



OVERNACHTINGSCONCEPT HOLWERD

Afstudeerscriptie

HOOFDVRAAG

“Hoe kunnen leegstaande woningen in de straat Hegebuorren te Holwerd herbestemd en duurzaam ontwikkeld worden tot overnachtingsconcept, vanuit een succesvol Holwerd aan zee?”

AUTEURS

Riemie Hoeksma	291384
Whitney de Jong	308127
Groepsnummer	7

OPDRACHTGEVER

Kenniscentrum NoorderRuimte, Jaap Postma

DOCENTBEGELEIDER

Bate Boschma

LEZER

Henk Haagsma

OVERNACHTINGSCONCEPT HOLWERD

Afstudeerscriptie

AUTEURS

Riemie Hoeksma
Studentnummer 291384
Studente Bouwkunde
Specialisatie Architectuur
Minor Oriënteren op Leren en Doceren
Junior medewerker bureau NoorderRuimte

Whitney de Jong
Studentnummer 308127
Studente Bouwkunde
Specialisatie Herbestemming
Junior medewerker bureau NoorderRuimte

GROEPSNUMMER

7

OPDRACHTGEVER

Jaap Postma, Kenniscentrum NoorderRuimte
Hanzehogeschool Groningen
Zernikeplein 11, H0.50
9747 AS Groningen

DOCENTBEGELEIDER

Bate Boschma
Hanzehogeschool Groningen
Zernikeplein 11, B1.44
9747 AS Groningen

LEZER

Henk Haagsma
Hanzehogeschool Groningen
Zernikeplein 11, B1.43
9747 AS Groningen

DATUM

23-01-2017

VERSIE

1.0

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport 'Overnachtingsconcept Holwerd'. Dit onderzoek is geschreven om te laten zien dat leegstaande woningen, in de straat Hegebuorren te Holwerd, herbestemd en duurzaam ontwikkeld kunnen worden tot overnachtingsconcept. Dit vanuit een succesvol Holwerd aan Zee.

Dit onderzoek is geschreven in het kader van ons afstuderen aan de opleiding Bouwkunde aan de Hanzehogeschool te Groningen. De opdracht is verstrekt vanuit Kenniscentrum NoorderRuimte onder leiding van dhr. Jaap Postma. Van september 2016 tot februari 2017 zijn wij bezig geweest met ons afstudeeronderzoek naar bouwkundige mogelijkheden binnen het project Hotel Holwerd onder de naam Overnachtingsconcept Holwerd.

Wij willen onze opdrachtgever Jaap Postma bedanken voor zijn begeleiding en toewijding tijdens dit traject. Daarnaast gaat onze dank uit naar Bate Boschma, onze docentbegeleider, voor het meedenken en het sturen bij de totstandkoming van ons afstudeeronderzoek. Dit geldt tevens voor onze tweede lezer Henk Haagsma.

Daarnaast gaat onze dank uit naar dhr. Peter Hoeksma en mevr. Sylvana Goedkoop voor hun ondersteuning en input tijdens ons onderzoek. Tevens willen wij de initiatiefnemers van Holwerd aan Zee bedanken voor het aanbieden van een projectruimte op locatie. Dit heeft extra invulling gegeven aan ons onderzoek. Daarnaast willen wij onze collegae junior medewerkers, en vooral onze teamgenoten binnen het project Holwerd aan Zee, bedanken voor de feedbackmomenten.

Wij wensen u veel leesplezier toe.

Whitney de Jong
Riemie Hoeksma

Groningen, 23-01-2017

Samenvatting

Het overkoepelende probleem in Holwerd is krimp; oftewel leegstand. Om de leefbaarheid, werkgelegenheid en toerisme te vergroten is een aantal plannen opgesteld onder de naam *Holwerd aan Zee*. Hier is de volgende hoofdvraag aan gekoppeld: “Hoe kunnen leegstaande woningen in de straat Hegebuorren te Holwerd herbestemd en duurzaam worden ontwikkeld tot overnachtingsconcept, vanuit een succesvol Holwerd aan Zee?” Om deze vraag te beantwoorden worden een vijftal deelvragen doorlopen.

De deelvraag “Wat maakt de straat Hegebuorren karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern?” wordt aan de hand van een locatieanalyse, bouwhistorische inventarisatie en een opnamerapport beantwoord. Hieruit komt naar voren dat Hegebuorren door niveauverschillen, bouwintensiteit en indeling van de openbare ruimte beschikt over zeer karakteristieke eigenschappen ten opzichte van de historische dorpskern. In het opnamerapport worden de woningen op nummer 8, 11, 14 en 16 behandeld. Aan de hand van dit rapport worden de woningen op nummer 8 en nummer 11 verder uitgewerkt.

Door het beantwoorden van de vraag “Wat wordt aangegeven op gebied van regelgeving binnen het overnachtingsconcept Holwerd?” worden richtlijnen opgesteld. Ter beantwoording is een drietal onderwerpen aangesneden: de formele status van Holwerd, subsidieregelingen en de regelgeving omtrent verblijfsaccommodaties. Het Rijk stelt dat vergunningsvrij bouwen aan de voor- en zijgevels in een beschermd dorpsgezicht niet is toegestaan. Het bouwen aan de achterzijde is in sommige gevallen wel mogelijk. Door het feit dat Hegebuorren als beschermd dorpsgezicht staat aangeschreven zijn er diverse partijen die een rol kunnen spelen bij financiering en het begeleiden van een verbouwingsproject. Deze partijen zijn: het Nationaal Restauratiefonds, Prins Bernhard Cultuurfonds, Experiment Duurzame Beschermd Dorpsgezichten Dongeradeel en als laatste LI Leisure Investment. Daarnaast heeft het Rijk actiepunten opgesteld op het gebied van recreatie, zoals regels voor ondernemers in deze sector versoepelen, de natuur dichterbij de samenleving brengen en het spreiden van buitenlandse toeristen. Het bijhouden van een nachtregister is verplicht.

Naast informatie uit boeken en internet speelt contact met deskundigen een belangrijke rol voor het beantwoorden van de vraag: “Wat is de visie van deskundigen met betrekking tot het overnachtingsconcept Holwerd?” Er is contact opgenomen met verschillende partijen, zoals makelaar, architect, medewerkers van de gemeente Dongeradeel en bewoners. Hun kennis, mening en visie over Hegebuorren en Holwerd aan Zee zijn verwerkt in een opiniepeiling waarbij een doelgroepenmatrix is opgesteld. De doelgroepen zijn getoetst aan een aantal criteria. Deze criteria komen voort uit uitspraken van de deskundigen. Uit de toetsing blijkt dat er vier doelgroepen zijn waarop het overnachtingsconcept zich richt, de traditionals, upperclass qualityseekers, achievers en buitenlandse toeristen.

Voor het beantwoorden van de deelvraag “Wat zijn drie duurzame concepten voor de leegstaande woningen in Hegebuorren?” worden de aanpassingen op gebied van duurzaamheid in kaart gebracht. Wanneer het mogelijk is alle drie de concepten, woningverbetering, installatieconcept en energie opwekken, toe te passen spreken we van een energie neutrale woning. Zowel de woning op nummer 8 als de woning op nummer 11 blijken geschikt voor woningverbetering en het toepassen van duurzame installaties. Het is helaas niet haalbaar om woninggebonden energie op te wekken. Dit heeft tot gevolg dat de woningen niet geheel energieneutraal zijn. Wel kunnen de woningen worden verduurzaamd door middel van woningverbeteringsmaatregelen en het toepassen van duurzame installaties.

Het laatste onderdeel van dit onderzoek bestaat uit het uitwerken van twee ontwerpen voor het overnachtingsconcept Holwerd. Dit ter beantwoording van de vraag: “Hoe vertalen de bevindingen zich in een ontwerp?” Alle vergaarde informatie is gebundeld in een *Programma van Mogelijkheden*. Aan de hand daarvan zijn twee ontwerpen bedacht: één ontwerp voor Hegebuorren 8 en één ontwerp voor Hegebuorren 11. Elk Schetsontwerp is uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. Het ontwerp is bepalend voor de beantwoording van de hoofdvraag, omdat hierin alle informatie uit het volledige onderzoek in terugkomt.

Inhoudsopgave

1 	<u>INLEIDING</u>	5
2 	<u>ONDERZOEKSMETHODE</u>	7
3 	<u>KARAKTERISTIEK HEGEBUORREN</u>	8
3.1	LOCATIEANALYSE	8
3.2	BOUWHISTORISCHE INVENTARISATIE HEGEBUORREN	12
3.3	OPNAMERAPPORT	15
3.4	DEELCONCLUSIE	19
4 	<u>REGELGEVING</u>	20
4.1	FORMELE STATUS	20
4.2	REGELGEVING BESCHERMD DORPSGEZICHT	21
4.3	REGELGEVING VERBLIJFSACCOMMODATIES	23
4.4	DEELCONCLUSIE	25
5 	<u>VISIES VAN DESKUNDIGEN</u>	27
5.1	MAKELAAR	27
5.2	BEWONERS HEGEBUORREN	27
5.3	ATELIER HEGEBUORREN	28
5.4	ONDERZOEKERS TOERISTISCHE DOELGROEPEN	29
5.5	DEELCONCLUSIE	29
6 	<u>DUURZAAMHEIDSCONCEPTEN</u>	31
6.1	CONCEPT 1: WONINGVERBETERING	31
6.2	CONCEPT 2: INSTALLATIECONCEPT	37
6.3	CONCEPT 3: ENERGIE OPWEKKEN	38
6.4	ENERGIENEUTRALE WONING	39
6.5	DEELCONCLUSIE	39
7 	<u>ONTWERP</u>	40
7.1	PROGRAMMA VAN MOGELIJKHEDEN	40
7.2	HEGEBUORREN 8	41
7.3	HEGEBUORREN 11	43
8 	<u>CONCLUSIE</u>	45
9 	<u>DISCUSSIE EN AANBEVELING</u>	47
10 	<u>LITERATUURLIJST</u>	49

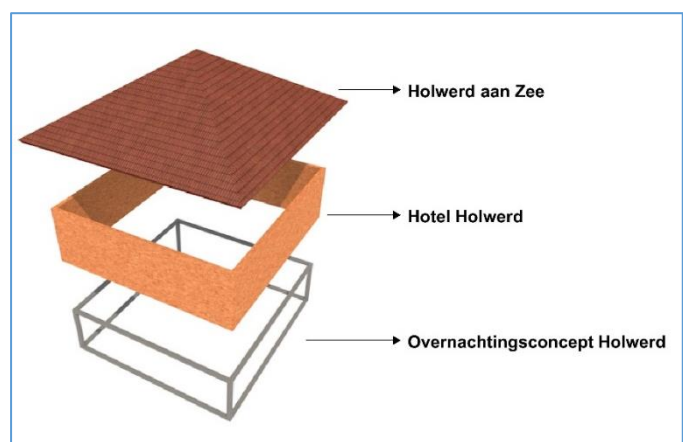
1 | Inleiding

Het project Holwerd aan Zee beoogt de toeristische aantrekkelijkheid van het dorp Holwerd te vergroten. Reden hiervoor is de ontstane krimp over de afgelopen jaren. Eén van de ideeën betreft het herbestemmen van leegstaande (historische) panden.

Kenniscentrum NoorderRuimte geeft hierover de volgende korte omschrijving:

“Op weg naar Ameland passeren elk jaar honderdduizenden toeristen het Friese dorp Holwerd. Slechts weinigen nemen de moeite om te stoppen. Holwerd is een krimpdorp. Veel leegstand, ook in het historische centrum, en achteruitgang van voorzieningen. Veel plannenmakers hebben zich over Holwerd gebogen. Maar evenzovele plannen verdwenen in bureauladen. Geïnspireerd door de ideeën van Atelier Fryslân hebben vier bewoners van Holwerd e.o. het plan Holwerd aan Zee (HAZ) ontwikkeld.”

Het overkoepelende probleem in Holwerd is krimp; oftewel leegstand. Om de leefbaarheid, werkgelegenheid en toerisme te vergroten is een aantal plannen opgesteld onder de naam *Holwerd aan Zee*. Dit is hiernaast afgebeeld als het overkoepelende dak van een woning. Eén van deze plannen is om 40 leegstaande woningen te ontwikkelen tot duurzame verblijfsaccommodaties. Dit plan is bekend onder de naam *Hotel Holwerd*; oftewel de muren onder het dak. De toerist zal in Holwerd een andere beleving krijgen, omdat hij of zij de kans krijgt om tussen de bewoners te verblijven. De toerist wordt daarmee voor even een ‘echte Holwerder’. De leegstaande woningen vormen daarmee onderdeel van een *overnachtingsconcept*. De leegstaande woningen staan verspreid over Holwerd, zodat de toerist telkens een andere beleving kan krijgen, omdat elke straat anders is. Dit ‘Overnachtingsconcept Holwerd’ is het casco binnen de muren, zoals hierboven afgebeeld. Daarmee staat het gebouw ‘als een huis’ en is de overkapping van het onderzoek helder.



Afbeelding 1 | Overkapping onderzoek

Deze leegstaande woningen bevinden zich in het historisch centrum van Holwerd. Tijdens dit onderzoek is de keuze gemaakt om de focus te leggen op één straat. Gekozen is voor Hegebuorren. Door de historische eigenschappen van de woningen en de centrale ligging binnen de dorpskern is deze straat een goed uitgangspunt voor een onderzoek naar de mogelijkheden van bovengenoemd herbestemmingsplan. Het satellietbeeld, op *afbeelding 2*, geeft de ligging van de straat weer (rood gekleurd). De blauwe ster geeft de locatie van de kerk aan. Aan de linkerzijde van de kerk ligt de doorgaande weg naar de pier voor de veerboot naar Ameland. Hegebuorren ligt op de secundaire route om, via het dorp, op de pier te komen.



Afbeelding 2 | Ligging Hegebuorren in Holwerd
Bron: Google Maps

Hegebuorren is een knusse straat met smalle voortuinen, zie *afbeelding 3*, met een opstap naar de voordeur. Bovendien is er een trap naar de Klokstrjitte halverwege de straat. Een prachtige oude lantaarnpaal verlicht een steegje dat omgeven is met groen. Op *afbeelding 4* is dit goed terug te zien. Het kan bijna niet anders dan dat de toerist, maar ook bewoners of mogelijke nieuwe inwoners van Holwerd, verliefd worden op dit straatje. Dat is ons, als onderzoekers, bij het eerste bezoek al overkomen!

De kennis die wordt opgedaan, zal eveneens kunnen worden toegepast op andere gelijkwaardige projecten. Tegenwoordig spelen de aspecten herbestemming en duurzaamheid een grote rol in de bouw. Door de ontstane leegstand in Holwerd is het mogelijk om beide aspecten volledig uit te diepen. Door de link te leggen tussen herbestemming en duurzaamheid kan op een andere manier onderzoek worden gedaan. De bestaande woningen moeten niet alleen recht blijven doen aan de omgeving, maar ook de leefbaarheid van de bewoners vergroten. Op deze wijze kan wellicht een (tijdelijke) oplossing tot stand komen om de leegstand in krimpdorpen tegen te gaan.

Het Kenniscentrum NoorderRuimte bestaat uit een team van mensen met verschillende disciplines. Met onze uitstroomprofielen, Bouwtechniek en Architectuur, versterken wij elkaar en zijn wij een goede aanvulling voor het team. Door onze expertise en bevindingen te delen kunnen wij een extra bijdrage leveren aan het project Holwerd aan Zee.

Onze ambitie is om aan te tonen dat het mogelijk is om van leegstaande woningen in Hegebuorren verblijfsaccommodaties te realiseren die, zowel op technisch-, economisch- en sociaalgebied, als op overnachtingsgronden haalbaar is en toch recht blijft doen aan deze prachtige pittoreske dorpsstraat. Hierbij zal Riemie vooral gaan letten op het architectonische gedeelte van het onderzoek. Met het ontwerp zal zij laten zien dat architectuur niet alleen van groot belang is bij nieuwbouw, maar ook zeker een grote meerwaarde heeft bij een herbestemmingsplan.

Whitney zal vooral haar expertise op het gebied van bouwtechniek en herbestemming naar voren brengen. Zij wil aantonen dat woningen, die niet meer voldoen aan de huidige eisen, op een duurzame wijze kunnen worden herbestemd.

De hoofdvraag die daaraan gekoppeld is, is dan ook:

“Hoe kunnen leegstaande woningen in de straat Hegebuorren te Holwerd herbestemd en duurzaam worden ontwikkeld tot overnachtingsconcept, vanuit een succesvol Holwerd aan Zee?”



Afbeelding 3 | Smalle voortuinen
Hegebuorren
Bron: Eigen beeldmateriaal



Afbeelding 4 | Klokstrjitte vanaf
Hegebuorren
Bron: Eigen beeldmateriaal

2 | Onderzoeksmethode

Om de hoofdvraag “Hoe kunnen leegstaande woningen in de straat Hegebuorren te Holwerd herbestemd en duurzaam worden ontwikkeld tot overnachtingsconcept, vanuit een succesvol Holwerd aan Zee” te kunnen beantwoorden, zijn hieronder de volgende deelvragen opgesteld met bijbehorend methode van onderzoek.

2.1 Wat maakt de straat Hegebuorren karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern?

Door de straat Hegebuorren in kaart te brengen, komen de mogelijkheden en eventuele gebreken van de straat naar voren. De straat staat centraal en is tevens onderdeel van de historische dorpskern. Het is daarom belangrijk een beeld te krijgen hoe ze zich verhouden tot elkaar. Door middel van **exploratief onderzoek**, in de vorm van **deskresearch** en/of **literatuuronderzoek**, kan een basis worden gelegd voor vervolgonderzoek.

Na een globaal beeld te hebben gevormd van de straat, wordt de focus gelegd op de bouwhistorie van Hegebuorren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van **exploratief** onderzoek.

Het laatste onderdeel bestaat uit een opname van de leegstaande woningen. Aan de hand van **exploratief onderzoek**, met de nadruk op **inventarisatieonderzoek**, **veld-** en **literatuuronderzoek**, wordt een beeld gevormd van de leegstaande woningen.

2.2 Wat wordt aangegeven op gebied van regelgeving binnen het overnachtingsconcept Holwerd?

Het overnachtingsconcept Holwerd, als onderdeel van Hotel Holwerd en Holwerd aan Zee, is een herbestemmingsproject. De leegstaande woningen in Hegebuorren dienen te worden herbestemd tot verblijfsaccommodaties. Het in kaart brengen van deze richtlijnen omtrent verblijfsaccommodaties zijn bepalend voor het vervolgonderzoek.

Daarnaast is het van belang om de regelgeving op het gebied van het beschermd dorpsgezicht in kaart te brengen. Dit komt voort uit de beantwoording van de eerste deelvraag “*wat maakt de straat Hegebuorren karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern*”. Door middel van **deskresearch** wordt informatie verzameld.

2.3 Wat is de visie van deskundigen met betrekking tot het overnachtingsconcept Holwerd?

Holwerd aan Zee is een maatschappelijk project waar meerdere facetten aan bod komen. De rol van de bewoners wordt als een zeer belangrijk onderdeel beschouwd. Het is daarom noodzakelijk het standpunt van de bewoners van de straat Hegebuorren mee te nemen in het onderzoek naar het overnachtingsconcept Holwerd. Op deze manier worden de bewoners bij het overnachtingsconcept betrokken.

Daarnaast is het wenselijk contact te zoeken met mogelijke investeerders/ondernemers, hoteleigenaren, de gemeente Dongeradeel, een architect en de toeristische doelgroep. Door gebruik te maken van **exploratief onderzoek** zal een **inventarisatie** tot stand komen. Dit uit zich in een **kwalitatief onderzoek**.

2.4 Wat zijn drie duurzame concepten voor de leegstaande woningen in Hegebuorren?

Door het toepassen van duurzame verbeteringen aan de verspreide, leegstaande woningen te Hegebuorren kan de leefbaarheid worden vergroot. Eventueel is het mogelijk om het duurzaamheidsconcept toe te passen op andere woningen in de straat. Door gebruik te maken van **casestudies** en **deskresearch** zullen in een **kwalitatief onderzoek** drie duurzame concepten naar voren komen.

2.5 Hoe vertalen de bevindingen zich in een ontwerp?

De bevindingen uit alle bovenstaande deelvragen zullen een Programma van Mogelijkheden opleveren. Het ontwerp zal worden uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. Daarnaast zal, op basis van een globale kostenraming, een prijsindicatie tot stand komen.

3 | Karakteristiek Hegebuorren

Eén van de deelvragen binnen dit onderzoek is: “Wat maakt de straat Hegebuorren karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern?” Aan de hand van een locatieanalyse, bouwhistorische inventarisatie en een opnamerapport zal hierop antwoord worden gegeven.

Tijdens de locatieanalyse zal aan de hand van een aantal kaarten op schetsniveau, voorzien van toelichting, een duidelijk beeld worden gecreëerd van de straat Hegebuorren. Achtereenvolgens zullen de volgende onderdelen worden behandeld: functies, routing, peilniveau, zichtlijnen en toekomstbeeld. De uitkomsten zullen de mogelijkheden en belemmeringen van de straat Hegebuorren weergeven.

Door daarnaast een bouwhistorische inventarisatie uit te voeren wordt er een algemeen beeld gecreëerd van structuren, bebouwing en historie van de straat. De bedoeling van de bouwhistorische inventarisatie is het verhaal van de bouwwerken te achterhalen. De volgende onderdelen zullen aanbod komen; een bouwhistorische beschrijving, de structuur, woninghistorie en kleurhistorie. De uitkomsten zullen de bouwhistorische kenmerken van de straat Hegebuorren weergeven. Hier kan worden gedacht aan aspecten die behouden dienen te worden en aan aspecten die volgens andere redenen worden meegenomen in een nieuw concept.

Als laatste komen in het opnamerapport de vier leegstaande woningen in Hegebuorren aan bod. Er zal worden gekeken naar Hegebuorren nummer 8, 11, 14, 16 en de daar bijbehorende bouwtekeningen. Door middel van informatie die wordt gehaald uit verschillende bronnen, waaronder een visuele inspectie, wordt een opnamerapport samengesteld. Op basis van deze gegevens worden twee geschikte panden geselecteerd, waarna een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp volgt. De twee overgebleven woningen worden gebruikt als basis voor het overnachtingsconcept.

3.1 Locatieanalyse

De locatieanalyse bestaat uit een vijftal aandachtspunten. Tijdens het behandelen van deze punten wordt een vergelijking gemaakt tussen Hegebuorren en de Foarstrjitte. Elk aandachtspunt heeft een bijbehorende kaart met toelichting. Deze kaarten, op schetsniveau, geven per onderdeel een duidelijk beeld van de straat Hegebuorren. De kaarten zijn gebaseerd op de volgende aandachtspunten: functies, routing, peilniveau, zichtlijnen en toekomstbeeld.

Onder de kop ‘Functies’ wordt de invulling per pand weergegeven in Hegebuorren en de Foarstrjitte. Beide straten zijn centraal gelegen in Holwerd en vormen de historische dorpskern. Door middel van het onderdeel routing wordt de bereikbaarheid van beide straten weergegeven. Daarnaast wordt gekeken naar het peilniveau; Hegebuorren is namelijk onder meer bekend vanwege het verschil in peilhoogte. Vanwege de dubbele terp is ervoor gekozen de zichtlijnen van het straatbeeld weer te geven in de vorm van een fotocollage. Als laatste zal worden gekeken naar de dorpskern vanuit een succesvol Holwerd aan Zee en het daar bijbehorende toekomstbeeld.

