

Rapport



# Ladderonderbouwing Aldtsjerk Foarút

Jelle Bijlsma B.V.

8 augustus 2024

**SWECO Nederland B.V.**  
**Business unit Stedelijke Planning**

**Onderwerp**  
**Projectnummer**  
**In opdracht van**  
**Datum**  
**Team**

**Versie**

De Holle Bilt 22  
3732 HM De Bilt  
[www.sweco.nl](http://www.sweco.nl)  
Handelsregister 30129769  
Ladderonderbouwing Aldtsjerk Foarút  
51022594  
Jelle Bijlsma B.V.  
8 augustus 2024  
Stedelijke Planning

Eindrapport

## Inhoud

|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Behoefte woningen .....</b>                                        | <b>7</b>  |
| 2.1      | <i>Onderzoeksgebied: de kern Aldtsjerk en omliggende kernen .....</i> | <i>7</i>  |
| 2.2      | <i>Vraag .....</i>                                                    | <i>8</i>  |
| 2.3      | <i>Aanbod .....</i>                                                   | <i>10</i> |
| 2.4      | <i>Behoefte .....</i>                                                 | <i>11</i> |
| <b>3</b> | <b>Behoefte recreatiewoningen .....</b>                               | <b>14</b> |
| 3.1      | <i>Onderzoeksgebied .....</i>                                         | <i>14</i> |
| 3.2      | <i>Vraag .....</i>                                                    | <i>15</i> |
| 3.3      | <i>Aanbod .....</i>                                                   | <i>18</i> |
| 3.4      | <i>Behoefte .....</i>                                                 | <i>20</i> |
| <b>4</b> | <b>Motivatie buiten bestaand stedelijk gebied .....</b>               | <b>23</b> |
| <b>5</b> | <b>Conclusie .....</b>                                                | <b>24</b> |

# 1 Inleiding

Jelle Bijlsma B.V. en Stichting Aldtsjerk Foarút willen aan de noordwestkant van Aldtsjerk 23 woningen en 7 recreatiewoningen ( $x 90 \text{ m}^2 = 630 \text{ m}^2$ ) realiseren rond een nog aan te leggen recreatiemeer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) deel uitmaken van de toelichting bij het bestemmingsplan. Jelle Bijlsma B.V. heeft aan Sweco gevraagd deze Ladderonderbouwing op te stellen. Centraal staat de vraag of genoeg Ladderruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling van 23 woningen en 7 recreatiewoningen op de locatie Aldtsjerk Foarút.

## Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking maakte tot 31 december 2023 (bij terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 14 april 2023) deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt omschreven in het tweede lid artikel 3.1.6. Deze luidt:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maakt de Ladder deel uit van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en wordt omschreven in het tweede lid van artikel 5.129g. Deze luidt:

*“Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met (a) de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en (b) als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.”*

Ondanks de andere formulering in de Bkl blijven de opbouw en werking van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking hetzelfde.

## Locatie Aldtsjerk Foarút

De kern Aldtsjerk bevindt zich in het noordwesten van de gemeente Tytsjerksteradiel. De planlocatie ligt buiten de bestaande kern langs de Van Sminiaweg en de Aldtsjerkster Feart en heeft nu nog een overwegend agrarisch karakter.



Figuur 1 Locatie Aldtsjerk Foarút

## Plan voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan voorziet in de realisatie van een recreatiemeer, 23 reguliere grondgebonden woningen en 7 recreatiewoningen aan het water. De woningen zijn onder te verdelen in 10 starterswoningen (rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen) en 13 vrijesectorwoningen (vrijstaand en woon-werkkavels).

| Functie                      | Aantal | Oppervlakte          |
|------------------------------|--------|----------------------|
| Woningen                     |        |                      |
| - rijwoningen                | 6      | 540 m <sup>2</sup>   |
| - twee-onder-één-kapwoningen | 4      | 400 m <sup>2</sup>   |
| - vrijstaande woningen       | 10     | 1.500 m <sup>2</sup> |
| - woon-werkkavels            | 3      | 825 m <sup>2</sup>   |
| Recreatiewoningen            | 7      | 630 m <sup>2</sup>   |



Figuur 2 Beoogde inrichting, Jelle Bijlsma B.V. (2023)

Voor de ontwikkeling van woningen geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling<sup>1</sup>. Voor recreatiewoningen is vanaf 500 m<sup>2</sup> sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan Aldtsjerk Foarút voorziet in de ruimtelijke ontwikkeling van 23 woningen en 630 m<sup>2</sup> recreatiewoningen. De bebouwing is daarmee van een voldoende substantiële omvang waarmee het plan kwalificeert als **stedelijke ontwikkeling**.

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Tytsjerksteradiel is vastgesteld, heeft de planlocatie voor het overgrote deel de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de agrarische bestemming is de ontwikkeling van woningen of recreatiewoningen niet toegestaan. Het plan voorziet daarmee ook in een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**: om de ontwikkeling van woningen en recreatiewoningen mogelijk te maken, is een functiewijziging dat een groter planologisch beslag op de ruimte legt nodig.

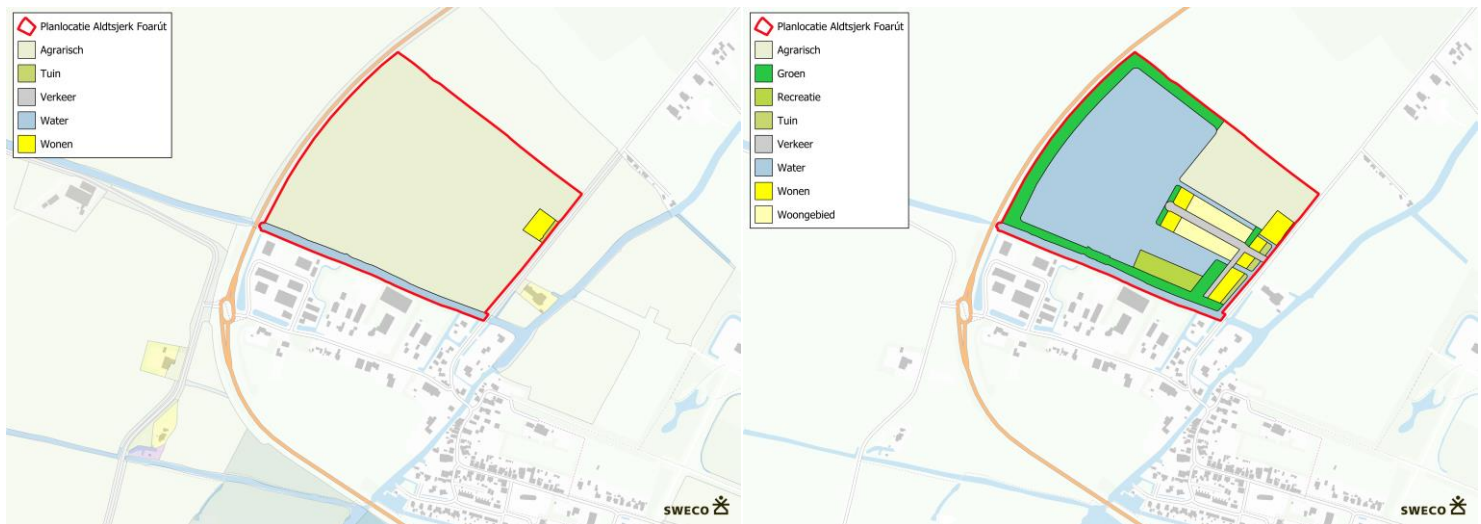
Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan vereist, samen met een onderbouwing volgens de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Op 14 april 2023 heeft de gemeente Tytsjerksteradiel daartoe een ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Het plan valt daarmee nog onder de wet- en regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Artikel 1.1.1 lid 1 sub i Besluit ruimtelijke ordening; ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724; ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

<sup>3</sup> Artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2, Invoeringswet Omgevingswet

De planlocatie is te kwalificeren als **buiten bestaand stedelijk gebied**<sup>4</sup>. De planlocatie, aan de rand van Aldtsjerk, is namelijk nog onbebouwd en heeft een agrarische bestemming. Door de ligging buiten bestaand stedelijk gebied is een motivatie nodig waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling kan worden voorzien. De Ladderonderbouwing voor het plan Aldtsjerk Foarút bestaat daarom uit twee delen:

1. een beschrijving van de **behoefte** aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling; én
2. een **motivatie** waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.



