit van omliggende panden.

In de economische wetenschap wordt ook verondersteld dat de beschikbaarheid en de kwaliteit van voorzieningen in de omgeving van een woning een invloed hebben op de woningprijs. Verschillende methoden kunnen worden gebruikt voor de economische waardering van voorzieningen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van de hedonische prijsmethode, de reiskostenmethode of een zogenaamde stated-preference methode. Er bestaan echter zeer weinig studies in Nederland waarin de invloed van het voorzieningenniveau op de woningprijs is onderzocht. Wel geldt dat de afstand tot en beschikbaarheid van voorzieningen in de woningprijs verdisconteerd is.

Om toch een economische waardering te geven aan de verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving, maken we gebruik van een percentage. Wij veronderstellen dat de gemiddelde woningprijs (€ 175.000) met 0,5% per jaar daalt in de periode dat leegstand optreedt (2013-2030).

De totale economische waarde die verloren gaat door de verslechterde ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving is gelijk aan € 8,8 miljoen. Dit betekent dat een leegkomende woning de waarde van de resterende, bewoonde woningen met gemiddeld € 840 doet dalen. De totale waarde van de woningen aanwezig in Holwerd is gelijk aan € 114 miljoen (€ 175.000 * 650). De berekende daling is dan gelijk aan 7,7% van dit bedrag.

In de tabel op de linker pagina wordt een overzicht gegeven van het aantal leegstaande woningen per jaar en het verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Het bedrag van € 8,8 miljoen is overigens nog niet netto contant gemaakt door middel van een discontovoet (5,5%).

Uitkomsten MKBA nulalternatief

Gevolgen nulalternatief	Effect	Netto contante waarde
Verandering fysieke kwaliteit woningen	Geen verandering	0
Leegstand (gederfde huurwaarde)	150 leegstaande woningen	-/- € 14,5 mln
Ruimtelijke kwaliteit	Waardedaling van niet-leegstaande woningen (0,5% per jaar)	-/- € 5,2 mln
Gederfde toeristische bestedingen	5.000 minder bezoekers per jaar	-/- € 0,6 mln
Afname bestedingen bewoners Holwerd	150 huishoudens doen geen boodschappen meer in Holwerd	-/- € 3,0 mln
Totaal		-/- € 23,4 mln



Hoewel verschillende beleidsnota's aangeven dat toerisme gestimuleerd wordt en groeiende is in Noordoost-Friesland, gaat het Aanvalsplan Krimp ervan uit dat het aantal toeristen dat Holwerd bezoekt momenteel beperkt is tot 10.000 per jaar. Aangenomen wordt dat tijdens de warme maanden april t/m september 50 personen per dag Holwerd bezoeken. In de maanden oktober t/m maart daalt het aantal dagelijkse bezoekers tot 20 personen.

Wij nemen aan dat de verhouding tussen dagrecreanten en verblijfsrecreanten gelijk is. Dagrecreanten besteden gemiddeld € 15 per persoon per dag en voor verblijfsrecreanten is dit € 50 per persoon per dag. Dit betekent dat in de huidige situatie de toeristische bestedingen in Holwerd gelijk zijn aan $(5.000 * € 15) + (5.000 * € 50) = € 325.000$ per jaar.

Wel dient te worden opgemerkt dat circa 65% van dit bedrag weglekt naar gebieden buiten de gemeente Dongeradeel. Dit komt door de afdracht van belastingen, de inkoop van producten en diensten van buiten de gemeente, etc. De economische waardering van toerisme en recreatie in Holwerd in de huidige situatie is gelijk aan € 113.759 per jaar.

Door een toename van leegstand en de verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit mag worden verwacht dat het aantal bezoekers in het nulalternatief zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Wij veronderstellen hier dat het aantal bezoekers daalt tot 5.000 bezoekers per jaar. Deze daling zal gelijke tred houden met het aantal leegstaande panden. De economische waarde van de afgenomen toeristische bestedingen is gelijk aan circa € 2,1 mln.

Leegstand ontstaat doordat huishoudens vertrekken uit Holwerd. Wanneer deze huishoudens in Holwerd woonachtig zouden zijn, zouden zij hier ook uitgaven doen. In Holwerd zijn op dit moment enkel basisvoorzieningen aanwezig zoals een kapper, supermarkt, etc. Gemiddeld besteden huishoudens € 5.500 per jaar aan dergelijke zaken (CBS). Van deze bestedingen lekt circa 65% weg uit Holwerd.

Het netto effect van verminderde bestedingen komt hiermee op € 1.925 per huishouden. Doordat 150 huishoudens Holwerd verlaten, resulteert dit in de periode 2010-2060 in een afname van bestedingen die gelijk is aan € 10,9 miljoen.

Conclusies nulalternatief:

In de tabel op de linker pagina is voor het nulalternatief weergegeven wat de omvang van effecten in absolute zin is en in termen van Netto Contante Waarde (5,5%). Uit de tabel valt op te maken dat er in het nulalternatief € 23,4 miljoen aan waarde verloren gaat.



7.3 Uitkomsten MKBA variant 1: Woondorp, 'terug tot de kern'

Gevolgen van variant 1 voor de leegstand van woningen:

In variant 1 is het waardeverlies als gevolg van leegstand beperkter dan het nulalternatief. Niet alleen komen er minder woningen leeg te staan, maar ook gebeurt dit op een later tijdstip. Dit heeft als gevolg dat het waardeverlies nu uitkomt op € 8,5 miljoen. Per saldo levert dit een dus een batenpost op van € 6,0 miljoen ten opzichte van het nulalternatief.

In het nulalternatief vertrekken er circa 150 huishoudens uit Holwerd. Door renovatie, ontwikkeling van nultredenwoningen en de herbestemming van beeldbepalende panden zijn dit er in variant 1 slechts 81. Hierdoor nemen de bestedingen in het dorp minder sterk af ten opzichte van het nulalternatief. Waar deze in het nulalternatief met € 3,0 miljoen afnemen is de afname in deze variant gelijk aan € 0,5 miljoen. Er resulteert dus een batenpost van circa € 2,5 miljoen ten opzichte van het nulalternatief.

Gevolgen van variant 1 voor de ruimtelijke kwaliteit:

Verschillende panden worden in deze variant gerenoveerd en/of samengevoegd. Het verbeteren van woningen heeft in de regel een positief effect op de waarde van de betreffende woningen. Echter, in de praktijk stijgt de waarde van een woning niet gelijk met het bedrag dat geïnvesteerd is in de verbeteringen. De stijging van de waarde van de te renoveren panden is gelijkgesteld aan de helft van de subsidies die in deze variant worden verstrekt ten behoeve van particuliere woningverbetering. Dit komt overeen met € 0,3 miljoen.

Door het amoveren van ruim 100 leegstaande woningen wordt verdere verkrotting en verpaupering van de woonomgeving tegengegaan. Waar in het nulalternatief de bewoonde woningen in waarde dalen door een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit, is dit in deze variant niet het geval. Variant 1 levert daarmee een batenpost op van € 5,2 miljoen.

Doordat de ruimtelijke kwaliteit niet zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie, zullen de toeristische bestedingen niet dalen zoals dat in het nulalternatief gebeurt. Dit resulteert in een batenpost van € 0,6 miljoen.

Het amoveren van (leegstaande) woningen leidt er niet alleen toe dat de ruimtelijke kwaliteit niet achteruitgaat, maar de bijbehorende omzetting van circa 26.000 m² terrein tot openbaar groen heeft ook gevolgen voor de mogelijkheden voor waterberging in het plangebied. Wij veronderstellen dat de omzetting naar openbaar groen ervoor zorgt dat er geen andere waterbergende voorzieningen hoeven te worden gerealiseerd in Holwerd. Hierdoor worden er uitgaven uitgespaard die als batenpost van deze variant worden aangemerkt. Voor de bepaling van de omvang van deze uitgespaarde uitgaven is verondersteld dat het realiseren van 1 m³ in het landelijke gebied € 9,- kost. Dit bedrag is afkomstig uit andere door ARCADIS uitgevoerde studies op het gebied van waterberging. Omdat het niet in de lijn der verwachting ligt dat naar 'groen' omgezette gebieden opnieuw worden bebouwd, treden deze baten ieder jaar op vanaf het moment van sloop van het oude pand tot het jaar 2060. De baten gerelateerd aan de verbeterde waterberging zijn becijferd op in totaal € 2,1 miljoen. Voor het optreden van deze baten is het wel van belang dat het waterschap een opgave heeft ten aanzien van de waterberging in Holwerd. Indien dit niet het geval is, is de economische waarde van de verbeterde waterberging nihil.

Uitkomsten MKBA variant 1: Woondorp, 'terug tot de kern'

Kosten	
Consolideren: Renoveren	€ 476.000
Consolideren: Samenvoegen	€ 211.500
Extensiveren: sloop tbv groen	€ 8.792.500
Integreren: samenvoegen sportvoorzieningen	€ 1.146.000
Interesseren: Zichtbaarheid/Beeldkwaliteit	€ 234.000
Interesseren: Herinrichting ontbouwd gebied	€ 1.234.000
Aanjagen: Subsidie beeldbepalende panden	€ 221.000
Planschade	€ 382.000
Overige kosten (proces+onvoorzien)	€ 1.720.000
Totale kosten	€ 14.417.000
Baten	
Vermeden waardedaling leegstaand vastgoed	€ 6.017.000
Vermeden afname ruimtelijke kwaliteit	€ 5.226.000
Vermeden afname recreatieve bestedingen	€ 601.000
Vermeden afname bestedingen bewoners Holwerd	€ 2.548.000
Renovatie subsidies; gestegen woningwaarde	€ 242.500
Samenvoegen woningen; gestegen woningwaarde	€ 107.500
Nultreden woningen	(€ 650.000)
Herbestemming MFA	(€ 919.500)
Gestegen waarde beeldbepalende panden	€ 110.500
Waterberging	€ 2.138.500
Totale baten	€ 15.421.500
Saldo (NCW)	€ 1.004.500

Uit verschillende studies blijkt dat het toevoegen van 'groen' aan de leefomgeving door bewoners en gebruikers wordt gewaardeerd en dat dit terug te vinden is in de woningprijs (zie Rouwendal en van der Straaten, 2008 of Koomen, 2008). Echter, de omgeving van Holwerd is dusdanig groen dat het toevoegen van nog meer groen een marginaal effect zal hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Wij verwachten daarom niet dat door de omzetting van woningen naar openbaar groen de prijzen van het in de nabijheid gelegen vastgoed veranderen. Het verwijderen van het zogenaamde 'schaamgroen', het beter zichtbaar maken van Holwerd en het verbeteren van de relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit. Ook in dit geval is het echter niet realistisch om te verwachten dat daardoor de prijzen van woningen in Holwerd zullen stijgen.