3.1.1 Functies

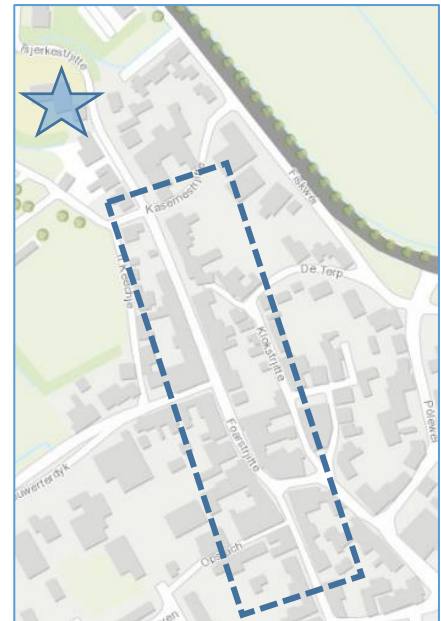
De dorpskern bestaat, zoals eerder aangegeven, uit de straat Hegebuorren en de Foarstrjitte. Ter verduidelijking is op de volgende pagina, *afbeelding 5*, de dorpskern binnen een blauw kader getekend. De ster op de afbeelding geeft de locatie van de kerk aan, zodat de ligging van de straat ten opzichte van de kerk duidelijk wordt. Van deze dorpskern is een analyse gemaakt op basis van functies. Deze analysekaart is terug te vinden in het bijlagenboek onder *bijlage 1, afbeelding 1*, waarop met verschillende kleuren een overzicht is gemaakt.

Opvallend, maar niet onlogisch, is dat beide straten voornamelijk bestemd zijn voor wonen. Deze functie kenmerkt zich door de grote, geel gearceerde gebieden.

Daarnaast zijn er twee horecagelegenheden gesitueerd op of in de buurt van Hegebuorren en de Foarstrjitte. Achter Hegebuorren bevindt zich het Amelanders Veerhuis; een eethuis voor mensen die bijvoorbeeld onderweg zijn naar Ameland.

De andere horecagelegenheid, die aangegeven is op *bijlage 1, afbeelding 1*, is de Gouden Klok op de Foarstrjitte van Holwerd. Deze horecagelegenheid is een 'B&B & Brochje' hotel en eetcafé. Ideaal voor overnachtingen met ontbijt of een drankje/hapje op het terras tijdens een fiets- of wandeltocht door het Friese landschap (De Gouden Klok, 2004).

Interessante informatie over deze horecagelegenheid vertelt Boonstra in het document *Van Middelzee-Delta tot Holwerd aan Zee* (2015). Daarin komt naar voren dat het in roomse kringen gebruikelijk was om de kerk in de nabijheid van het kerkhof en naast een kroeg te hebben. Door het feit dat Hegebuorren tussen de kerk en de kroeg ligt kun je opmaken dat Hegebuorren deels op het oude kerkhof is gebouwd.



Afbeelding 5 | Kaart dorpskern
Bron onderlegger: arcgis.com

Als laatste is er een kleine fietsenwinkel (blauw gearceerd) te vinden op de Foarstrjitte. Deze fietsenwinkel is in een voormalig kruidenierswinkel, daterend uit 1925, gehuisvest. Voor de komst van de fietsenwinkel waren verschillende supermarkten in dit pand gehuisvest, zoals omschreven in de Waddentour (Wild Sea BV, 2014). Tegenover deze winkel is een kleine reparatieplaats voor auto's te vinden (in het paars gearceerd). De voorzijde van dit pand wordt bewoond. De ingang van het autobedrijf bevindt zich aan de straat Opslach.

Wat opvalt aan de kaart waarop de functies staan aangegeven, is dat Hegebuorren geheel bestaat uit woningen, terwijl de Foarstrjitte nog enige bedrijvigheid laat zien in de vorm van zowel horecagelegenheden, een winkel als een bedrijf. Reden hiervoor kan zijn dat de panden aan de Foarstrjitte groter zijn van opzet en meer ruimte bieden voor bedrijvigheid dan de nauwe panden aan Hegebuorren. Bovendien is de bereikbaarheid van de Foarstrjitte beter dan die van de Hegebuorren. Meer hierover volgt onder 3.1.2 *Routing*.

3.1.2 Routing

Holwerd staat bekend om zijn pier waar de boot richting Ameland vertrekt. De rechtstreekse toegangsweg, de N356, zorgt ervoor dat Holwerd goed bereikbaar is voor bestemmingsverkeer. De N356 loopt langs de buitenzijde van het dorp Holwerd, zoals aangegeven op *bijlage 1, afbeelding 2*. Deze ligging zorgt er eveneens voor dat, wanneer Holwerd niet je eindbestemming is, het dorp voorbij wordt gereden.

De historische dorpskern heeft een centrale ligging en is via verscheidene toegangswegen bereikbaar. De straat Hegebuorren en de Foarstrjitte vormen samen de historische dorpskern. Voor de straat Hegebuorren geldt éénrichtingsverkeer. Hegebuorren loopt vervolgens door in de Tsjerkestrjitte vanwaar de kerk bereikbaar is. Via de doorgaande wegen zijn de straten goed bereikbaar en is er een goede doorstroomweg naar de N356 met de pier in zijn verlengde.

De dorpskern is daarom via de binnenwegen goed bereikbaar, maar is qua ligging niet ideaal. Zoals eerder vermeld zal het dorp en de historische dorpskern voorbij worden gereden wanneer Ameland de eindbestemming is. Dit ligt vooral aan de weg N356, die met een boog om het dorp heen gaat.

3.1.3 Peilniveau

Het dorp Holwerd is gebouwd op een dubbele terp. In het onderzoek van de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed worden de terpgrenzen aangeduid (Prins & Timmer, 2012). De kerk staat op een eigen terp; de kerkterp genoemd. Naast de kerkterp is een groot deel van Holwerd, waaronder de straat Hegebuorren, gesitueerd op de handelsterp. De handelsterp wordt tegenwoordig de dorpsterp genoemd. Op *bijlage I, afbeelding 3*, is aangegeven hoe de terpen zich tot het dorp Holwerd verhouden.

De terpen zorgen ervoor dat de op de terp gesitueerde woningen verschil in peilmaat hebben. Door middel van een langs- en dwarsdoorsnede (zie *bijlage I, afbeelding 4 en 5*) is de situatie van de straat Hegebuorren ten opzichte van de terp geschetst. Elke woning in de straat Hegebuorren bevindt zich op een ander peilniveau. In het bijlagenboek, onder *bijlage II*, is de straat Hegebuorren met de woningen en de nummering in kaart gebracht. Op deze afbeeldingen is aangegeven hoe het peilniveau van de woningen zich tot elkaar verhouden.

Aan de noordwestzijde van de straat Hegebuorren bevindt zich het laagste punt. De zuidoostzijde, gelegen op ca. 2265 mm boven peil, is het hoogste punt van de straat Hegebuorren. De afstanden zijn gebaseerd op schattingen en geen nauwkeurige metingen. Het berekende peilniveau heeft alleen betrekking tot de straat Hegebuorren en de desbetreffende woningen. Door het verschil in hoogteligging per woning is de straat Hegebuorren uniek, speels en heeft het een historische aanzicht.

3.1.4 Zichtlijnen

Om een goed beeld te vormen van de straat Hegebuorren is het belangrijk de zichtlijnen in kaart te brengen. Deze zichtlijnen geven namelijk weer hoe men de straat ziet. Daarom is in het bijlagenboek onder *bijlage III* een schematisch overzicht van de straat Hegebuorren en de Foarstrjitte toegevoegd; aangevuld met zwarte cirkels. De locatie van elke cirkel geeft een punt weer waar een afbeelding is gemaakt om het zicht vanaf dat punt weer te geven.

Wat duidelijk naar voren komt is de handelsterp; omschreven in paragraaf 3.1.3 *Peilniveau*. Vanaf de kerk ziet men de straat oplopen (zie bovenste afbeelding op *figuur 1 in bijlage III*). Op deze wijze wordt de scheiding tussen de kerkterp en de handelsterp helder. Bekijkt men de straat vanaf de andere zijde (zie afbeelding rechtsonder op *figuur 1 in bijlage III*), dan is de straat eerst recht en helt daarna naar beneden. De panden die gelegen zijn aan deze straat bevatten allemaal een opstap naar de voordeur. Dit is goed terug te zien op de afbeelding linksboven op *figuur 1 in bijlage III*.

Bovendien is er vanaf het midden van Hegebuorren een opstap naar de Klokstrjitte. Een authentiek steegje leidt naar de straat die achter Hegebuorren ligt (zie tweede afbeelding rechts op *figuur 1 in bijlage III*). Daarop is een ouderwetse lantaarnpaal te zien en een smalle klinkerweg omringd met groen, dat naar de Klokstrjitte leidt.

In het verlengde van Hegebuorren ligt de Foarstrjitte (zie *figuur 2 in bijlage III*). De Foarstrjitte kenmerkt zich door een ruimere opzet met los van elkaar staande panden. De zichtlijnen in het zuidelijke deel van de Foarstrjitte worden onderbroken door een kleine kromming in de straat. De zichtlijnen aan de noordzijde worden belemmerd door de versmalling tussen de Foarstrjitte en Hegebuorren. Dit zorgt voor een duidelijke overgang tussen de Foarstrjitte en Hegebuorren.

Daarnaast is en was er meer bedrijvigheid in de Foarstrjitte. Dit uit zich in bijzondere panden, die vanaf de buitenzijde de functie van het gebouw weergeven. Op *figuur 2 in bijlage III* (de twee rechter afbeeldingen) is een tweetal panden afgebeeld; horecagelegenheid De Gouden klok en de fietsenwinkel. Dit is beeldbepalend voor de straat. De fietsenwinkel (voormalig kruidenierswinkel) heeft een prominente plaats in het straatbeeld van de Foarstrjitte. Op de gevel staat nog steeds de oude benaming afgebeeld.

De zichtlijnen geven onder meer de historische eigenschappen van de straat Hegebuorren en de Foarstrjitte weer. De handelsterp komt duidelijk naar voren. Belangrijk is daarbij dat de terp oploopt vanaf de kerk en vanaf een bepaald punt niet meer hellend is. Ook de hoger gelegen panden ten opzichte van Hegebuorren komen duidelijk naar voren bij het bepalen van de zichtlijnen. Bovendien kan men vanaf het midden van Hegebuorren via een authentiek steegje naar de Klokstrjitte. Daarnaast is het contrast tussen de Foarstrjitte en Hegebuorren duidelijk te zien. De Foarstrjitte heeft in tegenstelling tot Hegebuorren een ruimere opzet met een bredere zichtlijn. Maar de Foarstrjitte is ook langer en heeft een kleine kromming. Dit beperkt enigszins de zichtlijnen van de Foarstrjitte in tegenstelling tot de zichtlijnen van Hegebuorren.

3.1.5 Toekomstbeeld van Holwerd aan Zee

Het toekomstbeeld van Holwerd is als een *artist's impression* toegevoegd, waarop de straten Hegebuorren en Foarstrjitte in het rood zijn aangegeven (zie *afbeelding 1* in het bijlagenboek onder *bijlage IV*). Op de afbeelding is te zien dat de doorgaande weg (N356) over een aantal eilanden loopt. Men heeft eveneens de keuze om vanaf het vaste land de pier te bereiken. Vanaf die pier kan men de veerboot naar Ameland nemen. De doorgaande weg (N356) is gemakkelijk te bereiken vanaf het historisch centrum van Holwerd. Het centrum vormt dan een schakel tussen Ameland, de pier en het dorp Holwerd.

Het toekomstbeeld geeft een uitwerking weer van alle plannen die onder *Holwerd aan Zee* vallen. Volgens de website van Holwerd aan Zee (Holwerd aan Zee, 2013) zijn deze plannen:

- een dijkdoorbraak (stormvloedkering of schutsluis)
- toegangsgeul vanaf het Wad door de kwelder
- buffermeer mogelijk met getijdenwerking (spoelfunctie t.b.v. de vaargeul naar Ameland)
- natuurontwikkeling: zoet/zoutovergang, vismigratie (paling), kwelderverbetering, binnendijkse hoogwatervluchtplaatsen, slikkige oevers, broedeilandjes etc.
- een nieuwe '(multifunctionele) brede groene Deltadijk'
- nieuw gemaal Wetterskip Fryslân (optioneel) i.c.m. het opwaarderen aanvoerkanaal (Holwerter Feart)
- gevolgd door economische ontwikkeling: haven, boulevard, binnendijks strand, bungalowpark, hotel en opwaarderen pier.

De eilandjes, die op *afbeelding 2* in *bijlage IV* goed te zien zijn, kunnen daarmee als *broedeilandjes* dienen, waarover een weg naar de pier loopt. Langs deze eilandjes loopt de *toegangsgeul* die ervoor zorgt dat Holwerd in verbinding komt met de zee. Bovendien geeft het boten de kans om via Holwerd in de Waddenzee te komen en de oversteek te maken naar Ameland. Andersom is natuurlijk ook mogelijk om vanaf de zee, via Holwerd, naar andere plaatsen in Friesland te varen. Het dorp zelf zal worden opgewaardeerd, zoals in bovenstaande opsomming is te lezen. Het herbestemmen van de leegstaande woningen kan een opwaardering voor het dorp Holwerd zijn. Hiervoor is het plan *Overnachtingsconcept Holwerd* opgesteld.

Wanneer het *Overnachtingsconcept Holwerd* zou worden gerealiseerd in combinatie met *Holwerd aan Zee*, dan zou de ligging van Hegebuorren (en de Foarstrjitte) optimaal kunnen worden benut. Vanaf de doorgaande weg blijven deze straten goed bereikbaar, maar in het nieuwe plan zijn/blijven zij ook een goede doorstroomweg naar de pier. Het historisch centrum kan dan een tussenstop zijn, maar ook een startpunt voor toeristen. Dit laatste kan betekenen dat toeristen langer in Holwerd blijven en Ameland als een dagje uit gaan zien. Andersom is natuurlijk ook mogelijk.

3.2 Bouwhistorische inventarisatie Hegebuorren

De bouwhistorische inventarisatie van de straat Hegebuorren komt in dit onderdeel aan bod. Hierbij wordt gekeken naar literatuur- en archiefonderzoek, waarbij (kadastrale) kaarten, (bouw)tekeningen, foto's en geschreven gegevens worden verzameld. Dit zal zich vertalen in een algemene (bouw)historische beschrijving en beschrijving van de structuur van het dorp en de straat Hegebuorren. Daarnaast zal een onderlinge vergelijking worden gemaakt van de gebouwen gesitueerd in de straat Hegebuorren: de woninghistorie van zowel exterieur als interieur. Het laatste onderdeel voor deze inventarisatie richt zich op de kleurhistorie van de provincie Friesland.

Tijdens de bouwhistorisch inventarisatie staat de straat Hegebuorren centraal. Op *afbeelding 6* is de begrenzing van het onderzoeksgebied aangegeven. Gedurende dit rapport zal hier de focus op worden gelegd.



Afbeelding 6 | Onderzoeksgebied
Bron onderlegger: Adema Architecten

3.2.1 Bouwhistorische beschrijving

Rond de achtste eeuw is het dorp Holwerd ontstaan. De oudste vermelding van de dorpsnaam heeft betrekking op de kerk van 'Holeuurt', die volgens een 11^{de} eeuwse kerkenlijst tot de toenmalige bezittingen van de Abdij Echternach behoorde (Stichting Waddentour, 2015). Het deel 'Hole' uit de naam 'Holeuurt' betekent hoogstwaarschijnlijk laaggelegen of met een kuil of laagte. Dit sluit aan bij het feit dat Holwerd uit twee terpen bestaat met een laagte in het midden. In 1768 komt de naam 'Hoogebuiren' (Hegebuorren) in een geschrift naar voren als benaming voor de verbinding tussen beide terpen (Werom yn Holwert, 2010).

Holwerd is, zoals eerder vermeld, gesitueerd op een dubbele terp; de kerkterp en de handelsterp. Gemeente Dongeradeel (2009) schrijft in het bestemmingsplan Dongeradeel dat de dubbele terp noodzakelijk was, omdat Holwerd aan de kust lag. Essentieel voor Holwerd, als terpendorp aan de kust, waren goede waterverbindingen. Kenmerkend hiervoor was en is de langgerekte en dichtbebouwde hoofdstraat, Hegebuorren en de Foarstrjitte, met de kerk in het verlengde.

Zoals eerder uit de locatieanalyse bleek, zijn de functies binnen de Foarstrjitte gevarieerder dan bij de straat Hegebuorren. Dit blijkt uit de geschiedenis van het dorp, waarbij de Foarstrjitte diende als voornaamste vervoers- en handelsfuncties van het dorp. De overige bebouwing (zoals aan Hegebuorren) was destijds al kleinschaliger.

De afzonderlijke kerkterp kwam in de 12^{de} eeuw buitendijks te liggen door de dijkkring die om Friesland werd gesloten. Deze dijkkring betekende de aanleg van een zeewering die de dijk, oostelijk en westelijk, aansloot op de handelsterp. De weg richting de kerk lag laag. Pas na 1580, toen de bedijking van de Holwerderpolders plaatsvond, lag de kerkterp binnendijks. De oude dijk bleef daarbij als doorgaande weg bestaan.

Na de branden die het dorp zowel in 1421 als in 1515 verwoeste en de inpoldering van 1580 vond de uitbreiding richting de kerk plaats. De kerk en de hoofdstraten zijn langzamerhand door bebouwing naar elkaar toegegroeid. Dit betekende dat rond 1870 de straat Hegebuorren moest worden verlaagd. Door deze verlaging is een karakteristiek straatbeeld ontstaan met hoge gesmede stoepen (zie 3.1.4 *Zichtlijnen*).

Naast bovenstaand archief- en literatuuronderzoek is ook gekeken naar (oude) kadastrale kaarten van 1832 tot 1887. Daaruit blijkt dat Holwerd, en de straat Hegebuorren, het nu nog steeds bestaande stratenpatroon heeft met een hoge bouwdichtheid. Dit is terug te zien in *bijlage V.A t/m E* en *bijlage VI.A t/m E*. Wanneer wij naar de straat Hegebuorren kijken in 1832 in vergelijking met 2016, dan zijn hier kleine verschillen te vinden (zie *bijlage VII, afbeelding 1 & 2*). De straat is door de jaren heen dicht bebouwd geweest en heeft op kadastraal niveau slechts enkele veranderingen ondervonden.

Door de rijke geschiedenis van het dorp Holwerd en de straat Hegebuorren heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een onderscheid gemaakt met betrekking tot de dorpskern:

- 1. Een gebied met een vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle structuur zoals die tot uitdrukking komt in de aanwezige sterke hoogteverschillen en het patroon van wegen, waterlopen en openbare ruimten, ondersteund door een bebouwing die nog de historische schaal heeft zonder overigens van veel monumentale waarde te zijn;*
 - 2. Een gebied dat zich, naast bovengenoemde kenmerken, onderscheidt door een hoog aandeel monumenten en architectonisch en structureel waardevolle panden.*
- De waardering van deze gebieden was voor de rijksdienst voor de Monumentenzorg aanleiding om Holwerd te plaatsen op de zogenoemde voorlopige lijst van te beschermen stads- en dorpsgezichten. (Gemeente Dongeradeel, onbekend)*

De geschiedenis van Holwerd is vandaag de dag, in de bebouwing en open ruimtes, nog goed herkenbaar. Wanneer wij kijken naar de bescherming van deze straat wordt gedacht aan het behoud van de hoogteverschillen van de wegen en paden. Zoals het beloop, de afmeting, de profielen, de beplanting en de materialen. Daarnaast blijft de schaal van de bebouwing, de globale hoogtes, breedtes en dieptes behouden. Hegebuorren valt als straat onder het gebied met bijzondere architectonische kenmerken, zoals kapvormen, nokrichtingen, gevelindelingen en gebruik van materiaal. Hegebuorren heeft als straat grote waarden voor Holwerd. Dit is de reden dat het straatbeeld van Hegebuorren beschermd en bewaard dient te worden.

3.2.2 Structuur

Naast de bouwhistorische beschrijving is ook gekeken naar de structuur van het dorp Holwerd en de straat Hegebuorren. Zoals eerder vermeld blijkt uit de kadastrale kaarten van *bijlage V en VI* dat de straat Hegebuorren qua straatbeeld geen noemenswaardige wijzigingen aan de bestaande bebouwing heeft ondergaan. Wel valt op dat door de huidige beplanting de structuur minder duidelijk is ten opzichte van vroeger. De begroeiing neemt eveneens het zicht op de kerk weg. Op de *afbeelding 1 t/m 6 onder bijlage VIII* is ter verduidelijking Hegebuorren rond 1900 en in 2016 afgebeeld.

Volgens het document *Ruimtelijk karakter Holwerd* is door de Monumentenzorg een tweedeling gemaakt in het dorpsgezicht van Holwerd. Dit op grond van het feit dat de cultuurhistorische kwaliteit binnen dit dorpsgezicht niet overal even hoog is.

Het deel rond Tjerkstrjitte, Hegebuorren en Foarstrjitte is een gebied binnen het dorpsgezicht wat als zeer waardevol dorpsgebied wordt aangemerkt. Dit gebied onderscheidt zich door een hoog aandeel monumenten, architectonisch en structureel waardevolle panden. De hoofdas, waar Hegebuorren een onderdeel van is, kent een uitgesproken verscheidenheid aan ruimtelijke karakteristieken waartussen zich duidelijke overgangen aftekenen. Hegebuorren heeft een historische structuur met aaneengesloten twee laags bebouwing met een rechthoekige plattegrond. De kavelstructuur is in de loop van de jaren niet of nauwelijks veranderd. Kenmerkend is het materiaalgebruik, profielbreedte van de straat, bebouwingsintensiteit, kavelbreedte, bebouwingshoogte en detaillering van de bebouwing. Het straatprofiel in Hegebuorren heeft een verspringende rooilijn aan de oostzijde (Ruimtelijke karakteristieken van Beschermd Dorpsgezichten, onbekend).

Volgens de bouwhistorische inventarisatie, uitgevoerd door Adema Architecten, staan aan de westzijde van de Hegebuorren overwegend dwarspanden (nok evenwijdig aan de straat), soms met een druipstrook, maar vaak met een gemeenschappelijke tussenmuur. Een groot deel van de oorspronkelijke stoepen, die volgens de gemeenteverslagen in de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn ontstaan nadat het straatniveau daar ongeveer 75 cm werd verlaagd om de helling van de straat over de terp kleiner te maken, zijn door trottoirs vervangen (Bouwhistorische inventarisatie beschermd dorpsgezicht Holwerd, 2012).

3.2.3 Woninghistorie

Om de straat Hegebuorren verder in beeld te brengen is gekeken naar de bouwhistorie van de woningen in de straat. Hierbij wordt gekeken naar zowel het exterieur als het interieur van de woningen. In *bijlage IX* is een kaart toegevoegd waarop de (geschatte) bouwjaren van de woningen staan vermeld. Deze kaart is gericht op alle woningen binnen het beschermd dorpsgezicht; daarom is een uitsnede toegevoegd van alleen de straat Hegebuorren. Deze uitsnede is tevens hiernaast onder *afbeelding 7* toegevoegd. Elke kleur geeft een bepaalde periode aan waarin de woning is gebouwd. Opvallend is dat lichtgroen en lichtblauw overheersen in Hegebuorren: dit betekent dat de woningen tussen 1700 en 1850 zijn gebouwd. De leegstaande woningen die voor het opnamerapport en het overnachtingsconcept zijn aangewezen, zijn rood omcirkeld op de afbeelding hiernaast. De woning op nummer 11 heeft helaas geen schatting qua bouwjaar. Hiervoor is de website met een historisch en geografisch informatiesysteem (<http://www.hisgis.nl>) geraadpleegd. De website geeft namelijk een kaart weer van het jaar 1832 waarop te lezen valt wie op dat moment de eigenaar van de woning was, wat zijn/haar beroep was et cetera. Op deze kaart is te zien dat Hegebuorren 11 al bestond in 1832 (zie *bijlage VII, afbeelding 1*). De woning zal daarom voor 1832 gebouwd zijn. De historie van de woningen zal dus moeten worden gezocht tussen de 18^e en 19^e eeuw.