Figuur 3 Planlocatie Aldtsjerk Foarút in het bestaande bestemmingsplan Buitengebied 2013 (2013) en in het ontwerp-bestemmingsplan (2023)

### Onderzoeksperiode: 10 jaar – 2024-2034

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2024-2034. Door uit te gaan van een periode van 10 jaar sluit de Ladder aan op de voorheen gebruikelijke actualisatietermijn van een bestemmingsplan.

<sup>4</sup> ABRvS 29 april 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1340

## 2 Behoeftewoningen

### 2.1 Onderzoeksgebied: de kern Aldtsjerk en omliggende kernen

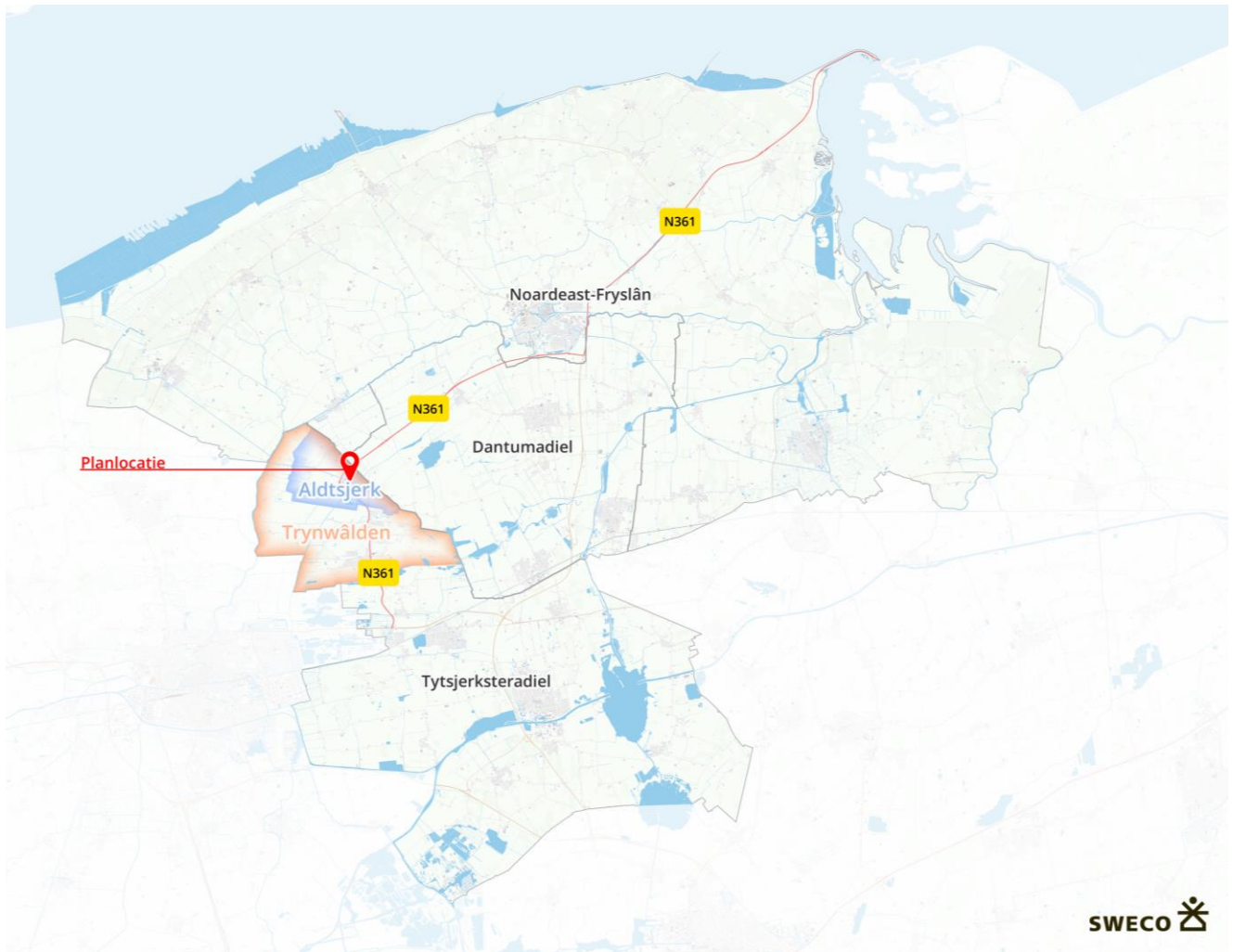
De behoefte wordt bepaald aan de hand van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling (onderzoeksgebied). De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Aldtsjerk Foarút is een initiatief vanuit de inwoners van het dorp om hun eigen toekomst vorm te geven. Het plan komt voort uit de vraag van starters in **Aldtsjerk** naar betaalbare woningen in het eigen dorp. Aldtsjerk Foarút wordt dan ook primair voor de lokale dorpse behoefte gebouwd, maar voorziet ook in de bredere woningbehoefte van omliggende kernen binnen de gemeente en de regio.

Aldtsjerk maakt deel uit van de **Trynwâlden**, een cluster van kleine nabij elkaar gelegen dorpen in de noordwesthoek van de gemeente **Tytsjerksteradiel**. Aldtsjerk ligt in het grensgebied tussen de gemeenten Tytsjerksteradiel, Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. De ligging aan de N361 die zorgt voor een goede bereikbaarheid van Aldtsjerk Foarút vanuit andere kernen binnen de gemeenten Tytsjerksteradiel, Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Ook gemeente Leeuwarden ligt in de nabijheid al is er geen directe wegverbinding vanuit Aldtsjerk naar Leeuwarden.

De gemeente Tytsjerksteradiel is een populaire vestigingsgemeente onder de inwoners van Leeuwarden, Smallingerland, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Achtkarspelen. Circa 57% van de nieuwkomers in Tytsjerksteradiel is uit deze gemeenten afkomstig. Met name Burgum en Hurdegaryp zijn populaire vestigingsplaatsen voor nieuwkomers binnen de gemeente. De gemeente Tytsjerksteradiel werkt op het gebied van wonen samen met de gemeenten Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Achtkarspelen.

De planlocatie Aldtsjerk Foarút is primair op de lokale (dorpse) behoefte gericht. Daarom vormen Aldtsjerk en de Trynwâlden het lokale onderzoeksgebied. Vanwege de onderlinge nabijheid, het gedeelde landelijke karakter, de verhuisbewegingen en de regionale samenwerking vormen gemeente Tytsjerksteradiel, Noardeast-Fryslân en Dantumadiel samen het regionale onderzoeksgebied (hierna: regio). Smallingerland en Achtkarspelen liggen te ver van Aldtsjerk Foarút om in de behoefte daar te voorzien. Leeuwarden en Smallingerland hebben bovendien een meer stedelijk karakter met een wezenlijk andere woningbehoefte en anders functionerende woningmarkt.



## 2.2 Vraag

### Kwantitatieve vraag naar woningen

#### Huishoudensprognose



Het aantal huishoudens in de gemeente Tytsjerksteradiel neemt in de periode 2024-2034 toe met 1.026 huishoudens volgens de meest recente provinciale prognose<sup>5</sup>. Dit betekent dat de komende 10 jaar vraag is naar **1.026 extra woningen** binnen de gemeente Tytsjerksteradiel bovenop de bestaande woningvoorraad. De provinciale prognose is niet beschikbaar op kernenniveau. Wel kan op basis van de huidige verdeling van de huishoudens over de kernen en een evenredige groei van het aantal huishoudens over de gemeente een inschatting gemaakt worden van de toekomstige huishoudensgroei per kern. Evenredig is in Aldtsjerk vraag naar 23 extra woningen en in de Trynwâlden vraag naar 191 extra woningen. In de bredere regio bestaande uit de gemeenten Tytsjerksteradiel, Dantumadiel en Noardeast-Fryslân is vraag naar 2.914 extra woningen.

<sup>5</sup> Provincie Fryslân - Staat van Fryslân, 26 maart 2024.

|           | Aldtsjerk* | Trynwâlden* | Gemeente<br>Tytsjerksteradiel | Tytsjerksteradiel,<br>Dantumadiel,<br>Noardeast-Fryslân |
|-----------|------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 2024      | 303        | 2.593       | 13.957                        | 41.827                                                  |
| 2034      | 326        | 2.784       | 14.983                        | 45.047                                                  |
| 2024-2034 | +23        | +191        | +1.026                        | +2.914                                                  |

## Kwalitatieve vraag naar woningen

Verspreid over heel Nederland zijn respondenten aan het WoON2021 (Ministerie van BZK en CBS, 2022) gevraagd naar hun woonwensen. Ook voor gemeenten Tytsjerksteradiel, Dantumadiel en Noardeast-Fryslân zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu en woningtype in beeld gebracht. Het aantal respondenten in alleen de gemeente Tytsjerksteradiel zelf is te laag om betrouwbare en representatieve woonvoorkeuren uit af te leiden. Tytsjerksteradiel, Dantumadiel en Noardeast-Fryslân (het regionale onderzoeksgebied) hebben een gelijkwaardig dorps/landelijk karakter en hebben samen wel voldoende respondenten om woonvoorkeuren uit af te leiden. Er zijn geen aanwijzingen dat het beeld binnen Tytsjerksteradiel afwijkt van het beeld in de regio.