De aanwezigheid van cultureel erfgoed in de woonomgeving kan een positieve invloed hebben op de woningwaarde. Ruijgrok (2006) en Ruijgrok *et al.* (2004) vonden een verhoogde waarde van 15% voor woningen met cultureel erfgoed kenmerken in de Tieler- en Culemborgerwaard. Buiten Nederland hebben Deodhar (2004) en Asabere *et al.* (1989) onderzocht in welke mate architectuur samenhangt met woningwaarden. Deze relatie bleek positief te zijn. Het behoud van beeldbepalende panden is dus belangrijk voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het dorp en daarmee de waarde van woningen. Het effect van de renovatie en verbetering van deze panden op de omliggende panden hebben wij niet apart gewaardeerd, maar is opgenomen in de post vermeden afname ruimtelijke kwaliteit. De stijging van de waarde van de beeldbepalende panden door renovatie is gelijkgesteld aan de helft van de subsidie die in deze variant wordt verstrekt.

Gevolgen van nieuwe vastgoedontwikkelingen in variant 1:

In deze variant gaat sloop gedeeltelijk gepaard met de ontwikkeling van nieuwe woningen in de Beijertstraat. De kosten van deze activiteit zijn € 1,0 miljoen. Dit betreft zowel de sloop als de bouwkosten. De exploitatie van deze nultredenwoningen levert circa € 0,4 miljoen op. Dit betekent dat er een onrendabele top resteert van € 0,6 miljoen die in zijn geheel wordt veroorzaakt door de sloopkosten. Dit is exclusief het waardeverlies van de gesloopte woningen.

De herbestemming van de sporthal tot MFA levert een negatief exploitatieresultaat op van € 0,9 miljoen. Tevens is het clusteren van sportvelden duur en levert het slechts beperkte baten op in de vorm van vermeden onderhoudskosten.

Samenvatting van kosten en baten variant 1:

In de tabel op de linker pagina zijn de verschillende kosten en baten van variant 1 samengevat. De belangrijkste kostenpost is *sloop ten bate van groen* (€ 8,7 miljoen). Hier staan de posten *vermeden afname ruimtelijke kwaliteit* (€ 5,2 miljoen) en *verbeterde waterberging* (€ 2,1) miljoen als baten tegenover. De subsidies die worden verstrekt voor het renoveren en samenvoegen van woningen (€ 0,7 miljoen) leveren baten op in de vorm van *vermeden leegstand* (€ 6,0 miljoen) en *vermeden afname van bestedingen in Holwerd* (€ 2,5 miljoen).

Wanneer de totale kosten en baten van deze variant worden geaggregeerd, resulteert een positief saldo van **€ 1,0 miljoen** ten opzichte van het nulalternatief. Twee kanttekeningen zijn hierbij van belang. Ten eerste, om dit resultaat te behalen dienen de gerenoveerde woningen weer verhuurd of verkocht te worden en dus weer bezet te zijn. Ten tweede, om de baten ten aanzien van de verbeterde waterberging te kunnen meetellen moet het waterschap een opgave hebben. Beide aspecten dienen nader te worden onderzocht.



7.4 **Uitkomsten MKBA variant 2: Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'**

Gevolgen van variant 2 voor de leegstand van woningen:

In variant 2 is het waardeverlies als gevolg van leegstand teruggedrongen ten opzichte van het nulalternatief. Niet alleen komen er minder woningen leeg te staan, maar ook gebeurt dit op een later tijdstip. Dit heeft als gevolg dat het waardeverlies nu uitkomt op € 8,5 miljoen. Per saldo levert dit een dus een batenpost op van € 6,0 miljoen. Met betrekking tot deze batenpost verschillen de beide Woondorp-varianten niet van elkaar.

In het nulalternatief verlaten er circa 150 huishoudens Holwerd. Door renovatie, ontwikkeling van nieuwe woningen en de herbestemming van beeldbepalende panden zijn dit er in variant 2 aanzienlijk minder. Hierdoor nemen de bestedingen in het dorp minder sterk af. Waar deze in het nulalternatief met € 3,0 miljoen afnemen, is er in deze variant zelfs sprake van een geringe toename van de bestedingen van € 0,4 miljoen. Variant 2 levert hiermee een batenpost op van € 3,5 miljoen ten opzichte van het nulalternatief.

Gevolgen van variant 2 voor de ruimtelijke kwaliteit in Holwerd:

Verschillende panden worden in deze variant aangekocht, gerenoveerd en/of samengevoegd. In totaal is hier € 1,7 miljoen voor begroot. Evenals variant 1 is de stijging van de waarde van de gerenoveerde panden gelijkgesteld aan de helft van de renovatiekosten (€ 0,7 miljoen). De waardestijging komt overeen met € 0,4 miljoen. Overigens dienen de aankoopkosten (€ 1,0 miljoen) niet als een waardeverlies te worden opgevat. Het betreft hier een overdracht van waarde van de huidige eigenaar naar de instantie (gemeente, WCD of DOM) die de panden aankoopt. De aankoopkosten zijn daarom ook opgenomen als in de batenpost. De aankoop en renovatie van woningen kost in totaal € 1,7 miljoen en hier staan € 1,4 miljoen aan baten tegenover.

In variant 2 wordt ongeveer hetzelfde aantal woningen verwijderd als in de vorige woondorp-variant. Dit betekent dat beide varianten dezelfde invloed hebben op het aspect ruimtelijke kwaliteit en dus dezelfde batenpost hebben van € 5,2 miljoen. Doordat de ruimtelijke kwaliteit niet zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie, zal het aantal toeristen dat Holwerd bezoekt gelijk blijven. De toeristische bestedingen zullen dus niet afnemen zoals dat in het nulalternatief gebeurt. Dit resulteert in een batenpost van € 0,6 miljoen.

Het amoveren van (leegstaande) woningen leidt in variant 2 tot nieuw openbaar groen en ruimte voor het ontwikkelen van nieuw vastgoed. In deze variant komt 32.000 m² beschikbaar voor waterberging. De baten gerelateerd aan de verbeterde waterberging zijn € 2,6 miljoen terwijl de sloopkosten ten bate van groen gelijk zijn aan € 2,0 miljoen. Wij verwachten, net als bij de vorige variant, niet dat het toevoegen van groen aan al een relatieve groene omgeving een positief effect heeft op de prijzen van het in de nabijheid gelegen vastgoed. Dit geldt ook voor het verwijderen van het zogenaamde 'schaamgroen', het beter zichtbaar maken van Holwerd en het verbeteren van de relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap. Deze activiteiten hebben wel een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Uitkomsten MKBA variant 2: Woondorp, 'nieuwe kwaliteit'

Kosten	
Consolideren: Renoveren	€ 1.315.500
Consolideren: Samenvoegen	€ 428.500
Extensiveren: sloop tbv groen	€ 2.002.000
Extensiveren: sloop en ontwikkeling nultreden woningen	€ 300.500
Extensiveren: sloop en ontwikkeling vrije kavels landelijk wonen	€ 9.924.000
Extensiveren: sloop en ontwikkeling overage bouw kavels	€ 177.000
Ontwikkelen: voorzieningencluster	€ 210.500
Ontwikkelen: parkeervoorzieningen centrum	€ 1.680.500
Integreren: samenvoegen sportvoorzieningen	€ 877.800
Zichtbaarheid/beeldkwaliteit	€ 599.000
Aanjagen: herbestemming beeldbepalende panden	€ 455.000
Bovenwijkse voorzieningen (planschade)	€ 450.000
Onvoorzien, proceskosten, tijdelijke voorzieningen	€ 2.442.500
Totale kosten	€ 20.862.800
Baten	
Vermeden waardedaling leegstaand vastgoed	€ 6.017.000
Vermeden daling ruimtelijke kwaliteit	€ 5.226.000
Vermeden afname recreatieve bestedingen	€ 601.000
Vermeden afname bestedingen bewoners Holwerd	€ 3.472.000
Renovatie subsidies	€ 1.078.000
Samenvoegen woningen	€ 323.000
Gronduitgifte nultreden woningen	€ 380.000
Gronduitgifte landelijk wonen	€ 2.633.000
Gronduitgifte vrije kavels	€ 617.000
Ontwikkeling voorzieningencluster	€ 301.500
Ontwikkeling parkeervoorzieningen centrum	€ 153.500
Herontwikkeling sporthal tot MFA	(€ 946.000)
Herbestemming beeldbepalende panden	€ 344.500
Waterberging	€ 2.631.000
Totale baten	€ 22.831.500
Saldo (NCW)	€ 1.968.700

Al eerder is geconcludeerd dat het behoud van beeldbepalende panden belangrijk is voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee van de waarde van woningen. Het effect van de renovatie en verbetering van deze panden op de omliggende panden hebben wij niet apart gewaardeerd, maar is opgenomen in de post vermeden afname ruimtelijke kwaliteit. De stijging van de waarde van beeldbepalende panden door renovatie is gelijkgesteld aan de helft van de kosten die in deze variant worden gemaakt voor het renoveren van deze panden. De kosten die gerelateerd zijn aan de aankoop van deze panden vormen feitelijk een overdracht van waarde van de huidige eigenaren naar de gemeente, WCD of DOM. Voor de herbestemming van beeldbepalende panden wordt in deze variant € 0,5 miljoen uitgetrokken. In deze post zitten verwervingskosten á € 0,25 miljoen en renovatiekosten á € 0,25 miljoen. Deze activiteit levert € 0,35 miljoen aan baten op.

