

# WENJE YN NIJEMARDUM

De woonvisie van de Vereniging Dorpsbelang Nijemirdum

Opgesteld in het kader van het project Wenje yn Súdwest

doarp*is*wurk



Opgesteld door de werkgroep Wenje, onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging Dorpsbelang Nijemirdum en de Stichting Doarpswurk.

doarps|wurki

**Werkgroep Wenje:**

- Frans Gerritsma (vz)
- Rob Tax (not)
- Ingrid Vellinga
- Janjje Akkerman
- Yme Wiersma
- Jan Buma
- Wiebren Hoekstra
- Emile de Kleine
- Freerk v.d. Goot †

- Titus Sijmonsma  
(Stichting Doarpswurk)
- Gerard Wezenberg  
(Stek en Streek)



provincje fryslân  
provincie fryslân

Wenje yn Nijemardum maakt deel uit van het project Wenje yn Súdwest van de Stichting Doarpswurk. De uitvoering was mogelijk door financiële bijdragen vanuit Plattelânsprojekten provincie Friesland en het Europees fonds LEADER+. De gemeente Gaasterlân-Sleat verleende ambtelijke ondersteuning. Daarnaast waren veel bewoners uit Nijemirdum bij de uitvoering betrokken. Met dank voor hun inzet.



## Het proces:

## Projectuitvoering

1. **Wenje yn Súdwest**
  - 1.1 Wonen in kleine dorpen
  - 1.2 Aandacht voor kwaliteit
  - 1.3 Projectorganisatie
2. **Wenje yn Nijemardum**
  - 2.1 Projectverloop
  - 2.2 Belevingsonderzoek
  - 2.3 Lokaal Programma
  - 2.4 Planvorming
  - 2.5 Vervolg

## Het product:

## Woonvisie Nijemirdum

3. **De woonkwaliteit van het dorp**
  - 3.1 Agrarisch dorp
  - 3.2 Agrarisch cultuurlandschap
  - 3.3 Dorpsgemeenschap
  - 3.4 Leefbaar dorp
4. **De kwaliteit van 'vrij wonen'**
  - 4.1 Vrij wonen met uitzicht
  - 4.2 Ruimtevragede hobby's of bedrijvigheid
  - 4.3 Gebondenheid aan dorp of regio
5. **Bouwen voor het dorp**
  - 5.1 Bouwen voor de lokale vraag
  - 5.2 Bouwen voor de regionale vraag
  - 5.3 Een gevarieerd woningaanbod
  - 5.4 Recreatiewoningen
  - 5.5 Een dorpshart
6. **Landschappelijk Bouwen**
  - 6.1 Ontginningsassen
  - 6.2 Bossen en weidse ruimte
  - 6.3 Dorpskom en buitengebied
  - 6.4 Streekeigen bouwen

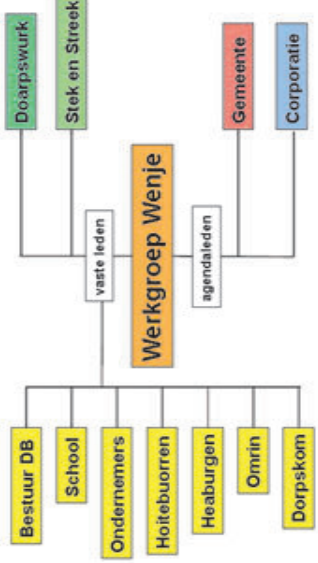
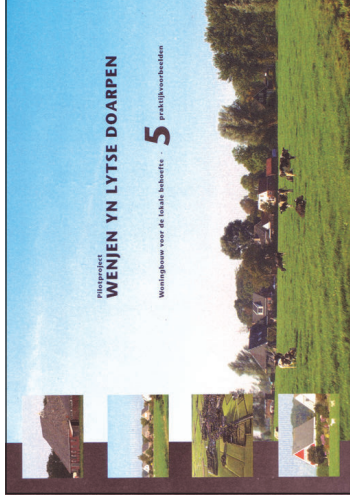
## Uitwerking

7. **Het dorpsgebied als geheel**
  - 7.1 Landbouw, wonen en werken
  - 7.2 Sturen in het woningaanbod
  - 7.3 Voortbouwen op lintstructuren
  - 7.4 Pleatsen, huisjes en clusters
8. **Hoitebuorren**
  - 8.1 Agrarische structuur behouden
  - 8.2 Woningbouw
  - 8.3 Agrarische bedrijvigheid in de kom
9. **Heaburgen**
  - 9.1 Agrarische structuur behouden
  - 9.2 Woningbouw
  - 9.3 Aangepast bosbeheer
  - 9.4 Differentiatie huurwoningen
10. **Hege Bouwen en Nij Amerika**
  - 10.1 Kansen voor wonen en werken
  - 10.2 Woningbouw
  - 10.3 Verkeersafwikkeling
11. **Dorpskom Nijemirdum**
  - 11.1 Verbetering woonkwaliteit
  - 11.2 Woningbouw
  - 11.3 Differentiatie huurwoningen
  - 11.4 Meer ontmoetingsplekken



1. Wenje yn Súdwest

Woningbouw in kleine dorpen is en blijft een belangrijk thema, zowel in de dorpen als bij de beleidsmakers. Stichting Doarpswurk vindt dat de discussie meer over de *kwaliteit* van het wonen en de woningbouw moet gaan. Met het project 'Wenje yn Súdwest' heeft ook Nijemirdum de gelegenheid gekregen om een eigen woonvisie uit te werken.



1.1 Wonen in kleine dorpen

Vrij en landelijk wonen is het ideaalbeeld van veel Nederlanders, maar bereikbaar voor slechts een deel van hen. Het ruimtelijk beleid is zeer terughoudend bij het uitbreiden van de woonmogelijkheden op het platteland. De woningbouw wordt door de provincie voorbehouden aan stedelijke centra en 'bundelingsgebieden', waar de werkgelegenheid en voorzieningen zich bevinden.

De gemeenten volgen in hun woonbeleid dit kader. De kleine dorpen worden geconfronteerd met geringe mogelijkheden voor nieuwbouw en beklagen zich erover dat het dorp 'op slot' gaat. En dat is niet alles. Er zijn ook de problemen van vergrijzing, een afnemend voorzieningenniveau en verlies aan bedrijvigheid in het dorp. De leefbaarheid is in gevaar. De eigen dorpsgeschiedenis leert echter dat die problemen van alle tijden zijn. Ook vroeger verdwenen er kerken en scholen, kwamen er winkels bij of sloten zij hun deuren, waren er periodes van forse werkloosheid. Uiteindelijk wist het dorp daar weer antwoorden op te vinden. Een groot verschil is wel dat tegenwoordig de dorpsgemeenschap opener is en de bewoners mondiger zijn geworden. En door menselijke visie en aanpak uitgewerkt worden.

1.2 Aandacht voor kwaliteit

In 2005 bracht de Feriening Lytse Doarpen (FLD), nu deelgenoot van de Stichting Doarpswurk, het rapport 'Wenje yn Lytse Doarpen' uit. Een beschrijving van vijf praktijkvoorbeelden van woningbouw voor de lokale behoeftes. 'Wenje yn Súdwest' bouwt voort op de ervaringen die toen zijn opgedaan met een dorpsgerichte benadering.

Daarnaast komt er meer aandacht voor de kwaliteit van het wonen en de woningbouw. De gemeenten en woningcorporaties realiseren zich dat naast de huurwoningen ook de voorzieningen, verkeersveiligheid en het groen in orde moeten zijn. Woonkwaliteit is een breed begrip, maar kan niet met standaardnormen worden ingevuld. En standaard zijn ze, de jongste nieuwbouwprojecten bij dorpen. Woontechnisch gezien prima, maar van 'dertien in een dozijn', zonder een relatie met het landschap en zonder een afstemming op de sociale staat van het dorp. De dorpsbelangenorganisaties hebben daar ook oog voor gekregen. Het project 'Wenje yn Súdwest' wil ze daarom stimuleren tot nadenken over kwaliteit en tot het formuleren van eigen criteria.

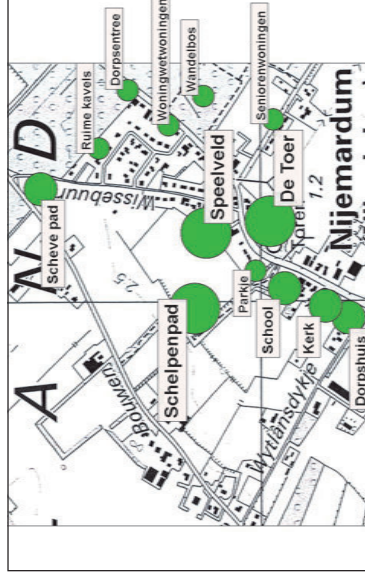
1.3 Projectorganisatie

Dat in deze regio *kwaliteit* bepalend zal zijn voor de woningbouwdiscussie houdt verband met de aanwezig van de zuidwesthoek tot Nationaal Landschap. Doarpswurk heeft zich dan ook van bestuurlijke steun weten te verzekeren van zowel de provincie als de gemeenten Nijefurd en Gaasterlân-Sleat. Daarnaast is samenwerking gezocht met de woningcorporaties.

'Wenje yn Súdwest' is ingediend voor subsidie bij Plattelandsprojecten van de provincie Friesland en het Europese fonds LEADER+. De uitvoering bestrijkt de periode 2007-2008. Er zijn zeven dorpen die zich hebben aangemeld of zijn aangezocht voor het project. Nijemirdum heeft met haar woonvisie 'Wenje yn Nijemardum' de spits afgebeten. De projectuitvoering beruiste bij de plaatselijke werkgroep van bewoners, onder mandaat van de Vereniging Dorpsbelang Nijemirdum. De regioconsulent van Doarpswurk en de projectcoördinator van het externe bureau Stek en Streek maakten eveneens deel uit van de werkgroep. Er waren tenslotte agendaleden vanuit de gemeente Gaasterlân-Sleat en de woningcorporatie Zuidwest Friesland.

2. Wenje yn Nijemardum

De projectuitvoering voor de uitwerking van een woonvisie voor Nijemardum verliep volgens een stappenplan. De dorpsgerichte benadering is vertaald in werkwijze die steeds vertrekt vanuit de kennis, waardering en opvattingen van de bewoners. Ook in de confrontatie met het beleid van overheden en de corporatie. Daarmee is de woonvisie een 'eigen' document, dat op een breed draagvlak in het dorp kan rekenen.



2.1 Projectverloop

Elke projectuitvoering begint met het schrijven van een goed project- of werkplan. Het werkplan voor 'Wenje yn Súdwest' werd geënt op die van projecten Dorpsomgevingsplannen en Dorpsvisies. Daarin zijn twee fasen te onderscheiden. De eerste fase bestaat uit een methodisch onderzoek naar de kennis en waardering van de woonkwaliteit door bewoners. De uitkomsten daarvan worden verwerkt tot een zogenoemd Lokaal Programma (van doelen en voorstellen) voor de woonvisie. Tot dat moment is er nog geen beleidsnota bekeken. De tweede fase is een korte studie ('quick scan') van wat er aan beleid, trends en initiatieven speelt in de regio en het dorpsgebied. Dat wordt voor een deel geleerd door de agendaleden van de werkgroep en samengevat in het Gebiedsprogramma. Vervolgens worden beide programma's met elkaar geconfronteerd op verschillen en overeenkomsten. Zo krijgt de werkgroep inzicht in de beleidsruimte die er is voor haar Lokaal Programma. Dan begint de planning, de uitwerking van het programma naar een steeds concreter wordende woonvisie. De werkgroep informeert de bewoners daarbij regelmatig over de projectvoortgang en betreft ze bij belangrijke stappen middels bewonersavonden.

2.2 Belevingsonderzoek

De kennis en waardering van de woonkwaliteit door bewoners is met drie methoden achterhaald: de foto-opdracht, de huiskamerdiscussies en de rondwandeling met 'dorpskenners'. Voor de uitvoering ervan heeft de werkgroep een beroep gedaan op naar schatting ruim zestig andere bewoners. Bij de Foto-opdracht hebben tien fotografen elk gemiddeld vijftien foto's gemaakt van plekken met een goede en met een slechte woonkwaliteit. In vijf Huiskamerdiscussies met groepen van zo'n zeven bewoners en enkele werkgroepleden is de sociale binding met het dorp besproken. Een groepje 'dorpskenners' heeft een Rondwandeling door het dorpsgebied uitgezet. Bijna dertig bewoners namen daaraan deel en gingen met elkaar in gesprek over de markante plekken langs de route. Plekken die van betekenis zijn voor het woenen, de dorpsgeschiedenis of het karakter. Een architect was uitgenodigd om professionele deskundigheid in te brengen. De uitkomsten van het belevingsonderzoek zijn met het Lokaal Programma in een tussentijdse rapportage op de eigen website gezet.