Afbeelding 7 | Uitsnede Hegebuorren
Bron: Adema Architecten

Uit de bouwhistorische inventarisatie van Adema Architecten blijkt dat de woningen uit de 18^e eeuw te herkennen zijn aan het metselwerk. Dit is vaak uitgevoerd in kruisverband van rode baksteen of Friese geeltjes; het voegwerk bestaat uit schelpkalk. Bovendien werd veel gewerkt met kwartklezoren en geen drieklezoren. Halverwege de 19^e eeuw worden de voegen breder en wordt vaker gewerkt met een verblendsteen. De daken van de woningen zijn vaak bedekt met oranje, rechtsdekkende Oud-Hollandse pannen, maar de zwart geglazuurde platte Friese pan en Friese golfpan komen ook voor. Vaak is dan het zichtgedeelte voorzien van een duurdere pan.

Naast het exterieur is over het interieur tijdens de 18^e eeuw weinig bekend, omdat de (arbeiders)woningen uit die tijd erg eenvoudig waren. Opvallende kenmerkende zijn de ongeprofileerde balklagen. Dit kenmerk komt ook voor bij woningen uit de 19^e eeuw. Ook opvallend zijn de paneeldeuren, schouwen en vensterbanken die vaak luxueus ogen.

De historie van de woningen is ook bepalend voor de karakteristiek van Hegebuorren. Wanneer men veranderingen aanbrengt in de woning dan ziet men dit terug in het beeld van het straatje. Bij het ontwerpen zal hier dus rekening mee moeten worden gehouden. Bovenstaande bevindingen dienen daarmee als inspiratie voor de te ontwerpen woningen tot overnachtingsconcept.

3.2.4 Kleurhistorie

Naast de woninghistorie is, voor het vervolg van het onderzoek, het van belang om ook de kleurhistorie in beeld te brengen. Dit kan namelijk inzicht geven over het (originele) interieur en exterieur van de woningen voor het overnachtingsconcept. Door de kleuren overeen te laten komen met die van vroeger kan een bepaalde kwaliteit aan de woning worden gegeven. De cultuurhistorische waarde van de woning kan hierdoor worden benadrukt en het geeft een extra beleving aan de woning tijdens een verblijf.

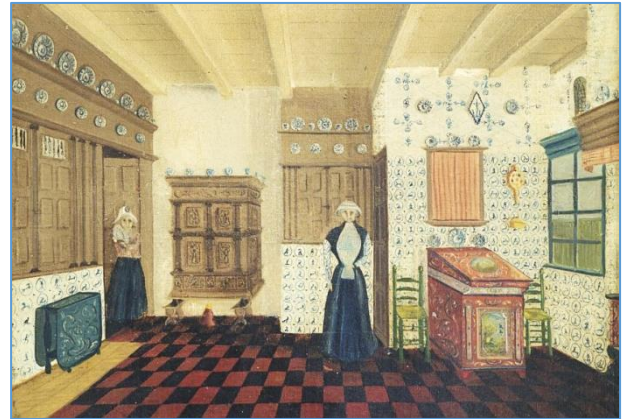
Oorspronkelijk zijn de verfkleuren, die worden toegepast op een woning, gebonden aan een streek, provincie of regio. De oorspronkelijke kleur komt vaak naar voren wanneer een kleuranalyse wordt gedaan, waarbij voorzichtig laagjes van verf worden afgekrabd (Jvd, 2014). Op die wijze kan de oorspronkelijke kleur

worden ontdekt. Deze kleur kan weer in relatie worden gebracht met de kleurhistorie van de regio, provincie of streek. Hierin kunnen overeenkomsten naar voren komen of afwijkingen.

In dit geval zal zonder kleuranalyse worden gekeken naar de (mogelijke) kleurhistorie van de provincie Friesland en de plaats Holwerd. Er zal dan worden teruggegaan naar de verfkleuren tussen de 18^e en 19^e eeuw; grofweg de bouwtijd van de vier leegstaande woningen in Hegebuorren.

In het boek *Het Nederlandse interieur in beeld 1600 – 1900* (Fock, 2001) is op pagina 172 een afbeelding terug te vinden van een arbeiderswoning in Hindeloopen (hiernaast afgebeeld onder afbeelding 8). Daarop is de lichtbruine kleur van de balken te zien. Daarnaast zijn de wanden voorzien van witte tegeltjes met een blauwe prent erop. De vloer bestaat eveneens uit tegels, maar dan uit rode en zwarte verglaasde tegels.

Als laatste zijn de kozijnen in een donkergroene kleur geschilderd. Dit komt overeen met een kleurenonderzoek van Huis en Tuin. Daar staat vermeld dat de landelijke kleuren in Friesland voor de kozijnen, ramen en deuren donkergroen ('grachtengroen') of lichtroze waren (Jvd, 2014).



Afbeelding 8 | Hindelooper Pronkkamer
(1820, Anoniem)

Bron: Het Nederlandse interieur in beeld

Als laatste kan als referentie de woning op de Klokstrjitte in Holwerd worden genomen.

Hierbij zijn vooral de kleuren van het interieur belangrijk, omdat deze redelijk intact zijn gebleven. De woning op huisnummer 1 aan de Klokstrjitte ligt aan de achterzijde van de straat Hegebuorren (Adema Architecten, 2012). Onder *bijlage X* is een fotocollage toegevoegd van het interieur van deze woning. De oude balklaag is nog aanwezig, net als ook de oude schouw. De kleur van de balken is olijfgroen en de rest van de ruimte is crème van kleur.

3.3 Opnamerapport

Het laatste onderdeel voor het in kaart brengen van de karakteristiek van Hegebuorren bestaat uit een opnamerapport van de leegstaande woningen in de straat: huisnummer 8, 11, 14 en 16. De woningen staan redelijk verspreid in de straat, maar verschillen erg qua aanzicht. Hieronder zal elke woning kort worden omschreven en telkens worden verwezen naar het bijlagenboek. In het bijlagenboek staan de gemaakte of gevonden afbeeldingen van de woningen samen met plattegronden. Uiteindelijk zorgt het opnamerapport voor de keuze van twee woningen, die onder 3.3.5. *Woningbepaling* naar voren zal komen.

3.3.1 Hegebuorren 8

Wanneer je door de straat Hegebuorren loopt, valt Hegebuorren 8 meteen op. Het pand is in de afgelopen jaren in verval geraakt. In het bijlagenboek, onder *bijlage XI, afbeelding A*, is de buitenzijde van Hegebuorren 8 afgebeeld. Op deze afbeelding is te zien dat het pand niet meer recht doet aan zijn omgeving. Het houtwerk is slecht onderhouden, de ramen op de eerste verdieping zijn gebroken, de dakbedekking en de dakgoot zijn oud en aan vervanging toe. De locatie van elke afbeelding is terug te vinden op de plattegronden, die tevens toegevoegd zijn onder *bijlage XI, tekening 1 en 2*.

Wanneer je het pand binnenloopt, bevind je je in de gang, (zie *bijlage XI, afbeelding B* op eerdergenoemde bijlage). Het pand is vanbinnen grotendeels gestript. De draagconstructie is zichtbaar en de materiaalafwerking op wanden, vloer en plafond zijn deels of geheel verwijderd. Duidelijk is te zien dat delen van de bestaande draagconstructie vervangen zijn, zowel door houten als stalen balken. De trap is beloopbaar, maar de trapbedekking is aan vervanging toe.

Vanuit de gang is de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is, net als de rest van de woning, gestript. De woonkamer is afgebeeld onder *bijlage XI, afbeelding C,D*. De elektra is zichtbaar, de binnenkozijnen zijn nog aanwezig, maar de glasvulling en deuren ontbreken. Via een trappetje loop je richting de eetkamer (zie *bijlage XI, afbeelding E en F*). De eetkamer is in dezelfde staat. In het buitenkozijn ontbreekt een raam. Vanuit de eetkamer kom je in de voormalige keuken. De aansluitingen zijn nog aanwezig, maar het keukenblok is verwijderd evenals de C.V. Vanaf de keuken kom je weer in de hal. Hier bevindt zich het toilet (zie *bijlage XI, afbeelding H*) en de trapkast (zie *bijlage XI, afbeelding I*). De niet dragende wanden zijn gestript, alleen het stijl en regelwerk met daarin het kozijn is zichtbaar. Vanaf de hal kom je via een vaste trap op de eerste verdieping (zie *bijlage XI, afbeelding J*). De eerste verdieping is een open ruimte met een drietal dakkapellen. Deze dakkapellen zijn in zeer slechte staat. Ramen ontbreken en via grote openingen in het dak komt veel vocht naar binnen. De verdiepingsvloer is door grote openingen en het vele houtrot niet beloopbaar (zie *bijlage XI, afbeelding K en L*). Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een dichtbegroeide tuin. De kozijnen aan de achterzijde bestaat deels uit houten- en kunststofkozijnen. Op *afbeelding M en N in bijlage XI* is het verschil in kozijnen te zien. Op deze afbeeldingen komt, net als aan de voorzijde, de slechte staat van de goot naar voren.

De woning is dus niet leefbaar te noemen: alles is zwaar vervallen, aan vervanging toe en is op sommige plaatsen deels of geheel gestript. Dit geeft wel ruimte in het ontwerp, maar des te meer werk in het bouwkundig oplossen van problemen met bijvoorbeeld tocht en vocht.

3.3.2 Hegebuorren 11

Naast het vervallen pand op nummer 8 is een woning te koop in Hegebuorren dat in betere staat verkeert; namelijk de woning op huisnummer 11. Kenmerkend voor deze woning is het voorportaal en de geverfde voorgevel (zie *bijlage XII, afbeelding A* in het bijlagenboek). De karakteristieke voortuin is aanwezig, evenals de treden die naar de voordeur leiden. Vanaf dit punt is het noodzakelijk *bijlage XII Opnamerapport Hegebuorren 11* te gebruiken, vanwege de vele verwijzingen naar afbeeldingen. Op de plattegronden is telkens aangegeven waar elke afbeelding is gemaakt, zodat de oriëntatie helder blijft.

Zoals eerder aangegeven bevindt de voordeur zich in het portaal. Eenmaal binnen valt de (authentieke) spiltrap op, die het centrum van de hal aangeeft. Deze hal geeft zowel toegang tot een toilet, als de woonkamer en de eetkamer (zie *bijlage XII, tekening 1*). Eenmaal in de woonkamer staat een ouderwetse schouw, maar zonder afvoeraansluiting voor bijvoorbeeld een openhaard of gaskachel. Het lijkt er op dat de schouw voor de sier is geplaatst. In de ruimte zijn tevens radiatoren te vinden, waarmee sprake is van centrale verwarming. De gehele woonkamer, en in het verlengde de eetkamer, oogt ouderwets met crème witte wanden en ouderwets interieur: overal staan, hangen en liggen tierelantijntjes (zie *bijlage XII, afbeelding D en E*). Gekoppeld aan de eetkamer is de keuken; redelijk groot met ruimte voor barkrukken onder het blad, zodat men zicht kan hebben op de achtertuin. De inrichting van de keuken is simpel gehouden met witte kastjes, waarop simpele grepen zijn bevestigd (zie *bijlage XII, afbeelding F*). Terug in de eetkamer is er toegang tot een drietal gekoppelde ruimtes, die uiteindelijk de weg naar de achtertuin aangeven. Op de plattegrond (zie *bijlage XII, tekening 1*) staan deze ruimtes aangegeven als *portaal*, *bijkeuken* en *C.V. ruimte*. De ruimtes ogen klein, zoals afgebeeld op *afbeelding G in bijlage XII* waarop één van de drie ruimtes staat afgebeeld. Eenmaal buiten is de achtertuin lang en smal en loopt door tot aan de Klokstrjitte. Bovendien is er een grote garage aanwezig en een ruim terras waar men kan genieten van de zon (zie *bijlage XII, afbeelding H,K en L*).

Terug in de woning geeft de spiltrap in de hal toegang tot de verdieping, welke ruimte biedt voor drie slaapkamers en een badkamer inclusief toilet. Een schematisch overzicht van de verdieping is terug te vinden in het bijlagenboek onder *bijlage XII, tekening 2*. Wat duidelijk naar voren komt is de hoeveelheid daglichttoetreding in de slaapkamers. Onder *bijlage XII, afbeelding I* is te zien dat de badkamer van meer licht is voorzien dan de slaapkamer ernaast.

De woning is dus ouderwets, maar heeft wel alle nodige voorzieningen. Bovendien heeft de woning een mooie en redelijke achtertuin, waar nog ruimte gemaakt is voor een grote garage. De woning biedt dus genoeg mogelijkheden voor verbouwing tot bijvoorbeeld een overnachtingsconcept.

3.3.3 Hegebuorren 14

Op *bijlage XIII, afbeelding A t/m C* is de buitenzijde van Hegebuorren 14 afgebeeld. Dit pand is, naast de woning op nummer 8, één van de vervallen leegstaande panden in de straat Hegebuorren. Op de afbeeldingen is te zien dat de goot en het dak aan vervanging toe zijn, de dakpannen zijn oud en liggen niet meer recht. Wanneer je de voordeur binnenloopt, sta je direct in de woonkamer. De indeling van zowel de begane grond als de verdieping, met aanduiding waar elke afbeelding is genomen, is terug te vinden onder *bijlage XIII, tekening 1 en 2*.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met een oude openhaard, een tweetal verhogingen met een doorkijk naar de keuken, en een vaste trap die naar boven leidt (zie *bijlage XIII, afbeelding D t/m G*). De originele balken zijn nog zichtbaar en de woning beschikt over benodigde installatieleidingen; alleen de CV ketel ontbreekt.

Wanneer je het trappetje afloopt, kom je in de keuken (zie *bijlage XIII, afbeelding H en I*). De keukenaansluitingen zijn nog aanwezig; de keuken zelf is verwijderd. De deur in de keuken leidt via een trappetje naar de volgende verlaagde ruimte (zie *bijlage XIII, afbeelding J*). Dit is een hal waar zich een viertal deuren bevindt. De eerste deur aan de linkerkant leidt naar de badkamer (zie *bijlage XIII, afbeelding K*). In de badkamer bevindt zich alleen een douche. Achter de tweede deur bevindt zich het toilet (zie *bijlage XIII, afbeelding L en M*). Het toilet beschikt over een ouderwetse stortbak en is, met een deels open gebroken plafond, in zeer slechte staat. Beide ruimtes zijn betegeld met ouderwetse tegels. Door de lange leegstand en gebrek aan ventilatie is veel schimmel ontstaan.

De derde deur geeft toegang tot een tweetal ruimtes. Dit zijn twee naast elkaar gesitueerde kleine kamers zonder daglichttoetreding (zie *bijlage XIII, afbeelding N t/m P*). De vloerafwerking bestaat uit straatstenen. Op *afbeelding Q en R in bijlage XIII* is de kamer achter de vierde deur afgebeeld. Dit was oorspronkelijk een garage. Het voormalige kozijn van de garagedeuren is op *afbeelding R in bijlage XIII* terug te zien. Via de woonkamer kom je via de vaste trap uit op de overloop (zie *bijlage XIII, afbeelding S en T*). Boven de trap bevindt zich een klein dakraam. Omdat het glas ontbreekt wordt de opening afgedicht met een stuk zeil. Dit zorgt voor lekkage, zichtbaar op *afbeelding U in bijlage XIII*.

Op deze verdieping bevinden zich twee kamers en een opslagruimte. Tussen de twee kamers in is via de overloop de kleine opslag ruimte bereikbaar (zie *bijlage XIII, afbeelding V en W*). Deze ruimte heeft geen plafond waardoor het dak zichtbaar is. Aan de voorzijde zit één kamer met een tweetal deuren. De dubbele deuren en de scheidingslijn, op de vloer en het plafond, duiden erop dat het oorspronkelijk twee kamers waren (zie *bijlage XIII, afbeelding X en Y*). De tweede kamer bevindt zich aan de achterzijde van het pand (zie *bijlage XIII, afbeelding Z en AA*). Het pand heeft geen tuin maar wel een buitenruimte in de vorm van een dakterras. Via deze kamer is het dakterras bereikbaar (zie *bijlage XIII, afbeelding AB*). Het terras heeft houtrot, er ligt houtafval en is bedekt met mos; dit maakt het dakterras niet beloopbaar.

De woning op nummer 14 is daarmee, net als op nummer 8, in verval geraakt en moet worden opgeknapt om de woning enigszins leefbaar te maken. Ook hier kan sprake zijn van meer ontwerpvrijheid, terwijl bouwkundige aspecten met betrekking tot bijvoorbeeld duurzaamheid meer werk vergen. Tijdens de afronding van dit onderzoek (januari 2017) is deze woning inmiddels verkocht en zal naast woning ook dienen als “Bêd & Brochje”.

3.3.4 Hegebuorren 16

Het laatste opnamerapport richt zich op huisnummer 16 aan Hegebuorren. Deze woning verkeert, net als de woning op nummer 11, in goede staat. Net als bij de vorige opnamerapporten zal, in dit geval, verwezen worden naar *bijlage XIV, Opnamerapport Hegebuorren 16*. Daarin zijn plattegronden te vinden, waarop aangegeven staat waar elke afbeelding is gemaakt (zie *bijlage XIV, tekening 1 en 2*).

Opvallend is meteen het verzorgde uiterlijk van de woning en de voortuin. De kozijnen, ramen en goot zijn goed geverfd en de voortuin bestaat uit grind, waardoor onkruid geen kans krijgt. Tevens ziet het hekwerk rondom de voortuin er goed uit. Dit alles is goed terug te zien in het bijlagenboek onder *bijlage XIV, afbeelding A*. Via de voordeur komt men, net als op huisnummer 11, in een ruime hal terecht. Het lijkt erop dat de hal is gestuukt en daarom verzorgd overkomt. Bovendien liggen nieuwe tegels op de vloer, zoals terug te zien is onder *bijlage XIV, afbeelding B en C*. Bovendien geeft de eerste afbeelding van de hal (zie *bijlage XIV, afbeelding B*) aan dat er twee deuren zijn die toegang geven tot andere ruimtes. Dit is alleen niet terug te zien in de woonkamer (zie *bijlage XIV, afbeelding E*), waardoor alleen toegang is tot de eetkamer en de keuken vanuit de hal.

Net als bij de hal zijn ook de muren in deze ruimtes wit gestuukt. Bovendien ligt er een mooi houten vloer in die warm van kleur is (zie *bijlage XIV, afbeelding D t/m G*). De woonkamer en eetkamer met keuken zijn van elkaar gescheiden door een portaal. De ruimtes ogen licht, verzorgd en ruim genoeg voor een klein gezin. De bijkeuken zit aan het verlengde van de hal vast. Daarnaast geeft de hal toegang tot een redelijke badkamer en een toilet (zie *bijlage XIV, afbeelding H en I*). Dit geeft dus aan dat op de verdieping geen badkamer aanwezig zal zijn, omdat er anderszids ook geen slaapkamer op de begane grond aanwezig is. Net als de begane grond is ook de verdieping goed in de verf gezet en oogt het geheel verzorgd en licht. De verdieping biedt ruimte voor drie slaapkamers, die achtereenvolgens afgebeeld zijn op *afbeelding K t/m M in bijlage XIV*. Bovendien heeft men vanuit de slaapkamers (zie *bijlage XIV, afbeelding L en M*) zicht op de grote kerk (zie *bijlage XIV, afbeelding N*). Als laatste komt de achtertuin, die via de bijkeuken te bereiken is, aan bod. Het oppervlakte van de achtertuin is klein, maar groot genoeg voor een kleine stenen berging. Bovendien biedt de steeg aan de rechterzijde van de woning een achterom naar de achtertuin. Dit is terug te zien in *bijlage XIV, afbeelding O*, waarop linksachter een deur is afgebeeld die toegang geeft tot de steeg.

De woning op Hegebuorren 16 oogt hiermee open, licht en redelijk ruim. De verdieping biedt ruimte voor drie slaapkamers, wat zou betekenen dat hier een klein gezin zou kunnen wonen. De woning is goed verzorgd, waarbij gelet is op de uitstraling van de straat. De karakteristiek van de straat weerspiegelt zich dus goed in deze woning.

3.3.5 Woningbepaling

Nadat alle leegstaande woningen in kaart zijn gebracht, kan worden bepaald welke woningen als uitgangspunt gebruikt zullen worden voor het overnachtingsconcept Hegebuorren. De staat van de leegstaande woningen kan worden verdeeld in twee zwaar vervallen en twee redelijke woningen. De zwaar vervallen woningen zijn te vinden op huisnummer 8 en 14, terwijl de redelijke woningen huisnummer 11 en 16 zijn. Voor het overnachtingsconcept is besloten om één vervallen en één redelijke woning uit te werken. Wanneer beide woningen worden verbouwd, dan zal dit al een upgrade zijn voor de gehele straat. Daarnaast is gekeken naar de hoeveelheid informatie die beschikbaar is voor de woningen. De woning op nummer 8 bevat genoeg afbeeldingen en een redelijke bouwtekening. De bouwtekening bevat echter niet alle noodzakelijke maatvoering (zie *bijlage XV, tekening 1*). Dit geldt ook voor de bouwtekening van nummer 11, maar deze is wel uitgebreider qua doorsneden en riolering (zie *bijlage XV, tekening 2*). De bouwtekening van nummer 14 klopt niet in vergelijking met de huidige situatie (zie *bijlage XV, tekening 3*). Dit zou een belemmering vormen voor een goed ontwerp. Als laatste klopt de bouwtekening van nummer 16 qua indeling, maar ontbreekt alle vormen van maatvoering (zie *bijlage XV, tekening 4*).

Uit de bovengenoemde afwegingen en op basis van de volledigheid van de bouwtekeningen en overeenkomst met de realiteit is de keuze gevallen op woning nummer 8 en nummer 11. Deze woningen worden als uitgangspunt gebruikt voor verder onderzoek. In het bijlagenboek zijn onder *bijlage XV* de bouwtekeningen van beide woningen te vinden (eerste en tweede tekening). Beide woningen zullen worden herbestemd en gerenoveerd om te dienen voor het overnachtingsconcept.

3.4 Deelconclusie

Alle onderdelen die in dit hoofdstuk zijn onderzocht zorgen ervoor dat antwoord kan worden gegeven op de deelvraag: *Wat maakt de straat Hegebuorren karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern?*

Door eerst globaal de straat te onderzoeken in de vorm van een locatieanalyse kunnen al bepaalde karakteristieken naar voren komen. Uit de analyse blijkt dat de straat Hegebuorren volledig uit een woonfunctie bestaat, terwijl de Foarstrjitte nog enige bedrijvigheid laat zien. Daarnaast is het peilniveau erg bepalend voor deze straat: daaruit komt naar voren dat de hoge stoepjes en de terp zorgen voor grote niveauverschillen. Dit is ook goed terug te zien in de zichtlijnen van Hegebuorren en de Foarstrjitte. Hegebuorren is in beweging, terwijl de Foarstrjitte een vlakke baan is.

Nadat de locatieanalyse is uitgevoerd, is er dieper ingegaan op de straat Hegebuorren in de vorm van een bouwhistorische inventarisatie. Daaruit blijkt dat de dubbele terp en de bouwdichtheid kenmerkend zijn voor het dorp Holwerd.

Naast de historie van het dorp en de straat is gekeken naar de historie van de woning in Hegebuorren in de 18^e en 19^e eeuw. Dit tijdsbestek is gekozen op basis van de bouwjaren van de vier leegstaande woningen die in aanmerking komen voor het overnachtingsconcept. Bepalend voor de straat is vooral de nokrichting en materiaal- en kleurgebruik. Denk hierbij aan het grachtengroen voor de kozijnen en de duurdere dakpan aan de voorzijde van vele woningen in de straat.