### Vraag naar dorps/landelijk wonen



Aldtsjerk omvat dorps- en landelijke woonmilieus en het plan Aldtsjerk Foarút voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen in deze woonmilieus. Binnen de regio geeft 68% de voorkeur voor een dorps woonmilieu en 24% de voorkeur voor een landelijk woonmilieu. Door de voorkeuren te vermenigvuldigen met de kwantitatieve vraag (op basis van huishoudensgroei) is een inschatting te maken van het aantal huishoudens die de voorkeur hebben voor dorps/landelijke woonmilieus. Binnen Aldtsjerk is vraag naar 16 woningen in dorps/landelijke woonmilieus, in de Trynwâlden is vraag naar 175 woningen, in Tytsjerksteradiel is vraag naar **940 woningen** en in de regio is vraag naar 2.671 woningen in een dergelijk woonmilieu.

| Woonmilieu        | Woonvoorkeur | Aldtsjerk | Trynwâlden | Tytsjerksteradiel | Regio |
|-------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------|
| centrum-stedelijk | 1%           | 0         | 3          | 14                | 40    |
| buiten-centrum    | 6%           | 1         | 11         | 57                | 162   |
| groen-stedelijk   | 1%           | 0         | 3          | 14                | 40    |
| centrum-dorps     | 68%          | 16        | 130        | 698               | 1.983 |
| landelijk wonen   | 24%          | 6         | 45         | 242               | 688   |

### Vraag naar eengezinswoningen



In het plan Aldtsjerk Foarút zijn (grondgebonden) eengezinswoningen voorzien. Binnen de regio geeft 71% de voorkeur voor een eengezinswoning. Toegepast op de kwantitatieve vraag betekent dit dat binnen Aldtsjerk is vraag naar 16 eengezinswoningen, binnen de Trynwâlden is vraag naar 135 eengezinswoningen, in Tytsjerksteradiel is vraag naar **726** eengezinswoningen en in de regio is vraag naar 2.062 eengezinswoningen.

| Woningtype       | Woonvoorkeur | Aldtsjerk | Trynwâlden | Tytsjerksteradiel | Regio |
|------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------|
| eengezinswoning  | 71%          | 16        | 135        | 726               | 2.062 |
| meergezinswoning | 29%          | 7         | 56         | 300               | 29    |

**Vraag naar woningen in een waterrijke omgeving**

Binnen de regio geeft 40% aan de voorkeur te hebben voor een woning in een waterrijke buurt (een buurt met sloten, grachten en open water). Aldtsjerk Foarút kan in deze vraag voorzien. Toegepast op de kwantitatieve vraag is in de gemeente vraag naar 410 woningen in een waterrijke buurt en in de regio vraag naar 1.166 woningen in een waterrijke buurt.

**2.3 Aanbod**

**Te koop staand aanbod**

Op 13 juni 2024 stond in Aldtsjerk 1 vrijstaande woning te koop, in de Trynwâlden stonden 11 woningen te koop, waarvan 5 vrijstaande woningen, 4 2-onder-1-kapwoningen, 1 hoekwoning en 1 tussenwoning. Huizenzoekers hebben binnen de Trynwâlden zeer beperkte keuzemogelijkheden. In de Trynwâlden is minder dan 0,6% van de voorraad koopwoningen beschikbaar. Een gezonde woningmarkt heeft circa 3% frictieleegstand nodig. Dit geeft aan dat de bestaande koopwoningmarkt erg krap is.

**Kwantitatief planaanbod**

In de gemeente Tytsjerksteradiel zijn plannen voor de ontwikkeling van 778 woningen (Gemeente Tytsjerksteradiel, peildatum juni 2024). Van de plannen zijn **256 woningen opgenomen in harde plannen**. Woningen in harde plannen zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, omgevingsplan of omgevingsvergunning. Daarnaast zijn nog veel woningen opgenomen in zachte plannen. Van zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom is in de behoefteaming alleen gerekend met de harde plancapaciteit.

In Aldtsjerk is momenteel 1 woning opgenomen in de harde plancapaciteit. Het gaat om een nog te bouwen bedrijfswoning die geen onderdeel uitmaakt van een groter plan of project. In de Trynwâlden zijn 36 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit, waarvan 27 appartementen en 9 grondgebonden woningen.

Op regionaal niveau worden geen officiële cijfers over plancapaciteit bijgehouden. De gemeenten in de regio houden wel openbare lijsten bij van grotere plannen. Door deze lijsten naast ruimtelijke plannen te leggen, kan wel een indicatie worden gegeven van de harde plancapaciteit inclusief kleinere plannen. Naar schatting zijn 665-850 woningen in de regio opgenomen in de harde plancapaciteit.

|                                    | Aldtsjerk | Trynwâlden | Gemeente<br>Tytsjerksteradiel | Tytsjerksteradiel,<br>Dantumadiel,<br>Noardeast-Fryslân |
|------------------------------------|-----------|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Harde plannen<br/>2024-2034</b> | 1         | 36         | 256                           | 665-850                                                 |

**Kwalitatief planaanbod**

In het onderzoeksgebied zijn alleen dorps / landelijke woonmilieus te vinden. Daardoor is het kwalitatieve aanbod in dorpse en landelijke woonmilieus gelijk aan het kwantitatieve aanbod.

|                                           | Aldtsjerk | Trynwâlden | Gemeente<br>Tytsjerksteradiel | Tytsjerksteradiel,<br>Dantumadiel,<br>Noardeast-Fryslân |
|-------------------------------------------|-----------|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Dorps / landelijke<br/>woonmilieus</b> | 1         | 36         | 256                           | 665-850                                                 |

In de harde plannen binnen de gemeente Tytsjerksteradiel zijn vooral (grondgebonden) eengezinswoningen voorzien. Onder de 256 woningen in harde plannen zijn **147 (grondgebonden) eengezinswoningen** (57%). Ook in de regio worden vooral eengezinswoningen gebouwd. In de Trynwâlden worden juist vooral meergezinswoningen gebouwd, daar is slechts 25% van de geplande woningen een eengezinswoning.

|                    | Aldtsjerk | Trynwâlden | Gemeente Tytsjerksteradiel | Tytsjerksteradiel, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân |
|--------------------|-----------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| Eengezinswoningen  | 1         | 9          | 147                        | 454                                               |
| Meergezinswoningen | 0         | 27         | 108                        | 210                                               |
| Onbekend           | 0         | 0          | 1                          | 1-186                                             |
| <b>Totaal</b>      | <b>1</b>  | <b>36</b>  | <b>256</b>                 | <b>665-850</b>                                    |

Hoewel Aldtsjerk geen grotere plannen of projecten telt, zijn in omliggende kernen wel grotere harde plannen te vinden.

- **Thuishaven Gytsjerk:** Het grootste plan in de Trynwâlden bevindt zich in het centrum van Gytsjerk waar 15 koopappartementen worden ontwikkeld.
- **Mooi Burgum:** Het grootste plan in de gemeente Tytsjerksteradiel voorziet binnenstedelijk in de toevoeging van 101 grondgebonden woningen aan de woningvoorraad.
- **Noarderstek Dokkum:** Het grootste plan in de regio voorziet in de ontwikkeling van 110 woningen, waarvan 86 grondgebonden woningen en 24 appartementen.



Thuishaven Gytsjerk



Mooi Burgum

## 2.4 Behoefte

### Kwantitatieve behoefte

In Aldtsjerk is vraag naar 23 extra woningen op basis van de provinciale prognose en de huidige demografie binnen de gemeente. In Aldtsjerk is momenteel 1 woning opgenomen in een hard plan. De geplande woning in Aldtsjerk betreft een bedrijfswoning die niet voor reguliere woningzoekenden beschikbaar zal komen. De toekomstige behoefte in Aldtsjerk zelf bedraagt daarom 22 (à 23 woningen). In de omliggende kernen (de Trynwâlden) schieten de plannen echter tekort om in de forse behoefte naar 155 extra woningen te voorzien.