### 2.3 Lokaal Programma

1. Behoud / versterking van het karakter van agrarisch, gemoedelijk en saamhorig dorp in het fraaie landschap van Gaasterland.
2. Zuinig zijn op de kenmerken van het landschap en zorgvuldig begeleiden van bouwactiviteiten.
3. Versterking van het onderscheid in ruimtelijk karakter en de woonkwaliteit tussen de verschillende buurten, waar dit het een gevolg is van landschappelijke verschillen (Landschappelijk Bouwen).
4. De aansluitpunten tussen de verschillende buurten verbeteren, zoals tussen Heaburgen en Lyklamawei, Wissebuurt (scheve pad) en De Omrin.
5. Zorgen voor een gevarieerd aanbod van woningen, zowel in type als prijsklasse, zowel in de huur- als in de koopsector. Bevorderen van doorstroming.
6. Terugdringen van de overspanning en scheefgroei in de regionale woningmarkt, spreiding van de woningbouwmogelijkheden ook naar Nijemardum.
7. Verruiming van de mogelijkheden om wonen en werken te integreren, met name bij kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid. Deze wel afstemmen op de gewenste woonkwaliteit (zie 2 en 3).
8. Behoud van de woonkwaliteit van vrij wonen met uitzicht. Zorgvuldig omgaan met verdichting door nieuwbouw vanwege huidige doorkijkjes / uitzichten.
9. Karakteristieke gebouwen, woningen en boerderijen verdienen ook een karakteristieke, passende inrichting van erf of tuin.
10. Behoud en verbetering van de voorzieningen die bijdragen aan de woonkwaliteit of een voorwaarde vormen voor het wonen van bepaalde doelgroepen.
11. Terugdringing van de verkeersdrukke / -overlast op de diverse wegen, met name van het toeristisch autoverkeer en motorrijders. Meer ontmoetingsplaatsen scheppen aan de Lyklamawei.
12. Verbetering van de toegankelijkheid en het comfort voor wandelaars in de omringende bossen.
13. Behoud van de (in)formele speelmogelijkheden voor kinderen.



### 2.4 Planvorming

Om inzicht te krijgen in het Gebiedsprogramma heeft de werkgroep de bestemmingsplannen, het gemeentelijk woonplan en onderdelen van het streekplan doorgenomen. Wethouder Meint Jelsma en directeur Jan Huisma van de woningcorporatie hebben vervolgens op werkgroepvergaderingen vragen beantwoord.

Vervolgens zijn de eerste stukken woonvisie uitgewerkt op basis van het Lokaal Programma.

Het was nog zoeken naar een goede vorm omdat Nijemardum het eerste dorp 'Wenje yn Súdwest' is. Op de Inloopzaterdag voor bewoners in september bijvoorbeeld bleek het aangeboden materiaal al te ver uitgewerkt. De presentatie van de conceptwoonvisie enkele weken later liet te weinig nieuwe punten zien. Desondanks was de opkomst hoog.

De woonvisie kwam eind november gereed. Op de bijeenkomst 6 december is deze aan gedeputeerde Anita Andriessen, wethouder Meint Jelsma en directeur Jan Huisma overhandigd. Zij reageerden enthousiast en zagen ook al mogelijkheden om met de uitvoering van voorstellen uit de visie aan de slag te gaan.



### 2.5 Vervolg

Het bestuur van Dorpsbelang Nijemardum heeft de werkgroep bedankt en haar vervolgens ontbonden. Een nieuw samengestelde kleine werkgroep moet nu het komende overleg met de gemeente en corporatie voorbereiden. Zo wordt er gedacht aan een presentatie met wandeling door het dorp voor de fracties van de gemeenteraad.

De gemeente wil de hoofdlijnen van de woonvisie benutten voor haar binnenkort te formuleren eigen woonvisie. Ook zal de gemeente gevraagd worden medewerking te verlenen aan de verbetering van de woonomgeving, de verkeersveiligheid enz. Er zijn concrete plannen voor ingrepen in de beplanning rond de Toer en voor een aangepast beheer van de Rietpollen.

Een lokale projectontwikkelaar heeft aangegeven om zijn plan voor woningbouw achter het dorpshuis aan te passen op de woonvisie. Met de corporatie zal overlegd worden over het voorraadbeheer. Een volgende uitdaging is om ook in het beleid voor het Nationaal Landschap een goede inbreng te leveren.





**3. De woonkwaliteit van het dorp**

De Nijemirdummers zijn (zeer) tevreden over hun dorp als woonplek. De kwaliteit van het eigen 'hiem', van huis en erf, zal voor iedere bewoner doorslaggevend zijn in de beleving, maar ook wordt de kwaliteit benadrukt van een agrarisch, gemoedelijk en saamhorig dorp. Dat willen de bewoners behouden.

**3.1 Agrarisch dorp**

Het agrarisch karakter van Nijemirdum verandert door de ontwikkelingen in de landbouwsector en de regulering ervan middels ruimtelijk beleid. Maar het wordt betreurd dat daarbij een situatie zal ontstaan van een woondorp (kom) versus een agrarisch werklandschap(buitengebied). In en nabij de dorpskom van Nijemirdum zijn nog enkele agrarische bedrijven actief, die medebepalend zijn voor de woonkwaliteit van een agrarisch dorp. Deze bedrijven wil men niet kwijt. In het buitengebied is voor de buurten Hege Bouwen, Nij Amerika, Hoitebuoren en Heaburgen de woonfunctie zeker zo belangrijk als die van landbouw en van natuur en landschap.

Om de dorpsontwikkeling niet te frustreren is in de toekomst daarom allereerst een minder strenge functiescheiding nodig. Dat sluit beter aan bij de huidige praktijk, maar ook bij de geschiedenis van het dorp. Meer functieverweving maakt het mogelijk om het agrarisch karakter en de woonkwaliteiten in het hele dorpsgebied te behouden.

**3.2 Agrarisch cultuurlandschap**

Wat de bewoners eigenlijk met het behoud van het agrarisch karakter bedoelen is het behoud van de uitstraling van het dorpsgebied als agrarisch cultuurlandschap: het landelijk karakter, de geschiedenis van het agrarische Nijemirdum, het erfgoed aan bebouwing, landerijen, beplanting en tradities. Het agrarisch cultuurlandschap van Gaasterland en de Friese identiteit.

Voor het Nationaal Landschap Zuidwest Friesland zijn de kernkwaliteiten en de hoofdlijnen van het beleid vastgelegd in het nieuwe Streekplan. Ook is er een Gebiedskader en een Uitvoeringsprogramma uitgewerkt. De landschapswaarden zijn daarin uitgangspunt. De Woonvisie Nijemirdum neemt in principe ook landschapswaarden als uitgangspunt, al worden die wat eigenzinniger ingevuld.

De belangrijkste voorwaarde van bewoners is dat het dorpslandschap van Nijemirdum (be)leefbaar en werkbaar moet blijven: een goede woon-, werk- en recreatieomgeving voor de eigen bevolking. Alle ontwikkelingen die zich niet op die voorwaarde oriënteren, zien bewoners als een verarming van de woonkwaliteit. Dat geldt ook voor de landbouw.

**Nationaal Landschap Zuidwest Friesland.**

*In de Nota Ruimte heeft de rijksoverheid twintig zogenaemde Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het NL Zuidwest Friesland. De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten daar worden behouden en duurzaam beheerd. Het motto is 'behoud door ontwikkeling'. Er wordt niet ingezet op conservering (museumlandschap). Een sociaal-economische ontwikkeling is dus mogelijk, mits de omschreven kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De aandacht gaat vooral uit naar (de toekomst van) de grondgebonden landbouw, de woningbouw en (de kansen voor) de recreatie.*

*De hoofdlijnen van het beleid zijn vastgelegd in het nieuwe Streekplan Friesland. In september 2006 verscheen het Uitvoeringsprogramma, dat wat meer zicht geeft op de uitwerking van de doelstellingen en de te nemen (project)initiatieven.*

*De uitvoering is neergelegd bij het Gebiedsplatform van Plattelandsprojecten, met daarin de bestuurlijke vertegenwoordigers van provincie, gemeenten, en waterschap en enkele belangenorganisaties.*



# Wonen op platteland is voorrecht

SCP: sterk gemeenschapsgevoel

### 3.3 Dorpsgemeenschap

Een gemeedelijk en saamhorig dorp hebben de bewoners vooral door eigen inspanningen bereikt. Er is sprake van een bloeiend verenigingsleven. De huidige voorzieningen als school, dorpshuis en kerk zijn van grote betekenis in het aangaan en onderhouden van de contacten. De voorzieningen kennen hun exploitatieproblemen, die zeker tot een nieuwe oriëntatie zullen leiden. Maar dat is voor het dorp niet nieuw, als je de ontwikkeling van de bedrijvigheid en voorzieningen in de vorige eeuw overziet. Herbestemming en -inrichting horen erbij. De grote mobiliteit lost nu wel veel problemen in de bereikbaarheid van de voorzieningen op. De dorpsgemeenschap wordt ook steeds opener. Te veel sociale controle wordt afgewezen, maar de behoefte aan onderlinge contacten zal er blijven. De bewoners willen zich daarom hard maken voor het behoud van de voorzieningen school, dorpshuis en kerk en gezamenlijk zoeken naar mogelijkheden om de exploitatie ervan veilig te stellen.

### 3.4 Leefbaar dorp

De zorg om de leefbaarheid in kleine dorpen wordt gelukkig breed gedeeld door bewoners, corporaties en overheden. Verlies van de eerder genoemde voorzieningen zal een weerslag hebben op het sociale leven en dus op de woonkwaliteit van een saamhorig dorp.

Om die reden wordt gepleit voor meer recreatieve bedrijvigheid, passend bij de aard en schaal van Nijemirdum. Het zorgt voor extra activiteit en kan bijdragen in de exploitatie van voorzieningen. Daarnaast wordt gepleit voor woningbouw die in een lokale behoefte voorziet, met name van jongeren en van ouderen met een zorgbehoefte. Mensen die hier willen (blijven) wonen, moeten voor de gemeenschap behouden blijven.

### Het beste van twee werelden

Het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) heeft geprobeerd het sociale leven op het platteland in beeld te brengen, door middel van groepsgesprekken met 139 bewoners in zes regio's. Hoewel er geen regio in Friesland bij zat, komen de onderzoeksresultaten verrassend overeen met de uitkomsten van de Huiskamerdiscussies in Nijemirdum.

De studie 'Het beste van twee werelden. Plattelanders over hun leven op het platteland' noemt als belangrijkste conclusies:

- Het platteland als leefomgeving wordt geprezen om de rust, de ruimte en de natuur en om de mogelijkheid om 'vrij' te wonen.
- De omgangsvormen, saamhorigheid en onderlinge hulp zijn belangrijk, maar worden door een deel van de bewoners ook als benauwend ervaren.
- Het voorzieningenaanbod is mager en vaak slecht bereikbaar. Men is sterk afhankelijk van de auto.
- Er is een sterk lokaal sociaal netwerk, maar het is losser, selectiever en vrijblijvender dan voorheen. De 'vrijheid van de stad' met de 'betrokkenheid van het dorp': het beste van twee werelden.

#### 4. De kwaliteit van 'vrij wonen'

Het landelijk wonen is en blijft in trek. Het grootste deel van de woningen in Nijemirdum beantwoordt aan de (koopkrachtige) vraag naar landelijk- en vrij wonen met uitzicht.

Vrij wonen is niet absoluut, maar wordt ingevuld naar (half)vrijstaand wonen op ruime kavels, met uitzicht op het omringende land. De mogelijkheid om aanliggende grond te huren of te kopen voor ruimtevragende hobby's of bedrijvigheid hoort ook bij die invulling.



#### 4.1 Vrij wonen met uitzicht

In de woonkwaliteit van 'vrij wonen met uitzicht' onderscheiden de meeste woningen zich van de woningen in grote kernen of steden van Friesland. In Nijemirdum levert de vanouds bestaande structuur aan lintbebouwing de voorwaarde voor die kwaliteit. Zelfs bij een toenemende verdichting in het lint, blijft er vrij uitzicht vanaf het achtererf. Maar een verdichting buiten het lint, zoals in De Omrin is gebeurd, leidt dus tot een kwaliteitsverlies.

Bij nieuw- en verbouw van woningen moet de kwaliteit van 'vrij wonen met uitzicht' uitgangspunt zijn. Verdichting is een geleidelijk proces. Het is in de dorpskom en al vergevorderd. Daarom zijn de laatste open stukjes en doorkijkjes naar het buitengebied van grote waarde. Als ook deze volgebouwd worden, gaat de woonkwaliteit van 'uitzicht en doorzicht' vanuit de dorpskom verloren.

De consequentie is dat binnen de huidige dorpskom nieuwbouw nauwelijks meer mogelijk is. Er moet dus gekeken worden naar mogelijkheden buiten de dorpskom, in de linten van Hoitebuorren, Heaburgen en Hege Bouwen, of in Nij Amerika. Of in een uitbreiding van de lintstructuur van de Lyklamawei, met een verlegging van de kongrens.

#### 4.2 Ruimtevragende hobby's of bedrijvigheid

Vrij wonen is vaak ook ruim wonen. Niet zozeer in een ruim huis, maar op een ruim erf. Een erf dat een voldoende omvang heeft voor wat opstallen en opslag, ten behoeve van ruimtevragende hobby's en bedrijvigheid. Het gaat daarbij om bedrijvigheid die vanuit de woning wordt verricht. Uit hobbymatige bedrijvigheid kan ook 'echte' bedrijvigheid voortkomen. Als dit nu niet strookt met het bestemmingsplan, is verhuizing naar een bedrijfsterrein de enige optie. Maar dan is het voordeel van woon- en werkplek op één plaats weer tenietgedaan.

De mogelijkheid om wonen en werken te integreren, passend in het landschap, is een belangrijke woonkwaliteit. Het is een goede ontwikkelingsrichting voor die buurten waar de landbouwbedrijvigheid afneemt of helemaal zal verdwijnen.