Het laatste onderdeel is het opnamerapport van de woningen op nummer 8, 11, 14 en 16. Hier is een goede tweedeling te maken: nummer 8 en 14 zijn (zwaar) vervallen, terwijl de woningen op nummer 11 en 16 prima bewoonbaar zijn. Er is daarom gekozen om van zowel een vervallen woning als bewoonbare woning het overnachtingsconcept los te laten. Met het oogpunt op de hoeveelheid informatie en ligging is voor de woning op nummer 8 en de woning op nummer 11 gekozen.

Hegebuorren is dus zeer karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern door de niveauverschillen, bouwintensiteit en indeling van de openbare ruimte. Daarnaast is de nokrichting en materiaal- en kleurgebruik bepalend voor de straat. In het ontwerp voor Hegebuorren 8 en Hegebuorren 11, gekozen op basis van het opnamerapport, zal hier dus rekening mee moeten worden gehouden.

4 | Regelgeving

Om het onderzoek in goede banen te leiden, is ervoor gekozen om een drietal onderwerpen aan te snijden. Het eerste onderwerp richt zich vooral op de formele status van Holwerd, oftewel het beschermd dorpsgezicht. Daarin wordt dieper ingegaan op de aanwijzing van Holwerd als beschermd dorpsgezicht. Het tweede onderdeel wordt gewijd aan de regelgeving omtrent een beschermd dorpsgezicht. Welke acties worden goedgekeurd en welke afgekeurd bij het wijzigen van een object in een beschermd dorpsgezicht. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de huidige regelgeving en de toekomstige regelgeving, wanneer de Omgevingswet van kracht zal zijn. Daarnaast is er ruimte voor subsidieregelingen, wanneer men een pand gaat verbouwen in het beschermd dorpsgezicht van Holwerd. Het derde en laatste onderdeel gaat over de regelgeving omtrent verblijfsaccommodaties. Gekeken wordt naar het beleid van het Rijk en het beleid van de gemeente en eisen die gesteld worden aan de beheerder van een verblijfsaccommodatie.

4.1 Formele status

In 1988 werd het bestemmingsplan 'Holwerd kern en omgeving' voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Hierin werd de historische karakteristiek van Holwerd voldoende omschreven, dat het bestemmingsplan als beschermd plan werd bestempeld op 27 september 1991. Daarnaast is het gebied, zoals omschreven in het bestemmingsplan, vanaf dat moment bestempeld als (rijks)beschermd dorpsgezicht. De toelichting bij het besluit van 1991 (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, 1987) geeft de volgende omschrijving:

Begrenzing van het aangewezen gebied

Het gebied waarop de aanwijzing van Holwerd als beschermd dorpsgezicht betrekking heeft, omvat de samengestelde stedenbouwkundige structuur van de dorpskern die is gelegen op de dorpsterp en de ten noorden van deze terp gelegen kerkterp. Vanwege de grotendeels vrije ligging van de terpen in het omringende open land zijn ook de open gebieden direct rondom de terpen in het beschermde gebied opgenomen. De grens van het beschermde gebied loopt langs de dorpszijde van de rondweg, maar sluit de twee nieuwbouwinvullingen aan weerszijden van de gedempte haven buiten, steekt bij de aansluiting met de Stasjonswei deze weg over en loopt langs de noordzijde van de Van Bongastrjitte tot de achterbeëindiging van de kavels vanaf de Stasjonswei. Langs deze achterbeëindigingen loopt de grens tot de Pollewei, volgt deze weg langs de oostzijde, steekt het middeleeuwse dijktaalud over en sluit via de oostzijde van de Visweg weer aan op de dorpszijde van de rondweg.

Hegebuorren valt daarmee onder het (rijks)beschermd dorpsgezicht van het dorp Holwerd. Onder *bijlage XVI* is de begrenzingskaart van het beschermd dorpsgezicht toegevoegd. Een blauwe ellips geeft de locatie van Hegebuorren aan. Tevens valt daarop af te lezen dat niet alleen de (historische) dorpskern onder het beschermd dorpsgezicht valt, maar ook het gebied rondom deze kern en de kerk.

Waar de aanwijzing voorheen gedaan werd door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, wordt deze nu door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Infrastructuur en Milieu gedaan. Daarnaast werken zij samen met gemeenten en provincies. De aanwijzing tot een beschermd dorpsgezicht is aangesteld om de cultuurhistorische waarde van het betreffende dorp te bewaren. Bovendien speelt, zoals bij Holwerd, de historische structuur een rol. Hiervoor kan het deelonderzoek *Karakteristiek Holwerd* worden geraadpleegd; specifiek gezien 3.2.2 *Structuur*.

4.2 Regelgeving beschermd dorpsgezicht

Wanneer men wijzigingen wil aanbrengen aan een object in het beschermd dorpsgezicht, dan is een bepaalde regelgeving van kracht. Deze regelgeving zal de komende jaren veranderen wat betreft bouwen en verbouwen in Nederland. Hieronder zal daarom eerst de regelgeving omschreven worden voordat veranderingen plaatsvinden. Per 1 juli 2016 is namelijk de Monumentenwet 1988 komen te vervallen. In plaats daarvan is een Overgangsrecht ingesteld. Dit recht is opgenomen in de Erfgoedwet, totdat de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. Deze nieuwe regelgeving zal daarom als tweede worden beschreven. Daarin staan de Omgevingswet centraal.

4.2.1 Situatie vroeger

Zoals eerder omschreven is de Monumentenwet 1988 per 1 juli jongstleden komen te vervallen. Door het handhaven van deze Monumentenwet is Holwerd aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is het bestemmingsplan *Holwerd Kern en Omgeving* aangewezen als beschermd bestemmingsplan. Zie hiervoor *bijlage XVII* waarop de aanwijzing van beiden staat vermeld. Kort samengevat is de regelgeving voor het (ver)bouwen en slopen van objecten binnen een beschermd dorpsgezicht:

In een Rijks beschermd stadsgezicht is vergunningsvrij bouwen aan de voor- en zijgevels niet toegestaan. Een beperkt aantal bouwwerkzaamheden aan de achterzijde, loodrecht achter de achtergevel, valt wel onder de regeling voor vergunningsvrij bouwen. Dat geldt niet als het erf grenst aan openbaar toegankelijk gebied. Wanneer men wil verbouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt er getoetst of dit op basis van het beschermende bestemmingsplan mag.

Voor slopen binnen een beschermd stadsgezicht gelden aparte bepalingen uit de Wabo. Daarin is bepaald dat de gemeente een vergunning voor sloop kan weigeren als er niet een vergunbare bouwvergunning is aangevraagd. Daarmee wordt voorkomen dat langdurige sloopgaten ontstaan. De meeste gemeenten kiezen ervoor om in het bestemmingsplan een aanvullende sloopregeling op te nemen omdat de regeling 'slopen in beschermd stadsgezicht' uit de Wabo het slopen van een pand niet kan verbieden.
(Federatie Grote Monumentengemeenten, 2015)

In bovengenoemd citaat van de Federatie Grote Monumentengemeenten is het gewenst dat bij het beschermd dorpsgezicht een beschermd bestemmingsplan is opgesteld. Daaraan wordt de verbouwing of sloop getoetst. Voor de gemeente Dongeradeel geldt hiervoor het beschermd bestemmingsplan *Holwerd Kern en omgeving*. Het bestemmingsplan Doarpen van de gemeente Dongeradeel meldt echter het volgende:

Binnen de grenzen van de beschermde dorpsgezichten wordt er, ongeacht binnen welke bestemming, mede gestreefd naar het behoud van de in bijlage 4a van de bestemmingsplanregels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het betreffende beschermde dorpsgezicht. Ten behoeve van die cultuurhistorische en ruimtelijke waarden kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. In bijlage 4b bij de regels is tevens een beschrijving van de ruimtelijk karakteristieken weergegeven. Aan deze karakteristieken zal specifiek getoetst worden als er (bouw)aanvragen voor binnen de beschermde dorpsgezichten gelegen gronden binnenkomen.
(Gemeente Dongeradeel, 2009, p. 63)

Hier wordt niet gesproken over een beschermd bestemmingsplan voor het dorp Holwerd. Wel wordt gesproken over bepaalde karakteristieken waarop een bouwaanvraag wordt getoetst. Van elk dorp in de gemeente Dongeradeel met een beschermd dorpsgezicht is de karakteristiek omschreven in bijlage 4B van het Bestemmingsplan Doarpen. Specifiek voor Holwerd wordt gesproken over een structurele bescherming en een individuele bescherming van de dorpskern.

De structurele bescherming is voor het behoud van onder meer hoogteverschillen (zie *bijlage VIII*), wegen- en padenpatroon en herkenbaarheid van overige karakteristieke ruimten. Daarnaast is het gericht op het behoud van de schaal van de bebouwing. Denk hierbij aan situering, hoofdvorm en voornaamste afmetingen.

De individuele bescherming gaat hier dieper op in. Het meest waardevolle deel van Holwerd moet de bijzondere architectonische kernmerken (zoals kapvormen, nokrichtingen, gevelindelingen en materiaalgebruik) in stand houden. Dit meest waardevolle deel van Holwerd wordt gekenmerkt door de straten Tjerkestrjitte, Hegebuorren, Foarstrjitte en de Waling Dykstrastrjitte. Omdat het onderzoek gericht is op Hegebuorren, zal dus rekening moeten worden gehouden met zowel structurele als individuele bescherming. (Ruimtelijke karakteristieken van Beschermd Dorpsgezichten, onbekend)

4.2.2 Inwerkingtreding Omgevingswet

Vanaf 2019 treedt de Omgevingswet in werking. Hierin bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Deze regels bestaan uit honderden regelingen en tientallen bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. In de huidige situatie hebben deze regels en wetten hun eigen uitgangspunten en werkwijzen waardoor de wetgeving te ingewikkeld is. Hierdoor duurt het langer voordat een project kan worden gestart. In de nieuwe Omgevingswet (Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger, 2016) komen de volgende uitgangspunten naar voren:

- de verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar afstemmen;
- duurzame projecten (zoals windmolenparken) stimuleren;
- gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven. Zo kunnen zij hun omgevingsbeleid afstemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen;
- meer ruimte bieden voor particuliere ideeën (het doel staat voorop en niet het middel).

Voor beschermde stads- en dorpsgezichten, zoals Holwerd, golden vooral de regels uit de Monumentenwet 1988. In de nieuwe situatie worden zij onderdeel van de Omgevingswet. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht komt daarin te vervallen en wordt vervangen door een instructie. De werking blijft hetzelfde als bij de aanwijzing; een minister kan de nationale belangen in de fysieke leefomgeving ermee borgen. In het omgevingsplan van de gemeente moet daarom een beschermingsregime worden opgesteld voor het beschermd gezicht zoals in Holwerd. Daarin komt onder meer het sloopvergunningregime. (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, 2015)

Uiteindelijk hoopt men met de Omgevingswet van 2018 lokale instellingen meer invloed uit te laten oefenen op de omgeving. Een aanvraag wordt namelijk in één keer aan alle regels getoetst in de nieuwe situatie. Dit is eenvoudiger en sneller en zorgt ervoor dat de procedure van 26 naar 8 weken kan gaan. Ook worden de regels in de omgeving duidelijker in kaart gebracht.

4.2.3 Subsidieregeling

Voor het subsidiëren van een pand in een beschermd dorpsgezicht bestaat geen regeling op rijksniveau. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat een pand binnen een beschermd dorpsgezicht niet automatisch een beschermd monument is. (Dossier: Stads- en dorpsgezichten, 2016)

Onafhankelijk van het rijk zijn het Nationaal Restauratiefonds en het Prins Bernhard Cultuurfonds. Vanuit deze fondsen is, onder meer voor de provincie Friesland, Cultuurfondsen voor Monumenten opgesteld. Dit fonds bestaat uit een lening met lage rente voor de restauratie van particuliere monumenten. Deze monumenten kunnen ook beeldbepalende panden in een beschermd dorpsgezicht zijn. De rente en aflossing van de lening wordt teruggestort in het monumentenfonds, zodat deze doorlopend is. (Prins Bernhard Cultuurfonds, 2015)

Wanneer lokaal wordt gekeken naar subsidiëring, dan is op provinciaal en gemeentelijk niveau ook een lening met lage rente of het aanvragen van subsidie mogelijk. Op de volgende pagina is een afbeelding toegevoegd, waarop te zien is dat subsidiëring mogelijk is vanuit de gemeente (*afbeelding 9*). Deze subsidiëring is een experiment dat in 2012 van start is gegaan. De naam hiervan is: 'Experiment Duurzame Beschermd Dorpsgezichten Dongeradeel'. Onderdeel zijn de D.O.M. projecten: projecten die worden gestimuleerd vanuit de dorpsontwikkelingsmaatschappij. (Gemeente Dongeradeel, 2014)

De toetsingscriteria hiervoor is opgenomen in de bijlagen onder *bijlage XVIII*.



Afbeelding 9| Aan de slag in Holwerd
Bron: Eigen beeldmateriaal

Als laatste verwijst de gemeente Dongeradeel naar LI Leisure Investment; een initiatief van Molecaten en Leisurelands. Zij financieren niet alleen initiatieven in de recreatiesector, maar ondersteunen en begeleiden met ervaren ondernemers en business coaches ook het proces. Zo stellen zij dat *“ieder initiatief dat aantoonbaar innovatief is en/of een betekenisvolle verandering in de sector teweeg kan brengen, komt voor participatie door LI Leisure Investment in aanmerking”*. Dit gaat volgens een aantal beoordelingscriteria en onder de voorwaarde dat de begeleiding vanuit LI Leisure Investment wordt aanvaard. (LI Leisure Investment, 2014)

Om dit te koppelen aan Hegebuorren zou men dus moeten bewijzen dat het initiatief betekenisvol is in de recreatiesector van de gemeente Dongeradeel en specifiek gezien voor Holwerd. Als dit bewijs wordt goedgekeurd, dan krijgt het initiatief financiering en begeleiding van andere ervaren ondernemers en business coaches.

4.3 Regelgeving verblijfsaccommodaties

Naast de regelgeving omtrent een beschermd dorpsgezicht is het ook van belang om de regelgeving omtrent verblijfsaccommodaties in kaart te brengen. Hiervoor wordt eerst op rijksniveau naar het toerismebeleid en de regelgeving gekeken daarna komt de gemeente aan bod.

4.3.1 Toerismebeleid Rijksoverheid

De Rijksoverheid voert een toerismebeleid dat bestaat uit het aantrekken van buitenlandse toeristen en het stimuleren van ondernemerschap en duurzaamheid. Hiermee willen zij de toeristische sector in Nederland versterken.

Het eerste actiepoint is gericht op het aantrekken van meer buitenlandse toeristen naar Nederland. Die buitenlandse toeristen (ruim 15 miljoen in het jaar 2015) komen vooral uit Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, België, de Verenigde Staten en Frankrijk. Daarnaast groeit de groep toeristen uit China sterk. Het Rijk wil deze groep toeristen meer verspreiden over Nederland, zodat het hele land kan ‘profiteren’ van de toeristen. Ook voorkomt dit een te grote toeristendichtheid in bepaalde gebieden. Om dit te bewerkstelligen is de volgende ambitie omschreven: *uitgroeien tot een bestemming waarin per vierkante kilometer de grootste verscheidenheid aan belevenissen ter wereld is te vinden*.

Het tweede actiepoint is het vereenvoudigen of afschaffen van overbodige regels voor ondernemers. Zo krijgen de ondernemers meer ruimte en is er voor ondernemers in de recreatie en toerisme een apart project opgesteld: *Maatwerk aanpak Gastvrijheidseconomie*. Daarin staan knelpunten aangegeven om het ondernemerschap in de recreatieve sector in betere banen te leiden. Tevens kunnen ondernemers eenvoudiger en sneller een omgevingsvergunning regelen.

Het derde en laatste actiepoint in het toerismebeleid is duurzaamheid. De natuur moet volgens de Rijksoverheid dicht bij de samenleving komen. Dit wil het Rijk onder meer teweegbrengen door burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties een grotere rol te laten spelen bij de uitvoering van publieke natuurdoelen. Ook heeft de Rijksoverheid verschillende visies en activiteiten opgesteld waarin duurzaamheid een belangrijke rol speelt. (Rijksoverheid, 2016)

Wat betreft harde eisen of regels waaraan een beheerder van recreatiewoningen zich moet houden, is alleen het bijhouden van een nachtregister verplicht. Wanneer de beheerder dit niet bijhoudt dan is deze strafbaar volgens het Wetboek van Strafrecht op grond van artikel 438. Het registreren van deze gegevens kan de politie of justitie helpen bij het opsporen van gezochte personen.

Naast de vermelding in het Wetboek van Strafrecht kan de gemeente in de Algemene Plaatselijke Verordening ook de eis stellen tot het bijhouden van een nachtregister. Dit zal in de volgende paragraaf aan bod komen.

In het nachtregister moet onder meer worden vermeld wat de naam en woonplaats van de gast is. Daarnaast is het belangrijk een geldig identiteitsbewijs van de gast in te zien. Er hoeft namelijk geen kopie gemaakt te worden van het bewijs. Als laatste moet worden vermeld wanneer de gast aankomt en wanneer deze vertrekt uit de recreatiewoning. De gemeente kan namelijk de gegevens uit het nachtregister opvragen voor de aangifte van de toeristenbelasting. (Gemeente Onderbanken, 2016)

4.3.2 Recreatie en toerisme gemeente Dongeradeel

De gemeente Dongeradeel heeft een recreatiebeleid dat ook inzicht geeft over het herbestemmen van panden tot (kleine) verblijfsaccommodaties. Hiervoor zijn de documenten *Kadernotitie Recreatie en Toerisme Gemeente Dongeradeel* (2008) en *Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme Dongeradeel* (2009) opgesteld. In de kadernotitie wordt het volgende vermeld over het stimuleren van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties:

Dongeradeel heeft een divers aanbod aan verblijfsaccommodaties, van 'Bêd en Brochje' en kamperen bij de boer tot het bungalowpark Esonstad. Het belangrijkste kenmerk van het aanbod is de kleinschaligheid. Ook Esonstad is als een klein stadje opgezet. Het kwaliteitsniveau varieert van eenvoudig tot een viersterrenhotel in Dokkum. Een groot deel bevindt zich in het eenvoudige tot middel segment van de markt.

De groeiende groep senioren, die steeds vaker op vakantie gaat, wenst echter steeds meer kwaliteit. Zij kunnen qua interesses vaak worden geschaard onder de fijnproevers en kiezen vaker voor kleinschalige accommodaties waar persoonlijke aandacht hoog in het vaandel staat. Een grootschalig vakantiepark vindt deze groep minder interessant.

De hang naar persoonlijke aandacht, luxe en gemak tijdens het verblijf zijn algemene trends, maar bij uitstek kenmerkend voor de fijnproever waarop Dongeradeel in wil zetten. Thuis hebben mensen steeds meer luxe, waardoor men dat ook verlangt tijdens een vakantie.

Omdat actieve senioren een aantrekkelijke doelgroep zijn voor Dongeradeel wil de gemeente de vestiging van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties stimuleren en faciliteren. Het initiatief voor dergelijke accommodaties moet echter uit de sector komen. De rol van de gemeente is ondersteunend en faciliterend op het gebied van planologie en vergunningen. (de Groot & Verver, 2008)

Zoals eerder onder 4.3.1 *Toerismebeleid Rijksoverheid* is uitgelegd, moet een beheerder van recreatiewoningen een nachtregister bijhouden. Dit is op basis van het Wetboek van Strafrecht bepaald, maar kan ook worden vermeld in de APV van de desbetreffende gemeente. De gemeente Dongeradeel heeft dit onderdeel niet opgenomen in de APV en voert hierover dus geen gericht beleid (zie *afbeelding 10* hiernaast). De beheerder is alsnog verplicht een nachtregister bij te houden volgens het Wetboek van Strafrecht.

Paragraaf 2. Toezicht op inrichtingen tot het verschaffen van nachtverblijf

Artikel 2.3.2.1. Begripsomschrijvingen (niet opgenomen)

Artikel 2.3.2.2. Kennisgeving exploitatie (niet opgenomen)

Artikel 2.3.2.3. Nachtregister (niet opgenomen)

Artikel 2.3.2.4. Verschaffing gegevens nachtregister (niet opgenomen)

Afbeelding 10 | Niet opgenomen delen in APV Dongeradeel
Bron: Gemeente Dongeradeel

Naast het bijhouden van een nachtregister kan een gemeente de beheerder toeristenbelasting opleggen. Elke gemeente krijgt een bepaald bedrag per inwoner, maar maakt extra kosten als er meer toeristen verblijven in diezelfde gemeente. Deze kosten liggen dan bijvoorbeeld in het onderhoud van wegen. Om de uitgaves rendabel te houden kan de gemeente toeristenbelasting invoeren. (Rijksoverheid, 2016)

Het betalen van toeristenbelasting geldt voor houders van een (overnachtings)verblijf dat binnen een bepaalde gemeente valt. Overnachten in Hegebuorren zou dus betekenen dat de beheerder toeristenbelasting moet afstaan aan de gemeente. De gemeente Dongeradeel schrijft in de Gemeentewet namelijk het volgende over toeristenbelasting:

Artikel 224

- 1. Ter zake van het houden van verblijf binnen de gemeente door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen zijn ingeschreven, kan een toeristenbelasting worden geheven.*
- 2. Voor zover de belasting wordt geheven van degene die gelegenheid tot verblijf biedt, is deze bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene ter zake van wiens verblijf de belasting verschuldigd wordt.*
(Gemeentewet, 2016)

Hieruit kan worden opgemaakt dat de gemeente Dongeradeel inderdaad toeristenbelasting heft voor beheerders van (overnachtings)verblijven. Naast de Gemeentewet heeft Dongeradeel ook een *Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting*, daarin wordt uitgebreid ingegaan wat de toeristenbelasting precies inhoudt. Daaruit kan onder meer worden opgemaakt hoe de berekening tot stand komt. Deze berekening geeft namelijk aan dat de belasting € 0,55 per persoon per overnachting bedraagt. (Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting, 2011)

4.4 Deelconclusie

Met bovenstaande informatie kan antwoord worden gegeven op de deelvraag ‘Wat wordt er aangegeven op gebied van regelgeving binnen het overnachtingsconcept Holwerd?’ Hiervoor is allereerst onderscheid gemaakt tussen de regelgeving op het gebied van beschermd dorpsgezicht en op het gebied van verblijfsaccommodaties. Daarnaast is gekeken naar subsidieregelingen omtrent dit soort projecten binnen een beschermd dorpsgezicht. Hieronder zal daarom per onderdeel een conclusie worden getrokken.

Voor het (ver)bouwen in een beschermd dorpsgezicht moeten voor nu de richtlijnen vanuit het Rijk en vanuit de gemeente worden gevolgd. Het Rijk stelt dat vergunningsvrij bouwen aan de voor- en zijgevels in een beschermd dorpsgezicht niet is toegestaan. Het bouwen aan de achterzijde is in sommige gevallen wel toegestaan. De toetsing zal volgens het Rijk plaatsvinden op basis van het beschermd bestemmingsplan. Hier wordt echter niet over gesproken in het bestemmingsplan van de gemeente Dongeradeel. Daarin wordt getoetst op basis van de karakteristieken die zijn opgesteld in bijlage 4B. Hierin komt naar voren dat Hegebuorren zowel structureel als individueel wordt beschermd. Wanneer de Omgevingswet inwerking treedt, komt de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht te vervallen. Hier komt een instructie voor in de plaats, waarbij de werking hetzelfde blijft als voor de inwerkingtreding. De gemeente moet daarvoor een beschermingsregime opstellen.