Gevolgen van nieuwe vastgoedontwikkelingen in variant 2:

In variant 2 ligt de nadruk op het ontwikkelen van nieuwe hoogwaardige woonmilieus. Waar gesloopt wordt, komen vrije kavels en betere woningen terug. Vooral de sloop- en ontwikkelingskosten van de nultredenwoningen zijn met hoog ten opzichte van de baten in de vorm van gronduitgifte. De uitgifte van bouw kavels levert wel een positief saldo op van kosten en baten. Het ontwikkelen van parkeervoorzieningen in het centrum kost € 1,7 miljoen. Gezien de zeer beperkte baten van deze activiteit (€ 0,2 miljoen) moet hiervan worden afgezien.

Samenvatting van kosten en baten variant 2:

In de tabel op de linker pagina zijn de verschillende kosten en baten van variant 2 samengevat. De belangrijkste kostenpost is *sloop en ontwikkeling landelijk wonen* (€ 10,0 miljoen). De opbrengsten (€ 2,6 miljoen) verbonden aan de uitgifte van grond zijn niet voldoende om deze kosten te dekken. Van de overige ontwikkelingsactiviteiten (nultredenwoningen, vrije kavels, etc.) zijn de baten hoger dan de kosten (+ € 0,5 miljoen).

Omdat de kosten van de aankoop, renovatie en/of samenvoegen van woningen en beeldbepalende panden € 0,5 miljoen hoger zijn dan de baten is deze activiteit niet rendabel. Wanneer de kosten en baten van deze drie activiteiten worden opgeteld ontstaat er een negatief 'exploitatieresultaat' van (€ 7,2 miljoen) voor de (private) partijen die deze activiteiten gaan uitvoeren. Het gaat hierbij dus op de private kosten en baten van deze activiteiten. Wanneer we de maatschappelijke baten van deze activiteiten beschouwen verandert het beeld sterk.

Zo zorgen de investeringen dat de ruimtelijke kwaliteit in het dorp niet verslechtert ten opzichte van die in het nulalternatief. De batenpost *vermeden afname ruimtelijke kwaliteit* (€ 5,2 miljoen) mag in zijn geheel aan deze activiteiten worden toegerekend. Dit geldt ook voor de post *vermeden leegstand* (€ 6,0 miljoen) en *vermeden afname van bestedingen in Holwerd* (€ 3,5 miljoen). Wanneer deze maatschappelijk baten worden meegerekend dan resteert een positief saldo van (€ 5,2 miljoen).

Wanneer de totale kosten en baten van deze variant worden geaggregeerd resulteert een positief saldo van € 1,9 miljoen. Twee opmerkingen zijn hierbij van belang. Ten eerste, om dit resultaat te behalen dienen de gerenoveerde woningen weer verhuurd of verkocht te worden en dus weer bezet te zijn. Ten tweede, om de baten ten aanzien van de verbeterde waterberging te kunnen meetellen moet het waterschap een opgave hebben.



7.5 Uitkomsten MKBA variant 3: Waddendorp, 'op eigen kracht'

Gevolgen van variant 3 voor de leegstand van woningen:

In variant 3 worden de gerenoveerde en samengevoegde woningen verhuurd aan recreanten en werkenden op Ameland. De leegstand komt daarom lager uit dan in het nulalternatief. Het waardeverlies is teruggedrongen van € 14,5 miljoen tot € 1,4 miljoen. Per saldo levert dit een batenpost op van € 13,1 miljoen.

Net als in het nulalternatief verlaten in deze variant 150 huishoudens Holwerd. Echter, de gerenoveerde woningen worden nu bewoond door personen werkzaam op Ameland of door recreanten. Het betreft hier seizoensverbonden verhuur en dus semi-permanente bewoning. De bestedingseffecten zijn dus lager ingeschaald dan in de woondorpvarianten. Ten opzichte van het nulalternatief resteert een batenpost van € 1,4 miljoen.

Gevolgen van variant 3 voor de ruimtelijke kwaliteit in Holwerd:

Deze variant heeft dezelfde invloed op het aspect ruimtelijke kwaliteit als de woondorpvarianten en heeft dus dezelfde batenpost van € 5,2 miljoen. Leegstand en verkrotting wordt in deze variant echter bestreden door semi-permanente bewoning in plaats van sloop. De waardestijging van gerenoveerde panden is wederom gelijkgesteld aan de helft van de renovatiekosten/subsidies (€ 0,9 miljoen) en komt overeen met € 0,4 miljoen.

Het aantal toeristen/recreanten dat Holwerd bezoekt zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De toeristische bestedingen zullen dus niet afnemen zoals dat in het nulalternatief gebeurt. Dit resulteert in een batenpost van € 0,6 miljoen.

In deze variant worden nauwelijks woningen omgezet naar openbaar groen en de baten gerelateerd aan waterberging zijn daarom beperkt tot € 0,2 miljoen. De omzetting van bebouwing naar nieuwe parkeerfaciliteiten levert een klein verlies op.

Er wordt aanzienlijk geïnvesteerd in het verwijderen van het zogenaamde 'schaamgroen', het beter zichtbaar maken van Holwerd en het verbeteren van de relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap. Hoewel dit een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit voorzien wij geen stijging van vastgoedwaarden. Het investeren (€ 0,6 miljoen) in verkeersmaatregelen om passanten af te remmen en hen zo te interesseren in Holwerd levert in totaal geen baten op en kunnen dus beter achterwege gelaten worden.

Al eerder is geconcludeerd dat het behoud van beeldbepalende panden belangrijk is voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het dorp en daarmee van de waarde van woningen. Het effect van de renovatie en verbetering van deze panden op de omliggende panden hebben wij niet apart gewaardeerd, maar is opgenomen in de post vermeden afname ruimtelijke kwaliteit. De stijging van de waarde van beeldbepalende panden door renovatie is gelijkgesteld aan de helft van de kosten die in deze variant worden gemaakt voor het renoveren van deze panden.

Uitkomsten MKBA variant 3: Waddendorp, 'op eigen kracht'

Kosten	
Consolideren: stimulering renovatie t.b.v. Hotel Holwerd	€ 665.500
Consolideren: stimulering samenvoegen t.b.v. Hotel Holwerd	€ 207.500
Consolideren: sloop t.b.v. parkeren	€ 177.000
Ontwikkelen: aanleg langzaamverkeersroutes rondje pier	€ 496.000
Ontwikkelen: toeristische bestemmingen op kop pier	€ 0
Interesseren: Zichtbaarheid/Beeldkwaliteit	€ 1.208.500
Aanjagen: herbestemming beeldbepalende panden	€ 1.037.000
Bovenwijkse voorzieningen	€ 44.500
Overige kosten (proces+onvoorzien)	€ 760.000
Totale kosten	€ 4.596.000
Baten	
Vermeden waardedaling leegstaand vastgoed	€ 13.100.000
Vermeden afname ruimtelijke kwaliteit	€ 5.226.000
Vermeden afname bestedingen bewoners Holwerd	€ 2.071.500
Vermeden afname recreatieve bestedingen	€ 600.000
Renovatie subsidies	€ 333.000
Samenvoegen woningen	€ 104.000
Uitgifte kavels parkeren	€ 89.000
Herbestemming MFA	(€ 2.419.000)
Extra heffing parkeerterrein Grandyk	€ 115.000
Waardestijging beeldbepalende panden	€ 518.500
Waterberging	€ 209.000
Extra recreatie en toerisme	€ 630.000
Totale baten	€ 20.577.000
Saldo (NCW)	€ 15.981.000

Gevolgen van nieuwe recreatieve ontwikkelingen in variant 3:

In deze variant worden verschillende investeringen door de overheid gepleegd om recreatie en toerisme te stimuleren in Holwerd. Het gaat hierbij om:

- De aanleg van een fiets- en wandelpad tussen dorp en pier (kosten € 0,5 miljoen);
- Het ontwikkelen van toeristische bestemmingen op de pier (kostenneutraal);
- Herbestemming van beeldbepalende panden tot toeristisch-recreatieve voorzieningen (kosten € 1,0 miljoen);
- Herbestemming van de sporthal tot MFA met slechtweervoorziening.

Uit de exploitatie blijkt dat de herbestemming van de sporthal tot MFA een negatief exploitatieresultaat oplevert van € 2,4 miljoen.

De voorgenoemde investeringen trekken een beperkt aantal toeristen naar Holwerd die daar extra bestedingen doen. Deze zijn geraamd € 0,5 miljoen.

Samenvatting van kosten en baten variant 3:

In de tabel op de linker pagina zijn de verschillende kosten en baten van variant 3 samengevat. De totale kosten van de variant zijn € 4,5 miljoen. De baten zijn gelijk aan € 15,9 miljoen ten opzichte van het nulalternatief en zijn vooral gelegen in de posten:

- Vermeden waardedaling leegstaand vastgoed (€ 13,1 miljoen);
- Vermeden afname daling ruimtelijke kwaliteit (€ 5,2 miljoen);
- Vermeden afname bestedingen bewoners Holwerd (€ 2,0 miljoen).