Het is moeilijk aan te geven wat de 'grenswaarden' zijn. Een klussenbedrijf past waarschijnlijk wel, maar een bouwondernemer vraagt toch snel om een grotere bedrijfsruimte en opslagcapaciteit. En een atelier zal geen enkel probleem zijn, mits er geen grote publieksactiviteiten aan gekoppeld worden die tot parkeeroverlast in de omgeving leiden.

#### 4.3 Gebondenheid aan dorp of regio

Gaasterland krijgt in de nabije toekomst te maken met een sterke afname in de bevolkingsgroei en een toenemende vergrijzing. De jongeren in Nijemirdum geven aan dat studie, relatie, werk, maar ook een tekort aan passende huisvesting redenen zijn voor hun vertrek. Dus het bieden van huisvesting kan een vertrekmotief wegnemen. Door meer mogelijkheden te bieden voor het integreren van wonen en werken kan het werk als vertrekmotief ook worden weggenomen.

Senioren geven aan graag zo lang mogelijk in het dorp te willen blijven wonen, maar zijn daarbij wel afhankelijk van passende huisvesting en zorg. Daarom kunnen woon-zorgvoorzieningen uitkomst bieden. De doorverwijzing van senioren naar een grotere kern als Balk, zal tot een vertrekoverschot leiden voor Nijemirdum, met grote gevolgen voor de gemeenschap en voorzieningen.

Er is ook sprake van een instroom van nieuwe bewoners. Zij zijn meestal afkomstig uit andere delen van Friesland of keren terug op het Gaasterlandse nest na een werkzaam leven elders. Deze mensen kiezen zeer bewust voor wonen in Gaasterland en in een dorp als Nijemirdum.



### 5. Bouwen voor het dorp

Het stadse motto 'bouwen voor de buurt' wordt in deze woonvisie tot 'bouwen voor het dorp'. De dorpsgemeenschap wil invloed uitoefenen op wat en voor wie er gebouwd wordt. Dit staat echter op gespannen voet met de wetgeving (vrije vestiging) en de open woningmarkt. De woningbouw is echter van een te grote betekenis om het aan de markt over te laten.



### 5.1 Bouwen voor de lokale vraag

Er zijn twee groepen die, tegen de wens van de bevolking in, niet vanzelfsprekend deel kunnen (blijven) uitmaken van de gemeenschap: de eigen jongeren en de senioren met een zorgbehoefte. De groep die als 'repatriant' neerstrijkt in het dorp concurreert met hen op de woningmarkt en heeft daarbij meestal een financieel overwicht. Daarnaast is sprake van een kwalitatief tekort aan kleinere woningen.

Er is een breed draagvlak onder bewoners om aan die lokale vraag als eerste te voldoen.

De lokale vraag naar woningen bij jonge starters betreft zowel goedkope huur- als koopwoningen. Deze kunnen worden geboden door een ander beheer van de voorraad huurwoningen en door incidentele nieuwbouw.

Voor senioren met een (geringe) zorgbehoefte is waarschijnlijk aanvullende nieuwbouw nodig. Zij geven zelf aan wat kleiner en in de dorpskom te willen wonen. Maar daar is voor nieuwbouw juist de minste ruimte. Daarom kan ook gedacht worden aan herbestemming van bestaande woonpanden of het inrichten van appartementen in vrijkomende agrarische bebouwing.

### 5.2 Bouwen voor de regionale vraag

In de open woningmarkt wil het dorp kunnen sturen op het aanbod voor de eigen bewoners. Dat kan nu het beste door middelen van aanpassingen in de voorraad huurwoningen, in samenwerking met de corporatie. Aanpassingen in de voorraad koopwoningen zijn moeilijker. Er is sprake van een scheefgroei in de regionale woningmarkt, met een kwantitatief tekort aan starterswoningen en een kwalitatief tekort (geschiktheid) aan seniorenwoningen.

Aan een regionale vraag kan voor een deel ook in Nijemirdum voldaan worden. Over de wenselijkheid daarvan zijn bewoners verdeeld, ook omdat zij tegen een grootschalige woningbouwopgave zijn. Liever bouwt men gefaseerd en kleinschalig voor een lokale vraag. Een besluit om te bouwen voor een regionale vraag kan de uitkomst zijn van een overleg van dorpsbelangenorganisaties met de gemeente en corporatie.

### Woningcontingent, woonvisie en woonplan

Door regelmatig onderzoek naar demografische ontwikkelingen en woningbehoefte te doen krijgt de provincie zicht op de veranderende vraag naar woningen. Op basis daarvan wordt beleid gemaakt (o.m. Nota Wenjen 2000+, Streekplan Friesland) en het woningbouwrichtgetal bepaald.

Elke gemeente krijgt daarvan een deel toegewezen (woningcontingent) en dient de besteding te verantwoorden in een woonplan. Dat plan toont de door de gemeente gewenste ontwikkeling van de kernen en de bijbehorende verdeling van het contingent. Het woonplan van de gemeente Gaasterland-Sleat dateert uit 2001 en zal binnenkort moeten worden herzien.

Met de afronding van de jongste nieuwbouw in De Omrin is het beschikbare contingent voor Nijemirdum tot en met 2009 besteed. De provincie heeft naar aanleiding van haar laatste onderzoek in het voorjaar van 2007 de prognoses naar beneden moeten bijstellen. Dat betekent dat voor kernen als Nijemirdum er mogelijk tot en met 2015 geen nieuw contingent woningen beschikbaar komt.

Vorig jaar is het nieuwe bestemmingsplan voor de dorpskom van Nijemirdum vastgesteld. Het plan is 'consoliderend' van aard en loopt niet vooruit op eventuele nieuwe locaties voor woningbouw of herstructurering. Het bestemmingsplan buitengebied is terughoudend in het toestaan van woningbouw, anders dan agrarische bedrijfswoningen.

De gemeente heeft aangekondigd om in het najaar te starten met de uitwerking van een woonvisie. Daarmee formuleert ze een algemener beleid op het wonen voor de lange en korte termijn, dat ook raakvlakken heeft met ander (ruimtelijk) beleid. De dorpsbelangenorganisaties zullen worden benaderd om daarvoor hun inbreng te leveren.



### 5.3 Een gevarieerd woningaanbod

In het algemeen moet Nijemirdum een gevarieerd aanbod van woningen bieden. Het woningtekort kan worden opgeheven en de doorstroming worden bevorderd door aanvullende nieuwbouw.

Dat wordt door het provinciaal- en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid gefrustreerd, omdat er maar weinig woningcontingenten terechtkomen bij de kleinere kernen. Met het concentreren van de contingenten in de grotere kernen worden zelfs de mogelijkheden om in Nijemirdum te bouwen voor de lokale vraag beperkt. De provincie en de gemeente moeten daarom kiezen voor een meer evenredige verdeling van de contingenten.

In een National Landschap biedt het uitgangspunt 'bouwen voor de natuurlijke aanwas' ook geen oplossing, als tegelijkertijd 'migratiesaldo 0' geldt. Het zorgt alleen maar voor extra spanning op de regionale woningmarkt.

Om doorstroming te bevorderen kan ook differentiatie in de voorraad huurwoningen aangebracht worden naar type, erf en prijs. De bewoners zijn voorstander van 'levensloopbestendig bouwen', mits er ook voldoende variatie geboden wordt.



### 5.4 Recreatiewoningen

Verspreid in het dorpsgebied van Nijemirdum komen recreatiewoningen voor, vaak op zeer fraaie plekjes. De bewoners vinden het jammer dat een aantal van deze woningen een groot deel van het jaar niet wordt bewoond. Als er daarnaast een lokale behoefte is aan betaalbare woningen, dan gaat dit wringen. De recreanten moeten voldoende verblijfsmogelijkheden (zoals logies, minicamping) aangeboden krijgen, maar het gebruik van gewone woningen voor recreatie is niet meer van deze tijd. Het is goed dat bij verkoop van die woningen de persoonsgebonden ontheffing komt te vervallen en ze weer aan de gewone voorraad kunnen worden toegevoegd.



### 5.5 Een dorpshart

De bewoners geven aan een ontmoetingsruimte of dorpshart te missen. In dorpen met een lintstructuur is vaak zo'n dorpshart ontstaan op kruisingen van wegen, bij de school of kerk, bij een marktplaats. In Nijemirdum is dat niet gebeurd.

Aanleidingen voor het maken van een dorpshart kunnen de plaatsen zijn waar men elkaar nu al treft: dorpshuis, kerk, school en De Toer (begraafplaats). De buitenruimte wordt daarbij beter ingericht op de ontmoetingsfunctie.

Een andere aanleiding kan een bouwopgave zijn, met diverse varianten. Zo is door bewoners voorgesteld om achter het dorps huis te bouwen voor senioren en daarbij gelijk een soort plein te realiseren.

6. Landschappelijk Bouwen

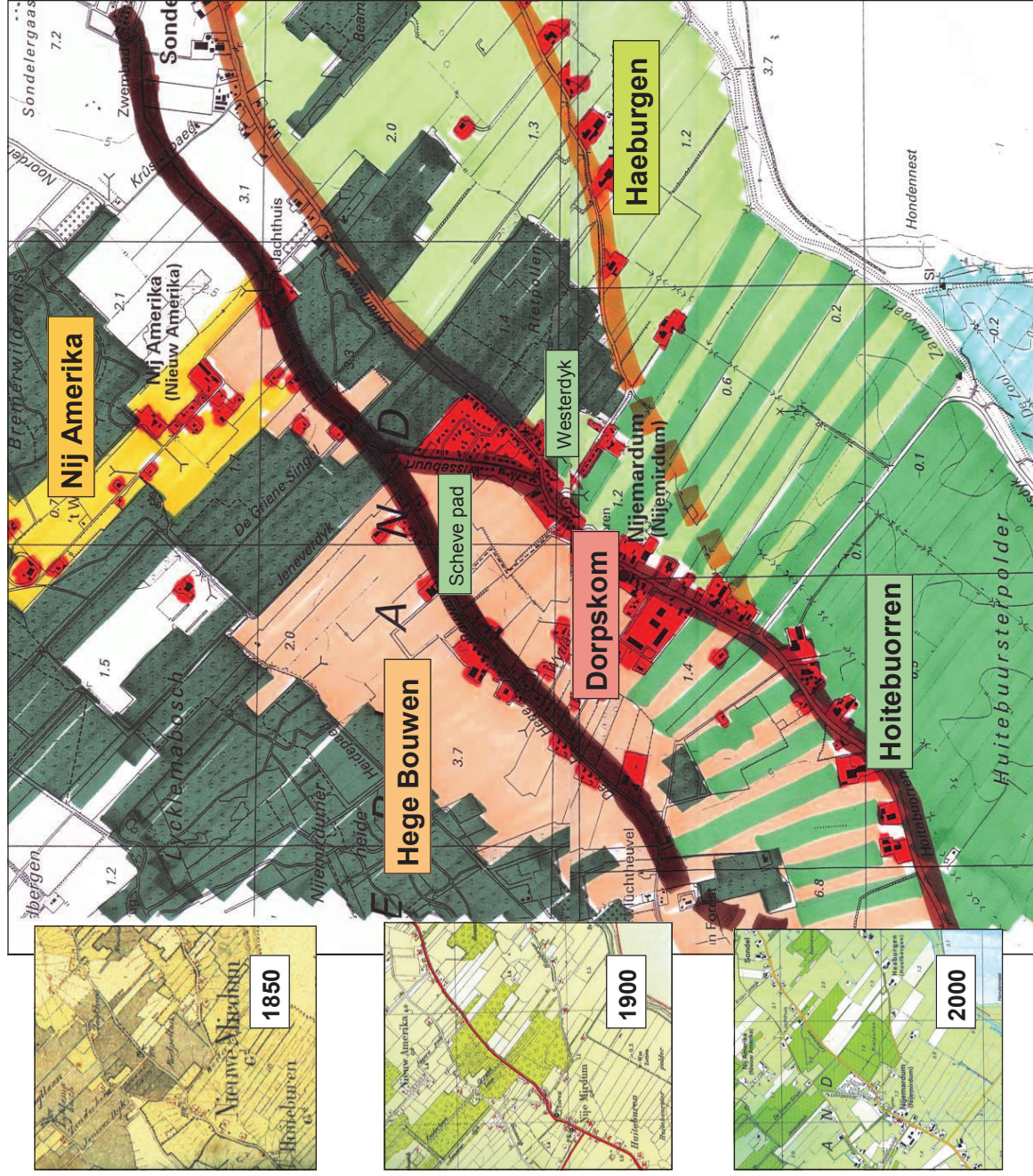
Bouwen zoals in De Omrin is gebeurd wil men niet meer. Het zijn woontechnisch mooie woningen, maar ze missen de uitdrukking van de gebondenheid aan de streek. Door het benutten van verschillen in landschapskenmerken, in woonkwaliteit per buurt en in bewonerswensen kan een streekgebonden stedenbouw ontstaan. Dat noemen we landschappelijk bouwen.

6.1 Ontginningsassen

In de landschapsontwikkeling van Gaasterland zijn de keileemgrondslag, de hoogteverschillen en de nabijheid van de Zuiderzee bepalend geweest. Ook het gegeven dat er in het gebied naast landbouw geen visserij of vererving voorkwam.