Naast de regelgeving op het gebied van het beschermd dorpsgezicht is ook gekeken naar subsidieregelingen voor het eventueel (ver)bouwen van een woning. Hier zijn verscheidene mogelijkheden te noemen: het Nationaal Restauratiefonds en Prins Bernhard Cultuurfonds, Experiment Duurzame Beschermd Dorpsgezichten Dongeradeel en als laatste LI Leisure Investment. De eerste twee partijen zijn onafhankelijk van het Rijk en bieden een lening aan tegen een lage rente. Lokaal gezien is de D.O.M. actief met bovengenoemd experiment, waarbij het project aan een toetsingscriteria moet voldoen. Deze partij wordt, samen met LI Leisure Investment, ook door de gemeente Dongeradeel genoemd. LI Leisure Investment is meer een begeleidende partij dan een financierende partij.

Er zijn daarmee zeker drie partijen die een rol kunnen spelen bij het financieren en begeleiden van een project in het beschermd dorpsgezicht.

Het laatste onderdeel bestaat uit het in kaart brengen van de regelgeving op het gebied van verblijfsaccommodaties. Het Rijk geeft hiervoor alleen de sterke eis dat een eigenaar van een overnachtingsplaats een nachtregister moet bijhouden. Dit is namelijk van belang voor de veiligheid van de gasten en de omgeving (denk aan personen die gezocht worden door justitie). Daarnaast geeft het Rijk alleen actiepunten weer op het gebied van recreatie: het spreiden van buitenlandse toeristen, regels voor ondernemers in deze sector vereenvoudigen en als laatste de natuur dichterbij de samenleving brengen.

Niet alleen het Rijk wil de toerisme en recreatie vergroten, ook op lokaal niveau staat men hier positief tegenover. Het Rijk wil namelijk meer spreiding van toeristen, waar overnachten in Hegebuorren precies op aansluit. Ook is de aansluiting op het beleid van de gemeente Dongeradeel goed. De gemeente geeft aan positief tegenover initiatieven voor verblijfsaccommodaties te staan en waar nodig ondersteunt en faciliteert op het gebied van planologie en vergunningen. Reflecterend op Hegebuorren kan dit goed uitpakken wanneer men verblijfsaccommodaties in de straat wil realiseren. De accommodaties zijn namelijk kleinschalig, maar kunnen kwalitatief hoogwaardig worden gerealiseerd. Denk hierbij aan het verduurzamen van de woningen. Dat daartegenover een nachtregister moet worden bijgehouden en toeristenbelasting moet worden afgedragen is bijzaak.

5 | Visies van deskundigen

Naast informatie uit boeken en van het internet staat contact zoeken met deskundigen bovenaan het onderzoeklijstje. Om hun kennis, mening en visie over Hegebuorren en Holwerd aan Zee te delen is er contact opgenomen met verschillende partijen, zoals makelaar, architect, medewerkers van de gemeente Dongeradeel en bewoners. De bewoners spelen een belangrijke rol. Zij worden gezien als de deskundigen van de straat Hegebuorren.

Er is een ontwerpssessie georganiseerd waarbij verschillende partijen aanwezig waren om hun ideeën en expertise met elkaar te delen. Door deze brainstormsessie werd meer diepgang gecreëerd doordat uit verschillende perspectieven naar het pittoreske straatje Hegebuorren werd gekeken. Daarnaast is ook gekeken naar voormalige onderzoeken rondom toeristische doelgroepen voor Holwerd aan Zee met betrekking tot het overnachtingsconcept. Uiteindelijk worden deze bevindingen gebundeld en verwerkt in een opiniepeiling. Hieruit wordt duidelijk voor welke doelgroepen het overnachtingsconcept interessant kan zijn.

5.1 Makelaar

Twee leden van team Holwerd aan Zee, Ahmed Azahaf en Iris Tigelaar van de opleiding Vastgoed en Makelaardij, zijn op 12 november 2016 in gesprek gegaan met makelaar Tjerk Dijkstra. De heer Dijkstra is als makelaar het langst actief in Holwerd. Daarnaast is hij één van de twee makelaars met het grootste woningaanbod in Holwerd en omgeving. Dit is de reden dat deze makelaar om zijn visie is gevraagd met betrekking tot vastgoedontwikkelingen in Holwerd.

Hieronder is een gedeelte te lezen van de conversatie tussen Ahmed en makelaar Dijkstra:

“Ahmed: Dus die recreatiewoningen zijn ook aardig in trek?”

Meneer Dijkstra: Op zich willen mensen best hun geld wegleggen, maar ze zijn bijvoorbeeld niet geïnteresseerd in Esonstad. Ze kopen liever in dat Terpdorpje, in dat gezellige straatje, een woning die ze recreatief gaan gebruiken, dan dat ze in het themadorp Esonstad een woning gaan kopen waar Landal GreenParks de provisie pakt en zij bijna niks.”

Hieronder zijn reactie als het om een groot vakantiepark gaat:

“Meneer Dijkstra: Och god, ja daar zitten we echt om te springen (sarcastisch). Nee, hou toch op. Ach ja, plannen moeten er blijven en dromen ook.”

Vervolgens geeft de makelaar een aantal voorbeelden waarbij een groot vakantiepark geen succes is geweest. Uit dit gesprek blijkt dat de heer Dijkstra positief tegenover het overnachtingsconcept staat in de vorm van recreatiewoningen. Hij is niet te spreken over een groot vakantiepark in en rondom Holwerd. Het gehele gesprek is onder *bijlage XIX* toegevoegd als transcript.

5.2 Bewoners Hegebuorren

Om de bewoners van Hegebuorren te bereiken is door het team Holwerd aan Zee bedacht om flyers te verspreiden. De flyers zijn verspreid onder de bewoners van Hegebuorren en neergelegd bij het projectbureau en de supermarkt. Dit laatste om ervoor te zorgen dat ook de voormalige bewoners van Hegebuorren om hun mening kon worden gevraagd. De flyer is onder *bijlage XX* toegevoegd aan het bijlagenboek. De flyer is ontworpen door Riemie Hoeksma en is goedgekeurd door Jan Zijlstra (werkgroep Holwerd aan Zee), Jaap Postma (opdrachtgever) en Rixt Froentjes (coördinator NoorderRuimte).

Als reactie op de flyer is een handgeschreven brief van een bewoner van Hegebuorren ontvangen (zie *bijlage XXI*). De brief was niet gericht aan het team Holwerd aan Zee, maar aan het Kenniscentrum NoorderRuimte.

De briefschrijver geeft te kennen dat hij een andere insteek had verwacht. Meer gericht op invulling van de natuur en met aandacht voor verdienmodellen.

De aanvulling met studenten van de opleidingen Vastgoed en Makelaardij, Rechten en Bouwkunde vond hij geen toegevoegde waarde hebben. De algemene indruk van de brief was niet zozeer negatief of bekritiserend, maar eerder ondersteunend en het bieden van een helpende hand richting de opdrachtgevers. Doordat er slechts één bewoner uit de Hegebuorren heeft gereageerd op de flyer kun je de conclusie trekken dat er weinig tot geen weerstand bestaat onder de bewoners met betrekking tot recreatiewoningen in de straat Hegebuorren.

5.3 Atelier Hegebuorren

Samen met de opdrachtgever de heer Postma is besloten om verschillende partijen uit te nodigen voor een ontwerpessie. Een sessie waar meerdere deskundigen kunnen meepraten en meedenken over de verwachtingen voor de straat Hegebuorren over $\pm$ vijf jaar en vijftien jaar. Eén van de vraagstukken is: “Wat zien deze partijen voor zich en wat is hiervoor nodig om dat tot stand te brengen?” In samenwerking met de heer Jaap Postma, de heer Bate Boschma en het gehele team zijn de volgende partijen benaderd: architect, initiatiefnemers Holwerd aan Zee en een medewerker binnen de zorgrecreatie. De ontwerpessie heeft op 1 december 2016 plaats gevonden. De deelnemers bestonden uit: opdrachtgever Jaap Postma, 7 leden van het Team Holwerd aan Zee, (afstudeer)begeleider Bate Boschma, architect in opleiding Thomas Steensma en architectuurhistoricus Cynthia Thé van Adema Architecten, deskundige op het gebied van zorgtoerisme Jetty van Hagen, medewerker gemeente Dongeradeel en lid van de werkgroep Holwerd aan zee Jan Zijlstra.

Na een korte introductie werden de verschillende onderzoeken met betrekking tot Holwerd aan Zee door middel van een posterpresentatie gepresenteerd. De teamleden kregen daarbij de kans om toelichting te geven op hun eigen onderzoek. Deze toelichting bestond uit een beschrijving van het onderzoek en de daar bijbehorende uitkomsten. Na de presentatie konden de deskundigen vragen stellen en hun mening geven. Jetty van Hagen (deskundige op het gebied van zorgtoerisme) greep deze kans aan om haar visie op de invulling van het overnachtingsconcept naar voren te brengen. Zij gaf de volgende belemmeringen aan voor het zorgtoerisme: de toegankelijkheid van de woningen door de hoge stoepen, de niveauverschillen binnen de woningen, het behoud van oude elementen en het feit dat zorgtoeristen het liefst in groepsverband op vakantie gaan en zorg nodig hebben. Dit geeft als uitkomst dat het overnachtingsconcept niet geschikt is voor zorgtoeristen.

Hierna is gestart met de ontwerpessie. Het gezelschap is in twee groepen verdeeld. Deze groepen waren zo ingedeeld dat er genoeg verscheidenheid binnen ieder team aanwezig was. Tijdens de ontwerpessie werd per team de uitkomsten opgeschreven. De uitkomsten zijn gebundeld en terug te vinden in het bijlagenboek onder *bijlage XXII*.

Enkele uitkomsten:

- | | |
|---|--|
| • Mix van verblijfsaccommodaties | • Beleving en ervaring (historie bij de woningen) |
| • ‘0’ op de meter | • Themawoningen |
| • Achterkant van de woning in contrast | • Karakter versterken van Hegebuorren |
| • Artist in residence | • Oude dijk verbinden met Hegebuorren |
| • Holwerders werken als gastheer of gastvrouw | • Oude postkantoor als restaurant/ontvangst voor Hotel Holwerd |
| • Tuinen aan de voorzijde gebruiken als moestuin/eetbare tuin | • Arrangementen Holwerd – Ameland |

De reactie van de genodigden waren positief, zoals blijkt uit het bericht van Jan Zijlstra op Twitter (zie *bijlage XXIII* in het bijlagenboek).

5.4 Onderzoekers toeristische doelgroepen

Het laatste onderdeel zijn uitkomsten van eerder verrichte onderzoeken met betrekking tot mogelijke toeristische doelgroepen. Hiervoor is literatuuronderzoek gedaan. Eén van de afstudeeronderzoeken met betrekking tot Holwerd aan Zee is het onderzoek van Gerlinde Elzing. Deze voormalige junior werknemer bij NoorderRuimte heeft in kaart gebracht waar de recreatiekansen voor Holwerd aan Zee liggen. Deze kansen liggen onder meer bij het cultuurtoerisme, de beleving en streekgebonden producten. Aan elke doelgroep worden karaktereigenschappen verbonden, zoals ingetogen, avontuurlijk en sportief, comfortabel en luxe, en als laatste cultureel en inspirerend. Door hierop in te spelen kan het overnachtingsconcept een succes worden. (Elzing, 2016)

Naast het onderzoek van Gerlinde is gekeken naar algemene toeristische doelgroepen volgens de website van NBTC Holland Marketing. In een onderzoek zijn *“aan de hand van internationaal onderzoek van het NBTC en onderzoeksbureau Motivaction vijf mentaliteiten geformuleerd, gebaseerd op de normen, waarden en levensstijlen van mensen.”* Hierin wordt aangegeven dat er traditionals, mainstreamers, upperclass qualityseekers, postmoderns en achievers zijn. Deze mentaliteiten kunnen weer worden gekoppeld aan het onderzoek van Gerlinde Elzing. De traditionals zijn vooral vijftigplussers, die veel waarde hechten aan nostalgie. Vaak gaan zij één keer lang en één tot twee keer kort op vakantie. (NBTC Holland Marketing, 2015)

Uit een onderzoek van Familie Kenniscentrum, gericht op het vakantiegedrag van vijftigplussers, blijkt dat deze groep graag de natuur op zoekt en inderdaad vaker kort op vakantie gaat (twee tot zeven dagen). Binnen de groep vijftigplussers zijn verschillende stijlen te ontdekken, maar voor de uiteindelijke matrix (zie *bijlage XXIV*) wordt een gemiddelde genomen.

Als laatste onderdeel is gekeken naar een aantal rapporten rondom toerisme en recreatie in Friesland. Uit cijfers van het Trendrapport Toerisme, Recreatie en Vrije Tijd 2015 blijkt dat het aantal buitenlandse toeristen in Friesland flink is gestegen. Het aantal is binnen twee jaar met 70.000 gasten gestegen, waarbij hotels en pensions veruit het populairst zijn. Dit kan ook liggen aan het feit dat de duur van de overnachtingen korter wordt, zoals vermeld wordt in de *Monitoringsrapportage Gastvrij Fryslân 2015*, waaruit ook blijkt dat het aantal buitenlandse toeristen toeneemt. (Deputearre Steaten fan Fryslân, 2015)

5.5 Deelconclusie

Bovenstaande bevindingen geven antwoord op de deelvraag: *Wat is de visie van deskundigen met betrekking tot het overnachtingsconcept Holwerd?* Dit resulteert zich in een opiniepeiling waarbij een doelgroepenmatrix is opgesteld. Deze matrix (zie *bijlage XXIV*) biedt hulp bij het ontwerp van de gekozen woningen. Daarop zijn de volgende doelgroepen vermeld: zorgtoeristen, bezinningstoeristen, traditionals, mainstreamers, upperclass qualityseekers, postmoderns, achievers, groepen (20-30 jaar) en buitenlandse toeristen. Deze doelgroepen worden vervolgens getoetst aan een aantal criteria. Deze criteria komen voort uit bovenstaande uitspraken van deskundigen.

Uit de toetsing blijkt dat er vier doelgroepen zijn waarop het overnachtingsconcept zich richt. Dit zijn achtereenvolgens de traditionals, upperclass qualityseekers, achievers en buitenlandse toeristen. Gekeken naar de verblijfsduur kiest het merendeel voor een kort verblijf van twee tot zeven dagen, waarbij hoge eisen worden gesteld aan de kwaliteit en comfort van een verblijf. Dit komt overeen met het onderzoek van Gerlinde Elzing waaruit blijkt dat men zich moet richten op het onderdeel comfortabel en luxe. Eveneens wordt in dit zelfde onderzoek veel waarde gehecht aan cultuurhistorie, zoals blijkt uit het onderdeel cultureel en inspirerend van Elzing.

De uitkomsten van de matrix laat een klein puntenverschil zien tussen de doelgroepen. Hieruit blijkt dat het overnachtingsconcept ongeschikt is voor zorgtoeristen, mainstreamers en voor groepsverblijf. Een verblijf voor zorgtoeristen vergt veel aandacht en aanpassingen, terwijl de mainstreamers vooral gezinnen met jonge kinderen zijn die activiteiten willen ondernemen.

De groepsaccommodatie komt met een lage score uit de matrix, maar met een simpele aanpassing zou de verblijven echter wel geschikt kunnen zijn voor kleine groepen. Op deze wijze kan er alsnog een doelgroep toegevoegd worden aan het overnachtingsconcept.

Gekeken naar de uitspraak van de makelaar is het kleinschalige van het overnachtingsconcept een prima uitgangspunt voor het opwaarderen van het dorp Holwerd. Daarnaast kwam uit het Atelier Hegebuorren dat het overnachtingsconcept ongeschikt is voor zorgtoeristen, maar wel voor actieve mensen of mensen die rust zoeken. Dit blijkt ook uit meerdere onderzoeken van onder andere Gerlinde Elzing.

Het overnachtingsconcept richt zich op meerdere doelgroepen waarbij de kwaliteit en comfort van het verblijf hoog moet liggen. Van belang is om bepaalde activiteiten in de buurt te organiseren. Als laatste is het belangrijk om de cultuurhistorische waarde van Hegebuorren en Holwerd naar voren te brengen, omdat de hoogst scorende doelgroepen hier veel waarde aan hechten.

6 | Duurzaamheidsconcepten

In de duurzaamheidsstudie zal aan de hand van drie concepten de woning worden verduurzaamd. Volgens *De passief bouw* (architect, bouw- en installatiebedrijf) is door het gebruik van nieuwe technieken, slimme oplossingen en duurzame energie veel winst te behalen. Hieruit kunnen comfortabele, energiezuinige of zelfs bijna energie neutrale woningen ontstaan. Daarnaast wordt verder ingegaan op de aanpassingen die gedaan dienen te worden om de woning leefbaar te maken (te verbeteren) en te verduurzamen. Elk concept is een stap dichterbij een energie neutrale woning. Echter is het verduurzamen van een woning niet in elke situatie haalbaar. In dit onderdeel zal worden onderzocht tot welk niveau het mogelijk is de woningen te Hegebuorren te verduurzamen.

6.1 Concept 1: Woningverbetering

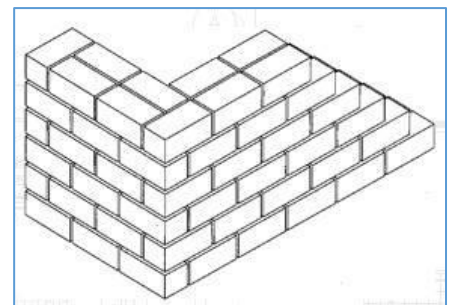
In het onderdeel woningverbetering worden Hegebuorren 8 en 11 in kaart gebracht. De benodigde bouwkundige aanpassingen komen aan bod voor het optimaliseren van de woningen. In het Bouwbesluit 2012 worden hier specifieke eisen aan gesteld. Tijdens de woningverbetering zal rekening worden gehouden met de bouwtechnische, bouwfysische en brandveiligheidseisen.

6.1.1 Hegebuorren 8

De woning is grotendeels van binnen gestript. Hierdoor zijn grote delen van de constructie bloot komen te liggen. Dit maakt het gemakkelijk om de bouwtechnische aanpassingen, met het oog op het herstellen van de woning, in kaart te brengen.

6.1.1.1 Constructie

De woning bestaat uit een constructie van gemetselde draag- en steunmuren met houten vloerbalken en een dakconstructie van houten spanten. De woning is gebouwd in de 19^{de} eeuw. In deze tijd werd de steensmuur als dragende muur toegepast. Dit is een massieve muur waarbij de dikte van de muur gelijk is aan de lengte van de baksteen (zie afbeelding 11). De draagmuren zijn zo gemetseld dat de muur over voldoende stijfheid beschikt om uitknikken te voorkomen. In *bijlage XI, afbeelding O* is te zien dat het voegwerk moet worden hersteld. Het esthetisch aspect speelt hierbij een rol. De reden voor het herstellen van het voegwerk is vooral om de gevel te beschermen tegen weersinvloeden.



Afbeelding 11 | Steensmuur
Bron: www.joostdevree.nl

Naast de buitenwanden is er ook een dragende binnenwand. Dit, om de overspanning van de verdiepingsvloerbalken te verkleinen. Deze binnenmuur, die de gang en het woongedeelte van elkaar scheidt, is terug te vinden onder *bijlage XI (tekening 1)*. Uit de bouwopnamen (zie onderdeel 3.3.1, Opnamerapport Hegebuorren 8) wordt opgemaakt dat delen van het bestaande verdiepingsvloerplan, zowel door houten als stalen balken, zijn vervangen. Daarnaast is geconstateerd dat grote delen van de houten vloerplaten in dusdanige slechte staat verkeren dat deze in zijn geheel vervangen dient te worden. De begane grondvloer bestaat eveneens uit een houten vloerconstructie. De begane grondvloer verkeert in een betere staat dan de verdiepingsvloer.

De dakconstructie, als laatste onderdeel van de constructie, bestaat uit twee typen daken. Het voorhuis heeft een schilddak, een dak met vier vlakken die door een korte noklijn zijn verbonden, en het achterhuis een zadeldak, een dak waarbij twee dakvlakken vanaf twee tegenovergestelde gevels schuin tegen elkaar opstaan (zie bijlage XI, afbeelding J). Beide dakconstructies bestaan uit een sporenkap met steekspanten. Bij een sporenkap lopen de sporen van de nokgording richting de dakvoet. De sporenkap bestaat uit steekspanten met een makelaar, trekplaten en kreupele stijl.

Door de slechte staat van de woning zal, na nadere berekeningen en inspectie van een constructeur, moeten uitwijzen of de draagconstructie aan de eisen voldoet en/of de bovengenoemde constructieve delen vervangen dienen te worden.

6.1.1.2 Dakafwerking

De dakconstructie wordt afgesloten door het dakbeschot. Het dakbeschot is de ondergrond voor de dakbedekking. De huidige staat van het dak zorgt voor meerdere lekkagepunten. Na nadere inspectie zal blijken of het dakbeschot deels of in zijn geheel wordt vervangen. Voor een water- en winddichte constructie is dit van groot belang. Door over het dakbeschot een waterkerende dampdoorlatende folie aan te brengen wordt het dak wind- en waterdicht gemaakt.

Op het dakbeschot, met de waterkerende dampdoorlatende folie, worden nieuwe tengels aangebracht. Deze lopen van de dakvoet richting de nok. Over deze tengels liggen panlatten voor de bevestiging van de pannen. De dakpannen op het voorste dakdeel voldoen op bouwkundig en esthetisch gebied niet meer. De pannen zijn verzakt en het glazuur op de dakpannen is in zeer slechte staat. Aan de straatzijde zullen de pannen worden vervangen door pannen van hetzelfde materiaal en hetzelfde uiterlijk. Het is van belang om aan de buitenzijde van de woning geen grote veranderingen aan te brengen, zoals in het onderdeel regelgeving (hoofdstuk 4) wordt aangegeven. Het achterste deel van het dak heeft rode dakpannen. Deze dakpannen zullen opnieuw worden gelegd. In *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 5* (detail 2) is het dak met de dakopbouw duidelijk weergegeven.

Bij de dakafwerking behoren ook de dakgoten rondom de woning. De dakgoten bij deze woning zijn zeer verouderd en beschadigd. Er zijn echter enkele verschillen tussen de voor- en achterzijde van de woning. Aan de voorzijde is de dakgoot, met traditionele klossen, esthetische beter onderhouden dan aan de achterzijde (zie *bijlage XI, afbeelding P*). Aan de achterzijde is de gehele dakgoot in zeer slechte staat (zie *bijlage XI, afbeelding Q*). De houten bak zit vol houtrot en de zinkenbekleding heeft veel schade. Ondanks het verschil tussen de voor- en achterzijde zullen alle dakgoten worden vervangen.

Niet alleen het dak, maar ook de dakkapellen en ramen/kozijnen zorgen voor grote lekkage (zie *Bijlage XI, afbeelding A, J, R*). De kozijnen en dakkapellen zijn zowel in hout als in kunststof uitgevoerd. Door de toetsingscriteria voor subsidieregeling (zie *bijlage XVIII*) waarin benoemd staat dat de karakteristieke eigenschappen bewaard dienen te blijven, zal de bouwstijl, de afmeting en de positie van de dakkapellen en kozijnen behouden blijven. De kunststof kozijnen zullen door hout worden vervangen zoals in het onderdeel toetsingscriteria is aangegeven.

Op de eerste verdieping bevinden zich een viertal dakkapellen. Deze vier dakkapellen zijn in zeer slechte staat en zullen in zijn geheel door een houten constructie met houten kozijnen worden vervangen. Houten dakkapellen zijn gemakkelijk te bewerken, past binnen het ontwerp en is zeer geschikt voor maatwerk (zie *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 5, detail 3, 4 en 5*). De nieuwe houten kozijnen zullen worden voorzien van ventilatieroosters.