De directe investeringen in toeristisch-recreatieve voorzieningen leveren betrekkelijk weinig rendement op. Het exploitatieresultaat van de MFA slechtweervoorziening is zelfs € 2,4 miljoen negatief.



7.6 Uitkomsten MKBA variant 4: Waddendorp, 'externe aanjagers'

Gevolgen van variant 4 voor de leegstand van woningen

In variant 4 worden minder woningen gerenoveerd en/of samengevoegd dan in de vorige Waddendorp variant. Bovendien worden deze woningen nu aangekocht door de overheid, al dan niet verenigd door middel van een DOM. De gerenoveerde woningen worden vervolgens verhuurd. De leegstand in variant 4 (67 woningen) komt wel lager uit dan in het nulalternatief (150 woningen). Daarmee is dit waardeverlies teruggedrongen van € 14,5 miljoen tot € 4,0 miljoen. Per saldo levert dit een batenpost op van € 10,5 miljoen ten opzichte van het nulalternatief.

Net als in het nulalternatief verlaten in variant 4 150 huishoudens Holwerd. Echter, de gerenoveerde woningen worden nu bewoond door recreanten en in mindere mate door personen werkzaam op Ameland. Het betreft hier seizoensverbonden verhuur en dus semi-permanente bewoning. De bestedingseffecten zijn dus lager ingeschaald dan in de woondorpvarianten. Ten opzichte van het nulalternatief resteert een batenpost van € 1,4 miljoen.

Gevolgen van variant 4 voor de ruimtelijke kwaliteit in Holwerd

Verschillende panden worden in deze variant door de overheid/DOM aangekocht, gerenoveerd en/of samengevoegd. In totaal is hier € 1,8 miljoen voor begroot. Het verbeteren van woningen heeft in de regel een positief effect op de waarde van de betreffende woningen. Echter, in de praktijk gebeurt het niet dat de waarde van een woning stijgt met het bedrag dat geïnvesteerd is in de verbeteringen. De stijging van de waarde van deze renoveren panden is gelijkgesteld aan de helft van de renovatiekosten (€ 0,7 miljoen) die in deze variant worden gemaakt. De waardestijging komt overeen met € 0,4 miljoen.

Overigens dienen de aankoopkosten (€ 1,0 miljoen) niet als een waardeverlies te worden opgevat. Het betreft hier een overdracht van waarde van de huidige eigenaar naar de gemeente of de Dorpsontwikkelings Maatschappij (DOM). De aankoopkosten zijn daarom ook opgenomen als in de batenpost. De aankoop en renovatie van woningen kost in totaal € 1,8 miljoen en hier staan € 1,4 miljoen aan baten tegenover.

Variant 4 heeft dezelfde invloed op het aspect ruimtelijke kwaliteit als de woondorp varianten en dus dezelfde batenpost van € 5,2 miljoen. Leegstand en verkrotting wordt in deze variant bestreden door semi-permanente bewoning. Het aantal toeristen/recreanten dat Holwerd bezoekt zal sterk toenemen ten opzichte van de huidige situatie (en dus nog sterker ten opzichte van het nulalternatief). De toeristische bestedingen zullen dus niet afnemen zoals dat in het nulalternatief gebeurt. Dit resulteert in een batenpost van € 0,6 miljoen.

In deze variant worden nauwelijks woningen omgezet naar openbaar groen en de baten gerelateerd aan waterberging zijn daarom beperkt tot € 0,2 miljoen. De omzetting van bebouwing naar nieuwe parkeerfaciliteiten levert een zeer groot verlies op van € 1,3 miljoen. Er wordt aanzienlijk geïnvesteerd in het beter zichtbaar maken van Holwerd en het verbeteren van de relatie tussen de dorpskern en het omliggende landschap. Hoewel dit een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit voorzien wij geen stijging van vastgoedwaarden.

Uitkomsten MKBA variant 4: Waddendorp, 'externe aanjagers'

Kosten	
Consolideren: stimulering t.b.v Hotel Holwerd	€ 1.262.500
Consolideren: stimulering samenvoegen t.b.v Hotel Holwerd	€ 422.000
Consolideren: seizoensgebonden verhuur van leegstaande woningen	€ 102.500
Consolideren: sloop t.b.v parkeren	€ 1.745.000
Herbestemming sporthal tot indoorvoorziening	€ 0
Ontwikkeling van waddencentrum	€ 4.179.000
Manage in kassencomplex	€ 0
Aanleg langzaamverkeersroutes rondje pier	€ 1.009.500
Toeristische bestemmingen op kop pier	€ 630.500
Vergroten en verplaatsen camping de Dobbe	€ 1.229.500
Aanjagen: herbestemming beeldbepalende panden	€ 1.883.500
Bovenwijkse voorzieningen	€ 450.000
Overige kosten (proces+onvoorzien)	€ 1.372.500
Totale kosten	€ 14,8 miljoen
Baten	
Vermeden waardedaling leegstaand vastgoed	€ 10.538.500
Vermeden afname ruimtelijke kwaliteit	€ 5.226.000
Vermeden afname bestedingen bewoners Holwerd	€ 1.392.000
Vermeden afname recreatieve bestedingen	€ 586.000
Renovatie subsidies	€ 1.086.000
Samenvoegen woningen	€ 316.000
Uitgifte kavels parkeren	€ 497.000
Waddencentrum	€ 190.500
Ontwikkeling bungalowpark	€ 1.815.000
Uitgifte kavels Camping	€ 545.000
Extra recreatieve bestedingen	€ 1.907.000
Waterberging	€ 220.000
Waardestijging beeldbepalende panden	€ 941.500
Totale baten	€ 25,3 miljoen
Saldo (NCW)	€ 10,4 miljoen

Het investeren van € 0,6 miljoen in verkeersremmende maatregelen (aanleg 3 rotondes, herinrichting N365) om passanten af te remmen en hen zo te prikkelen om Holwerd te bezoeken, zal naar verwachting geen baten opleveren.

Al eerder is geconcludeerd dat het behoud van beeldbepalende panden belangrijk is voor het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het dorp en daarmee van de waarde van woningen. Het effect van de renovatie en verbetering van deze panden op de omliggende panden hebben wij niet apart gewaardeerd, maar is opgenomen in de post vermeden afname ruimtelijke kwaliteit. De stijging van de waarde van beeldbepalende panden door renovatie is gelijkgesteld aan de helft van de kosten die in deze variant worden gemaakt voor het renoveren van deze panden.

Gevolgen van nieuwe recreatieve ontwikkelingen in variant 4:

In deze variant worden verschillende investeringen gepleegd om recreatie en toerisme te stimuleren in Holwerd. Het gaat hierbij om o.a.:

- Herbestemming van MFA tot indoor sportvoorziening (kostenneutraal);
- Ontwikkeling van een waddencentrum (kosten € 4,2 miljoen);
- Manage in kassencomplex (kostenneutraal);
- Aanleg langzaamverkeersroute 'rondje pier' (kosten € 1,0 miljoen);
- Toeristische bestemming kop pier (kosten € 0,6 miljoen);
- Vergroten en verplaatsen camping (kostenneutraal);

De voorgenoemde investeringen trekken toeristen naar Holwerd die zowel geld uitgeven in de toeristische attracties als in het dorp Holwerd. Deze extra bestedingen in het dorp zijn geraamd op € 1,9 miljoen.

Samenvatting van kosten en baten variant 4:

In de tabel op de linker pagina zijn de verschillende kosten en baten van variant 4 samengevat. De totale kosten van de variant zijn € 14,8 miljoen. De baten zijn gelijk aan € 25,3 miljoen en zijn vooral gelegen in de posten:

- Vermeden waardedaling leegstaand vastgoed á € 13,1 miljoen;
- Vermeden afname daling ruimtelijke kwaliteit á € 5,2 miljoen;
- Vermeden afname bestedingen bewoners Holwerd á € 1,4 miljoen;
- Extra toeristische bestedingen á € 1,9 miljoen.

De som van totale kosten en baten van deze variant is gelijk aan € 10,4 miljoen.

Uitkomsten analyse maatschappelijke kosten en baten

Gevolgen nulalternatief	Effect	Netto contante waarde
Verandering fysieke kwaliteit woningen	Geen verandering	0
Leegstand (gederfde huurwaarde)	150 leegstaande woningen	-/- € 14,5 mln
Ruimtelijke kwaliteit	Waardedaling van niet-leegstaande woningen (0,5% per jaar)	-/- € 5,2 mln
Gederfde toeristische bestedingen	5.000 minder bezoekers per jaar	-/- € 0,6 mln
Afname bestedingen bewoners Holwerd	150 huishoudens doen geen boodschappen meer in Holwerd	-/- € 3,0 mln
Totaal		-/- € 23,4 mln

Uitkomsten MKBA	Kosten	Baten	Saldo
	(ten opzichte van nulalternatief)		
1. Woondorp 'terug tot de kern'	€ 14,4 mln	€ 15,4 mln	+ € 1,0 mln
2. Woondorp 'nieuwe kwaliteit'	€ 20,8 mln	€ 22,8 mln	+ € 2,0 mln
3. Waddendorp 'op eigen kracht'	€ 4,6 mln	€ 20,6 mln	+ € 16,0 mln
4. Waddendorp 'externe aanjagers'	€ 14,8 mln	€ 25,3 mln	+ € 10,4 mln

7.7 Conclusies maatschappelijke kosten en baten

De tabellen op de linker pagina tonen de uitkomsten van het nulalternatief en de uitkomsten van de vier getoetste varianten ten opzichte van dit nulalternatief.