Ook in de gemeente Tytsjerksteradiel is de vraag met 770 woningen aanzienlijk. In de regio is behoefte aan meer dan 2.000 extra woningen. Ook voor de regionale woningzoekenden kunnen de 23 woningen in het plan voor Aldtsjerk Foarút een uitkomst bieden.



|                   | Vraag | Aanbod  | Behoefte    |
|-------------------|-------|---------|-------------|
| Aldtsjerk         | 23    | 1       | 22          |
| Trynwâlden        | 191   | 36      | 155         |
| Tytsjerksteradiel | 1.026 | 256     | 770         |
| Regio             | 2.914 | 665-850 | 2.064-2.249 |

Het plan voor Aldtsjerk Foarút voorziet met 23 woningen in de kwantitatieve behoefte in Aldtsjerk zelf en voorziet daarnaast voor een deel in de behoefte vanuit de omliggende kernen (de Trynwâlden).

### Kwalitatieve behoefte naar dorpse / landelijke woonmilieus

In Aldtsjerk is op basis van de huishoudensprognose en de woonvoorkeuren opgegeven in het WoON2021 vraag naar 22 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu. Dat zijn de woonmilieus die voorkomen in en rond Aldtsjerk. In de harde plannen is in Aldtsjerk 1 woning voorzien in deze woonmilieus. Daardoor is binnen Aldtsjerk nog vraag naar 21 woningen in deze woonmilieus, in de Trynwâlden is nog vraag naar 139 extra woningen in dorpse / landelijke woonmilieus. In de gemeente is behoefte aan 684 extra woningen in een dorps / landelijk woonmilieu. Ook in de regio is de behoefte aan deze milieus groot.

|                   |  Vraag |  Aanbod |  Behoefte |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aldtsjerk         | 22                                                                                        | 1                                                                                          | 21                                                                                             |
| Trynwâlden        | 175                                                                                       | 36                                                                                         | 139                                                                                            |
| Tytsjerksteradiel | 940                                                                                       | 256                                                                                        | 684                                                                                            |
| Regio             | 2.671                                                                                     | 665-850                                                                                    | 1.821-2.006                                                                                    |

### Kwalitatieve behoefte naar grondgebonden woningen

Op basis van de huishoudensprognose en de woonvoorkeuren is vraag naar circa 16 grondgebonden woningen in Aldtsjerk zelf. De harde plannen voorzien in 1 grondgebonden woning. Daardoor is nog behoefte aan 15 extra grondgebonden woningen binnen Aldtsjerk. Binnen de Trynwâlden is behoefte aan 126 grondgebonden woningen. Ook binnen de gemeente is vooral behoefte aan grondgebonden woningen (579 woningen). In de regio is eveneens sprake van een aanzienlijke behoefte.



|                   | Vraag | Aanbod | Behoefte |
|-------------------|-------|--------|----------|
| Aldtsjerk         | 16    | 1      | 15       |
| Trynwâlden        | 135   | 9      | 126      |
| Tytsjerksteradiel | 726   | 147    | 579      |
| Regio             | 2.062 | 454    | 1.608    |

Het plan Aldtsjerk Foarút voorziet in de ontwikkeling van 23 grondgebonden woningen in een dorps en landelijk woonmilieu. Het plan voorziet daarmee geheel in de behoefte binnen Aldtsjerk. Verder past het plan ruimschoots binnen de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte binnen de Trynwâlden, de gemeente Tytsjerksteradiel en de regio. Eveneens voorziet het plan in de (regionale) vraag naar wonen in een waterrijke buurt. De behoefte is in lijn met de woonopgave die verwoord is in de Woondeal Noordoost-Fryslân 2022-2030.

### 3 Behoeftrecreatiewoningen

De behoefte aan recreatiewoningen bestaat uit de koop en huurmarkt. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de woningen recreatief gebruikt kunnen worden en er geen permanente bewoning is toegestaan. De recreatiewoningen dienen echter wel te worden verkocht aan investeerders die de woningen als vakantiewoningen gebruiken en daarbij mogelijk verhuren aan derden voor toeristisch gebruik. Ook is het mogelijk dat investeerders de woningen het gehele jaar door voor toeristisch gebruik verhuren. Daarom is gekeken naar de ontwikkelingen in vraag en het aanbod van zowel de koop als huurmarkt.

#### 3.1 Onderzoeksgebied

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een recreatiewoning en andere type verblijfsaccommodaties juist niet het direct omliggende gebied. Gasten komen immers (doorgaans) van grote afstand. Uit het jaarlijks gepubliceerde onderzoeksrapport 'Nederlandse markt voor recreatiewoningen' van de NVM blijkt echter dat de marktontwikkelingen voor recreatiewoningen en kampeershuisjes sterk regionaal gebonden zijn. Gasten kiezen voor een specifieke toeristische regio. Een toeristische regio is daarom leidend in de afbakening van het onderzoeksgebied.



#### Afbakening onderzoeksgebied

Voor de recreatiewoningen in Aldtsjerk zijn er handvatten om het onderzoeksgebied af te bakenen: toeristische regio's en reistijd. Gasten kiezen vaak voor een specifieke toeristische regio waar ze alternatieve locaties zoeken binnen een bepaalde reistijd. Voor hotels geldt dat een reistijd van circa 20 autominuten als acceptabel wordt beschouwd. Ook voor recreatiewoningen op deze locatie is deze maximum reistijd een

geschikte maat. De (toeristische) regio Noordoost-Fryslân<sup>6</sup> valt bijna geheel binnen deze reistijd<sup>7</sup>. Alles wat op grotere reisafstand ligt komt niet in aanmerking. Om die reden is het aanbod binnen 20 minuten van de projectlocatie relevant. We hanteren de regio Noordoost-Fryslân als onderzoeksgebied, hieronder vallen de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel.

De databronnen voor vraag en aanbod van het CBS en NVM zijn niet altijd op het schaalniveau van het onderzoeksgebied beschikbaar. Daarom kijken we ook naar het grotere gebied, de COROP-regio Noord-Friesland. Dit is het onderzoeksgebied plus de gemeenten Vlieland, Terschelling, Ameland, Schiermonnikoog, Leeuwarden, Waadhoeke en Harlingen.

## 3.2 Vraag

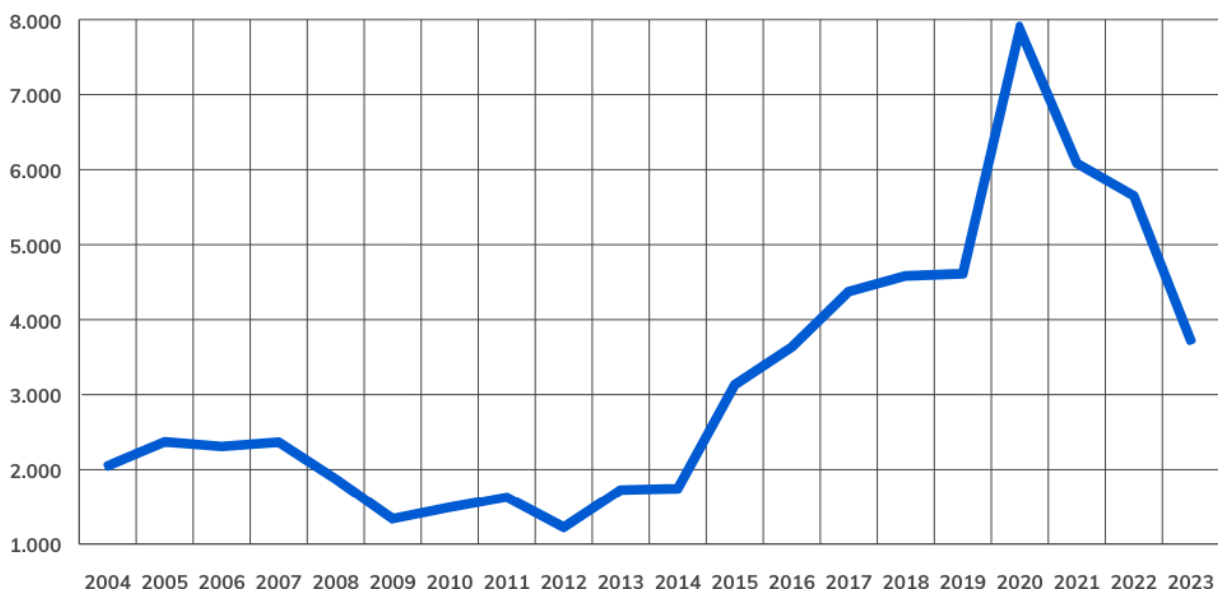
### Kwantitatieve vraag naar recreatiewoningen

De vraag naar recreatiewoningen komt van de koopmarkt (aantal verkochte recreatiewoningen) en de (ver)huurmarkt (aantal toeristische overnachtingen). Afgelopen jaren is de vraag in de beide segmenten toegenomen, zowel landelijk als in Friesland.