De boerderijen stonden vroeger verspreid langs doorgaande wegen over de gaasten, zoals bij de Hege Bouwen. Met de ontginning van de 'vennen' tot polders schoven de bebouwingslinten op naar de lagere randen, Hoitebuorren en Heaburgen. Het Scheve Pad is daarin een belangrijke 'schakel', die door de aanleg van de Lyklamawei naar de achtergrond is gedrongen. Ook de naam Westerdijk van het huidige stukje Heaburgen naar de kom verwees naar de nieuwe polderontginning.

Voor de dorpsontwikkeling en woningbouw zijn de verschillende lintstructuren een goed houvast. In plaats van verdere concentratie en verdichting moet er weer in linten en 'open' gebouwd worden. Haaks op deze lintstructuren is Nij Amerika als jonge ontginning ontstaan. Een buitenbeentje, maar ook hier met bebouwing in een lint.



Lyklamabossen

Hege Bouwen

Nijemirdum (kom)

Zeedijk



### 6.2 Bossen en weidse ruimte

De grootschalige bosaanleg en –exploitatie op de hogere delen van Gaasterland zorgt voor een sterk ruimtelijk contrast. Nijemirdum ligt op de overgang van besloten bossen naar de weidse ruimte van de polders. Met zicht op de zeedijk, waarachter lang een andere, grote wereld van de zee schuilging. De ontginningsassen zijn ruimtelijk asymmetrisch. Zo staan de meeste pleatsen aan de zuidkant van Hoitebuorren en Heaburgen, met de kelder op het noorden, de stal naar het land. Op Hege Bouwen staan de meeste woningen en boerderijen aan de noordkant, met naar achteren zicht op de bossen en naar voren zicht op Nijemirdum. De bosuitloper van De Rietpollen vormt daarin een ruimtelijke onderbreking. Ter plaatse is er vanaf de Lyklamawei geen verschil in ruimte-ervaring tussen noord- en zuidkant. Voor de dorpsontwikkeling en woningbouw wordt het ruimtelijk contrast en de asymmetrie bewaard. In de dorpskom zal er bijvoorbeeld een duidelijk verschil moeten blijven tussen de noordkant en zuidkant van de Lyklamawei.

### 6.3 Dorpskom en buitengebied

Sinds de afsluiting en inpoldering van de Zuiderzee is Nijemirdum geleidelijk forser in de bomen komen te staan. Op oude foto's oogt de dorpskom kaal en open. In het buitengebied kenden veel pleatsen een erfbeplanting van rijen bomen rondom, met soms zelfs een bosje in de hoek. Verder was het open.

De wegbeplanting van Eiken geeft de dorpskom nu een besloten karakter, dat contrasteert met de open weidsheid van de polders. Het stukje Heaburgen met de seniorenwoningen heeft die wegbeplanting ook, waardoor de bewoners het waar-schijnlijk ervaren als deel van de dorpskom. In Oudemirdum en Rijs komen vergelijkbare wegbeplantingen voor, die de dorpskom een ervaring van beslotenheid geven.

Door de (weg)beplanting in de dorpskom te versterken en in het buitengebied na te laten (behalve als erfbeplanting) wordt het contrast bewaard.

### 6.4 Streekeigen bouwen

Hoewel in de Foto-opdracht van het belevingsonderzoek veel opnames zijn gemaakt van woningen en hun architectuur heeft de werkgroep daar voor de woonvisie weinig gebruik van gemaakt. Steeds wordt De Omrin genoemd als voorbeeld van een verzameling 'mooie huizen', maar met een mengmoes aan architectuur. Cataloguswoningen.

De architectuur van de pleatsen en de rationeel vormgegeven bedrijfsgebouwen is ook aan de orde geweest. En de markante gebouwen in het dorp als de Toer, voormalige Hervormde kerk / school, de PKN-kerk, voormalige bedrijfspanden als de smederij.... Ze drukken ook in hun architectuur een stuk dorpsgeschiedenis uit.

Voor nieuwe woningen is (half)vrijstaand bouwen het meest passend. De hoog gewaardeerde woningen uit de eerste helft van de vorige eeuw kunnen inspireren bij nieuwbouw: één woonlaag met een zolderverdieping en één dakkapel; smalle, hoge raampartijen; hoge dakgoten, de voordeur eventueel opzij. Rode of gele baksteen, matte donkergrijze of rode dakpannen enz.

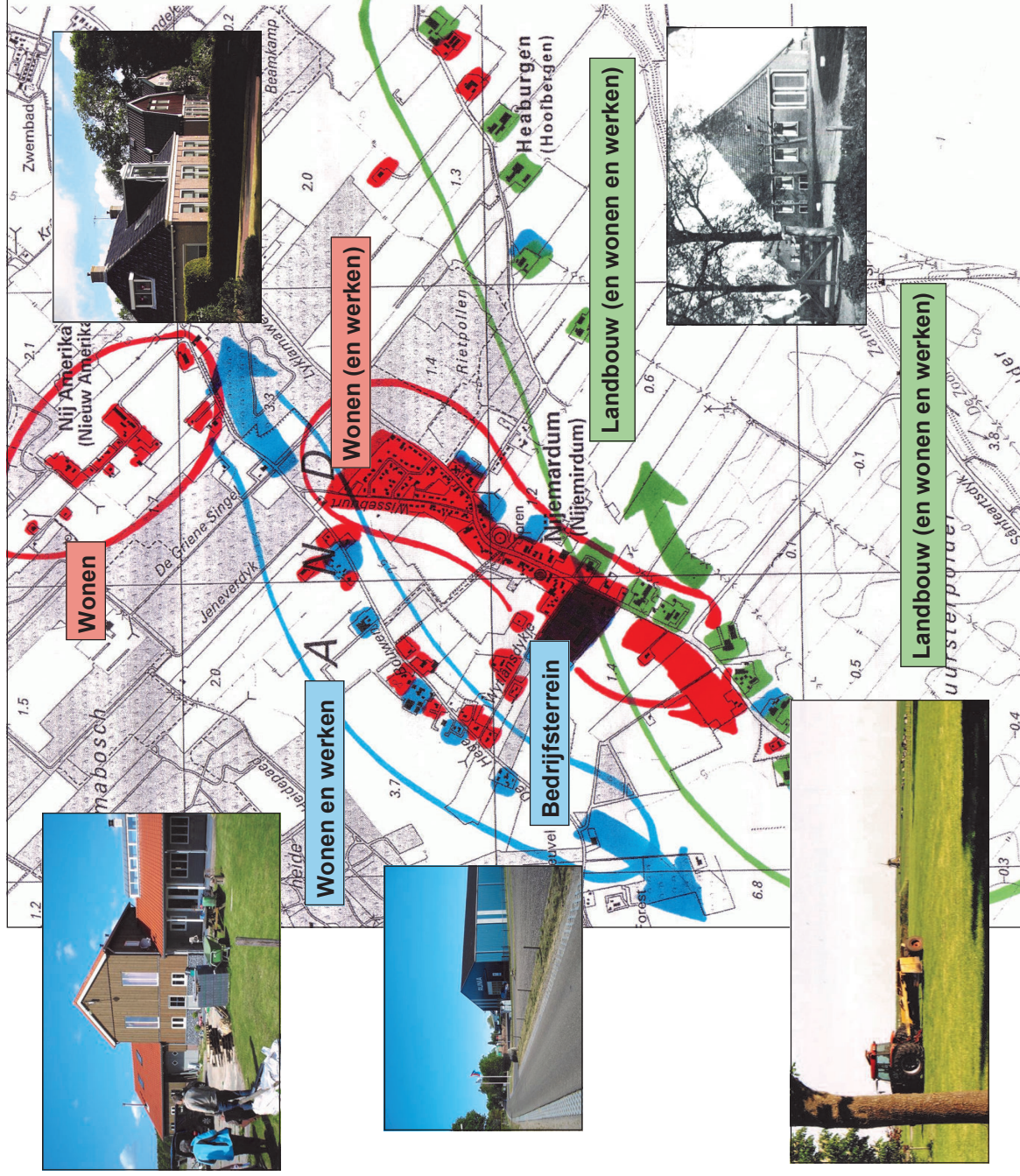


**7. Het dorpsgebied als geheel**

Voor het dorpsgebied van Nijemirdum worden nu geen ingrijpende beleidsplannen ontwikkeld. De toekomstige ontwikkelingsvisie voor het Nationaal Landschap neemt de huidige kwaliteiten van het gebied als uitgangspunt en zal zich verder schikken naar bestaand beleid. In eerder genoemde uitgangspunten van de woonvisie worden hierna uitgewerkt. Eerst voor het dorpsgebied als geheel, daarna voor de onderscheiden buurten.

**7.1 Landbouw, wonen en werken**

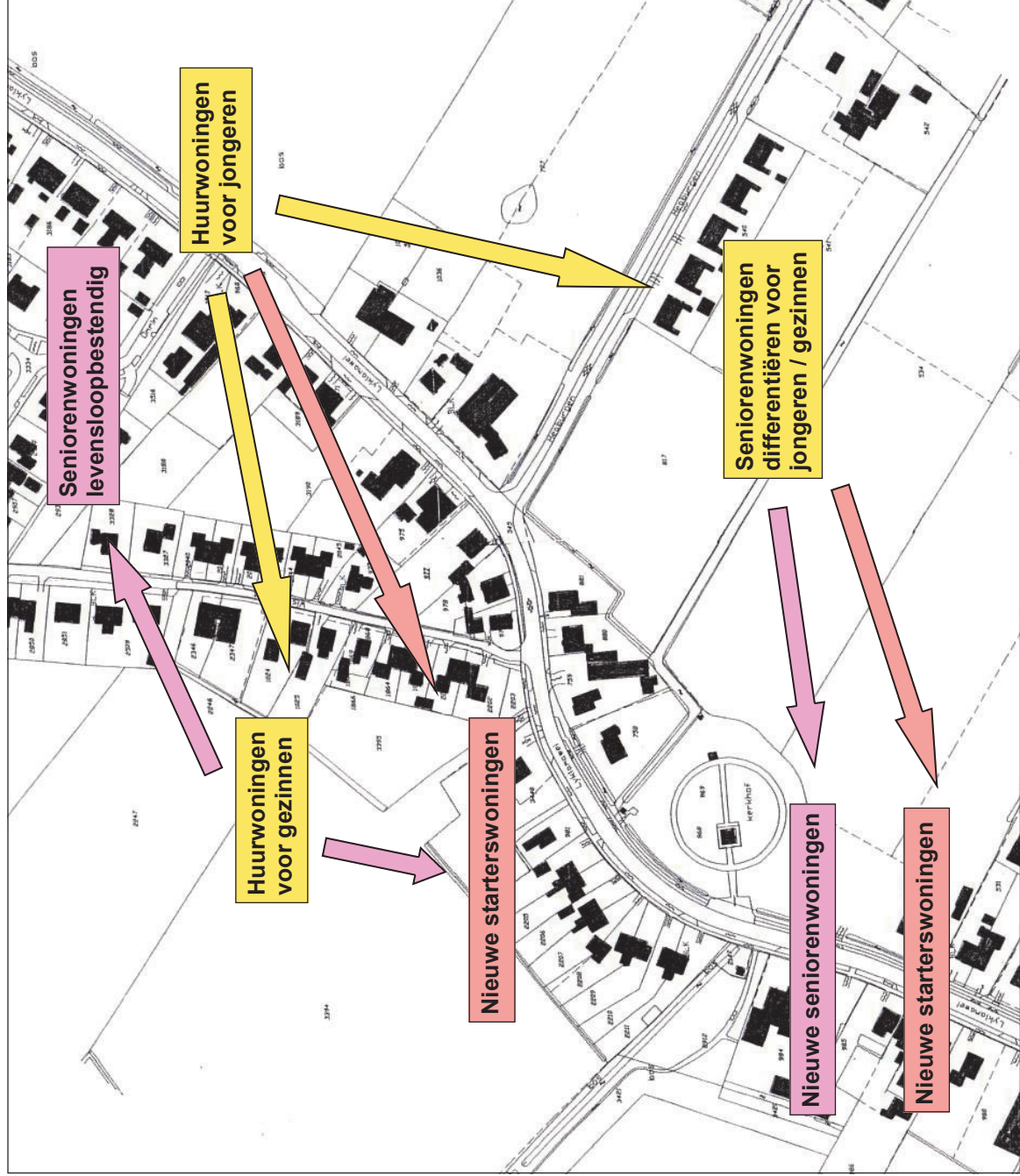
De ontwikkelingen binnen de landbouwsector zullen leiden tot een voortgaande sanering van bedrijven. Iedere boer maakt daarin zijn eigen afweging. Maar het agrarische cultuurlandschap kan niet zonder de boeren. De woonkwaliteiten van Nijemirdum gaan ook achteruit als er te weinig boeren overblijven. Tegelijkertijd biedt het vertrek van boeren kansen voor andere woon- en werkbestemmingen. De bewoners willen zuinig zijn op hun boeren, maar vragen ook van hen om rekening te houden met de landschap- en woonkwaliteiten. Dan kan er 'ruimte' blijven voor agrarische bedrijvigheid in de kom en kunnen in het buitengebied nieuwe mogelijkheden voor 'wonen en werken' gevonden worden. Het functioneel en ruimtelijk scheiden van wonen en werken is ongewenst. Nieuwe bedrijvigheid die verenigbaar is met woonkwaliteiten kan ook buiten het bedrijfsterrein ontwikkeld worden. Het huidige bedrijfsterrein hoeft dan niet uitgebreid te worden.