De bestaande houten kozijnen zullen behouden blijven. Na nader uit te voeren houtrot inventarisatie zal blijken bij welke kozijnen een houtrot reparatie dient te worden uitgevoerd. Wanneer meer dan 20% van het kozijnoppervlak is aangetast door houtrot zal het gehele kozijn worden vervangen. Het glas in de gehele woning zal gaan bestaan uit HR++ glas. Het zou een duurzamere optie zijn om in de woning trippelglas toe te passen. Trippelglas heeft een betere isolatiewaarde dan dubbelglas. Dit is echter niet realistisch voor dit project. Wanneer trippelglas zou worden toegepast dan moeten alle kozijnen worden vervangen door een massiever kozijn. Dit door het feit dat trippelglas een dikkere dementie heeft en zwaar in gewicht is.

6.1.1.3 Isolatie

Wanneer wordt gekeken naar verbeteringen met betrekking tot de schil heeft de isolatiewaarde grote invloed. Bij nieuwbouwprojecten worden strenge eisen gesteld aan de isolatiewaarden. In Artikel 5.3 van het Bouwbesluit 2012 worden deze minimumeisen beschreven. Daken dienen een Rc-waarde van 6,0 m²K/W te bedragen. De gevels en inwendige constructie, die verwarmde en onverwarmde ruimtes scheiden, hebben een minimum Rc-waarde van 4,5 m²K/W. De vloeren hebben een minimum waarde van 3,5 m²K/W. Voor borstweringen, panelen en zijwanden van dakkapellen geldt een maximale U waarde van 1,65 W/m²K. Voor ramen, deuren en kozijnen een maximale U van 2,2 W/m²K.

Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een woning worden minder strenge eisen gesteld aan de Rc-waarde. Een Rc-waarde van 1,3 W/m²K is voldoende. Hier zijn echter een tweetal uitzonderingen op. Wanneer een nieuwe dakkapel of aanbouw wordt geplaatst, of in zijn geheel vervangen dient te worden, gelden de nieuwbouweisen. Dit heeft gevolgen voor de te vervangen dakkapellen. In *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 5* (detail 3, 4 en 5) zijn de bouwkundige toepassingen weergegeven. Daarnaast wordt bij een ingrijpende renovatie waarbij 25% van de bestaande schil volledig wordt vervangen dezelfde nieuwbouweisen aangehouden.

Volgens het Bouwbesluit 2012 geldt een minimum Rc-waarde van 1,3 W/m²K voor renovatieprojecten. Zoals aangegeven is dit een minimumeis. De woningen zullen worden verbeterd met een streven naar een zo hoog mogelijke Rc-waarde. Hoe hoger de Rc-waarde, hoe energiebesparender de woning wordt. Bij een ideale situatie zal de woning voldoen aan de nieuwbouweisen. Helaas is dit bij deze renovatie of woningverbetering, qua kosten en bouwkundige ingrepen niet realistisch.

Dakisolatie

Het is mogelijk om een dak van binnenuit of van buitenaf te isoleren. Door de woning van binnenuit te isoleren worden aan de buitenzijde van de woning geen veranderingen aangebracht. Wanneer een dak van binnenuit wordt geïsoleerd noemt men dat een koude dakconstructie (zie *afbeelding 12*). Het dak aan de binnenzijde isoleren is de meest voorkomende methode, ondanks het feit dat van binnenuit isoleren een lagere isolatiewaarden betekent.

Bouwfysisch gezien is het verstandiger een woning van buiten te isoleren. Van buiten isoleren kan echter slecht uitvoerbaar zijn en brengt hoge kosten met zich mee. Deze nadelen heeft het van binnenuit isoleren niet. Dit betekent niet dat van binnenuit isoleren bouwfysisch gezien een slechte optie is. Het betekent wel dat de isolatie op een goede manier tussen de gordingen moet worden bevestigd om vocht- en schimmelvorming tegen te gaan.



Afbeelding 12 | Na-isolatie dakopbouw
Bron: rockwool.nl

Als dakisolatie wordt gebruikgemaakt van steenwol. Dit type isolatie is een minerale wol die volgens isolatie leverancier Rockwool bestand is tegen brand, geen bijdrage levert aan branduitbreiding, waterafstotend is, een lange levensduur heeft, 100% recyclebaar is (duurzaam) en een hoge isolatiewaarde heeft met een zeer goede geluidsabsorptie. (Rockwool, 2016) Na het aanbrengen van de isolatie tegen de binnenkant van het dakbeschot mag er zich geen vocht tussen het dak en het isolatiemateriaal bevinden. Wanneer dit wel het geval is, zal dit grote schade aan de dakconstructie aanrichten. Om vochtophoping te voorkomen wordt aan beide zijden van het isolatiemateriaal folie aangebracht. Aan de buitenzijde wordt een dampdoorlatende folie bevestigd die ervoor zorgt dat vocht in de isolatie naar buiten wordt afgevoerd. De binnenzijde wordt afgedekt met een dampremmende folie. Deze dampremmende folie zorgt ervoor dat er geen vocht vanuit de woning in het isolatiemateriaal kan komen. De toegepaste isolatieplaten worden vervolgens afgewerkt met gipsplaten (zie *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 5, detail 2*).

Wandisolatie

Er zijn een drietal mogelijkheden om de wanden van een woning na te isoleren; buitengevelisolatie, spouwisolatie of binnen isolatie. Door het ontbreken van een spouw worden de wanden van Hegebuorren 8 van binnenuit na geïsoleerd. Dit wordt uitgevoerd door middel van houten stijl- en regelwerk. Tussen het stijl- en regelwerk komt steenwolisolatie met een afwerking van gipsplaten. De gipsplaat heeft een dikte van 12,5 mm voor een hogere geluidsisolatie. Door de toepassing van een voorzetwand treedt enig verlies van de binnenruimte op. In de voorzetwand wordt het leidingwerk naar voren gebracht en de dagkant rond de kozijnen afgetimmerd (zie *tekeningenboek Hegebuorren 8*, pagina 5, detail 1 en 2).



Afbeelding 13 | Na-isolatie wandopbouw
Bron: www.isolatie-weetjes.nl

Begane grondvloerisolatie

Zoals aangegeven in het onderdeel constructie bestaat de begane grondvloer uit een houtenvloer ondersteunt door een balkenconstructie. Onder de vloerconstructie bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is uiterst geschikt om de begane grondvloer na te isoleren. Omdat het een woning uit de 19^{de} eeuw betreft zal het om een vochtige kruipruimte gaan. Door de eigenschappen van steenwol, benoemd in het onderdeel dakisolatie, zijn steenwolplaten uiterst geschikt voor het aan de onderzijde isoleren van houten vloeren in kruipruimtes. Deze platen kunnen tussen de vloerbalken worden bevestigd, gaan schimmelvorming tegen en zijn waterafstotend.



Afbeelding 14 | Na-isolatie vloeropbouw
Bron: www.033energie.nl

Geluidsisolatie verdiepingsvloer

Naast de begane grondvloer zal ook de verdiepingsvloer moeten worden na geïsoleerd. De verdiepingsvloer bestaat uit een houten constructievloer; uitermate gehorig. Om geluidsoverlast tegen te gaan zal geluidsisolatie worden aangebracht. Onder de gehele verdiepingsvloer zal tussen de vloerbalken geluidsisolatie worden aangebracht. De onderzijde van de vloer wordt afgewerkt met gipsplaten (zie *detail 2 in tekeningenboek Hegebuorren 8 op pagina 5*).

6.1.1.4 Installaties

In de woning zijn geen installaties meer aanwezig. Dit betekent dat alle installaties en leidingwerk opnieuw wordt aangelegd en verwerkt in de nieuwe voorzetwanden, vloeren en plafond. De duurzame mogelijkheden op gebied van installaties worden verder uitgelegd in 6.2 *Concept 2: Installaties*.

6.1.2 Hegebuorren 11

Hegebuorren 11 was in 1991 onderdeel van een woningverbeteringsproject. Het architectenbureau Adema Architecten heeft hier destijds het ontwerp voor gemaakt. De grootste aanpassingen aan de woning waren het na-isoleren, het vervangen van het glaswerk en het toevoegen van een dakuitbouw in de badkamer.

6.1.2.1 Constructie

De woning is voor 1832 gebouwd en bestaat, net als Hegebuorren 8, uit een massieve steensmuurconstructie. De uitgesleten, loszittende en het verzande voegwerk van de massieve steensmuur is in 1991 vervangen en dusdanig hersteld dat het overeenkomt met het originele voegwerk. Daarnaast zijn ook de geschilderde, gescheurde en gebroken stenen van het bestaande metselwerk vervangen. De achtergevel was in zo'n slechte staat dat de gevel in zijn geheel opnieuw is gemetseld. De toen herstelde gevels zijn nog steeds in dusdanige goede staat dat het bij het huidige woningverbeteringsproject niet opnieuw hoeft te worden hervoegd of hermetsteld.

Naast de wanden is ook gekeken naar de vloeren van de woning. De begane grondvloer bestond voor de renovatie, van 1991, grotendeels uit een houten balkenvloer met een steenachtige vloer in de bijkeuken. Deze houten balkenconstructie is vervangen door een in het werk gestorte gewapende betonvloer. De originele stenenvloer van de bijkeuken is daarentegen behouden gebleven. De in het werk gestorte vloer met betonkwaliteit B25 is in dusdanige goede staat dat deze niet hoeft worden te vervangen.

Zoals op de bouwtekeningen in *tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 4* te zien is, is ook de verdiepingsvloer aangepast. Een groot deel van de vloer is namelijk vervangen door een nieuwe balkenconstructie. Het voorste deel van de woningen heeft nog de originele verdiepingsvloer, het achterste deel van de woningen bestaat uit een nieuwe balkenlaag. Deze nieuwe balkenlaag bestaat uit houten vloerbalken. De verbinding tussen de oude en nieuwe balkhout is uitgevoerd door middel van lasverbindingen in combinatie met spijkerplaten en balklasankers. Deze balken worden ondersteund door een stalen HEA-140 ligger, gelegen in het verlengde van de woning. De stalen ligger is driezijdig bekleed met multiplex (zie *bijlage XV, tekening 2.C*). In 1991 is de houten trap vervangen door een prefab spiltrap met balusters en stalen leuningen. De trap is in goede staat en hoeft niet te worden vervangen.

Op de éérste verdieping is ter plaatse van de badkamer een dakuitbouw aangebracht. De nieuwe constructie is opgebouwd uit geschaafd vurenhout. Daar overheen is een underlayment geplaatst met een zinkbekleding. De bestaande hanenbalken en trekplaten zijn verhoogd waarbij een nieuwe ruiters is aangebracht. Twee extra spanten zijn opgenomen in de scheidingswanden. Langs de platte daken zijn dakranden aangebracht van geschaafd vurenhout. Het balkenhout van de dakconstructie is waar nodig in 1991 vervangen door geschaafd vurenhout. Nadere inspectie zal uitwijzen of de draagconstructie aan de eisen voldoet en/of er onderdelen van de dakconstructie vervangen dienen te worden.

6.1.2.2 Dakafwerking

Zoals eerder aangegeven is de dakafwerking en het dakbeschot bepalend voor het leefbaar maken van de woning. Het dakbeschot van deze woning is in 1991 waar nodig vervangen door een nieuwe underlayment. Daarnaast is op de dakvlakken van de twee dakkapellen zinken dakbedekking aangebracht. Ter plaatse van de bestaande aanbouw (begane grond) en de nieuwe uitbouw (eerste verdieping ter plaatse van de badkamer) is een 2-laagse bitumineuze dakbedekking toegepast. Op het dakbeschot van de hellende dakdelen zijn nieuwe daktegels aangebracht met daarop bevestigde panlatten. Tussen de tegels is ventifol bevestigd. De originele dakpannen zijn daarna herlegd.

De dakgoot aan de achterzijde is in zijn geheel vervangen door een houten bakgoot op klossen met zinken gootbekleding. De goot heeft hetzelfde uiterlijk als de originele dakgoot. De bakgoot aan de voorzijde is tijdens de renovatie van 1991 hersteld en heeft nieuwe zinken gootbekleding gekregen. Aan de linkerzijde van de woning is een gebeugelde prefab standaard bakgoot aangebracht en aan de rechterzijde een krimpgoet. Van beide goten is de zinkbekleding vervangen. De hemelwaterafvoerbuizen en hulpstukken zijn van slagvast pvc gemaakt.

Zoals op de kozijntekening in *bijlage XV, tekening 2.B* te zien is zijn er op gebied van kozijnen en dakkapellen veel aanpassingen aangebracht. De totale achtergevel is tijdens de renovatie van 1991 hermetisch, zoals in onderdeel *constructies* is aangegeven. Dit gaf de mogelijkheid om een nieuwe indelingen te maken voor de ramen en deuren. De nieuwe houten kozijnen zijn gemaakt van meranti en zijn voorzien van ventilatieroosters. Aan de buitenzijde zit een aluminium rooster met aan de binnenzijde een ventilatieschuifrooster met sleufgat. Boven alle nieuw geplaatste kozijnen is een vocht- en waterkerende laag aangebracht van stroken bladlood.

De twee dakkapellen zorgden in de oorspronkelijke situatie voor de enige daglichttoetreding op de eerste verdieping. Tijdens de woningverbetering van 1991 zijn hier veranderingen in aangebracht. Naast de tweetal nieuwe kozijnen ter plaatse van de dakuitbouw zijn vijf nieuwe Velux dakramen aangebracht. Op het raampje in de aanbouw, het daklicht in de aanbouw en het raam van de dakkapel aan de voorzijde na zijn de ramen vervangen door isolerend glas. De woning beschikt grotendeels al over isolatieglas. Woningen voor 1995 zijn uitgevoerd met de eerste generatie dubbelglas. Dit dubbelglas isoleert matig en voldoet niet aan de huidige maatstaven. Dit is de reden dat al het glaswerk, dat in contact staat met de buitenlucht, wordt vervangen door HR++ glas.

6.1.2.3 Isolatie

Hieronder zal in kaart worden gebracht welke isolatiematerialen zijn toegepast bij de woningverbetering van 1991. Daarnaast zal worden aangegeven welke onderdelen vervangen dienen te worden en welke onderdelen behouden kunnen blijven.

Dakisolatie

Ter plaatse van de kapconstructie, de dakuitbouw en de dakkapellen is gebruik gemaakt van Rockwool spijkerflensDeken 123. Volgens de leverancier Rockwool is de spijkerflensdeken zeer geschikt voor het thermisch, akoestisch en brandveilig isoleren van schuine daken waarbij na het isoleren nog een verdere afwerking plaatsvindt. SpijkerflensDeken 123 is aan één zijde voorzien van een brandveilige, dampremmende en luchtdichte aluminium bekleding en aan de andere zijde bekleed met een dampopen papier. Het product heeft een blijvend hoge isolatiewaarde (Rockwool, 2016). Omdat de spijkerflensDeken van een afwerklaag moet worden voorzien is destijds gekozen voor een afwerking van gipsplaten.

De platte dakdelen zijn geïsoleerd door middel van tweezijdig gecacheerde dakisolatieplaten van Vapotherm PU. De cacheerlaag is een toplaag van gebitumineerd glasvlies die aan het isolatieplaat is bevestigd. Dit gaat het indringen van vocht tegen. Isolatieplaten met een cacheerlaag worden vaak toegepast bij platendaken omdat deze van een bitumeuze dakbedekking zijn voorzien.

Wandisolatie

Naast de dakisolatie wordt ook de wandisolatie in kaart gebracht. Tijdens de renovatie van 1991 is gekozen om de woning van binnenuit te isoleren. Hierbij is gebruik gemaakt van voorzetwanden met regelwerk van cls-bouwhout. Als wandbetimmering zijn gipskartonplaten tegen het regelwerk bevestigd. Net als de na-isolatie van het dak is hier tussen het regelwerk gebruik gemaakt van Rockwool spijkerflensDeken 123.

Begane grondvloerisolatie

Onder de nieuw gestorte betonnen begane grondvloer zijn destijds drukvaste steenwolisolatieplaten aangebracht. Deze isolatieplaten hebben dezelfde eigenschappen als de eerdergenoemde toegepaste steenwolisolatie. Het gaat warmteverlies tegen door een hoge isolatiewaarde, brandveilig, waterafstotend, lange levensduur en een goede geluidsabsorptie. De platen zijn losliggend op PE-folie en zijn zowel onder als rondom de begane betonnen grondvloer aangebracht.

Geluidsisolatie verdiepingsvloer

Tijdens de renovatie van de verdiepingsvloer is de balkenlaag afgewerkt met een underlayment en een plafondafwerking van gipskartonplaat. De gipsplaten beschikken echter over geluidsisolerende eigenschappen. Daarnaast zijn geen extra maatregelen genomen op het gebied van geluidsisolatie. Bij een pand die is bestemd voor wonen zal dit voldoende geluidswering bieden.

6.1.2.4 Installaties

Tijdens de woningverbetering in 1991 is een aantal veranderingen aangebracht op installatiegebied. Er zijn nieuwe dienstleidingen geplaatst waarbij de elektrische installatie is uitgerust met een aardlekschakelaar. De laagspanning installatie is via een centraaldozensysteem in zowel de vloeren, wanden en plafonds weggewerkt en aangesloten op een nieuwe meterkast.

De verwarmingsinstallatie bestaat uit een individuele gasgestookte centrale warmwater verwarmingsinstallatie. Het gehele waterleidingwerk is, in 1991, waar nodig vervangen. Waarbij de koperen pijpen zijn ingepakt met pvc isolatie. In de kruipruimtes en onbereikbare ruimtes is gebruikgemaakt van een kunststof mantelbuis. Op *bijlage XV, tekening 2.A* wordt de riolering aangegeven. Hierop is te zien dat de binnenriolering in 1991 is vervangen.

De ventilatie van Hegebuorren 11 is gebaseerd op natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht. Door middel van een afzuigunit wordt de lucht in keuken, douche en toilet mechanisch afgezogen. Er is gebruikgemaakt van een gecombineerde dak doorvoer. Zowel de rookgasafvoer als de mechanische ventilatie is hier op aangesloten. Uitgevoerd met een ventilatiebuis voorzien van een kunststof pan.

6.2 Concept 2: Installatieconcept

Door gebruik te maken van energiezuinige installaties is het energieverbruik van de woning te beperken. Er worden keuzes gemaakt op basis van een aantal richtlijnen; duurzaamheid, de historie van Hegebuorren, beperkte ruimte en de regelgeving. Duurzaamheid staat centraal bij de bepaling van de installaties.

6.2.1 Mechanische ventilatie

Om de woningen te Hegebuorren te voorzien van een gezond en comfortabel binnenklimaat is gekozen voor een ventilatiesysteem gebaseerd op natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Het mechanische afvoeren van lucht zorgt voor een verse lucht toestroom in de woning. De verse lucht komt via het gebruik van luchtroosters en raamopeningen vanzelf de woning binnen. Een mechanisch afzuigsysteem bevindt zich door de gehele woningen om voortdurende toevoer van frisse lucht te waarborgen. Door middel van een ventilatie-unit wordt de lucht weggezogen. De ventilatie-unit kan, als energiebesparende optie, vervangen worden door een ventilatiewarmtepomp. Zie voor Hegebuorren 8 *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 7 en 8* voor ventilatietekeningen en –berekeningen. Voor Hegebuorren 11 wordt verwezen naar *tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 7 en 8*.

6.2.2 Warmtepompsysteem in combinatie met een HR-ketel

Een warmtepomp is een duurzaam alternatief voor de CV-ketel. Warmtepompen halen warmte uit de lucht, bodem of het grondwater. “Met een soort koelkastmotor wordt deze warmte opgewaardeerd tot een bruikbare temperatuur. Een warmtepomp gebruikt stroom. Daar staat tegenover dat je veel minder (of geen) gas gebruikt. Je CO₂-uitstoot voor verwarming daalt met minstens de helft als je een warmtepomp neemt en nog meer als je stroom van de zon of de wind komt.” (Milieu Centraal, 2016)

Volgens het *Warmtepompplein* is de ventilatiewarmtepomp een hybride warmtepomp die de relatief warme ventilatielucht als bron gebruikt. Dit is een elektrische warmtepomp die wordt gecombineerd met een HR-ketel. De warmtepomp zorgt voor het overgrote deel van het jaar voor de benodigde ruimteverwarming. Voor alleen de extreem koude dagen en het maken van warm tapwater wordt de HR-ketel ingeschakeld. Het verschil tussen een HR-ketel en een CV-ketel is de warmteterugwinning. De warmte uit de waterdamp die bij de verbranding van het gas vrijkomt wordt gebruikt voor het verwarmen van water of lucht. Volgens *Duurzaam thuis* verbruikt een HR-ketel bijna een kwart minder energie dan de eerste generatie CV-ketels. Daarnaast wordt gesteld dat de uitstoot van CO₂ en stikstofdioxide lager ligt. Door de combinatie van een warmtepomp met een HR-ketel worden de sterke kanten van beide technologieën in één combinatie gebruikt en blijft comfort behouden. De warmtepomp is uiterst geschikt in combinatie met een lage temperatuurverwarming (LTV).

6.2.3 Lage temperatuurverwarming

Door middel van lage temperatuurverwarming wordt de woning gelijkmatig, constanter en duurzaam verwarmd met een aanvoertemperatuur van 55 °C. Lage temperatuurverwarming is, in vergelijking met een hoge verwarmingssysteem, aanzienlijk duurzamer. De woningen in de straat Hegebuorren hebben qua vloeroppervlak veel hoogte verschillen. Volgens installatiebedrijf Elektro Michielsen is het mogelijk om het leidingwerk voor de warmteverspreiding zowel in horizontale als verticale richting te leggen. Er zal een keuze moeten worden gemaakt tussen radiatoren, wand- of vloerverwarming. Om zo effectief mogelijk van de ruimte en het verwarmingssysteem gebruik te maken, is voor beide woningen gekozen voor oppervlakteverwarming door middel van vloerverwarming. Zie *tekeningenboek Hegebuorren 8 (pagina 13)* en *tekeningenboek Hegebuorren 11 (pagina 13)*.

Vandaag de dag zijn verscheidene vloerverwarming systemen, nat-, droog-, en freessysteem. Hierdoor is het mogelijk om bij verschillende vloertypes vloerverwarming toe te passen. De woningen te Hegebuorren hebben veelal een houten vloerconstructie. “Het droogsysteem is prima geschikt voor bestaande woningen, renovatieprojecten en nieuwbouwwoningen met een houtskelet en houten vloeren. Bij dit systeem wordt de vloerverwarmingsbuis niet in de cementdekvloer gelegd, maar in een isolatieplaat geplaatst.” (Vasco, 2016)

6.3 Concept 3: Energie opwekken

Het derde concept bestaat uit het zelf opwekken van energie. Zon- en windenergie zijn de twee meest gangbare manieren om een woningen te voorzien van energie. Stroom die niet verbruikt wordt kan terug geleverd worden aan de energieleverancier.

Wanneer we kijken naar zonnepanelen zijn er twee belemmeringen; de wetgeving en de positie van de woningen. Door het feit dat Hegebuorren onder het beschermd dorpsgezicht van Dongeradeel valt, is het niet mogelijk om zomaar zonnepanelen te plaatsen. “Als het gaat om gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten in beschermde gezichten, is altijd een vergunning nodig” (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011). Echter zou het wel mogelijk zijn collectoren op de achterzijde van de woning te plaatsen. De achterzijde van de woning valt niet onder het beschermd dorpsgezicht.

Helaas voorkomt de ligging van de woningen te Hegebuorren dat zonnepanelen geschikt zijn voor de achterzijde. “Bij zonnepanelen is de positie van de woning en de hellingshoek van groot belang. Voor een optimaal opgesteld zonnepaneel geldt voor Nederland een hellingshoek van 36°; oriëntatie zuid, 5° naar het westen. Hierbij ontvangt een zonnepaneel de maximale instraling.” (Duurzaambouwloket, sd)

Door de helling van de dakvlakken en de dichte bebouwing rondom de woningen zullen de zonnepanelen niet voldoende worden benut.