#### Koopmarkt

Het aantal verkochte recreatiewoningen afgelopen tien jaar flink gestegen maar over hoogtepunt heen. De transactiepreizen blijven wel stijgen.

- **Transacties recreatiewoningen afgelopen 10 jaar gestegen in Nederland.** Het aantal transacties is gegroeid van ca. 1.800 in 2013 naar ca. 3.800 in 2023.<sup>8</sup> Ten opzichte van 2022 is er wel een daling ingezet. Dit komt door de verhoogde overdrachtsbelasting die per 1 januari 2023 inging, waardoor mensen nog snel in 2022 een huis kochten en daarom in dat jaar ook een hoge piek was. Deze piek was ook nog hoog door de invloed van corona (mensen wilde een huis met buiten) en de lage hypotheekrente.



Figuur 4 Ontwikkeling aantal transacties recreatiewoningen Nederland 2004-2023

Bron: NVM met data van Kadaster (2024)

<sup>6</sup> Gemeenten Noordoost-Fryslân en © Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd Visie Toerisme en Recreatie Noordoost-Fryslân, 2019

<sup>7</sup> [maps.openrouteservice.org](https://maps.openrouteservice.org)

<sup>8</sup> NVM, De Nederlandse markt voor recreatiewoningen Jaaroverzicht 2023, 2024

- **In de COROP-regio Noord-Friesland is het aantal transacties ook gestegen in de laatste jaren.** Het NVM heeft Nederland opgedeeld in een aantal toeristische regio's voor hun rapport De Nederlandse markt voor recreatiewoningen. Het plangebied valt in de regio Waddeneiland, wat overeenkomt met de COROP-regio Noord-Friesland. In 2015 waren er in deze regio ca. 160 transacties en in 2022 waren dit er 220. In 2023 is wel een daling waar te nemen, net als in de rest van Nederland. In 2023 hebben er 100 transacties plaatsgevonden.
- **Transactieprices blijven stijgen.** Net als het landelijke prijsniveau hebben veel regio's waaronder de COROP-regio Noord-Friesland het hoogste prijsniveau ooit bereikt. In 2021 was de gemiddelde transactieprijs hier nog net iets boven de 300 duizend euro en in 2023 was dit 481 duizend euro. Hiermee is de regio ook de absolute koploper. Het landelijk gemiddelde in 2023 lag op 228 duizend euro.
- **Verwachtingen dat de markt weer aantrekt.** De rente is in 2023-2024 geleidelijk gedaald, waardoor veel consumenten er financieel op vooruit zijn gegaan en het vertrouwen op de woningmarkt lijkt te herstellen. Dit heeft een positief effect op de reguliere koopwoningmarkt, die weer op volle kracht draait, dit heeft veelal ook een positief effect op de markt voor recreatiewoningen. Bovendien is het aantal gasten dat in 2023 in een vakantiehuis verbleef verder gestegen, zie volgende paragraaf. Dit biedt ook kansen voor eigenaren die hun woning, al dan niet gedeeltelijk, willen verhuren.

### Verhuurmarkt Toenemende vraag naar verblijf in (verhuur van) recreatiewoningen

De recreatie en toerisme sector is volop in ontwikkeling en het aantal overnachtingen op vakantieparken (maar ook over verblijfsaccommodaties) is afgelopen jaren gestegen. De groeiprognozes voor het toerisme in Nederland zijn ook zeer positief<sup>9</sup>.

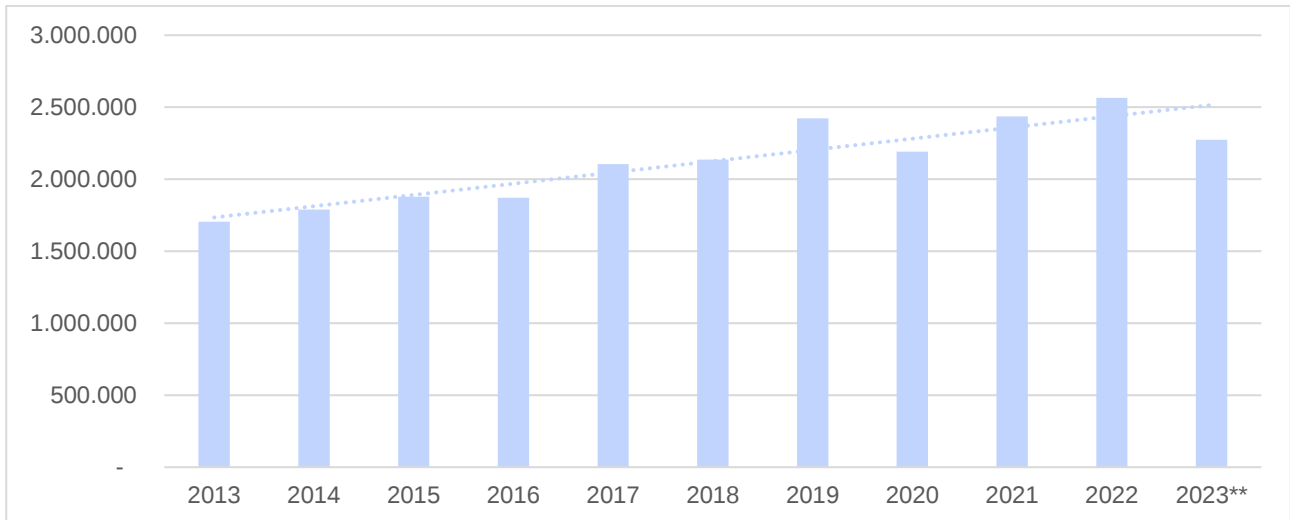
- Afgelopen 10 jaar is het aantal overnachtingen structureel gestegen, op de coronadip na<sup>10</sup>. In 2023 waren er 49,7 miljoen gasten in Nederlandse hotels, campings en huisjesterreinen, wat 8,1% meer is dan het voorgaande jaar. Dit is een recordaantal gasten voor deze accommodaties.<sup>11</sup>
- Voor huisjesterreinen is ook een structurele stijging te zien van het aantal overnachtingen. In 2013 waren er ca. 33,8 miljoen overnachtingen en in 2023 waren dit er 47,8 miljoen. Gemiddeld steeg het aantal overnachtingen in deze periode met 4,1% per jaar en in totaal met 41%. Ook in Friesland nam het aantal overnachtingen op vakantieparken toe, van 1,7 miljoen in 2013 tot 2,3 miljoen in 2024. Gemiddeld met een stijging van 3,3% per jaar en totaal met 34%.
- De landelijke prognose van het NBTC gaat uit van een groei van het aantal overnachtingen van 42 miljoen in 2017 tot ca. 60 miljoen en mogelijke 70 miljoen (maximum scenario) in 2030. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 2,7% tot 4,3%.
- De ambitie van de regio Noordoost-Fryslân is om in 2030 50% meer overnachtingen te hebben dan in 2019<sup>12</sup>. Dit gaat gepaard met de ambitie om in dezelfde periode 50% meer binnen- en buitenlandse vakantiegasten te ontvangen.

<sup>9</sup> NBTC, Perspectief 2030, 2019

<sup>10</sup> CBS Statline, 2024

<sup>11</sup> CBS, Nog niet eerder zoveel gasten in Nederlandse logiesaccommodaties, februari 2024

<sup>12</sup> Gemeenten Noordoost-Fryslân en © Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd Visie Toerisme en Recreatie Noordoost-Fryslân, 2019



Figuur 5 Ontwikkeling overnachtingen op huisjesterreinen in Friesland  
Bron: CBS, 2024

## Kwalitatieve vraag naar recreatiewoningen

Door de groei in vraag (en aanbod) van recreatiewoningen worden er steeds meer eisen gesteld die de kwalitatieve behoefte bepalen<sup>13</sup>:



- **Luxe en comfort.** Er worden steeds hogere en meer flexibele kwaliteitseisen gesteld aan recreatiewoningen, zowel door huurders als kopers. Dit betekent een toenemende vraag naar luxe en comfortabele recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen en goede afwerking. Dit vertaalt zich naar de verkoopcijfers die afgelopen jaren zijn gegroeid.