Variant 1 (Woondorp, 'terug tot de kern') leidt tot een waardedaling in Holwerd van € 22,4 miljoen, hetgeen een minimaal positief saldo van € 1,0 miljoen betekent ten opzichte van het nulalternatief. Ofschoon het stimuleren van renovaties en samenvoegingen in de dorpskern tot een positief effect leidt, resulteert de forse sloopopgave langs de rand in een enorm verlies van woningwaarde. Hoewel deze extensivering (sloop t.b.v. groen) de ruimtelijke kwaliteit verbetert en mogelijkheden biedt tot inkomsten uit waterberging, zijn de baten zijn veel kleiner dan de kosten. Bovendien zal de verbeterde waterberging alleen economische waarde als het plaatselijke Waterschap een opgave heeft.

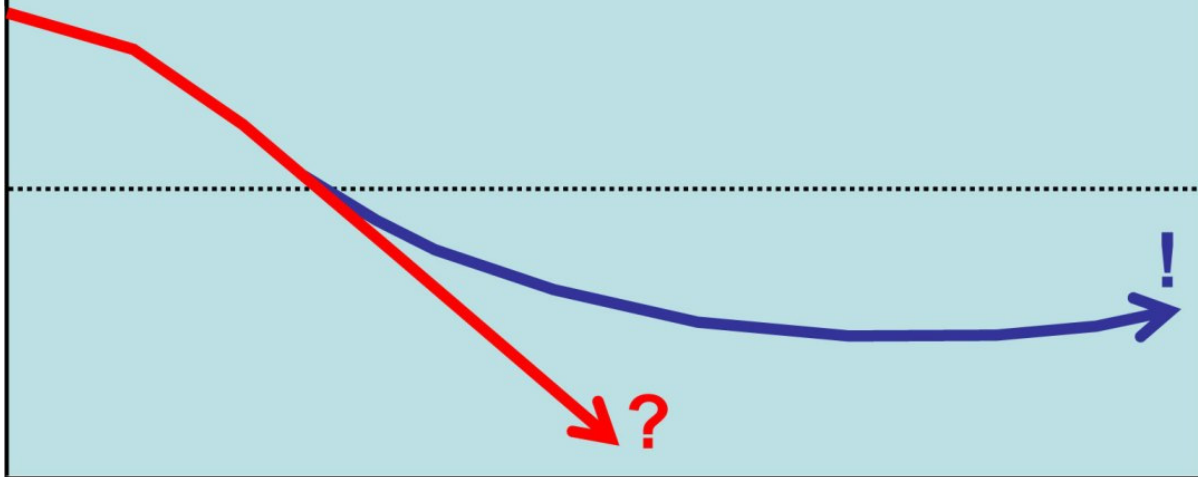
Variant 2 (Woondorp, 'nieuwe kwaliteit') leidt tot een waardedaling van € 21,4 miljoen, met een iets groter positief saldo als gevolg (€ 2,0 miljoen) dan variant 1. Ook in deze variant hebben de renovaties en samenvoegingen in de dorpskern een positief effect, maar resulteert de sloop langs de dorpsrand in een groot verlies van woningwaarde dat niet terugverdiend kan worden door de uitgifte van vrije kavels. Wel leveren de vrije kavels nieuwe bestedingen op in het dorp. Ook bij deze variant geldt dat de verbeterde waterberging alleen economische waarde heeft indien het Waterschap een opgave heeft.

Variant 3 (Waddendorp, 'op eigen kracht') leidt tot een waardedaling van € 7,4 miljoen, wat een forse verbetering betekent ten opzichte van het nulalternatief (€ 16 miljoen). Een belangrijke veronderstelling bij het in beeld brengen van deze variant is dat alle woningen die in het kader van Hotel Holwerd worden verhuurd aan werkenden op Ameland en toeristen, weer gevuld raken en er dus geen sprake is van leegstand. Op basis van onze analyse vragen wij ons echter af in hoeverre dit uitgangspunt realistisch is. Ook blijkt uit de analyse van deze variant dat de bedachte verkeersremmende maatregelen (aanleg rotondes, herprofilering etc.) weinig zin hebben. De grootste batenpost van deze variant is dat er door het vermijden van een sloopprogramma geen vernietiging van woningwaarde plaatsvindt.

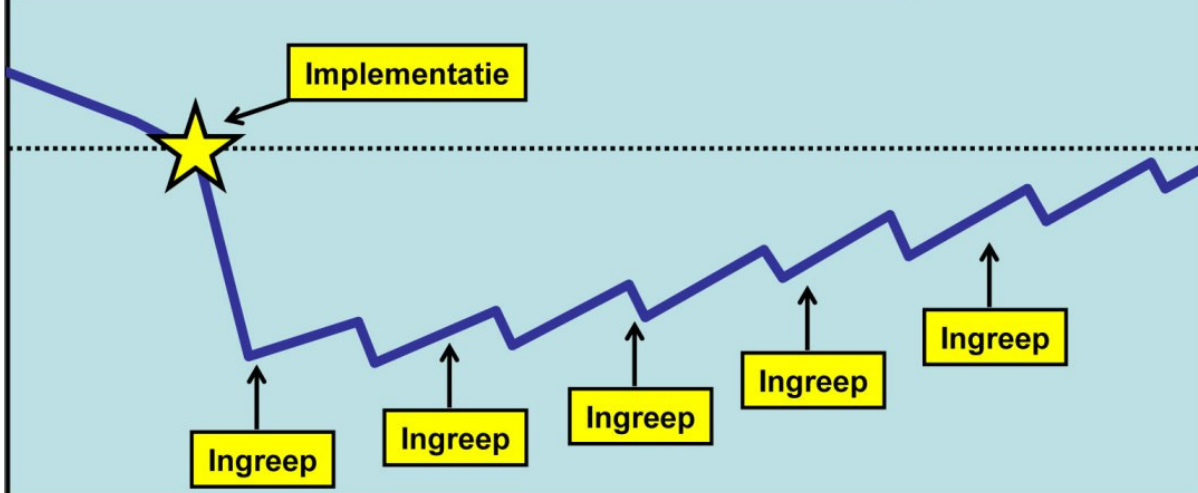
Variant 4 (Waddendorp, 'externe aanjagers') leidt tot een waardedaling van € 13 miljoen, wat ook een aanzienlijke verbetering betekent ten opzichte van het nulalternatief (€ 10,4 miljoen). Ook bij deze variant wordt sloop vermeden en wordt de daling van bestedingen in het dorp verzacht. Echter, ook bij deze variant kunnen vraagtekens worden geplaatst bij de afzetbaarheid van alle woningen in het kader van Hotel Holwerd. De bedachte nieuwe ontwikkelingen (Waddencentrum, indoor-sportcomplex) zijn financieel meer haalbaar bij 'greenfield development' dan bij herontwikkeling van bestaande locaties in het dorp.

Concluderend kan worden gesteld dat in de meest positieve situatie een 'zachte landing' kan worden bewerkstelligd ten opzichte van het nulalternatief. Leegstand vermijden levert meer op dan sloop en nieuwe ontwikkelingen. Externe aanjagers en grootschalige nieuwe ontwikkelingen hebben alleen nut alleen wanneer sloop- en verwervingskosten laag zijn. Om de bestedingen in het dorp in stand te houden adviseren wij om meer op permanente bewoning te richten en minder op toeristen.

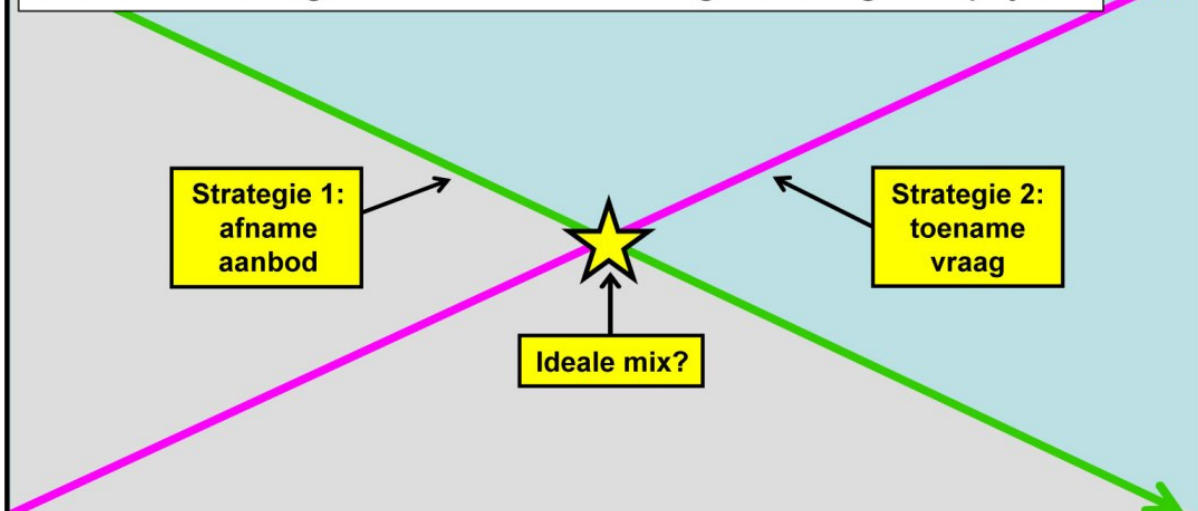
Conclusie: in plaats van het nulalternatief kan er een 'zachte landing' worden georganiseerd...



...mits er sprake is van een uitgekende serie goed geplande ingrepen...



...en de ontwikkelstrategie bestaat uit een mix van vraag- én aanbodgerichte projecten.



8. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

8.1 Conclusies

Het Aanvalsplan Krimp toont aan dat als er geen aanvullende inspanningen worden verricht tegen de bevolkingskrimp ten opzichte van vigerend beleid, er tussen nu en het jaar 2030 ruim € 23 miljoen aan waarde verloren zal gaan in Holwerd. De toekomst van het dorp zal in dat geval gekenmerkt worden door een neerwaartse spiraal van elkaar versterkende problemen op sociaal, economisch en ruimtelijk gebied. In 2030 is het draagvlak voor voorzieningen weggefallen tot onder het basisniveau en kent Holwerd een overschot van 150 woningen ten opzichte van de huidige situatie, met leegstand en verpaupering als gevolg.

Ter nuancering dient te worden gesteld dat de toekomst moeilijk te voorspellen is. Niet voor niets wordt er in de tabel linksboven een vraagteken geplaatst bij de neerwaartse pijl behorend bij het nulalternatief. De bevolkingskrimp kan namelijk ook gunstige effecten als gevolg hebben. Zo moeten de ondernemingszin en het zelforganiserend vermogen van de dorpsbewoners niet worden onderschat. Ook kan de krimp ruimte bieden aan nieuwe initiatieven en concepten op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en toerisme.

Uit de analyse van de vier varianten blijkt dat Holwerd een 'zachte landing' kan organiseren ten opzichte van het nulalternatief. De toekomstige waardedaling van alle varianten is lager (dus gunstiger) dan het nulalternatief. In het meest gunstige geval (variant 3: waddendorp, 'op eigen kracht') wordt per saldo zelfs een verbetering bereikt van € 16 miljoen ten opzichte van het nulalternatief. Dat betekent echter niet dat er voetstoots voor de integrale uitvoering van variant 3 moet worden gekozen. Ook de andere drie varianten bieden ingrepen die tot gunstige effecten leiden voor het dorp. De meest kansrijke elementen uit zowel het 'woon-dorp' als het 'waddendorp' kunnen worden gecombineerd om tot een ideale mix te komen.

Deze 'ideale mix' dient te bestaan uit een combinatie van vraag- en aanbodgerichte strategieën. Op papier scoren de beide waddendorp-varianten 3 en 4 juist zo goed, omdat hun uitgangspunten *vraaggericht* zijn: er wordt aangenomen dat een groot deel van de leegstaande woningen in het dorp kan worden ingezet voor recreanten en werkenden op Ameland. Ook andere ingrepen die tot hoge baten leiden, gaan uit van het aanboren van nieuwe toeristisch-recreatieve behoefte. Het is echter maar zeer de vraag of er voldoende afzetmarkt is voor deze aannames om realistisch te zijn. Naar onze mening moet er daarom ook *aanbodgericht* worden gewerkt: kortom, het aantal woningen in Holwerd moet afnemen.

In essentie luiden de conclusies van het Aanvalsplan Krimp als volgt:

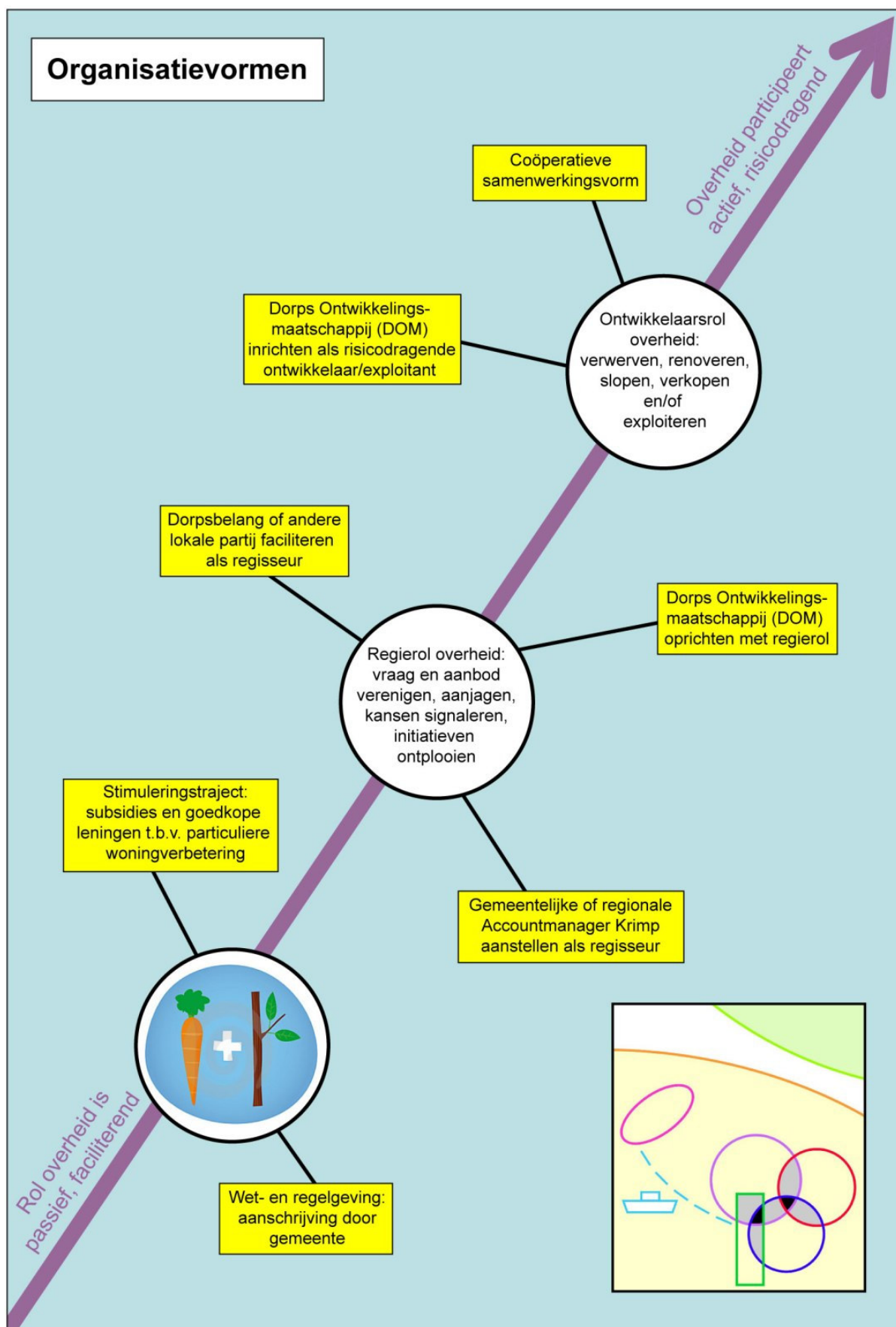
- **Voorkom leegstand in de kern.** De historische kern is het visitekaartje van het dorp. Permanente bewoning is te prefereren boven vakantiewoningen.
- **Ontbouwen is onvermijdelijk.** Enkel het stimuleren van toerisme en recreatie als wapens tegen de krimp wordt niet realistisch geacht. Tientallen woningen langs de rand moeten aan de voorraad worden onttrokken. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre er vervolgens marktruimte is voor vrije kavels en andere nieuwe woonvormen.
- **Kijk niet naar buiten, maar naar binnen.** Bij het ontwikkelen van Holwerd tot toeristisch-recreatieve kern wordt geadviseerd om niet alleen af te wachten op externe aanjagers, maar om vooral de aanwezige kwaliteiten binnen het dorp beter te benutten.



8.2 Kansrijke ingrepen

Per aspect worden vanuit voorgaande analyses de volgende ingrepen kansrijk geacht:

- **Consolideren:** - Het concept Hotel Holwerd is kansrijk. Hiermee kunnen leegstand en verpaupering van de dorpskern worden voorkomen.
 - Wel adviseren wij om zoveel mogelijk permanente bewoning na te streven: samenvoegingen en kluswoningen, o.a. voor starters.
 - Verwacht wordt dat slechts een beperkt deel van de leegstand (enkele woningen) kan worden gevuld door de woningbehoefte uit Ameland. Wij adviseren nader onderzoek uit te laten voeren naar deze behoefte en eventuele doelgroepen.
 - De resterende leegstand (circa 10 woningen) kan worden ingezet als vakantie-woningen in het kader van Hotel Holwerd.
- **Extensiveren:** - Leegstand vermijden is altijd te prefereren boven sloop en nieuwe ontwikkelingen. De kapitaalvernietiging als gevolg van sloop kan nooit geheel worden terug-verdiend door kaveluitgifte of waterberging. Wel zijn de maatschappelijke baten groot door de toename van ruimtelijke kwaliteit als gevolg van sloop t.b.v. groen.
 - Het vullen van alle leegkomende woningen langs de dorpsrand met de woningbehoefte vanuit Ameland (waddendorp-varianten 3 & 4) wordt niet realistisch geacht.
 - Ontbouwen is dus onvermijdelijk. Tientallen woningen langs de dorpsrand (naar verwachting 50 tot 100 stuks) zullen planmatig moeten worden verwijderd.
 - Hierbij is een strategische fasering essentieel. Bestaande bewoners moeten zoveel mogelijk voor het dorp worden behouden.
 - De WCD kan een deel van de vrijgekomen gronden die in haar eigendom zijn, ontwikkelen als seniorenwoningen in de huur.
 - Een ander deel kan worden uitgegeven als vrije kavels, gericht op de categorie 55+. Nader marktonderzoek en conceptontwikkeling zijn gewenst.
- **Ontwikkelen:** - Ontwikkelingen op de kop van de pier moeten ruimtelijk en functioneel worden verbonden met het dorp.
 - De zone tussen station, molen en haven is dé plek voor een nieuwe recreatieve ontwikkeling. Deze is alleen kansrijk als de sloop- en verwervingskosten laag zijn.
 - Het recreatiepark in variant 4 is commercieel interessant, maar welke ontwikkelaar investeert in een krimpgebied?
 - Wij adviseren de opdrachtgevers om niet te wachten op oplossingen van buiten (externe aanjagers): investeer eerst in de sociale cohesie door middel van 'bottom-up' ingrepen vóór en dóór het dorp.
 - Let op: de entree van het dorp kan maar één keer worden ontwikkeld! Een krachtig kwaliteitskader en sterke regie zijn daarom cruciaal.
- **Integreren:** - Verplaatsen van alle sportvoorzieningen naar de locatie van de MFA lijkt niet de moeite waard. De baten zijn beperkt en het risico op weerstand is groot.
 - Minimaliseer concurrentie MFA met bestaande horeca
- **Interesseren/ aanjagen:** - Zichtbaarheid terpdorp versterken door middel van uitdunning groene randen kan snel en relatief eenvoudig worden uitgevoerd. Zorg wel voor een gedegen groen-plan i.v.m. impact op cultuurhistorie en beschermd dorpsgezicht.
 - Verkeersremmende maatregelen zoals de aanleg van rotondes en herprofilering van de N365 kunnen de ruimtelijke kwaliteit versterken, maar werken waarschijnlijk niet om passanten te verleiden tot een bezoek aan Holwerd.
 - Markante panden in de kern inzetten t.b.v. senioren en woongroepen.
 - Markante panden buiten de kern inzetten t.b.v. recreatieve functies.