Een andere manier om duurzaam energie op te wekken is het aanschaffen van een windturbine. Kleine woning gebonden windturbines worden stedelijke windturbines genoemd. Deze windturbines zijn qua kosten en vergunningen niet gemakkelijk toepasbaar. “In vergelijking met zonnepanelen zijn windturbines relatief duur in de aanschaf. Kleine windmolens voor particulieren zijn daarom niet rendabel. Alleen grotere windmolens kunnen daadwerkelijk op lange termijn een besparing opleveren. Zonnepanelen zijn over het algemeen een betere keuze” (Energievergelijk.nl).

Dit betekent dat woning gebonden energie opwekken niet haalbaar is voor de woningen te Hegebuorren. Wel kan op lokaal- of wijkniveau energie worden opgewekt. Op andere plekken in Holwerd zouden wellicht zonnepanelen of windmolens kunnen worden geplaatst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan parkeerplaatsen met zonnepanelen (carports). Dit biedt mogelijkheden voor de toekomst.

6.4 Energie neutrale woning

Wanneer alle drie de concepten toepasbaar zijn, is de woning energieneutraal. Een energie neutrale woning is een woning die niet meer energie verbruikt dan dat de woning zelf heeft opgewekt. Het energieverbruik van de woning wordt zo laag mogelijk gehouden. Daarnaast wordt de energie op een duurzame wijze opgewekt. Dit betekent echter niet dat de woning geheel zelfvoorzienend is. Een zelfvoorzienende woning staat los van het energienet in tegenstelling tot een energie neutrale woning. Een energie neutrale woning heeft nog steeds stroom nodig van een energiebedrijf, maar levert daarnaast ook stroom aan het energiebedrijf. Er wordt dan gesproken over een *nul-op-de-meter woning*. De duurzaam opgewekte energie wordt voornamelijk gebruikt voor het gebouw gebonden energieverbruik. Het huishoudelijke verbruik wordt hier niet toegerekend.

Kenmerkend voor energie neutrale woningen zijn volgens Milieu Centraal;

- Goede isolatiewaarde van de schil
- HR++ of HR+++ glas
- Een duurzaam ventilatiesysteem
- Lage temperatuur verwarming aangesloten op een warmtepomp of zonneboiler
- Zonnepanelen voor energieopwekking
- Meetapparatuur

Op gebied van duurzaamheid is een energie neutrale woning een streven. Als we de straat Hegebuorren realistisch bekijken is een energie neutrale woning niet haalbaar. Echter zou in de toekomst met toevoeging van zonnepanelen of windmolens de mogelijkheid zijn tot het zelf opwekken van energie.

6.5 Deelconclusie

Onder het onderdeel *duurzaamheidsconcept* worden een drietal concepten besproken. Wanneer het mogelijk is alle drie de concepten toe te passen spreken we van een energieneutrale woning. Concept 1 bestaat uit de woningverbetering. Hierin zijn de noodzakelijke toepassingen besproken voor het verduurzamen en het leefbaar maken van de woningen. Deze aanpassingen is de eerste stap naar een energie neutrale woning. Beide woningen ondervinden grote verschillen. Hegebuorren 8 bevindt zich in zeer slechte staat terwijl Hegebuorren 11 bewoonbaar is. Dit uit zich in een grotere verbouwing om de woning van Hegebuorren 8 te voorzien van een goed binnenklimaat. Echter zijn beide woningen geschikt voor woningverbetering.

Concept 2 bestaat uit het installatieconcept. Hieruit is gebleken dat beide woningen mogelijkheden bieden voor het toepassen van duurzame installaties. Bestaande uit natuurlijke toevoer en mechanische afvoer, het toepassen van een warmtepomp in combinatie met een HR-ketel en het gebruik van lage temperatuurverwarming. In beide woningen zal hetzelfde installatieconcept worden aangehouden.

Het onderdeel energie opwekken (concept 3) is de laatste stap naar een energie neutrale woning. Helaas is het woninggebonden energie opwekken voor de panden in de straat Hegebuorren niet haalbaar. Wellicht is het in de toekomst mogelijk om de woningen in de straat Hegebuorren en/of woningen rondom Hegebuorren te voorzien van zelf of gezamenlijk opgewekte energie.

Hieruit blijkt dat het niet mogelijk is voor Hegebuorren 8 en 11 om geheel energieneutraal te zijn. Wel kunnen de woningen worden verduurzaamd door middel van woningverbeteringsmaatregelen en het toepassen van duurzame installaties.

7 | Ontwerp

Het laatste onderdeel van dit onderzoek bestaat uit het uitwerken van twee ontwerpen voor het overnachtingsconcept Holwerd. Alle informatie uit de voorgaande hoofdstukken zal hierin allereerst worden gebundeld tot een *Programma van Mogelijkheden*. Aan de hand daarvan zullen twee ontwerpen bedacht worden: één ontwerp voor Hegebuorren 8 en één ontwerp voor Hegebuorren 11. Elk Schetsontwerp zal daarna worden uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. Daar vallen onder andere (naast bouwtekeningen) installatietekeningen, -berekeningen en een globale kostenraming onder. Uiteindelijk zal het ontwerp bepalend zijn voor de beantwoording van de hoofdvraag, omdat hierin alle informatie uit het volledige onderzoek in terugkomt.

7.1 Programma van Mogelijkheden

Voordat er streken op papier kunnen worden gezet voor een ontwerp zal in kaart moeten worden gebracht waaraan het ontwerp kan voldoen. In plaats van een Programma van Eisen zal hieronder een *Programma van Mogelijkheden* worden opgesteld. Op die manier zit het ontwerp niet vast aan bepaalde eisen, maar heeft het een richting die kan worden gevolgd. Als uitzondering op de regel zijn wel de eisen op het gebied van regelgeving toegepast. Dit zijn namelijk wel richtlijnen waaraan men zich moet houden bij het ontwerpen. Hieruit ontstaat het volgende programma:

- In de straat Hegebuorren staat de woonfunctie centraal. De woningen in deze straat die in aanmerking komen voor het overnachtingsconcept kunnen daarom in de toekomst weer een woonfunctie krijgen.
- De structuur en indeling van de openbare ruimte in de straat was vroeger duidelijker en maakte de straat toegankelijker. Minder beplanting zou een oplossing kunnen zijn om dit beeld van vroeger terug te laten komen.
- De structurele bescherming vanuit de gemeente betreft vooral de bebouwingsintensiteit, -hoogte, kavelbreedte en detaillering. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden in verband met aanvragen.
- De individuele bescherming van Hegebuorren is gebundeld in de toetsingscriteria voor subsidiemogelijkheden. Denk hierbij aan het niet toepassen van kunststof kozijnen, plastic dakgoten en afvoerpijpen en schilderwerk in afwijkende kleuren.
- Wat betreft de kleuren van de woning kan worden gekeken naar de woning aan de Klokstrjitte (*bijlage X*), maar ook zal het grachtengroen, een typerende kozijnkleur in Friesland, terug kunnen komen.
- Voor het interieur komen vooral de balklagen, paneeldeuren, schouwen en vensterbanken naar voren.
- Voor het exterieur kan vooral rekening worden gehouden met het type metselwerk. Onder 3.2.3 *Woninghistorie* kan in de 2^e alinea gevonden worden wat typerend is voor Hegebuorren.
- Het veranderen van de voor- en zijgevels of (gedeeltelijk of geheel) slopen van een woning is volgens de regelgeving niet toegestaan zonder vergunning, waarbij duidelijk moet worden gemaakt waarom behoud niet mogelijk is.
- De voortuinen kunnen worden gebruikt als moestuin of eetbare tuin. Dit draagt ook weer bij aan het beeld van vroeger van de straat Hegebuorren (zie punt 2).
- Beleven en ervaren tijdens het overnachten in één van de woningen moet hoogwaardig zijn. Denk hierbij aan het gebruik van themawoningen, waarbij elke woning een eigen verhaal heeft.
- Zoveel mogelijk streven naar de '0' op de meter; het doorlopen van het opgestelde stappenplan in de duurzaamheidsstudie (zie 6/ *Duurzaamheidsconcepten*).
- De beoogde doelgroepen zijn traditionals, upperclass qualityseekers, achievers en buitenlandse toeristen. Dit komt overeen met het 'comfortabel en luxe' en 'cultureel en inspirerend' waarop moet worden gefocust volgens het onderzoek van Gerlinde Elzing.

7.2 Hegebuorren 8

Naar aanleiding van het *Programma van Mogelijkheden*, waaronder de eerder bepaalde doelgroepenmatrix, is ervoor gekozen om Hegebuorren 8 te verdelen. Deze verdeling betekent dat de benedenverdieping als appartement kan worden verhuurd en de bovenverdieping ruimte biedt voor overnachtingsplaatsen in de vorm van een 'Bêd & Brochje'. Op deze wijze wordt de woning het beste benut voor de beoogde doelgroepen. Bovendien wordt zo de flexibiliteit behouden om de woning in de toekomst weer als woonhuis te verkopen/verhuren. Hieronder zal achtereenvolgens het ontwerp en de bouwtechnische aanpassingen worden uitgelegd en een prijsindicatie worden gegeven. Voor alle driedimensionale beelden van deze (her)ontworpen woning wordt verwezen naar het boekje *'It Skriuwhûs'*. Wat betreft het ontwerp is een procesbeschrijving toegevoegd aan het bijlagenboek onder *bijlage XXV*. Daarnaast is in *'Tekeningenboek Hegebuorren 8'* de bestaande toestand en het Schetsontwerp toegevoegd op pagina 2 en 3.

7.2.1 It Skriuwhûs

Bij deze woning was het niet lastig om een verhaal te vinden. Het boek *'Uit het verleden van Holwerd'* geeft op pagina 8 (Geertsma, 1993) de volgende uitleg:

[...] Dit is te vinden in het boekje van Jeltje Walings Dijkstra 'Ut ús bernetiid', dat de toestand omstreeks 1880 beschrijft. Zij kon het weten, want haar vader, de bekende Friese schrijver Waling Dijkstra woonde met zijn gezin één huis verder (nr. 8) en had daar een boekwinkel. [...]



De woning op nummer 8 heeft daarom de toepasselijke naam 'It Skriuwhûs' gekregen; oftewel het schrijfhuis. Vanwege dit verhaal is ook de tekst 'Wat bistû leaflik, rizende simmermoarn' afgebeeld op een wand in de keuken. Dit is de eerste zin en titel van een gedicht van Waling Dijkstra en betekent vrij vertaald: Wat ben jij lief, rijzende zomermorgen. Dit past ook bij de indeling en uitzicht van uit de keuken. In de zonnestudie (zie *bijlage XXV, schets K*) is te zien dat in de ochtend op een mooie zomerdag de zon als eerste bij de keuken naar binnen schijnt. Deze keuken hoort bij het driepersoons appartement op de begane grond. Bij binnenkomst in de gezamenlijke hal gaat men door een gang met open portaal naar de keuken en woonkamer (welke een slaapbank bevat). In de gang is tevens toegang tot het toilet, badkamer en slaapkamer. Opvallend zijn de niveauverschillen van de woonkamer ten opzichte van de keuken dat ruim 600 millimeter is. De keuken geeft toegang tot de achtertuin, welke ook niveauverschillen bevat. Qua vloerkeuze is ook hier gekozen voor een pvc vloer met houtlook. Daarnaast zijn de rustige kleuren wit en blauw aangehouden: terug te zien op één lange wand en het vloerkleed in de woonkamer, maar ook het behang in de slaapkamer (zie *'It Skriuwhûs'*, pagina 12).

Terug in de gezamenlijke hal is via een trap toegang tot twee overnachtingsplaatsen. De materialisering van de trap zal ook terugkomen in de volgende recreatiewoning en vormt een verbindende factor tussen deze en mogelijke toekomstige recreatiewoningen voor het overnachtingsconcept.

Ook hier is sprake van niveauverschil vanwege twee aparte dakconstructies. Gekozen is om de voorste vloer iets te verleggen, waardoor meer ruimte kon ontstaan aan de achterzijde van de woning. Dit is terug te zien op de doorsnede (zie pagina 3 van *tekeningenboek Hegebuorren 8*). De eerste overnachtingsplek aan de voorzijde van de woning bevat klapdeurtjes als toegang tot de badkamer. Hier is voor gekozen vanwege het feit dat er geen normale deur in de wand past. Daarnaast is er ruimte voor een vrijstaande badkuip, toilet en tweepersoons bed met kleine zithoek. Ditzelfde geldt voor de overnachtingsplek aan de achterzijde van de woning, waar een schuifdeur in plaats van klapdeurtjes is geplaatst wegens ruimtegebrek. Het slaap- en zitgedeelte is iets ruimer opgezet, ook vanwege het niveauverschil van de woning en de mate van indelingsvrijheid. Overeenkomstig ook met de andere woning en de andere overnachtingsruimte is het zithoekje dat ruimte biedt voor het 'Brochje' gedeelte van het overnachtingsconcept.

Wat betreft de voortuin van deze woning is ervoor gekozen om een eetbare tuin aan te leggen. 'Als er één schaap over de dam is, volgen er meer' is vaak het gezegde. Door de beplanting laag te houden kan de oude structuur van de straat terugkomen. Tevens zal de oriëntatie ten opzichte van de kerk weer duidelijker worden als alle woningen overgaan op lage beplanting.

7.2.2. Bouwtechnische aanpassingen

Naar aanleiding van het ontwerp zal een aantal bouwkundige aanpassingen worden verricht. Op tekening H08-T02 (zie *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 4*) is te zien dat de indeling van de begane grond en de verdieping is veranderd. De grootste ingreep betreffen de vloeren. Zowel de begane grondvloer als de verdiepingsvloer wordt in zijn geheel vervangen. De begane grondvloer zal worden uitgevoerd in beton met isolatie aan de onderzijde (zie *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 5, detail 1*). Door de slechte staat van de woningen wordt aangenomen dat de begane grondvloer geen lange levensduur zal hebben. Daarnaast wordt door de gehele woning vloerverwarming aangebracht. Door de dikte van het vloerverwarmingssysteem zal, bij behoud van de huidige vloer, de vrije doorloophoogte van 2100 mm worden overschreden. Na nadere berekeningen van de constructeur zal blijken welke constructie en vloerdikte vereist is. Hierbij zal het vloerverschil behouden blijven.

Zoals in *Concept 1: woningverbetering, 6.1.1 Hegebuorren 8* is aangegeven zal de gehele verdiepingsvloer worden vervangen. Door de beperkte doorloop hoogte zal de verdiepingsvloer worden gewijzigd. In het nieuwe ontwerp zal de verdiepingsvloer van het achterhuis gedeeltelijk worden doorgetrokken richting het voorhuis (zie *doorsnede B-B; pagina 4 van tekeningenboek Hegebuorren 8*). Aan de onderzijde van de verdiepingsvloer zal geluidisolatie worden aangebracht afgewerkt met gipsplaten (zie *detail 2; pagina 5 van tekeningenboek Hegebuorren 8*). Eveneens zal het leidingwerk worden omgegooid. Op de installatie-tekeningen H08-T02.A t/m H08-T02.D (zie *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 6 t/m 13*) is te zien hoe het leidingwerk en de installaties zijn gepositioneerd.

Op de begane grond wordt de oorspronkelijke doorgang, richting de woonkamer, gedicht en een extra scheidingsmuur met deurpost geplaatst. Daarnaast wordt aan de achterzijde van de woning een nieuwe doorgang gecreëerd ter plaatse van het oude raamkozijn. Hier komt een dubbele deur richting tuin. Dit heeft tot gevolg dat de steensmuur onder het huidige raamkozijn gesloopt dient te worden. De oude doorgang richting tuin zal worden vervangen door een raamkozijn. Onder het nieuwe kozijn zal een bakstenenmuur worden gemetseld.

Zoals benoemd in het onderdeel 3.3.1 *Hegebuorren 8* is de trap niet beloopbaar. Er wordt daarom een nieuwe trap geplaatst waarbij het trapgat op een andere plek komt. Op de eerste verdieping bevinden zich, in de bestaande situatie, geen scheidingswanden. Op tekening H08-T02 (zie *tekeningenboek Hegebuorren 8, pagina 4*) is te zien hoe deze wanden zijn gesitueerd. De scheidingswanden worden opgetrokken tot aan de dakconstructie.

7.2.3 Prijsindicatie

Naast het opstellen van een ontwerp en het aangeven van de aanpassingen is gekozen om een globale kostenraming op te stellen van deze woning. Deze kostenraming is toegevoegd aan 'Tekeningenboek Hegebuorren 8' onder pagina 14. Hierin is volgens de STABU hoofdstukserie de prijs per onderdeel globaal weergegeven. Voor deze woning zal de verbouwing globaal gezien € 99.340,00 kosten exclusief staatkosten en de kosten voor het aanschaffen van de woning. Dit bedrag ligt hoog, omdat de woning eerst leefbaar moet worden gemaakt. Wanneer de staatkosten en aanschafkosten van de woning worden meegenomen in de prijs dan komt het totaalbedrag van investering en aankoop van deze woning op € 193.288,89 euro.

7.3 Hegebuorren 11

De woning op nummer 11 wordt net als de woning op nummer 8 omgebouwd tot overnachtingsconcept. Hier is voldoende ruimte op de begane grond om een appartement te realiseren en twee overnachtingsplaatsen met eigen badkamer op de verdieping ('Bêd & Brochje'). De woning wordt op deze manier het best benut met oog op de doelgroepen en de flexibiliteit. Hieronder zal achtereenvolgens het ontwerp en de bouwtechnische aanpassingen worden uitgelegd waarna een prijsindicatie wordt gegeven. Voor een procesbeschrijving van het ontwerp wordt verwezen naar het bijlagenboek onder *bijlage XXVI*. Daarin staat omschreven hoe het ontwerp is ontstaan, terwijl hieronder het uiteindelijke ontwerp wordt uitgelegd. Naast deze uitleg zijn in het boekje 'It Skûlhûs' driedimensionale beelden toegevoegd van deze (her)ontworpen woning. Tevens zijn in 'Tekeningenboek Hegebuorren 11' op pagina 2 en 3 de bestaande situatie en het Schetsontwerp toegevoegd.

7.3.1 It Skûlhûs

Tijdens het Atelier Hegebuorren kwam naar voren dat elke recreatiewoning een bepaald verhaal kan hebben. Dit kan zowel een verzonnen verhaal als een waargebeurd verhaal zijn om mensen als het ware te prikkelen om in Holwerd te verblijven of te overnachten. De woning op nummer 11, waarvan hieronder de voorgevel is afgebeeld, in de straat Hegebuorren heeft het volgende verhaal:

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd een jongeman door twee Duitse soldaten opgeroepen om mee te gaan naar Duitsland om daar te gaan werken. De jongeman fietste tussen deze soldaten in over bij de terp naar beneden, toen hij ineens afremde. Vervolgens fietste hij door het dorp Holwerd, waarna hij op een gegeven moment de fiets en zijn klompen weggooit en op sokken verder gaat rennen. Eenmaal bij Hegebuorren 11 aangekomen, waarin de toenmalige schoenmaker Hendrik van Huizen zat (Geertsma, 1993), heeft deze jongeman drie dagen op de zolder ondergedoken gezeten. Vervolgens heeft hij tot na de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen in de omgeving ondergedoken gezeten. Gelukkig is hij nooit door die Duitse soldaten gevonden. Anders kon ik dit verhaal over mijn vader niet vertellen! (parafrase Jaap Bosgra)



Hegebuorren 11 heeft daarom de Friese naam 'It Skûlhûs' gekregen; oftewel het (ver)schuilhuis. Op de begane grond is een gemiddelde driepersoons appartement gerealiseerd met eigen keuken, badkamer en toilet. Bovendien bevat de benedenverdieping naast een slaapbank ook een bedstee, waardoor de woonkamer ook als slaapkamer dient. Dit is niet alleen ruimtebesparend en flexibel, maar geeft ook een extra beleving aan het appartement. Men gaat als het ware terug in de tijd. Het interieur bevat daarom oude elementen, zoals de bedstee, maar ook de houten lattenwand en witte tegeltjes met blauwe prent in de keuken. In contrast staan er moderne meubels en verlichting; ook zijn de overige wanden wit gestuukt en bestaat de vloer uit pvc in houtlook. Een zogenaamde samenkomst tussen historie en moderniteit. De plattegrond (zie *tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 3*) oogt rustig en overzichtelijk en zorgt ervoor dat er genoeg privacy is voor de gasten (vooral met een bedstee en slaapbank in de woonkamer, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt). Ook hebben zij via twee deuren toegang tot het appartement, zodat zij zelf de keuze kunnen maken om contact te zoeken met de gasten op de verdieping. Vanuit de achtertuin is het mogelijk om het appartement te betreden. Bovendien blijft, met de toegangsdeur in de gezamenlijke hal, de optie open om een groep te laten verblijven in deze recreatiewoning.

Via deze gemeenschappelijke hal is het mogelijk om op de verdieping te komen. Via de overloop kun je naar de twee slaapvertrekken met elk een eigen badkamer. De kamers bevatten, net als op de begane grond, een bedstee die bekleed is met witte, brede houten planken. Tevens is er een tafel met twee stoelen in beide verblijven gezet, zodat men in de ochtend rustig kan genieten van het gebrachte 'Brochje'.

Naast dat deze woning een andere indeling heeft, bevat het overeenkomsten met de woning op nummer 8. De materialisering van de trap komt overeen met de andere woning. De spiltrap verdwijnt hierdoor en maakt plaats voor een dichte trap. Tevens zijn op de verdieping dezelfde klapdeurtjes toegepast om toegang tot de badkamer te krijgen. Op deze wijze ontstaan herkenningpunten voor de gasten en blijft het overnachtingsconcept één geheel. Als laatste is gekozen voor een eetbare tuin als voortuin om de oude structuur terug te laten komen. Omdat de woningen schuin tegenover elkaar staan zal dit voor een gedeelte van het straatbeeld al een verandering zijn.

7.3.2 Bouwtechnische aanpassingen

Naar aanleiding van het ontwerp zal een aantal bouwkundige aanpassingen worden verricht. Op de tekening H11-T02 (zie *tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 4*) is te zien dat de indeling van de begane grond en de verdieping is veranderd. Dit heeft sterke gevolgen voor de ventilatie, water toe- en afvoer van de woning. Het gehele leidingwerk wordt omgegooid met als grote ingreep het verplaatsen van de standleiding. Op de installatie-tekeningen H11-T02.A t/m H11-T02.D (zie *tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 6 t/m 13*) is te zien hoe het leidingwerk en de installaties zijn gepositioneerd. In de huidige situatie zit het bestaande leidingwerk verwerkt in de betonvloer. Door de vele aanpassingen die verricht dienen te worden zal de gehele begane grondvloer worden vervangen. Dit biedt de kans om het leidingwerk te verleggen en extra vloerisolatie aan te brengen (zie *tekening H11-T02.DET, detail 1; tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 5*). Hierbij zal het vloerverschil behouden blijven. Echter zal er om geen grote hinder van de verschillende vloerhoogtes te ondervinden de vloer op een tweetal plekken worden aangestort (zie *tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 4; begane grondvloer*).

Op de begane grond wordt één van de dragende muren gesloopt. Ter plaatse van deze muur zal een extra ligger worden aangebracht ter ondersteuning van de verdiepingsvloer. In de bestaande situatie wordt gebruik gemaakt van een stalen HEA-140 ligger die driezijdig met gipsplaten wordt bekleed. Er wordt aangenomen dat het toepassen van een stalen HEA-140 ligger over voldoende sterkte en stijfheid beschikt om de verdiepingsvloer, ter plaatse van de gesloopte draagmuur, te dragen. Nadere berekeningen van de constructeur zal uitwijzen of de ligger over de juiste dimensie beschikt (zie *tekening H11-T02.DET, detail 4; tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 5*).