- **Waterrijke omgeving populair.** De succeskans van een recreatiewoningenproject wordt vergroot door een onderscheidende belevingswaarde zoals de directe nabijheid van water met eigen haven aan vaarroutes. Recreatiewoningen in waterrijke omgevingen zijn zeer populair, dit is terug te zien in de transactieprizen. De prijzen van recreatiewoningen het hoogst in de waterrijke gebieden aan de kust en rond het IJsselmeer. Deze verhouding tussen de regio's is er altijd al geweest. In de afgelopen jaren lag de gemiddelde woningprijs in de waterrijke regio's ongeveer 60% hoger dan in de toeristische gebieden in het oosten en zuiden van Nederland.



- **Kwaliteit en duurzaamheid belangrijk.** Kwaliteit en duurzaamheid speelt steeds vaker een rol speelt bij kopers van recreatiewoningen. Zowel jongeren als ouderen zijn bereid om hier (beperkt) extra voor betalen. Nieuwbouw sluit hier goed op aan en kent bovendien geen overdrachtsbelasting.



- **Seizoen uitbreiding.** De vraag naar recreatiewoningen groeit ook buiten het hoogseizoen. Dit komt doordat korte vakanties steeds populairder worden en ook 'workcations' aan populariteit toeneemt. Recreatiewoningen met goede voorzieningen (Wifi) in of nabij de natuur zijn ideale locatie voor mensen om te werken vanuit de vakantie locatie.



- **Voorzieningen.** Wat betreft de voorzieningen is vooral de nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen een belangrijk criterium. Gasten prefereren om in de buurt boodschappen te doen of van de horeca gebruik te maken.

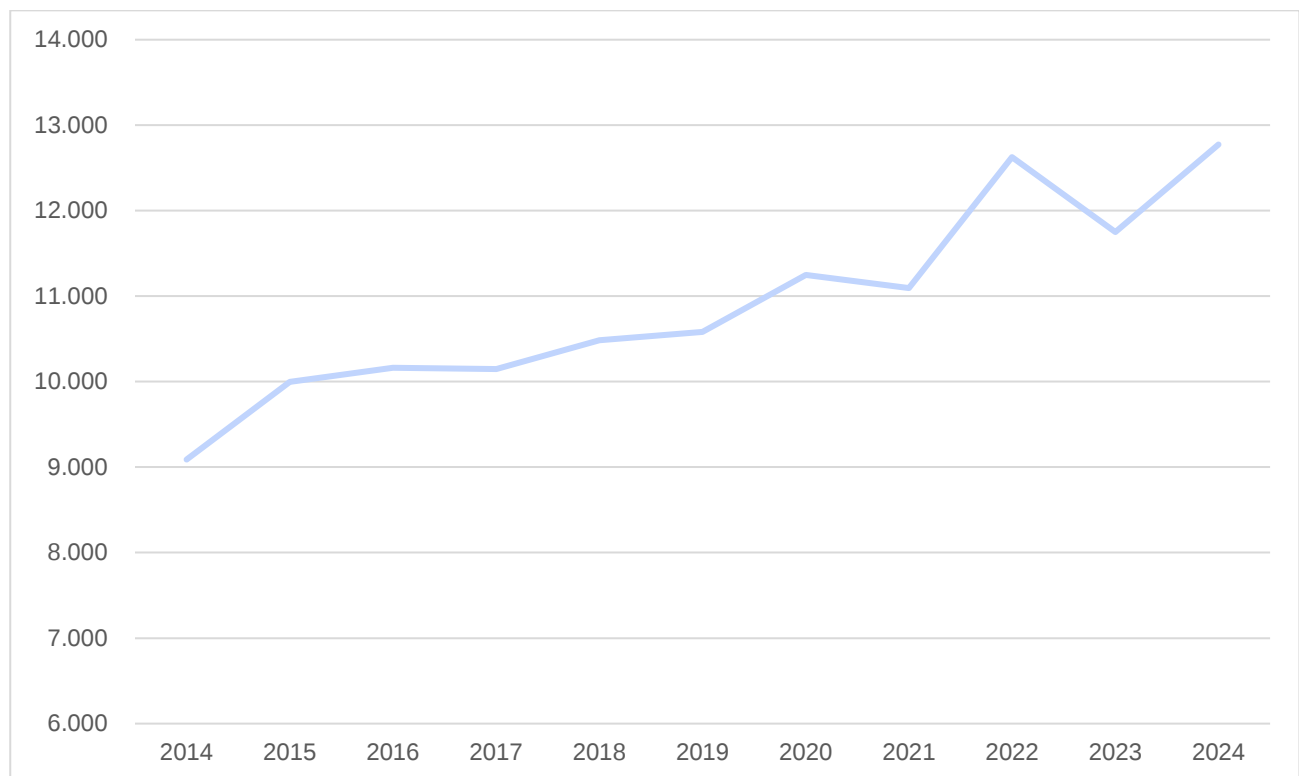
<sup>13</sup> NVM, De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2023, NRIT, CBS, vakantiehuishwinkel.nl

### 3.3 Aanbod

#### Aanbodontwikkeling

Het aanbod aan recreatiewoningen is afgelopen 10 jaar hard gegroeid, landelijk en in Noord-Friesland.

- In Nederland groeide het aantal slaapplekken op huisjesterreinen van ca. 290.000 in 2014 naar ca. 395.000 in 2024, met een gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage van 3,2% en een totaal van 36%.
- In de provincie Friesland nam het aantal slaapplekken op huisjesterreinen toe van ca. 16.420 in 2013 naar ca. 19.010 in 2023, met een gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage van 1,8% en een totale stijging van 16%. De groei ging gelijk op met het landelijk gemiddelde.
- In de COROP-regio Noord-Friesland heeft het aanbod zich bovengemiddeld ontwikkeld met een gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage van 3,2% en een totale stijging van 35% voor de periode 2013 – 2023. Er wordt dus steeds meer aanbod in Noord-Friesland gebouwd vergeleken met Zuidwest- en Zuidoost-Friesland.
- Het aanbod van huisjesterreinen in de regio Noord-Friesland is met name geconcentreerd op de Waddeneilanden. Uit onderzoek van ZKA blijkt dat ca. 20% van alle slaapplekken bij recreatiewoningen in de hele COROP-regio Noord-Friesland in Noordoost-Fryslân ligt en ruim 70% op de Waddeneilanden<sup>14</sup>. Het overige percentage bedden ligt in Noordwest-Friesland.
- De ambitie van de regio Noordoost-Fryslân is om te groeien en het toeristische product verder te ontwikkelen.