**7.2 Sturen in het woningaanbod**

Binnen de open woningmarkt zijn er maar weinig lokale mogelijkheden om te sturen. Daarvoor is een samenwerking van de dorpsbelangenorganisatie met de gemeente en corporatie noodzakelijk. Er moeten wettelijke- en bestuurlijke mogelijkheden komen om het bouwen en verhuren van woningen beter af te stemmen op de lokale vraag. Een ander beheer van de voorraad huurwoningen heeft de meeste gevolgen voor de dorpskom. In het buitengebied staat alleen op Heaburgen een rijtje huurwoningen. Het (ver)bouwen van nieuwe huur- en koopwoningen is maar beperkt mogelijk binnen de kom. In het buitengebied zijn er veel meer mogelijkheden, met name in de buurten waar de landbouwbedrijvigheid afneemt. En die mogelijkheden vallen samen met de wens om wonen en (andere vormen van) werken te integreren. Tenslotte zijn er verspreid door het dorpsgebied nog mogelijkheden om vrijkomende agrarische gebouwen te bestemmen voor wonen (en werken).





### 7.3 Voortbouwen op lintstructuren

In het landschappelijk bouwen zijn de lintstructuren de basis voor de ontwikkeling van het dorpsgebied en de onderscheiden buurten. Alleen Nij America is daarop een uitzondering, als een ontginningsbuurt loodrecht op deze structuren. Binnen de linten kan gevarieerd worden in mate van verdichting, maar zullen voldoende doorkijkjes en uitzichten behouden moeten blijven. In de dorpskom is die grens eigenlijk al bereikt. In nu volledige open einden van de linten kan een uitbreiding een mogelijkheid zijn, zoals op Hege Bouwen richting Sondel. Tussen linten zijn dwarsverbindingen ook bezet met woningen, zoals aan het Wylandsdykje. Daarvan moet de mate van verdichting beoordeeld worden. Alles aan elkaar laten groeien vermindert weer de doorkijkjes vanaf deze plekken achter de linten langs.



Pleats



Huisje

### 7.4 Pleatsen, huisjes en clusters

De lintstructuur van pleatsen op Hoitebuorren en Heaburgen moet in principe behouden blijven. Een verdere verdichting met nieuwe burgerwoningen doet afbreuk aan hun uitstraling. De pleatsen moeten voldoende 'vrij' staan, met landerijen rondom. In de dorpskom, aan de zuidkant van de Lyklamawei, is de druk om te verdichten het grootst en tegelijkertijd het minst gewenst.

Verspreid door het dorpsgebied zijn in de loop der tijd arbeiderswoningen en boerderijtjes gebouwd. Ze staan 'vrij' in het land aan een erfweggetje, of aan zandwegen. Er is geen duidelijke relatie met de lintstructuur en het zijn er niet zoveel dat ze afbreuk doen aan uitzicht. In de polders komen ze niet voor.

Ook voor dit nederzettingstype zijn bescheiden mogelijkheden om te bouwen in het buitengebied. Maar dan wel voor de relatief kleinere woningtypen. Dat kan als vrijstaande woning maar ook als een klein cluster aan een gemeenschappelijke erfweg.

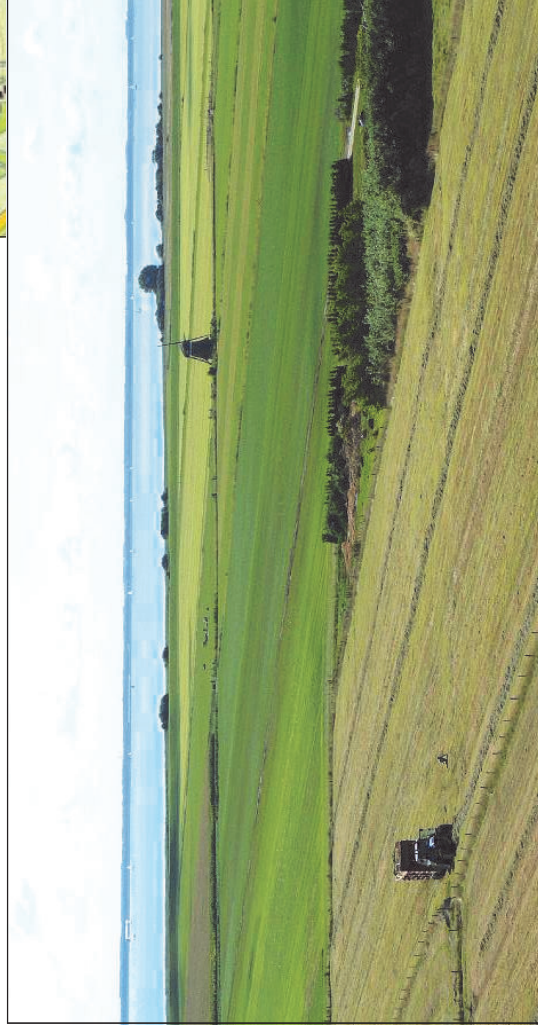
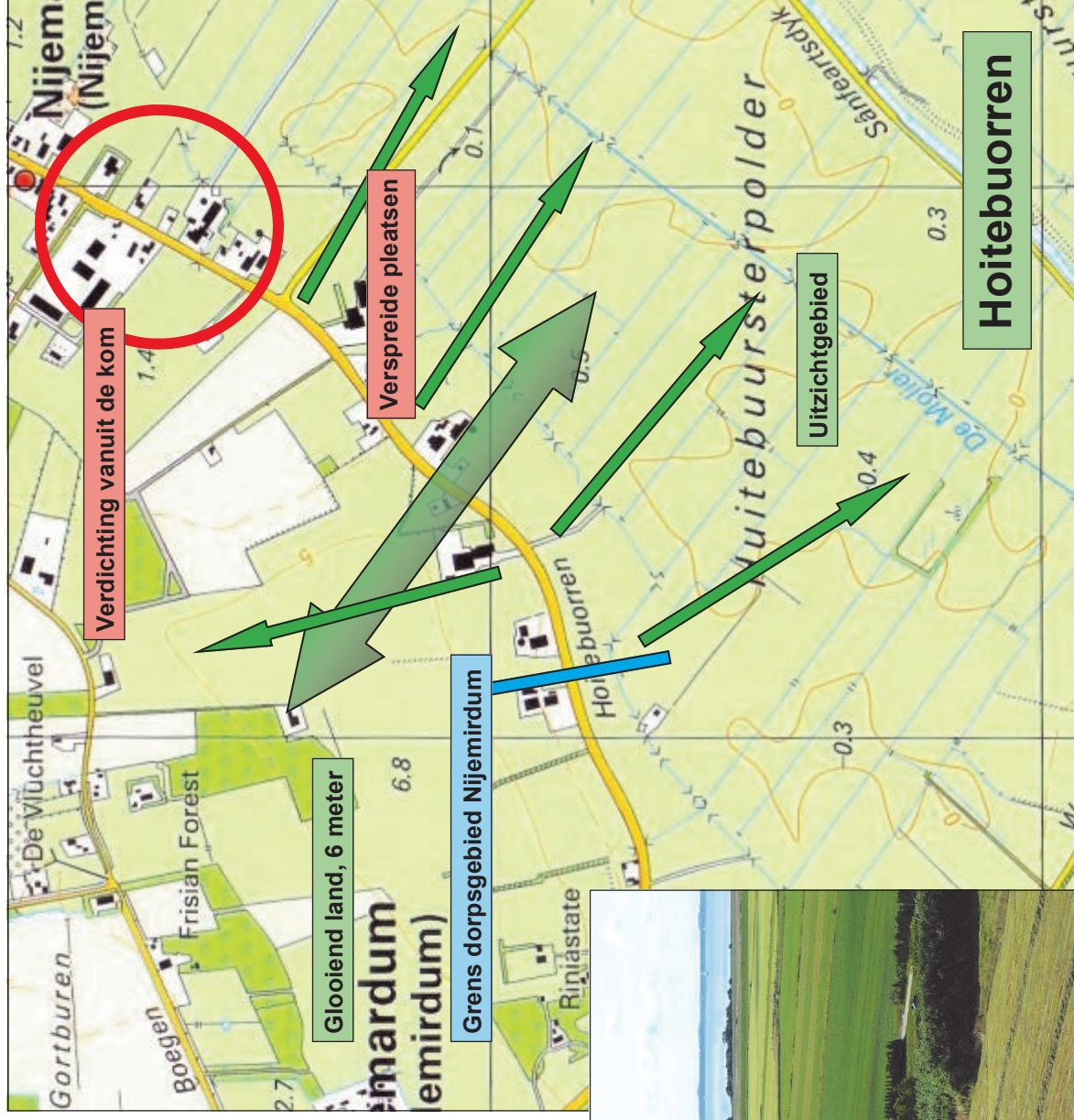


Cluster

## 8. Hoitebuorren

### 8.1 Agrarische structuur behouden

De huidige goede agrarische structuur moet behouden blijven en daarmee de waarde als 'uitzichtgebied'. Toch zal ook hier in de toekomst wel een bedrijf worden beëindigd. De grond zal dan toevallen aan andere boeren op Hoitebuorren. De pleats zal dan zorgvuldig beoordeeld moeten worden op de mogelijkheden voor herbestemming. Dat kan zijn voor andere bedrijvigheid (grote vrijkommende bedrijfsgebouwen) of wonen (hoofdgebouw). Voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid als neventak geldt natuurlijk hetzelfde. Waar dat noodzakelijk is moet er een (tijdelijke) bedrijfswoning bijgebouwd kunnen worden. Maar dan graag een woning die past bij de historische uitstraling van de pleats.



## 8.2 Woningbouw

Aan de noordkant van Hoitebuorren, richting de dorpskom, staan geen pleatsen, maar kleine woningen en voormalige boerderijtjes. In dit overgangsbied tussen de polder en Hege Bouwen is verspreide woningbouw op (nieuwe) huisplaatsen en in clusters mogelijk.

De milieuhinder van de agrarische bedrijven aan de zuidkant laat weinig mogelijkheden om direct aan de weg te bouwen. Een huisplaats of cluster verder in het land is dan de enige optie.

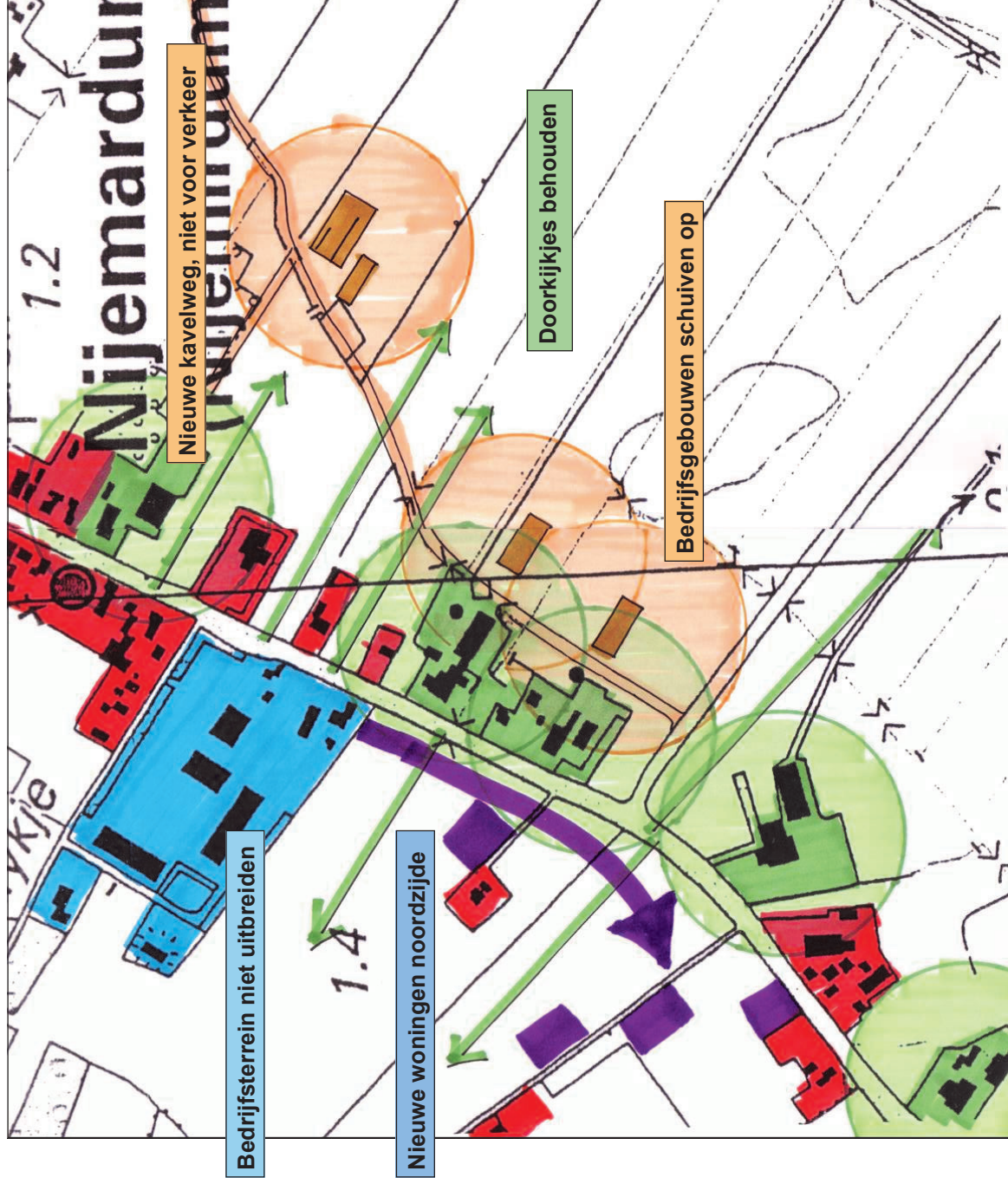
De milieuhinder van het bedrijfsterein maakt ook dat er niet aansluitend gebouwd kan worden. De bouw van woningen zet omgekeerd de uitbreiding van het bedrijfsterein in die richting op slot.