8.3 Aanbevelingen

De oplossingsrichtingen voor Holwerd kunnen niet alleen door de gemeente, WCD en lokale partijen zoals Dorpsbelang worden opgepakt en bekostigd. Zonder commitment en financiële ondersteuning van provincie en Rijk lijkt een harde landing van Holwerd onvermijdelijk.

Wij adviseren de opdrachtgevers van het Aanvalsplan Krimp om een keuze te maken van acties die op de korte termijn kunnen worden uitgevoerd, en de voorbereiding in gang te zetten van langere termijn ingrepen. De volgende acties kunnen spoedig worden uitgezet:

- **Consolideren:** - **Leegstand voorkomen door permanente bewoning Hotel Holwerd:**
 - Gemeente schrijft aan, stimuleert en faciliteert
 - Gemeente en WCD: marktonderzoek woningbehoefte uit Ameland
 - Gemeente en provincie: subsidieregeling en particuliere woningverbetering
 - Doarpswurk: inbreng kennis en ervaring
 - Gemeente, provincie, Dorpsbelang, Doarpswurk: kies een organisatievorm!
 - Voorstel: accountmanager krimp om particulier initiatief te stimuleren
 - Partners: gemeente en corporaties Ameland, VVV, BNG?
- **Extensiveren:** - **Ontbouwen is onvermijdelijk:**
 - WCD: regie, 75% eigendom
 - Gemeente: samenwerking en planologie
 - Provincie: regionale afstemming, verevening, fondsvorming
 - Gemeente, WCD, provincie, Dorpsbelang: organisatievorm?
 - Partners: BNG is mogelijk geïnteresseerd om projectaanpak te ondersteunen
- **Ontwikkelen:** - **De entree van het dorp kan maar één keer worden ontwikkeld:**
 - Gemeente, provincie: faciliteren en vermarkten ontwikkelzone
 - Gemeente: zorg voor een aanjager (molen, stationsgebouw?)
 - Aanleg wadstruinp pad van dorp naar pier in gang zetten
 - Partners: RWS, Wagenborg, ondernemers, VVV, projectontwikkelaars
 - Wacht niet op externe aanjagers, maar bied ruimte aan initiatieven uit het dorp
- **Integreren:** - **Gebruik maatschappelijk vastgoed voor sneeuwbaaleffect:**
 - Gemeente, Dorpsbelang: MFA met afspraken bestaande horeca
 - Gemeente: bestemmingsverruiming maatschappelijk vastgoed
 - Gemeente, provincie, Dorpsbelang: organisatievorm kiezen
 - Partners: zorginstellingen, WCD, VVV, ondernemers
- **Interesseren/ aanjagen:** - **Zet Holwerd op de kaart voor recreanten en bied woonruimte in de kern:**
 - Gemeente: groenplan, marketing en bestemmingsverruiming markante panden
 - WCD en zorginstellingen: senioren/woongroepen in de kern
 - Gemeente, provincie, Dorpsbelang: organisatievorm kiezen
 - Voorstel aan gemeente en provincie: accountmanager krimp
 - Partners: zorginstellingen, VVV, lokale initiatiefnemers

In bovenstaand overzicht komt meermalen het woord 'organisatievorm' terug. Op de linker pagina is te zien dat de keuze voor samenwerkingsverbanden een zeer belangrijke is. De organisatievorm kan variëren per ingreep en kan variëren van een terughoudende, faciliterende overheid tot een pro-actieve overheid die risicodragend participeert.

Na besluitvorming over de gewenste ingrepen kunnen overheden, markt en stakeholders worden benaderd voor verdere uitwerking door middel van één of meerdere business cases.

Doelstelling van deze vervolgstap wordt het bereiken van 'K2': Krimp én Kwaliteit.

Indien gewenst kan PRC te zijner tijd een toegesneden aanbieding hiervoor doen.





BIJLAGE I OVERZICHT AANBOD KOOPWONINGEN

Aanbod koopwoningen in plangebied volgens www.funda.nl

Inventarisatie d.d. juni 2009:

	Straatnaam	Huisnr.	Vraagprijs (€)	Periode (maanden)	Perceelopp. (m²)	Prijs (€/m²)	Woningopp. (m²)	Prijs (€/m²)
1	Ale Tuin	18	152.500	3	311	490	85	1.906
2	Ale Tuin	33	127.000	12	140	907	105	1.190
3	Ale Tuin	41	89.500	11	138	649	75	1.193
4	Beijertstraat	18	129.500	6	227	570	95	1.363
5	Beijertstraat	45	112.500	5	155	725	160	703
6	Beijertstraat	99	105.000	17	188	559	90	1.167
7	Bosma's plein	6	325.000	1	751	433	160	2.031
8	Fonteinstrjitte	54	169.500	2	220	770	260	652
9	Grandijk	1	195.000	3	2200	89	100	1.950
10	Hemmingaweg	28	79.500	5	120	663	75	1.060
11	Hogebuurt	14	99.000	6	167	593	140	707
12	Hogebuurt	16	149.000	2	136	1.096	100	1.490
13	Hogebuurt	7	169.000	6	259	653	115	1.470
14	Hogebuurt	27	169.000	6	390	433	130	1.300
15	Prof. Holwerdastraat	53	122.500	27	204	600	100	1.225
16	Prof. Holwerdastraat	33	147.000	7	268	549	90	1.633
17	Keegstraat	1	65.000	1	305	213	70	929
18	Keegstraat	2	135.000	17	133	1.015	85	1.588
19	Keegstraat	12	99.500	60	63	1.580	80	1.244
20	Klokstrjitte	3	82.500	10	65	1.269	60	1.375
21	Leeuwarderweg	14	325.000	6	2312	141	205	1.585
22	Moppenbuurt	1	165.000	16	259	637	100	1.650
23	Joh. Piersonstraat	9	124.500	10	217	574	115	1.083
24	Joh. Piersonstraat	21	275.000	15	2225	124	200	1.375
25	Polleweg	8	98.500	5	103	956	80	1.138
26	Stationsweg	4	255.000	16	525	486	175	1.457
27	Stationsweg	47	179.500	20	481	373	75	2.393
28	De Terp	2	199.000	6	497	400	130	1.531
29	De Theebus	2	245.000	17	540	454	110	2.227
30	Visweg	10	139.000	6	308	451	110	1.264
31	Visweg	20	72.500	3	120	604	48	1.510
32	Voorstraat	12	149.000	16	275	542	175	851
33	Voorstraat	18	189.000	5	344	549	195	969
34	Voorstraat	19	209.500	5	230	911	125	1.676
35	Voorstraat	25	199.000	11	581	343	100	1.990
36	Voorstraat	29	176.000	4	535	329	95	1.853
37	Voorstraat	30	195.000	6	516	378	135	1.444
	Gemiddelden		€ 159.946	10	446	€ 598	118	€ 1.410





BIJLAGE III EXTRACT ADVIES RIJKSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED

Aanvalsplan Krimp Holwerd
Visie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**Inleiding**

De krimp van de bevolking legt een zware last op de toekomst van het terpdorp Holwerd. De te-loorgang van het voorzieningenniveau, leegstand van gebouwen en dreigende verloedering vragen om actie. Om die reden is Holwerd als 'pilot' gekozen om een aanvalsplan te maken om de neerwaartse spiraal te doorbreken. In opdracht van de SEV en de gemeente Dongeradeel heeft PRC vier scenario's ontwikkeld. Deze notitie is in eerste instantie bedoeld een beschouwing te geven op de effecten voor cultuurhistorie. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de aanwezige cultuurhistorie. De kansen en bedreigingen van de beoogde ingrepen voor het cultureel erfgoed zijn opgenomen in de tabel die de ingrepen per variant laat zien. Hieronder een nadere toelichting over de uitgangspunten die daarbij zijn gehanteerd. Tot slot een aantal aanbevelingen waarbij cultuurhistorie ook als inspiratiebron kan worden gebruikt.

Uitgangspunt*1. Uitgangspunt Consolideren*

- Samenvoegen van beeldbepalende panden en rijksmonumenten komt vaker voor om veranderingen in de woningvoorraad te bewerkstelligen met behoud van de historische karakteristiek. Daarmee is het een goede optie om de leegstandsproblematiek aan te pakken.
- Het is van belang dat panden die als afzonderlijk gebouw gebouwd zijn in architectuur ook als 'individueel' herkenbaar blijven in en na het proces van samenvoeging.
- Bij rijksmonumenten is het noodzakelijk eerst de interieurwaarden en bouwhistorische waarden te onderzoeken en de plannen daarop af te stemmen. Een monumentenvergunning is vereist voor wijziging aan het interieur en exterieur.