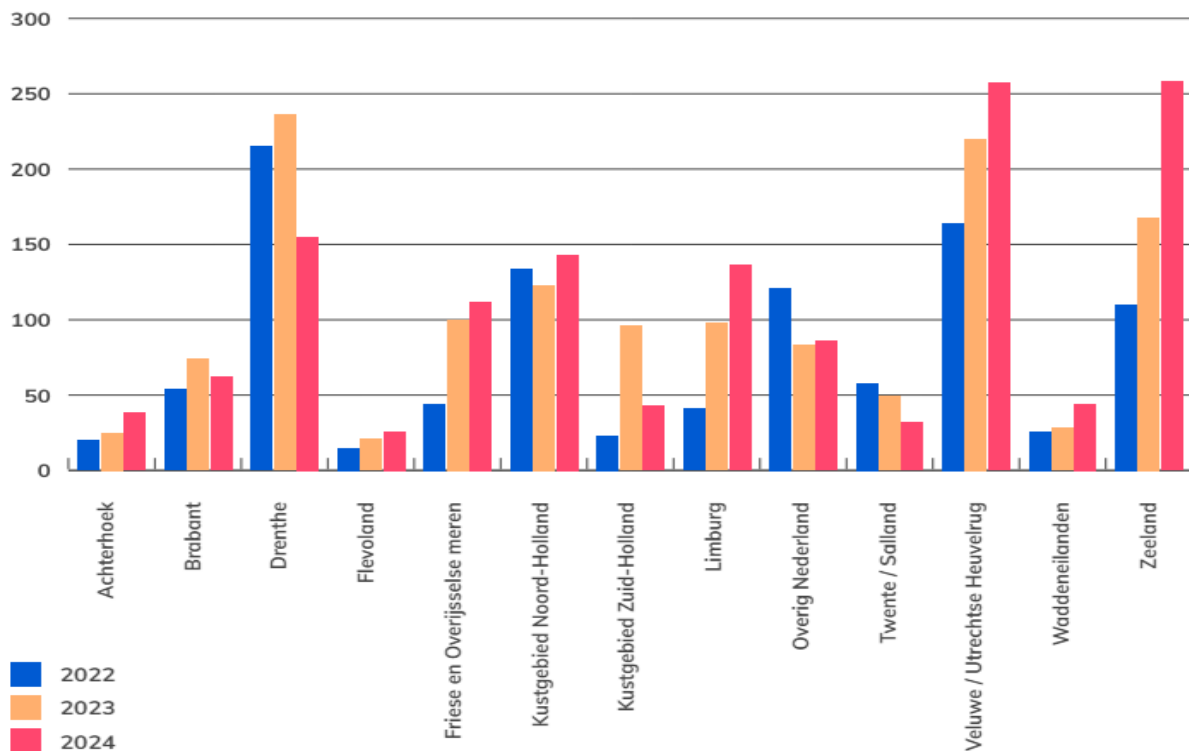


Figuur 6 Ontwikkeling in aantal slaapplekken op huisjesterreinen in Noord-Friesland van 2014 tot 2024  
Bron: CBS, 2024

#### Te koop staand aanbod en krapte

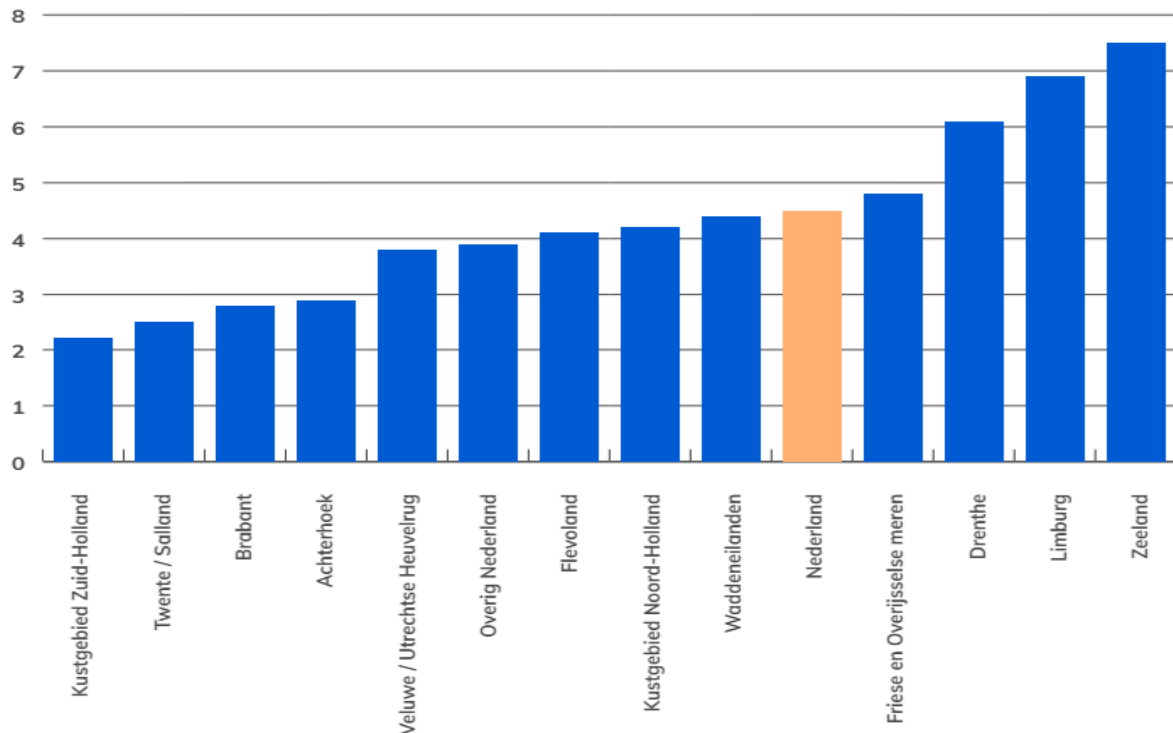
In de COROP-regio Noord-Friesland staan relatief weinig recreatiewoningen te koop.

- Landelijk is het aanbod van te koop staande recreatiewoningen redelijk constant gebleven. Per januari 2024 stonden bij NVM -makelaars ongeveer 1.400 woningen te koop, ongeveer evenveel als een jaar eerder. Dit is substantieel meer dan in de hectische coronajaren toen het aanbod 40% lager lag.
- In de COROP-regio Noord-Friesland (bij NVM Waddeneilanden genoemd) stonden in januari 2024 ca. 40 woningen te koop. Alhoewel dit aanbod afgelopen 2 jaar wel is gestegen, gaat het om zeer weinig woningen. De regio heeft vergeleken met alle andere regio's zeer weinig huizen te koop staan.
- Landelijk gezien nam de krapte op de markt af doordat het aantal transacties terugliep en het aanbod steeg, er is dus meer te kiezen. De NVM Krapte-indicator steeg in 2023 van 3,1 naar 4,5. Dat levert een iets gezondere en evenwichtigere marktsituatie op. Wanneer de krapte-indicator namelijk onder de 5 staat, is er sprake van een krappe markt met weinig keuze voor kopers en veel mogelijkheden voor verkopers. In de COROP-regio Noord-Friesland (bij NVM Waddeneilanden genoemd) ligt de krapte-indicator iets onder het landelijke gemiddelde wat betekent dat de vraag hier relatief wat groter is dan het aanbod.
- Op 13 juli 2024 stond in Aldtsjerk geen 1 recreatiewoningen te koop.<sup>15</sup> In het totale onderzoeksgebied staan recreatiewoningen te koop op vakantiepark Waterpark Zwartkruis in gemeente Tytsjerksteradiel en op vakantiepark Esonstad aan het Lauwersmeer. Van deze locaties is het aanbod op Waterpark Zwartkruis vergelijkbaar met voorliggend plan in Aldtsjerk. De locatie is echter relatief ver afgelegen van de planlocatie op ca. 20 autominuten. Vakantiepark Esonstad is niet goed te vergelijken met voorliggend plan want is zeer grootschalig en is gelegen aan het Lauwersmeer. Daarbij ligt deze locatie op meer dan 20 autominuten van de projectlocatie. Binnen de 20 autominuten staan dus geen andere recreatiewoningen te koop.



Figuur 7 Ontwikkeling aanbod te koop staande recreatiewoningen per regio 2022 – 2025  
Bron: NVM, bewerking brainbay, 2024

<sup>15</sup> Funda.nl



Figuur 8 Krapte-indicator per regio 2023  
Bron: NVM, 2024

## Planontwikkeling

De ambitie van de regio Noordoost-Fryslân is om te groeien en het toeristische product verder te ontwikkelen. Grootschalige ontwikkelingen, zoals grote vakantieparken, dienen wel een duidelijke verbinding te hebben met de omgeving en de lokale middenstand moet ervan kunnen profiteren. Ook moet de accommodatie passend zijn bij de locatie. De groeiende sector van verblijfsrecreatie kan bijdragen aan het aanpakken van maatschappelijke opgaven zoals krimp, werkgelegenheid en leegstand. Nieuwe recreatiewoningen zijn dus gewenst als deze passen in de omgeving en verbinding maken met de lokale economie.

### Plannen voor vakantieparken

In het onderzoeksgebied is één plan bekend voor ontwikkeling van recreatiewoningen.

- **Waterpark Zwartkruis in Noardburgum.** Recent is het park uitgebreid met 34 recreatiewoningen. Volgens het huidige bestemmingsplan kunnen hier nog 25 recreatiewoningen en 20 recreatieappartementen bijkomen.

## 3.4 Behoeft

### Kwantitatieve behoefte naar recreatiewoningen

De behoefte aan recreatiewoningen baseren wij op basis van de ontwikkelingen in vraag en aanbod en de verwachte groei.

- **De vraag naar recreatiewoningen is flink gegroeid, zowel op de koop- als verhuurmarkt.** Afgelopen 10 jaar steeg het aantal transacties van recreatiewoningen (landelijk 111%), het aantal overnachtingen (landelijk 41%) en het aanbod aan slaapplekken bij recreatiewoningen (landelijk

36%). Exacte cijfers voor de regio Noordoost-Fryslân ontbreken, maar voor de provincie Friesland was er ook een groei waar te nemen, tussen 2013 en 2023 steeg het aantal overnachtingen met gemiddeld 3,3% per jaar.