Een andere consequentie is dat de grens van de bebouwde kom op den duur in zuidelijke richting opschuift, afhankelijk van de bebouwingdichtheid.

## 8.3 Agrarische bedrijvigheid in de kom

Een aantal agrarische bedrijven in of tegen de dorpskom kan door de milieuwetgeving zich niet verder ontwikkelen. Dat betekent voor de boer een moeizaam proces van aanpassen en waarschijnlijk tenemende stank- en geluidsoverlast is dat ook. Een oplossing is om de betreffende agrarische bedrijfsgebouwen bij nieuwe investeringen achteruit te plaatsen. Deze worden opgericht aan een kavelpad, dat een oud tracé volgt naar Heaburgen. De oude pleats kan als woongedeelte intact blijven en ook bepaalde functies in de bedrijfsvoering vervullen (welke geen hinder opleveren).

De kavelweg is niet toegankelijk voor ander verkeer, met uitzondering misschien voor fietsers en wandelaars (recreatief medegebruik). De investeringen in de nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen voor een deel gedekt worden met subsidies uit plattelandsontwikkelingsfondsen.

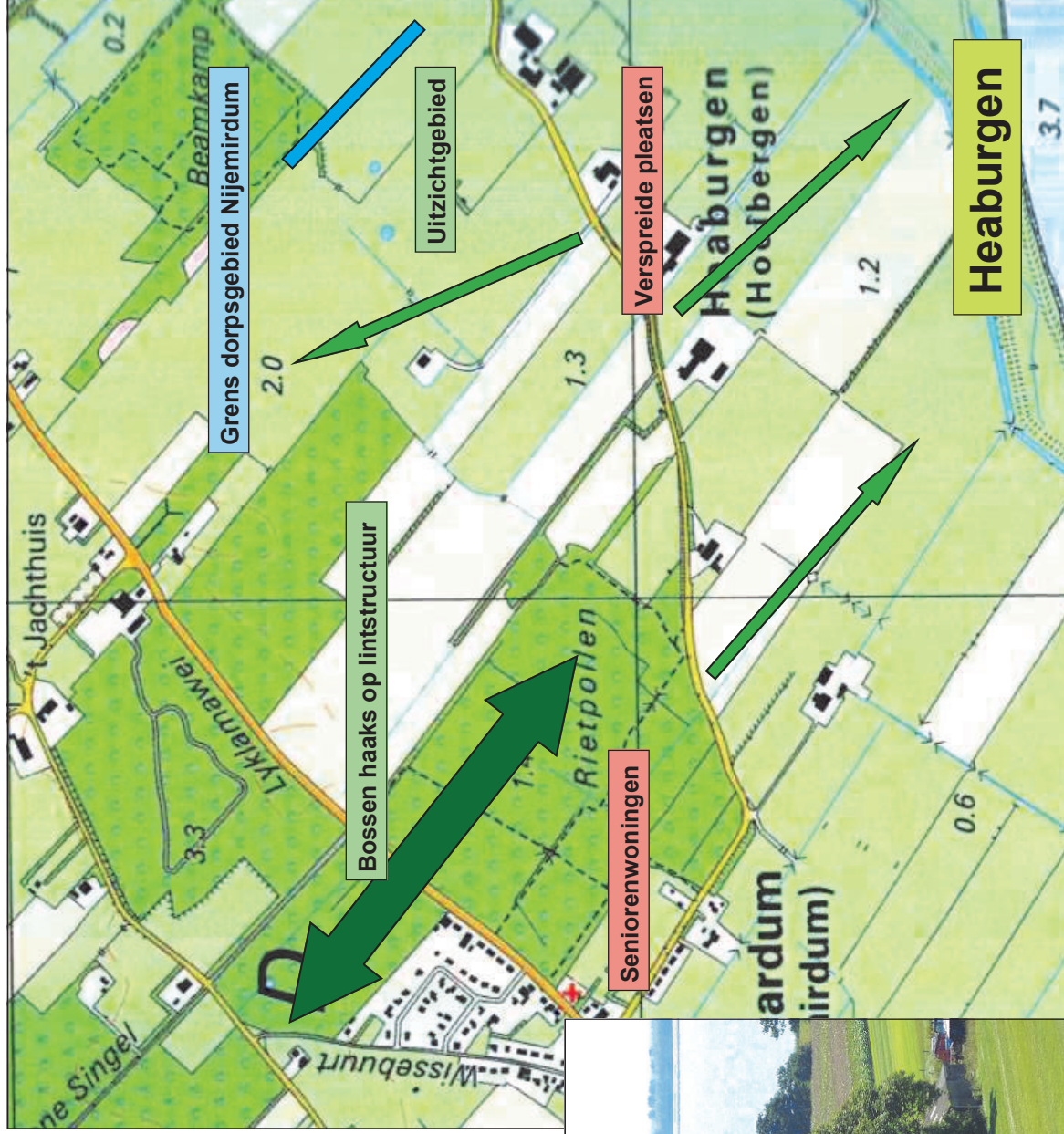


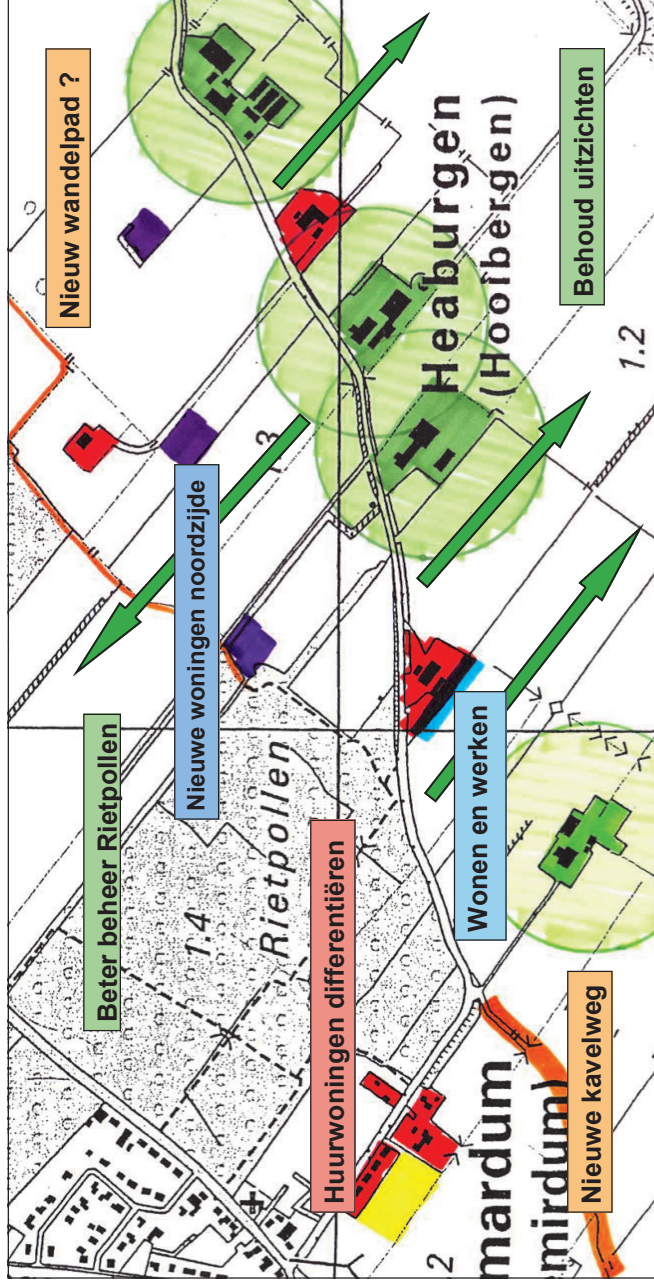
## 9. Heaburgen

### 9.1 Agrarische structuur behouden

De huidige agrarische structuur is op Heaburgen minder 'hard' dan op Hoitebuorren. Het vervult ook een functie als wisselgebied voor boeren uit de NO-polder. Ook hier geldt dat bij bedrijfsbeëindiging de grond zal toevallen aan andere boeren en dat de pleats zorgvuldig moet worden beoordeeld op de mogelijkheden voor herstemming.

Er zijn hier waarschijnlijk meer mogelijkheden om de agrarische bedrijfsvoering te differentiëren, om neventakken te ontwikkelen of om het wonen te integreren met andere vormen van bedrijvigheid.





### 9.2 Woningbouw

Hoewel verschillende pleatsen inmiddels een woonbestemming hebben gekregen, is verdichting van het lint met woningen aan weg niet passend. Alle pleatsen staan hier aan de zuidkant en aan de noordkant hebben (vrijwel) geen woningen gestaan zoals bij Hoitebuorren. De aanleiding om hier woningen te bouwen, ver van de dorpskom, kan alleen gevonden worden in de behoefte aan zorg- of bedrijfswoningen bij de pleatsen op Heaburgen. Niet als zelfstandige woningen, maar een woning met een 'persoongebonden ontheffing' voor een bedrijfsopvolger of een zogenoemde kangoeroewoning voor de rustende ouders (met zorg). De milieuwetgeving laat de bouw van dit soort woningen op de erven niet toe.

### 9.3 Aangepast bosbeheer

De bosopstanden geven Heaburgen een bijzondere landschapskwaliteit, met naast verre uitzichten ook plaatselijk beslotenheid. De ligging is in de laatste eeuw nauwelijks veranderd, maar het bosbeheer daarentegen ingrijpend, door de aankoop van de bossen door de Vereniging Natuurmonumenten (Lyklamabossen) en Staatsbosbeheer (Rietpollen). De productiedoelstelling is sindsdien omgezet in een natuurdoelstelling. De traditionele bosbouw op rabatten is in de Rietpollen verlaten, de greppels worden niet meer onderhouden en de waterafvoer stagneert. Het gevolg daarvan is een enorme overlast van muggen voor bewoners en recreanten.

Staatsbosbeheer zal een ander beheer moeten voeren om deze overlast weg te nemen. De bosopstanden zijn door wandelpaden ontsloten. Die paden worden in de omringende bossen slecht onderhouden. De bewoners dringen aan op een beter onderhoud, door bezanding en verwijderen van takhout. In Heaburgen wordt bovendien nog voorgesteld de bosopstanden onderling door paden in het land te verbinden. Dit vanzelfsprekend in overleg met de betrokken grondeigenaren. Het wandelnetwerk wordt zo belangrijk uitgebreid.



#### 9.4 Differentiatie huurwoningen

De levensloopbestendige seniorenwoningen op Heaburgen worden aantrekkelijk gemaakt voor gezinnen en huurders met ruimtevragende hobby's. De woningen kunnen worden gedifferentieerd door bouwkundige aanpassingen en door het beschikbaar stellen van extra huurgrond bij huis. De uitbouw met bijkeuken, garage, berging en een extra slaapkamer (dakkapel) vergroot de onderlinge variatie, maar er blijft een eenheid in uitstraling. Achter de woning zal door de toewijzing van extra huurgrond het erfgerechtigde kwalitatief verbeteren. De kleine achtertuinen kunnen worden vergroot met een extra stuk tuin of met een weide voor kleinvee. De corporatie regelt dit met kort- en langlopende huurcontracten, in overleg met de huurders. Op de extra tuin mogen kleine opstallen en beplanting aangebracht worden. De weidestrook blijft vrij van opstallen en beplanting, omdat die daar het vrije uitzicht naar achteren zullen wegnemen.