2. Uitgangspunt Extensiveren

- Sloop van panden kan zorgen voor gaten in de ruimtelijke structuur. Op de handelsterp, in het bijzonder de Hoge buurt en de Voorstraat, is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed daar geen voorstander van omdat de hoge bebouwingsdichtheid en aaneengesloten bebouwing een belangrijk kenmerk is in het kader van het beschermde dorpsgezicht.
- De ruimtelijke karakteristiek van de randen van de terp en daarbuiten kenmerkt zich daarentegen juist door verspreide en vrijstaande bebouwing. Op deze plekken is 'ontdunning' d.m.v. sloop geen onlogische gedachte.
- Bij de volgende leegstaande (c.q. vrijkomende) panden met een grote stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis is behoud en herbestemming van groot belang voor het aanzicht van Holwerd: Voorstraat 7 en 14, Gereformeerde Kerk (Amsterdamse school).
- Graafwerkzaamheden binnen de kern van Holwerd moeten rekening houden met de hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (zie beleid FAMKE).

3. Uitgangspunt Ontwikkelen

- Ontwikkelingen binnen de kern van Holwerd moeten rekening houden met de hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (zie beleid FAMKE).
- De bestaande structuur en opbouw (rooilijn, massa, hoge bebouwingsintensiteit op de handelsterp, lage bebouwingsintensiteit daar buiten, overgang naar landschap) in het beschermde dorpsgezicht is een belangrijke randvoorwaarde bij nieuwbouw.
- De toegang tot het dorp kan op drie historische locaties versterkt worden, namelijk bij de Stationsweg, de Leeuwarderweg en de Visweg.

- De Leeuwarderweg biedt kansen voor een ruimtelijke inpassing van een functie die de locatie en de toegang tot het dorp markeert. Dit werkt alleen als het om een bijzondere (publiekstrekkende) functie gaat.
- Het gebouw van de Peuterspeelzaal (Visweg) is beeldverstorend. Herstel van de landschappelijke setting en een terughoudende inpassing van parkeren in het groen kan een uitkomst bieden.
- Het molenensemble heeft een zeer hoge landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Het is van belang dat dit ensemble vrij in het landschap blijft liggen.

4. Uitgangspunt Integreren

- Het kaatsveld is een uiting van een typische Friese sport en heeft daarmee cultuurhistorische waarde. Een ruimtelijke koppeling van deze traditie aan de historische kern van Holwerd geeft een meerwaarde ten opzichte van de vestiging van dit veld in een groter, nieuw (en anoniemer) sportcomplex op afstand van het historische dorp. Verplaatsing zou deze kwaliteit teniet doen.
- Het stationsgebouw is mede door latere aanbouwen een bijzonder markant gebouw en inmiddels meer als een agrarisch-industrieel complex dan als een stationsgebouw te beschouwen.

5. Uitgangspunt Interesseren

- Het is van belang de vrije ligging van de kerkterp in het landschap te herstellen. Op die manier wordt het dorp evenals één van de belangrijkste beeld dragers daarvan meer zichtbaar. Dit is al te bereiken door wildgroei te verwijderen en onderbeplanting weg te halen. Een meer transparante vorm van begroeiing rond de kerk zal de zichtbaarheid en de beleefbaarheid aanmerkelijk kunnen vergroten. (Verscheidene andere Friese terpdorpen – zoals Stiens- kunnen in deze als voorbeeld dienen).
- Een groene inpassing (bijvoorbeeld bij de entree's) vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke analyse als onderlegger. Daarnaast is streekeigen beplanting een belangrijk aandachtspunt.

6. Uitgangspunt aanjagen

- Herbestemming van Voorstraat 7, Voorstraat 14 en de Gereformeerde kerk vanwege de stedenbouwkundige en architectonische betekenis.
- Een recreatieve herbestemming van het stationsgebouw zou een bijzondere toekomst aan dit beeldbepalende pand kunnen geven.
- Het uitgangspunt bij het molenensemble is het op zijn minst handhaven en zo mogelijk versterken van de landschappelijke kwaliteit. Die kwaliteit bestaat in belangrijke mate uit de vrije ligging van het complex in het landschap. Daarnaast geldt hier de handhaving van de zogenaamde molenbiotoop (vrije windvang). Beide uitgangspunten betekenen een belangrijke beperking van bouw- en aanlegactiviteiten in de nabijheid van de molen.

Aanbevelingen

Toekomstvisie

Een pakket aan maatregelen moet de krimp bestrijden. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De functie wonen lijkt vanwege de krimp weinig toekomstperspectief te hebben, tenzij er gekozen wordt voor een bepaalde doelgroep of de combinatie wordt gezocht met recreatieve functies. Het thema Waddendorp biedt veel kansen voor nieuwe functies voor het aanwezige culturele erfgoed. Ook daar is de vraag wie precies de doelgroep is? Een goed onderbouwd, functioneel toekomstperspectief is daarom essentieel.

Vanuit een sterke visie is het mogelijk maatregelen te nemen die elkaar versterken en de duurzaamheid van de ingrepen bevorderen. Holwerd heeft een boeiende geschiedenis en veel cultuurhistorische kwaliteiten. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. De recreatieve potentie is eveneens evident en kan dus een belangrijke rol spelen bij het bepalen van het toekomstperspectief.



Groeninrichtingsplan

De scenario's bevatten een groot aantal acties die gericht zijn op het groen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het cruciaal dat dit vanuit een samenhangende visie gebeurt. Een landschapsonwikkelingsplan kan voorkomen dat ingrepen 'ad hoc' gebeuren en alsnog onbedoeld bijdragen aan 'verrommeling' in plaats van versterken van de landschappelijke kwaliteit. Daarom is het van belang eerst een goede cultuurhistorische en landschappelijke analyse te maken als onderlegger voor de plannen. De analyse biedt de mogelijkheid een vertaalslag te maken naar uitgangspunten voor een Groeninrichtingsplan. Daarbij gaat het niet alleen om de relatie van het terpdorp met de omgeving, ook de inrichting van de openbare ruimte is een belangrijke invalshoek.

De rol van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

- De RCE wordt als kennisinstituut graag betrokken bij de planvorming in het gebied. De gevolgen voor krimp hebben direct invloed op de toekomst van het erfgoed. Krimp is daarnaast een landelijke problematiek en de oplossing voor Holwerd kan aanknopingspunten bieden voor andere gebieden en het daar aanwezige cultureel erfgoed.

- De RCE kan eventueel een bijdrage leveren door het opstellen van een cultuurhistorische verkenning (CV). Het doel van deze verkenning is het maken van een cultuurhistorische analyse, een inventarisatie van kansen en bedreigingen en vervolgens een vertaalslag naar uitgangspunten voor een toekomstvisie of landschapsonwikkelingsplan.

- De RCE kan eventueel een bijdrage leveren aan het opstellen van een cultuurhistorische wandel- of fietsroute, de zogenaamde TRAP-route. De historie van Holwerd en de aanwezige archeologische, landschappelijke en monumentale gebouwen bieden daarvoor veel mogelijkheden.

<http://www.traproutenl/>

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Peter Timmer

Lammert Prins

24 november 2009



BIJLAGE IV

BRONNENLIJST

Lijst van gehanteerde bronnen ten behoeve van het Aanvalsplan Krimp Holwerd (niet uitputtend)

- BNA (2008), Krimp biedt ruimte. Rapportage met uitkomsten Ontwerplab Krimp Dongeradeel.
- Dam, F. van, C. de Groot en F. Verwest (2006), Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid. NAI Uitgevers, Rotterdam & Ruimtelijk Planbureau, Den Haag
- Gemeente Dongeradeel (2006), Woonplan Dongeradeel 2006-2010.
- Gemeente Dongeradeel (2009), Holwerter Fiersichten. Concept visiedocument en plankaart.
- Gemeente Dongeradeel (2009), Bestemmingsplan Doarpen.
- Gemeente Dongeradeel (2009), Uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme 2009-2017.
- Graaf, K. de (red.) (2009), Ruimte maken voor krimp: ontwerpen voor minder mensen. BNA, Amsterdam.
- Grontmij Vandertuuk, in opdracht van de gemeente Dongeradeel (2008), Kadernotitie toerisme en recreatie gemeente Dongeradeel.
- Koomen, E. (2009), Spatial analysis in support of physical planning, Ph.D. thesis, Vrije Universiteit, Amsterdam.
- Projectburo Herstructurering Dongeradeel (2004), Ruimte voor kwaliteit in de dorpen van Dongeradeel.
- Provincie Fryslân (2009), Fryslân opkreezje. Gebiedsdocument Opgaven verstedelijking en stedelijke vernieuwing in Fryslân 2010-2020.
- RIGO Research en Advies, in opdracht van de provincie Fryslân (2007), De woningmarkt in Fryslân 2007-2016.
- Rouwendal, J. en W. van der Straaten (2008), The costs and benefits of providing open space in cities, CPB Discussion Papers 98, CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis.
- Ruijgrok, E.C.M. (2006), The three economic values of cultural heritage: a case study in the Netherlands, Journal of Cultural Heritage, 7, 206-213.
- Ruijgrok, E.C.M., Nillesen, E.E.M., en R.E. Atman (2004), Economische waardering van cultuur-historie. Een case-studie in de Tieler- en Culemborgerwaard, Projectbureau Belvedere, Utrecht.
- Weusthuis B.V. en Stichting Doarpswurk (2007), Verpauperde panden in de Friese dorpen. Ontwikkelen van een methodiek voor de aanpak van verpauperde panden in Friese dorpen