Omdat Hegebuorren 11 een andere bestemming krijgt zal de huidige geluidswering van de verdiepingsvloer niet voldoende zijn. Omdat in de woning door meerdere personen zal worden overnacht en de verdiepingsvloer uit een houten vloerconstructie bestaat is het wenselijk extra geluidsisolerende maatregelen te nemen. Tussen de vloerbalken zal extra geluidsisolatie worden aangebracht. De onderzijde van de vloer wordt afgewerkt met gipsplaten (zie *tekening H11-T02.DET, detail 2 & 4; tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 5*).

Zoals benoemd in 7.3.1 *It Skûlhûs* zal een nieuwe trap worden geplaatst. Dit heeft tot gevolg dat het trapgat moet worden aangepast. Hierbij is het noodzakelijk de bestaande raveelbalken opnieuw te situeren (zie *tekening H11-T02, verdiepingsvloer in tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 4*). Ter plaatse van de kamers op de eerste verdieping zal het plafond worden verwijderd. Deze aanpassing zorgt ervoor dat de nok van isolatie en wandafwerking wordt voorzien (zie *tekening H11-T02.DET, detail 3; tekeningenboek Hegebuorren 11, pagina 5*). Daarnaast worden de bestaande scheidingswanden opgetrokken tot aan de dakafwerking.

7.3.3 Prijsindicatie

Naast het opstellen van een ontwerp en het aangeven van de aanpassingen is gekozen om een kostenraming op te stellen van deze woning. Deze kostenraming is toegevoegd aan 'Tekeningenboek Hegebuorren 11' onder pagina 16. Hierin is volgens de STABU hoofdstukserie de prijs per onderdeel globaal weergegeven. Voor deze woning zal de verbouwing globaal gezien € 85.290,00 kosten exclusief staartkosten en de kosten voor het aanschaffen van de woning. Wanneer deze twee onderdelen worden meegenomen in de prijs dan komt het totaalbedrag van investering en aankoop van deze woning op € 227.624,62 euro.

8 | Conclusie

Tijdens het onderzoek “Overnachtingsconcept Holwerd” is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om een overnachtingsconcept te realiseren in de straat Hegebuorren te Holwerd. Dit aan de hand van de vraag: “Hoe kunnen leegstaande woningen in de straat Hegebuorren te Holwerd herbestemd en duurzaam worden ontwikkeld tot overnachtingsconcept, vanuit een succesvol Holwerd aan Zee?”

Door de uitkomsten van de locatieanalyse, bouwhistorische inventarisatie en het opnamerapport te bundelen wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag: *“Wat maakt de straat Hegebuorren karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern?”* Hegebuorren is zeer karakteristiek ten opzichte van de historische dorpskern door de niveauverschillen, bouwintensiteit en indeling van de openbare ruimte. Daarnaast is de nokrichting en materiaal- en kleurgebruik bepalend voor de straat. In het ontwerp voor Hegebuorren 8 en Hegebuorren 11 zal hiermee rekening worden gehouden.

Ter beantwoording van de tweede deelvraag “Wat wordt er aangegeven op gebied van regelgeving binnen het overnachtingsconcept Holwerd?” wordt onderscheid gemaakt tussen de regelgeving op het gebied van beschermd dorpsgezicht, verblijfsaccommodaties en subsidieregelingen. Uit dit onderzoek blijkt dat vanuit het Rijk vergunningsvrij bouwen aan de voor- en zijgevels in een beschermd dorpsgezicht niet is toegestaan. Het bouwen aan de achterzijde is in sommige gevallen wel mogelijk. Voor de subsidieregeling voor het (ver)bouwen van een woning zijn verscheidene mogelijkheden te noemen: het Nationaal Restauratiefonds en Prins Bernhard Cultuurfonds, Experiment Duurzame Beschermd Dorpsgezichten Dongeradeel en als laatste LI Leisure Investment. Deze partijen kunnen een rol spelen bij het financieren en begeleiden van een project in het beschermd dorpsgezicht. Op het gebied van verblijfsaccommodatie stelt het Rijk alleen de sterke eis dat een eigenaar van een overnachtingsplaats een nachtregister moet bijhouden.

Het Rijk wil tevens meer spreiding van toeristen. Hier sluit het overnachten in Hegebuorren precies op aan. Ook is de aansluiting op het beleid van de gemeente Dongeradeel goed. De gemeente geeft aan positief tegenover initiatieven voor verblijfsaccommodaties te staan en waar nodig ondersteunt en faciliteert op het gebied van planologie en vergunningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat, wanneer men verblijfsaccommodaties in de straat Hegebuorren wil realiseren, dit goed kan uit pakken.

De derde deelvraag *“Wat is de visie van deskundigen met betrekking tot het overnachtingsconcept Holwerd?”* resulteert zich in een opiniepeiling waarbij een doelgroepenmatrix is opgesteld. Deze matrix biedt hulp bij het ontwerp van de gekozen woningen. De doelgroepen zijn getoetst aan een aantal criteria voortkomend uit uitspraken van de deskundigen. Uit de toetsing blijkt dat er vier doelgroepen zijn waarop het overnachtingsconcept zich richt: de traditionals, upperclass qualityseekers, achievers en buitenlandse toeristen. Gekeken naar de uitspraak van de makelaar is het kleinschalige van het overnachtingsconcept een prima uitgangspunt voor het opwaarderen van het dorp Holwerd. Daarnaast kwam uit het Atelier Hegebuorren dat het overnachtingsconcept ongeschikt is voor zorgtoeristen, maar wel voor actieve mensen of mensen die rust zoeken. Dit blijkt ook uit meerdere onderzoeken van onder andere Gerlinde Elzing.

Het overnachtingsconcept richt zich op meerdere doelgroepen waarbij de kwaliteit en comfort van het verblijf hoog moet liggen. Van belang is om bepaalde activiteiten in de buurt te organiseren. Als laatste is het belangrijk om de cultuurhistorische waarde van Hegebuorren en Holwerd naar voren te brengen, omdat de hoogst scorende doelgroepen hier veel waarde aan hechten.

Onder het onderdeel *duurzaamheidsconcept* worden een drietal concepten besproken die antwoord geven op de vierde deelvraag: *“Wat zijn drie duurzame concepten voor de leegstaande woningen in Hegebuorren?”* Het eerste concept bestaat uit de woningverbetering. Hieruit blijkt dat beide woningen geschikt zijn voor het verduurzamen en het leefbaar maken van de woningen. Vervolgens kan worden doorgestroomd naar het tweede concept dat bestaat uit het installatieconcept. Beide woningen bieden mogelijkheden voor het

toepassen van duurzame installaties. In beide woningen zal hetzelfde installatieconcept worden aangehouden. Het onderdeel energie opwekken (concept 3) is de laatste stap naar een energieneutrale woning. Helaas is het woninggebonden energie opwekken voor de panden in de straat Hegebuorren niet haalbaar. Hieruit blijkt dat het op dit moment niet mogelijk is voor Hegebuorren 8 en 11 om geheel energieneutraal te zijn. Wel kunnen de woningen worden verduurzaamd door middel van woningverbeteringsmaatregelen en het toepassen van duurzame installaties.

De laatste deelvraag *“Hoe vertalen de bevindingen zich in een ontwerp?”* kan het beste worden beantwoord in de vorm van een tekeningen- en renderboek. Daaruit kan worden geconcludeerd dat een overnachtingsconcept voor de woningen op nummer 8 en 11 te Hegebuorren haalbaar is. Tijdens het ontwerpen is rekening gehouden met bovengenoemde bevindingen op het gebied van historie, regelgeving, de meningen van deskundigen, duurzaamheid en financiën.

Deze aspecten komen overeen met wat eerder vermeld is in de inleiding: *Onze ambitie is om aan te tonen dat het mogelijk is om van leegstaande woningen in Hegebuorren verblijfsaccommodaties te realiseren die, zowel op technisch-, economisch- en sociaalgebied, als op overnachtingsgronden haalbaar is en toch recht blijft doen aan deze prachtige pittoreske dorpsstraat.*

Een succesvol overnachtingsconcept kan worden gerealiseerd door in de eerste plaats recht te blijven doen aan de karakteristiek van de straat, duurzame maatregelen door te voeren, de regelgeving in acht te nemen en oog te hebben voor bepaalde doelgroepen. Al deze punten zijn gebundeld in een ontwerp voor Hegebuorren 8 en 11. Beide woningen dienen als voorbeeld voor een (duurzaam) overnachtingsconcept in de straat Hegebuorren (een concept dat wellicht ook op andere plekken in het dorp Holwerd of voor gelijkwaardige (krimp)dorpen kan worden gebruikt). Hiermee wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag *“Hoe kunnen leegstaande woningen in de straat Hegebuorren te Holwerd herbestemd en duurzaam worden ontwikkeld tot overnachtingsconcept, vanuit een succesvol Holwerd aan Zee”.*

9 | Discussie en aanbeveling

Dit onderdeel bestaat uit het aangeven van verbeterpunten, het terugkoppelen naar het beroepenveld en het weergeven van mogelijke vervolgonderzoeken. Het eerste onderdeel van het afstudeeronderzoek bestaat uit het in kaart brengen van de karakteristiek van de straat Hegebuorren. Hiervoor is een locatieanalyse uitgevoerd die, achteraf gezien, minder tijd in beslag had hoeven nemen. Niet alle punten waarop de locatie is getoetst bleek een toegevoegde waarde voor het onderzoek te hebben. Dit is de reden dat enkele onderdelen uit het onderzoek zijn verwijderd.

Het team Holwerd aan Zee heeft de eerste stappen gezet in het betrekken van bewoners in een onderzoek. Het zoeken van contact met de bewoners van Hegebuorren, door middel van het verspreiden van flyers, heeft echter weinig tot geen reactie opgeleverd. De enige reactie bestond uit een brief van één bewoner. Deze brief was gericht was aan Kenniscentrum NoorderRuimte en niet aan de onderzoekers. Door het feit dat de respons vanuit de bewoners nagenoeg nihil was, kan de conclusie worden getrokken dat de manier van benaderen niet de juiste was. Het betrekken van de bewoners bij de onderzoeken zou een vervolg kunnen krijgen.

Het werken bij Kenniscentrum NoorderRuimte als junior medewerker heeft naast de vele positieve ervaringen ook negatieve ervaringen opgeleverd. Vanaf september bestond het team Holwerd aan Zee uit onze afstudeergroep, een afstudeerder Recht en een groep derdejaars studenten. Ongeveer drie maanden daarna werd het team aangevuld met twee groepen tweedejaars studenten. Vanaf het begin was duidelijk dat de druk om te presteren bij ons vele malen hoger lag dan bij de anderen. Dit uitte zich vooral in de mate van inzet binnen het team. Het meerdere malen afwezig zijn en het niet actief meewerken van een gedeelte van de teamleden zorgden voor ergernissen. Bij het samenstellen van een team zal de gemotiveerdheid van de teamleden voorop kunnen staan om nog meer samenhang in de onderzoeken te creëren.

Deze afstudeerperiode heeft laten zien dat een goede samenwerking van groot belang is. Het samenwerken is vele malen intensiever dan in andere leerjaren. Het zorgt voor betere communicatie, scherp plannen en de mogelijkheid om nog dieper in te gaan op de stof. Door het kiezen van een juiste afstudeerpartner kan een succesvol onderzoek tot stand komen. Meer informatie over welke studenten er gaan afstuderen zou bij het kiezen van een duopartner gemakkelijker zijn geweest. Door het werken bij Kenniscentrum NoorderRuimte was het bij het schrijven van een scriptie mogelijk gebruik te maken van de expertise van professionals. Aan dit onderdeel zou vanuit de opleiding extra aandacht kunnen worden geschonken.

Het overnachtingsconcept is een nieuwe vorm van overnachten waarbij de nadruk ligt op het woord concept. Dit concept biedt diverse mogelijkheden voor het beroepenveld. Dit creëert onder andere ruimte voor onderzoek naar verdienmodellen en diepteonderzoek. Voor de uiteenlopende beroepenvelden bieden de verschillende onderdelen van project Holwerd aan Zee eveneens de mogelijkheid voor diverse vervolgonderzoeken. Het project Holwerd aan Zee, met als onderdeel het overnachtingsconcept, zal Holwerd weer op de kaart kunnen zetten.

Voor de opdrachtgever is het noodzakelijk om in gedachten te houden dat het overnachtingsconcept een kleinschalig project is. Deze kleinschaligheid maakt deel uit van de beleving. Het is daarbij van belang eer te blijven doen aan de geschiedenis van elke woning en de omgeving. Grootschalige parken passen niet binnen dit concept. Naast de kleinschaligheid van dit project moet naar de kosten worden gekeken omtrent het betrekken van woningen bij dit overnachtingsconcept. Uit de prijsindicatie komt naar voren dat elke woning een ander kostenplaatje met zich meebrengt. Gebaseerd op de woningen in dit onderzoek zal een hoge investering nodig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat binnen dit onderzoek het noodzakelijk was om meerdere aspecten te onderzoeken. Hierdoor is een breed onderzoek ontstaan dat mogelijkheden biedt voor vervolgonderzoeken waarin dieper op de materie kan worden ingegaan. Met dit onderzoek is een goede basis gelegd voor de straat Hegebuorren in combinatie met het project Holwerd aan Zee in de vorm van een overnachtingsconcept.

Het was een genoegen om onderdeel uit te maken van dit mooie initiatief “Holwerd aan Zee”.

10| Literatuurlijst

- Adema Architecten. (2012). *Bouwhistorische inventarisatie beschermd dorpsgezicht Holwerd*. Gemeente Dongeradeel.
- Alles over nieuwbouw*. (sd). Opgeroepen op November 23, 2016, van Bewustnieuwbouw.nl: <http://www.bewustnieuwbouw.nl/epc-energielabel-en-nul-op-de-meter/>
- Andringa, H. T., Dijkstra, P., & van der Meij, H. (2010). *Werom yn Holwert*. Holwerd: Stichting Dorpsreünie Holwerd 2010.
- Architect, bouw- en installatiebedrijf*. (sd). Opgeroepen op November 7, 2016, van De passiefhuis bouwer: <http://passiefhuisbouwer.nl/passiefhuisrenovatie/>
- berkela. (2016, Oktober 20). *bouwkundig detailleren*. Opgehaald van Berkla: <https://berkela.home.xs4all.nl/daken/daken%20schuin%20sporenkap.html>
- Boonstra, E. (2015). *Van Middelzee-Delta tot Holwerd aan Zee*. Holwerd aan Zee. Opgeroepen op september 2016, van <https://www.holwerdaanze.nl/nld/uploads/bestanden/Rapporten/van-middelzee-tot-holwerd-aan-zee.pdf>
- Dakdekker mg dak*. (sd). Opgeroepen op Oktober 20, 2016, van www.mgdak.com: <http://www.mgdak.com/index.php/producten/isolatiematerialen/25-vapotherm-xr-voor-uw-platte-en-lichthellende-dak>
- De Gouden Klok. (2004, september). *Welkom bij B & B Hotel en Eetcafé 'De Gouden Klok'*. Opgehaald van <http://www.degoudenklok.nl/>
- de Groot, C., & Verver, T. (2008). *Kadernotitie Recreatie en Toerisme Gemeente Dongeradeel*. Drachten: Gemeente Dongeradeel.
- Deputearre Steaten fan Fryslân. (2015). *Monitoringsrapportage Gastvrij Fryslân 2015*. Deputearre Steaten fan Fryslân.
- Dongeradeel. (2011, november 17). *Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting*. Opgeroepen op oktober 19, 2016, van Website van Dongeradeel: http://www.dongeradeel.nl/portal/dongeradeelse-regelgeving_3529/item/versie/1/verordening-op-de-heffing-en-invordering-van-toeristenbelasting_31.html
- Dossier: Stads- en dorpsgezichten*. (2016). Opgeroepen op oktober 3, 2016, van Website van Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed: <http://cultureelerfgoed.nl/dossiers/stads-en-dorpsgezichten/aanwijzing-beschermd-stads-of-dorpsgezicht>
- Duurzaam bouwloket*. (sd). Opgehaald van Duurzaam bouwloket: <http://www.duurzaambouwloket.nl>
- Duurzaam ondernemen*. (sd). Opgeroepen op Oktober 20, 2016, van duurzaamMKB.nl: <http://duurzaammkb.nl/tips/tip/667/lage-temperatuur-verwarming-ltv/>
- Duurzaam thuis*. (sd). Opgeroepen op December 3, 2016, van Duurzaam thuis: <http://www.duurzaamthuis.nl>
- Duurzaambouwloket*. (sd). Opgeroepen op Oktober 21, 2016, van Duurzaambouwloket: <http://www.duurzaambouwloket.nl/nieuwbouw/content-stap3lokaleduurzameenergieopwekken-13-3-7.html>
- Elzing, G. (2016). *Destinatie Holwerd aan Zee*. Groningen: Instituut van Facility Management Hanzehogeschool Groningen en Kenniscentrum NoorderRuimte.

- Energievergelijk.nl*. (sd). Opgeroepen op Oktober 20, 2016, van Energievergelijk.nl:
<https://www.energievergelijk.nl/energiewijzer/hoe-kan-ik-zelf-energie-opwekken>
- Familie Kenniscentrum. (2012). *Brancheonderzoek 'Vakantiegedrag 50-plussers'*. Familie Kenniscentrum.
- Federatie Grote Monumentengemeenten. (2015, juli 2). *Beschermde stads- en dorpsgezichten*. Opgeroepen op oktober 2016, van Gebiedsgerichte bescherming en ontwikkeling:
https://kennisbank.monumentengemeenten.nl/gebiedsgerichte-bescherming/beschermde-stads-en-dorpsgezichten/#Beschermde_stads-_en_dorpsgezichten_ver-bouwen_en_slopen
- Fock, C. W. (2001). *Het Nederlandse interieur in beeld 1600 - 1900*. Zwolle: Waanders Uitgevers.
- Geertsma, M. (1993). *Uit het verleden van Holwerd*. Ferwerd: Dorpsbelang Holwerd e.o.
- Gemeente Dongeradeel. (2009, Maart 26). *Bestemmingsplan Doarpen*. Opgeroepen op oktober 10, 2016, van Ruimtelijke plannen: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01/t_NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01.pdf
- Gemeente Dongeradeel. (2014). *Experiment Duurzame Beschermde Dorpsgezichten Dongeradeel*. Opgeroepen op oktober 10, 2016, van Duurzame Beschermde Dorpsgezichten:
http://www.dongeradeel.nl/gemeente-dongeradeel/duurzame-beschermde-dorpsgezichten_41199/
- Gemeente Dongeradeel. (2016, juli 7). *Gemeentewet*. Opgeroepen op oktober 18, 2016, van Website van Overheid.nl: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/2016-07-01#Aanhel>
- Gemeente Dongeradeel. (onbekend). *Ruimtelijke karakteristieken van Beschermde Dorpsgezichten*. Opgehaald van Ruimtelijke plannen:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01/rb_NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01_bijlage4b.pdf
- Gemeente Dongeradeel. (onbekend). *Ruimtelijke karakteristieken van Beschermde Dorpsgezichten*. Opgeroepen op oktober 16, 2016, van Ruimtelijke plannen:
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01/rb_NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01_bijlage4b.pdf
- Gemeente Onderbanken. (2016). *Digitaal nachtregister*. Opgeroepen op oktober 18, 2016, van Recreatie en vrije tijd: http://www.onderbanken.nl/recreatie-en-vrije-tijd/digitaal-nachtregister_41037/
- Holwerd aan Zee. (2013). *Het project Holwerd aan Zee*. Opgeroepen op oktober 2016, van Website van Holwerd aan Zee: <https://www.holwerdaanzee.nl/nld/over-haz/project/>
- installatiebedrijf elektromichielsen*. (2017, 01 12). Opgehaald van elektromichielsen:
<http://www.elektromichielsen.nl/vloerverwarming.php>
- Inventrum*. (2016, November 12). Opgehaald van Inventrum: <http://www.inventum.com>
- Jvd. (2014). *Verfkleuren in Nederland - Kleurgebruik per provincie*. Opgeroepen op november 16, 2016, van Website van InfoNu, Huis en Tuin: <http://huis-en-tuin.infonu.nl/producten/125843-verfkleuren-in-nederland-kleurgebruik-per-provincie.html#friesland>
- LI Leisure Investment. (2014). *Onze Doelstelling*. Opgeroepen op oktober 18, 2016, van Website van LI Leisure Investment: <http://www.lileisureinvestment.nl/>
- Milieu Centraal*. (2016, November 16). Opgehaald van Milieu Centraal:
<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/energiezuinig-verwarmen-en-warm-water/warmtepomp-combi-en-hybridewarmtepomp/>

- Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. (2015, juli 21). De bescherming van rijksmonumenten in de Erfgoedwet. Amersfoort, Utrecht, Nederland.
- NBTC Holland Marketing. (2015, mei 4). *Bezoekersdoelgroepen*. Opgeroepen op december 4, 2016, van Website van NTBC Holland Marketing:
<http://www.nbtc.nl/nl/homepage/artikel/bezoekersdoelgroepen-1.htm>
- NRIT Media, Centraal Bureau voor de Statistiek, NBTC Holland Marketing en. (2015). *Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2015*. NRIT Media.
- Prins Bernhard Cultuurfonds. (2015, april 16). *Lening voor restauratie*. Opgeroepen op oktober 17, 2016, van Overige regelingen: <http://www.cultuurfonds.nl/aanvragen/overige-regelingen/lening-voor-restauratie>
- Prins, L., & Timmer, P. (2012). *Cultuurhistorische Verkenning, Krimp in de beschermde dorpsgezichten van Dongeradeel*. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Opgeroepen op september 2016, van <https://www.holwerdaanzee.nl/nld/uploads/bestanden/Rapporten/rce-cv-krimp-bsd-g-dongeradeel-02-02-2012-duplicate.pdf>
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg. (1987). *Holwerd, gemeente Dongeradeel*. Opgeroepen op oktober 12, 2016, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01/rb_NL.IMRO.0058.BPDRP2009-VG01_bijlage4a.pdf
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2011). *Vergunningvrij, Informatie voor professionals*. Amersfoort: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Rijksoverheid. (2016, maart). *Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger*. Opgeroepen op oktober 16, 2016, van Omgevingswet:
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/inhoud/vernieuwing-omgevingsrecht>
- Rijksoverheid. (2016). *Toerismebeleid: versterking toeristische sector*. Opgeroepen op oktober 18, 2016, van Info over toerisme en recreatie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/toerisme-en-recreatie/inhoud/toerismebeleid-versterking-toeristische-sector>
- Rijksoverheid. (2016). *Toeristenbelasting*. Opgeroepen op oktober 18, 2016, van Website van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/vraag-en-antwoord/wat-is-toeristenbelasting-en-wanneer-moet-ik-dit-betalen>
- Rockwool. (2016, januari 3). *www.Rockwool.nl*. Opgehaald van Rockwool isolatie.
- Smijer installatietechniek. (sd). Opgeroepen op November 16, 2016, van Smijer:
<http://www.smeijer.nl/verwarming/zoneregeling-verwarming/>
- Stichting Waddentour. (2015, 10 21). *Toelichting Waddentour*. Opgeroepen op 2016, van De Waddentour: www.waddentour.nl
- Vasco. (2016, 11 08). *Vasco*. Opgehaald van www.vasco.eu
- Vree, J. d. (sd). *Bouwinformatie Joost de Vree*. Opgeroepen op Oktober 21, 2016, van Joost de Vree: <http://www.joostdevree.nl/>
- Warmtepompplein. (sd). Opgeroepen op November 16, 2016, van Warmtepompplein:
<http://www.warmtepompplein.nl/>
- Wild Sea BV. (2014). *Holwerd, Foarstrjitte 14*. Opgeroepen op oktober 2016, van Waddentour: <http://waddentour.nl/poi/holwerd-foarstrjitte-14/>