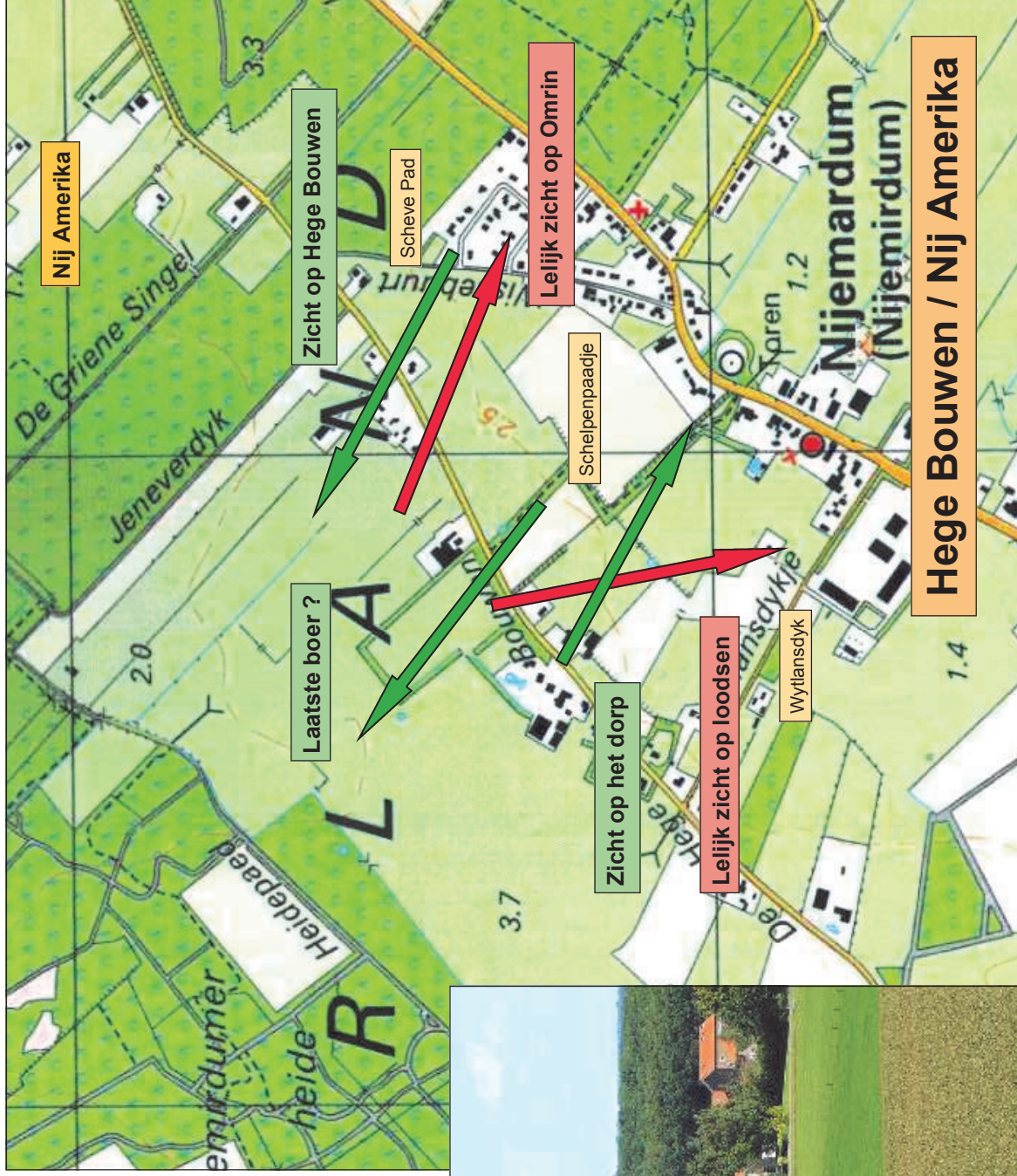
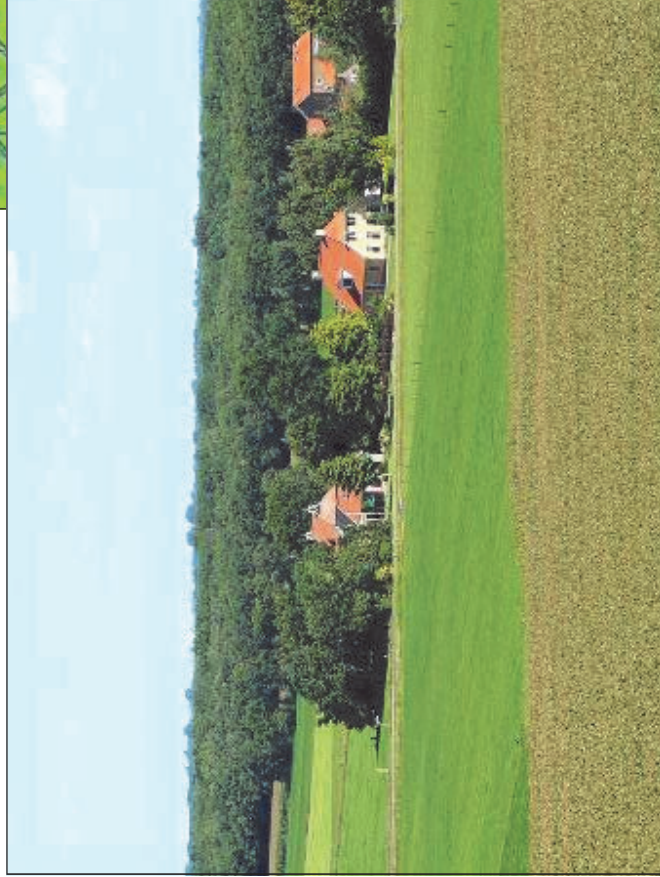


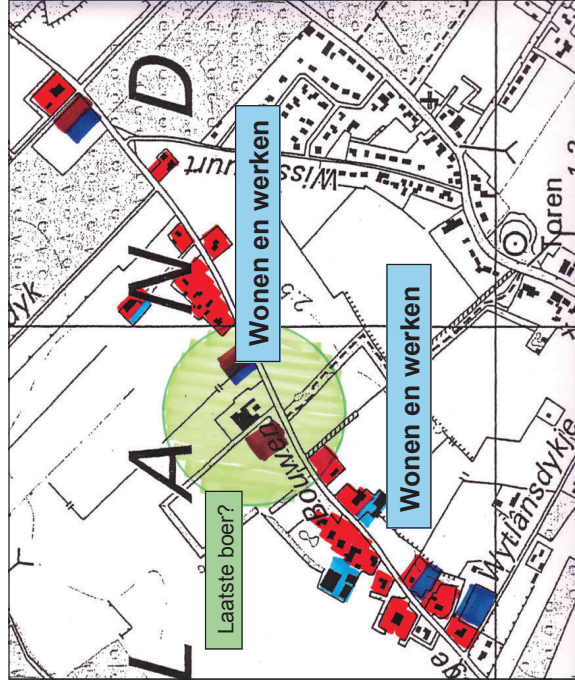


## 10. Hege Bouwen en Nij Amerika

### 10.1 Kansen voor wonen en werken

Op dit moment zijn nog twee agrarische bedrijven actief op Hege Bouwen. In Nij Amerika wordt sinds enkele jaren al niet meer geboerd. Deze boeren wordt zeker een voortbestaan gegund, maar de verwachting is dat er in de toekomst veel grond vrij komt door bedrijfsbeëindiging. Een deel daarvan zal als veldkavel toevallen aan andere boeren, met name aan de kant van Hoitebuorren. De rest zal door bewoners met ruimtevragende hobby's en bedrijvigheid gekocht kunnen worden. Daarop kan met woningbouw ingespeeld worden.

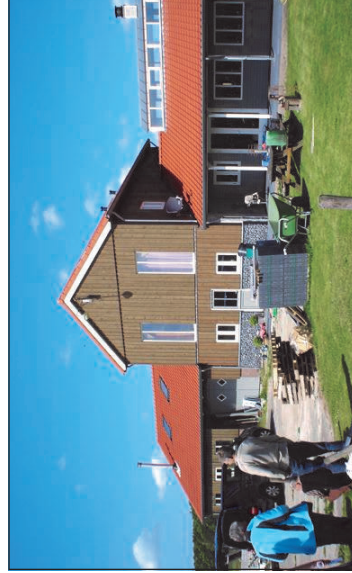




### 10.2 Woningbouw

Langs Hege Bouwen is op twee stukken sprake van verdichting met woningen. Daarnaast zijn er ook relatief open stukken, vaak in de omgeving van grotere boerderijen. Die afwisseling moet in zekere mate behouden blijven. Ook om het zicht op de dorpskom te behouden.

Woning(ver)bouw is in principe mogelijk langs het hele lint, ook richting Nij Amerika en Oudemirdum. Allereerst kan vrijkomende agrarische bebouwing een herbestemming krijgen voor wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast moet het mogelijk zijn om bij bestaande woningen nieuwe bedrijfsruimte op te richten. Telkens met een zorgvuldige beoordeling van de aard van de bedrijvigheid, de architectuur en inpassing in de omgeving. Tenslotte zijn er incidenteel nog mogelijkheden om gewone woningen te bouwen, ook in Nij Amerika.



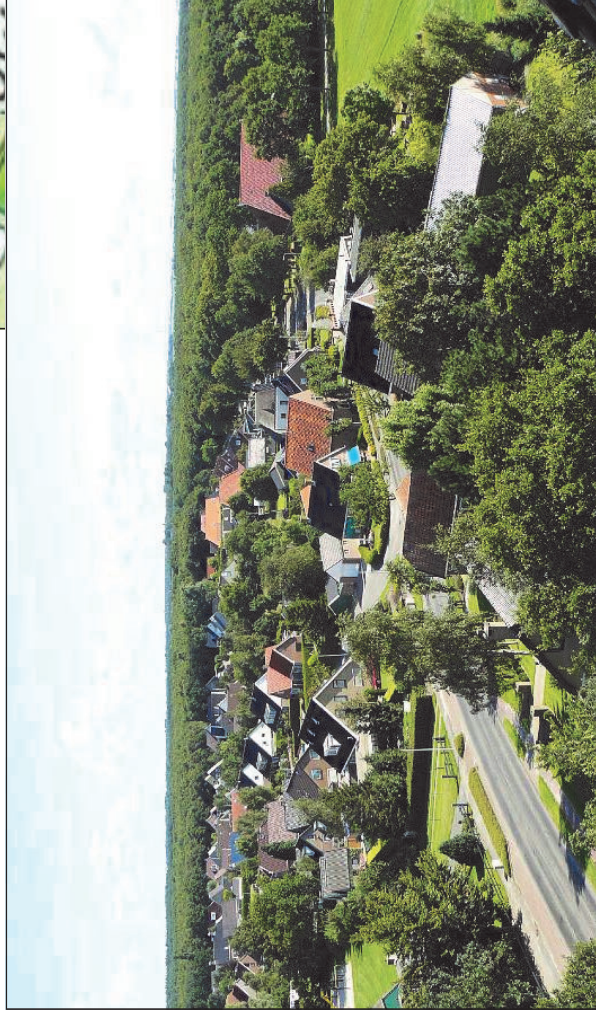
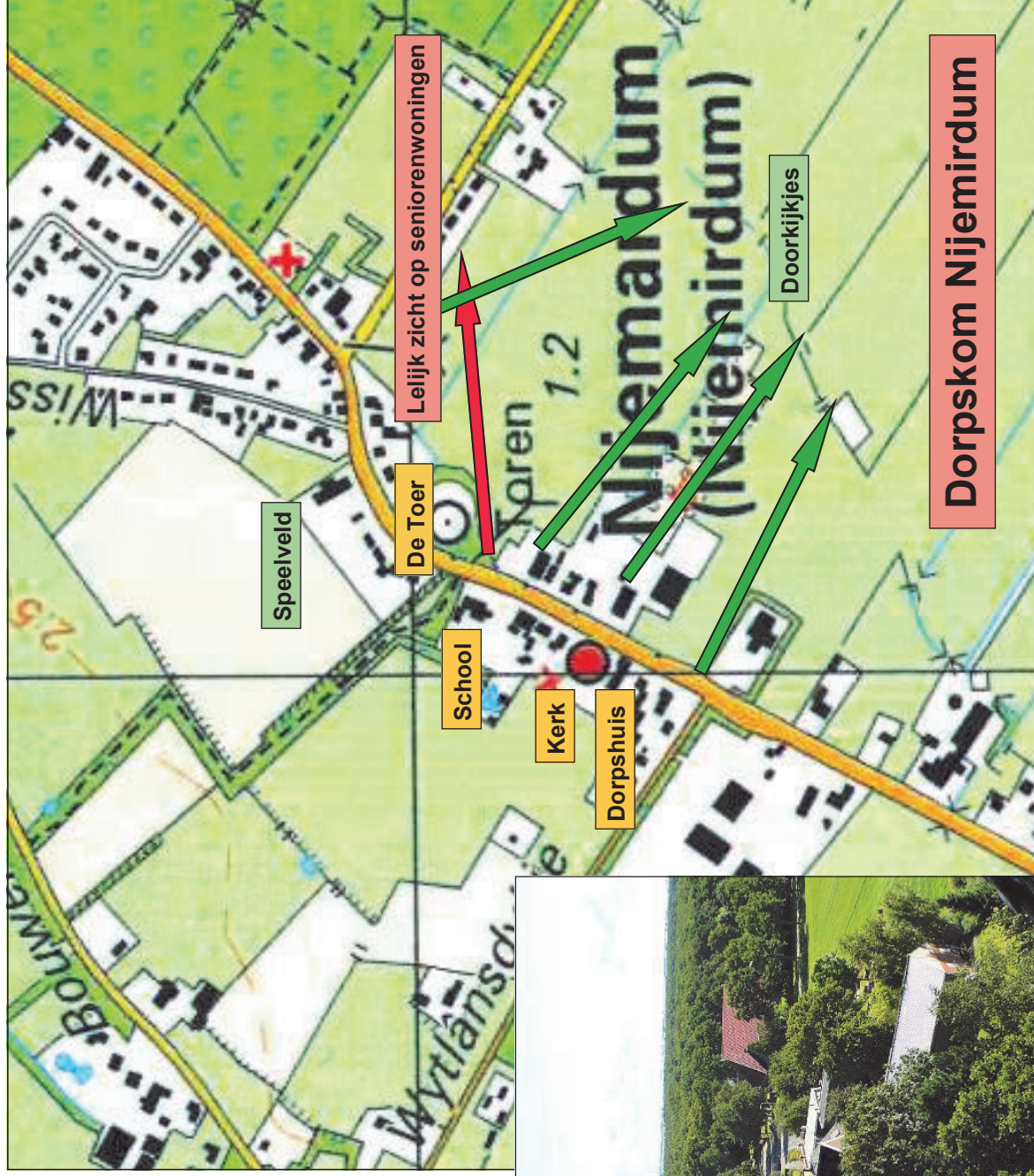
### 10.3 Verkeersafwikkeling

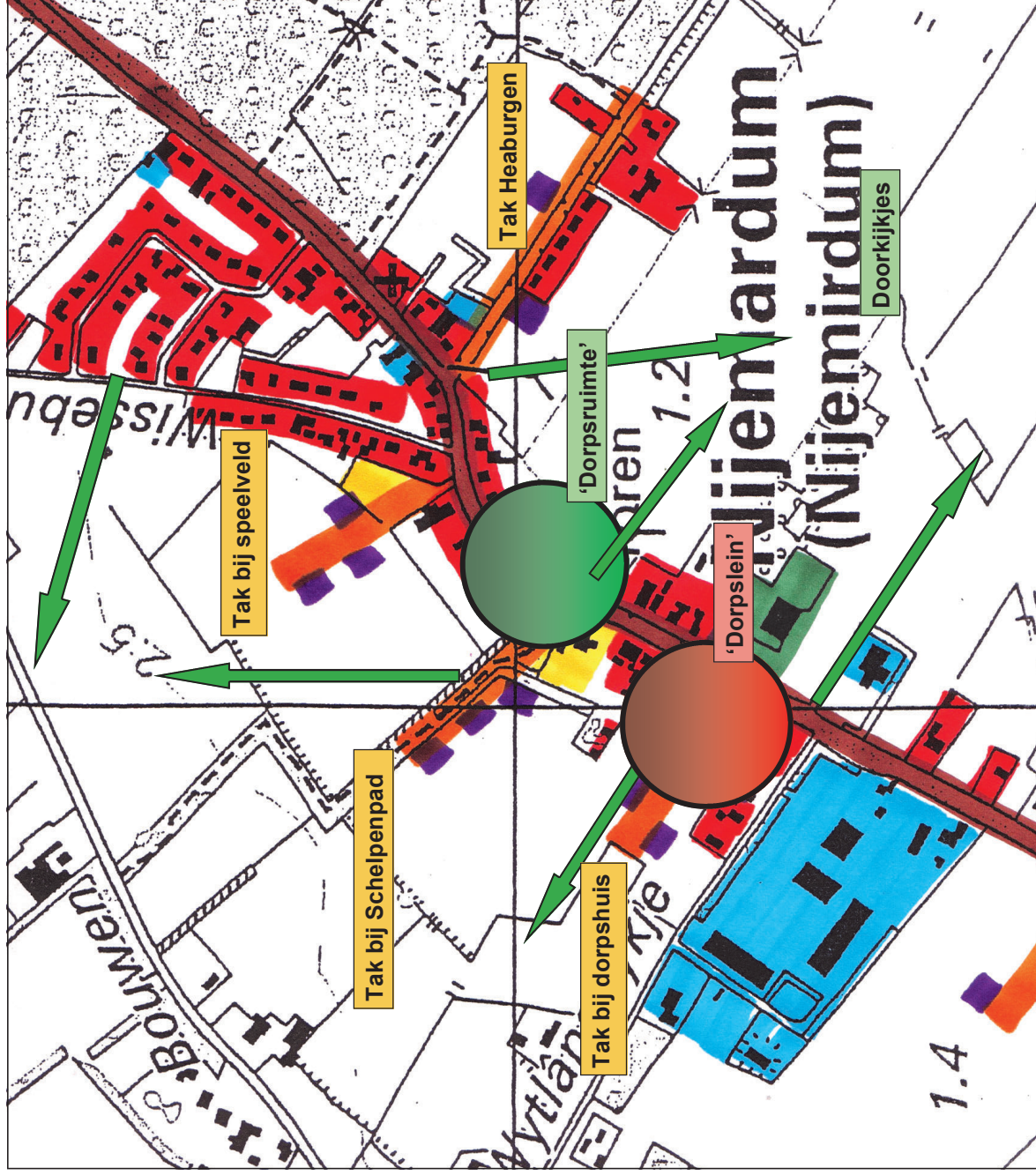
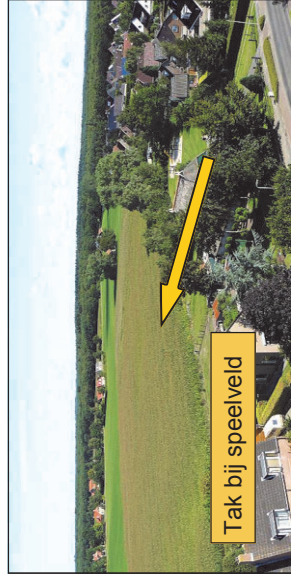
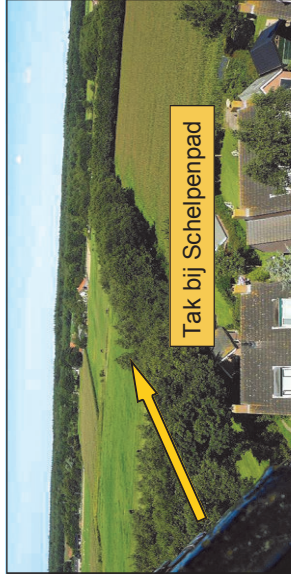
De Hege Bouwen heeft zich na de realisatie van de nieuwbouw in Oudemirdum en verbetering van de Boegen ontwikkeld tot sluiproute. Dat verkeer wordt geweerd door de Hege Bouwen ter hoogte van de Sminkewei (aansluiting N359) af te sluiten voor niet-bestemmingsverkeer. Verder wordt de hoge snelheid van automobilisten geremd door de Hege Bouwen in te richten op 60 km/uur. Nieuwe bedrijvigheid geeft extra verkeer. Dit vindt zijn weg via de afslag bij 't Jachthuis en via het Wylansdykje. Een andere (dure) oplossing is om Hege Bouwen middels een landbouwweg langs het oude tracé aan te sluiten op Hoitebuorren.

## 11. Dorpskom Nijemirdum

### 11.1 Verbetering woonkwaliteit

Door de jaren heen is de traditionele bedrijvigheid en nijverheid in de dorpskom verdwenen. Een deel ervan is verplaatst naar het huidige bedrijfsterrein. Er is nieuwe bedrijvigheid in de verbijsrecreatie voor in de plaats gekomen. In de dorpskom is nu de woonfunctie dominant, wat zich uit in een hoge bebouwingsdichtheid en geringe mogelijkheden voor bedrijvigheid. Een uitzondering daarop is dienstverlening aan huis (vrijwel onzichtbaar). De bewoners willen desondanks enige bedrijvigheid in de kom behouden of verder ontwikkelen, zoals in de recreatie. Over het huidige bedrijfsterrein is men verdeeld. In de dorpskom komt daarmee de nadruk te liggen op verbetering van de woonkwaliteiten.





### 11.2 Woningbouw

Lerend van de lessen met De Omrin pleiten de bewoners voor een bescheiden en gefaseerde nieuwbouw, die aansluit op de lintstructuur. Het belangrijkste voorstel is om kleine clusters van woningen te bouwen aan 'zijtakken' van het lint. Er zijn daarvoor drie locaties: achter het dorpshuis, bij het Schelpenpad en bij het speelveld. De drie clusters krijgen een insteekweg, maar kunnen onafhankelijk verbonden worden met voetpaden voor een prachtig ommetje langs het dorp. De zuidkant van de Lyklamawei wordt ontzien, om het behoud van de doorkijkjes naar de polder. Wel is het mogelijk om nieuwe vrijkomende pleatsen een herbestemming wonen (en werken) te geven. De dorpsranden van De Omrin en Heaburgen worden met een enkele nieuwe woning afgerond.

**Huurwoningen Wonen Zuidwest Friesland**

**Aanbodmodel**

Enkele jaren geleden is de woningbouwvereniging Wonen Zuidwest omgevormd naar een stichting. De corporatie staat naar eigen zeggen nog steeds pal voor de uitvoering van de volkshuisvestingstaak en slaagt er daarbij ook in haar woningvoorraad voor huurders bereikbaar en betaalbaar te houden. Bij de toewijzing van huurwoningen hanteert Wonen Zuidwest een zogenaamd 'aanbodmodel'. Iedereen kan reageren op het actuele woningaanbod, gepubliceerd op de website en een eigen woonkrant. De belangstellende die het langst 'zoekende' is (registratie zoekduur) en behoort tot de doelgroep van de betreffende woning krijgt deze toegewezen. Men gebruikt geen algemene lijst woningzoekenden.

**Toewijzing met voorrang**

DE EG-regelgeving garandeert vrije vestiging. Met voorrang toewijzen van huurwoningen aan 'eigen bewoners' is niet toegestaan. Toch wordt er door Wonen Zuidwest in sommige gevallen rekening gehouden met een sociaal-economische binding en voorrang verleent aan lokale woningzoekenden.

**Levensloopbestendig bouwen**

Woningcorporaties zetten in op het op peil houden van de woontechnische kwaliteit van hun woningvoorraad én betaalbaar houden daarvan voor de huurder. Bij renovatie en nieuwbouw worden woningen 'levensloopbestendig' gemaakt. Met geringe, goedkope aanpassingen kan de woning geschikt blijven voor de huurder als deze een andere levensfase ingaat. Moeilijk verhuurbare of alleen tegen hoge kosten levensloopbestendig te maken voorraad wordt gesloopt (met nieuwbouw) of verkocht. Wonen Zuidwest is een sterk voorstander van het 'levensloopbestendig bouwen'. Er wordt uitgegaan van een aantal basisplattelingen, waarop dan architectonisch gevarieerd kan worden.

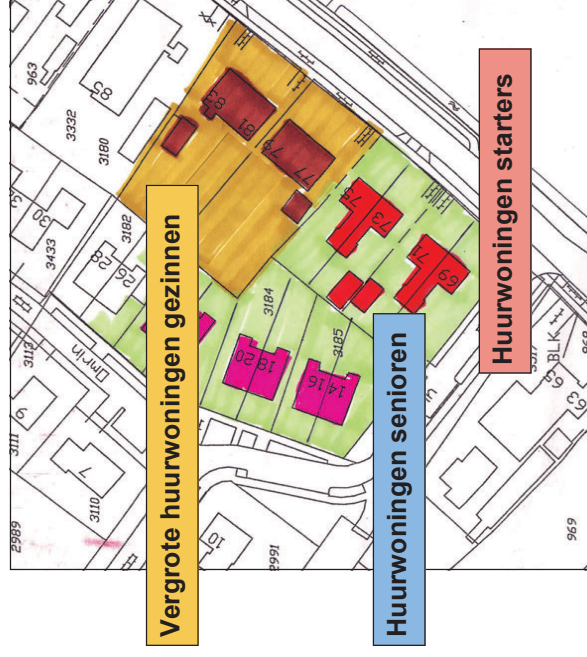


**11.3 Differentiatie huurwoningen**

De oude woningwetwoningen aan de Lyklamawei drukken een stukje dorpsgeschiedenis uit. Voor de jongeren zijn het goedkope starterswoningen. Woon-technisch gezien kunnen ze alleen tegen hoge kosten 'levensloopbestendig' gemaakt worden. De bewoners willen echter dat deze woningen beschikbaar blijven voor het dorp.

Deze oude voorraad kan worden aangepast op de doelgroep, door de achtertuinen voor een deel om te zetten in een gemeenschappelijke binnentuin met de seniorenwoningen aan De Omrin. Die zijn overigens wel levensloopbestendig, maar worden op dit moment niet alle door ouderen bewoond. Door hun ligging in de dorpskom zijn ze juist zeer geschikt voor ouderen. Een kwestie van stringenter toewijzen door de corporatie.

Mochten de oude woningwetwoningen in de toekomst onverhuurbaar blijken voor jongeren, dan kunnen twee blokjes van vier samengevoegd worden tot twee eensgezinswoningen, met zeer ruime tuinen.





#### 11.4 Meer ontmoetingsplekken

De Lyklamawei is ingericht op de verkeersfunctie, met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Volgens het beleid Duurzaam Veilig zou de hele dorpskom ingericht moeten worden op de verblijfsfuncties van wonen, werken en recreatie. Een 30km-zone dus. Aanpassing van het wegprofiel levert een flinke ruimtewinst op langs de randen, die kan worden benut voor betere voetpaden, extra wegbeplanting en het inrichten van ontmoetingsruimten. Zelfs een plein behoort tot de mogelijkheden, bijvoorbeeld bij de Toer of het dorpshuis.

Voor de Toer is een 'groene' ontmoetingsruimte het meest passend. De beplanting rondom wordt opener gemaakt, voor meer zicht op Toer en begraaftplaats. Via een 'plein' kan een relatie gelegd worden met het Schelpenpad aan de andere kant van de Lyklamawei. Voor het terrein achter het dorps-huis is een uitwerking gemaakt voor woningbouw in combinatie met een 'manifestatieveld'. Tenslotte willen de bewoners zuinig zijn op de andere openbare open ruimten in het dorp, zoals het Speelveld, en op de verspreide kampjes tussen en achter de woningen.



# doarp is | wurki

## Uitgave

De woonvisie Wenje yn Nijemardum is een uitgave van de Stichting Doarpswurk.

Buorren 28  
9012 DH Raerd  
T 0566-625010  
info@doarpswurk.nl

**stek & streek**  
coöperatieve vereniging voor  
plattelandsontwikkeling u.a.

## Productie

Gerard Wezenberg, Stek en Streek

## Fotografie

De foto's zijn afkomstig van verschillende bewoners uit Nijemirdum, in het bijzonder van Gerlof Otter, en van Stek en Streek

## Afbeeldingen en cartografie

Gerard Wezenberg, Stek en Streek