- **Aanbod.** Net als de vraag is het aanbod gegroeid. De groeiende vraag zorgt voor nieuw aanbod, maar nieuw aanbod trekt ook weer meer vraag. In de periode 2013 – 2023 groeide het aantal slaapplekken op vakantieparken met gemiddeld 1,8% per jaar. Afgelopen 10 jaar is vraag (overnachtingen) in Friesland dus harder gegroeid dan het aanbod (slaapplekken).
- **De groeiverwachtingen en ambities voor toerisme zijn zeer positief.** De landelijke prognose van het NBTC gaat uit van een gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal overnachtingen van 2,7% tot 4,3% tot 2030. De regio Noordoost-Fryslân heeft de ambities om het aantal overnachtingen tot 2030 met 50% te laten groeien tot 2030.

Concluderend zien we dat de vraag en aanbod stijgen, maar dat de vraag (overnachtingen op vakantieparken) afgelopen 10 jaar harder is gestegen dan het aanbod (slaapplekken vakantieparken). Hieruit is op te maken dat behoefte is aan nieuw aanbod in Friesland. Voor het onderzoeksgebied (en de toeristische regio) Noordoost-Fryslân wordt die behoefte versterkt door het feit dat er regionale ambities bestaan om het toerisme te laten groeien en ook de algemene groeiverwachtingen van toerisme zeer positief is.

De vraag in het onderzoeksgebied zal dus toenemen en de planvoorraad is beperkt. In het onderzoeksgebied is momenteel 1 hard plan bekend. Op Waterpark Zwartkruis in Noardburgum kunnen nog 45 woningen bijkomen. Dit laat voldoende ruimte voor andere (kleinschalige) ontwikkelingen zoals voorliggend plan met 7 recreatiewoningen.

### Kwalitatieve behoefte naar recreatiewoningen

Naast een kwantitatieve behoefte bestaat er ook een kwalitatieve behoefte naar recreatiewoningen. De ontwikkeling van recreatiewoningen in Aldtsjerk Foarút speelt in op:

- **Behoeft aan onderscheidende belevingswaarde in een waterrijke omgeving.** Bij het park wordt een recreatiemeer gerealiseerd dat is aangesloten op een populaire vaarroute. Bij de recreatiewoningen kan een boot worden aangemeerd waarmee direct kan worden gevaren op de vaarroute van de Elfstedentocht. Alle elf steden en vele bezienswaardigheden van Fryslân zijn te bereiken via de vaarroute. Daarnaast biedt het meer extra waterrecreatie mogelijkheden wat de toeristische aantrekkelijkheid sterk verhoogt.
- **Behoeft aan kwaliteit en duurzaamheid via nieuwbouw.** Met de nieuwbouw kan worden voldaan aan de moderne eisen wat betreft kwaliteit en duurzaamheid waar kopers en huurders naar zoeken.
- **Mogelijkheid tot spreiding van toerisme in Friesland.** Op een aantal watersportplaatsen in Friesland, met name in het zuidwesten, kan het erg druk zijn met name in het hoogseizoen. Aldtsjerk Foarút kan een aantrekkelijk alternatief zijn.
- **Ontwikkeling sluit aan op beleid met verbinding met de regio.** De regio Noordoost-Fryslân wil het toeristische product verder ontwikkelen. De woningen bij Aldtsjerk liggen vlakbij de kern. Met de komst van recreatiewoningen wordt de vraag naar voorzieningen in de directe omgeving vergroot. De winkels en horeca kunnen hiervan profiteren. Zo draagt de ontwikkeling ook bij aan de lokale economie; zorgt voor meer werkgelegenheid en voorkomt zo krimp en mogelijke leegstand.



Figuur 9 De locatie Aldtsjerk Foarút ligt aan de populaire vaarroute Elfstedenroute

## 4 Motivatie buiten bestaand stedelijk gebied

De planlocatie Aldtsjerk Foarút heeft de volgende onderscheidende kenmerken:

- ✓ De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 23 woningen
- ✓ De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 7 recreatiewoningen
- ✓ De locatie voorziet in de lokale woonbehoefte in Aldtsjerk en de Trynwâlden.
- ✓ De locatie is goed bereikbaar in de regio door de ligging nabij de N361
- ✓ De locatie biedt de potentie voor de ontwikkeling van een waterrijke omgeving om in te wonen en te recreëren in de nabijheid van de Elfstedenvaarroute
- ✓ De locatie biedt de potentie voor verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme in de Trynwâlden

Binnen Aldtsjerk, de gemeente Tytsjerksteradiel en de regio Noordoost-Friesland zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geanalyseerd en beoordeeld op geschiktheid. Andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied bieden geen alternatief voor de ontwikkeling op de locatie Aldtsjerk Foarút, omdat

- De locaties onvoldoende ruimte bieden voor de ontwikkeling van 23 woningen en 7 recreatiewoningen
- De locaties niet voorzien in de lokale woonbehoefte in Aldtsjerk en de Trynwâlden
- De locaties regionaal minder goed ontsloten zijn
- De locaties niet voorzien in een waterrijke omgeving en ook geen mogelijkheden bieden om een dergelijke omgeving te realiseren
- De locaties niet de potentie bieden recreatie en toerisme in de Trynwâlden verder te ontwikkelen

De voorgenomen ontwikkeling van (recreatie)woningen op de locatie Aldtsjerk Foarút is in de regio niet binnenstedelijk te ontwikkelen. Bovendien is de ontwikkeling (een CPO) georganiseerd vanuit het dorp zelf en gericht op de inwoners van Aldtsjerk waardoor een locatie elders niet voor de hand ligt.

## 5 Conclusie

De ontwikkeling van 23 woningen en 7 recreatiewoningen op locatie Aldtsjerk Foarút past binnen de geconstateerde behoefte in de regio in de periode 2024-2034. Elders binnen de regio zijn de mogelijkheden voor de voorgenomen ontwikkeling nihil. Daarmee past de ontwikkeling op de locatie Aldtsjerk Foarút binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

# Bijlage 1: Beleidskader (Antea Groep, 2022)

## Beleidskader

### Rijksbeleid

Het Rijksbeleid heeft aan alle gemeente opgedragen om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een analyse te maken aan de hand van een aantal kernvragen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is samengevat bepaald dat in 'de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet zijn opgenomen, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. Deze omschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de zogenoemde "Ladder voor duurzame verstedelijking".

### Provinciaal beleid

#### Verordening Romte Fryslân 2014

Bestemmingsplannen die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken dienen ook op grond van de Verordening Romte van de provincie Fryslân een analyse te bevatten of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied of niet.

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1, onder h. van het Bro is een "bestaand stedelijk gebied" een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Uit uitspraken van de AbRvS blijkt dat het 'volgens de Nota van toelichting [bij het Besluit ruimtelijke ordening zoals dat op 1 juli 2017 in werking is getreden] van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving afhangt' of er sprake is van een bestaand stedelijk gebied waarin de nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt.

In artikel 1, lid 1.15 van de Verordening Romte Fryslân 2014 is een overeenkomstige omschrijving van het begrip "bestaand stedelijk gebied" opgenomen: "het gebied dat de bestaande of bij een bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied



Figuur: Bestaand stedelijk gebied van Aldtsjerk (rode marking) op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014. Plangebied is groen weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in het bestaand stedelijk gebied ligt zoals op grond van provinciaal beleid is vastgelegd. Daarnaast wordt in artikel 3, lid 3.1, onder 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 het volgende bepaald.

1. “Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.”
2. “In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien [. . .] in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten”.

Op grond van artikel 1, lid 1.103 van de verordening is een woonplan “een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat [. . .] tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de

woningbouwregio". De gemeente heeft niet een dergelijk plan "dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft".

Onder 3.1.2 van lid 3.1 is het volgende bepaald. "In afwijking van artikel 3.1.1 kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet past in een woonplan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan wordt ingepast in het regionale woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau, of door fasering van plannen;
- b) [. . .];
- c) de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij [de] aard en schaal van de overige [kern] [. . .];
- d) voorafgaand aan het voorgeschreven wettelijk overleg over het ruimtelijk plan, is met Gedeputeerde Staten overleg gevoerd over de noodzaak van toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente."

Aan de hand van bovenstaande heeft de gemeente meerdere keren met de provincie afgestemd over de inhoud van het totaalplan. Het is ook een ontwikkeling die al jaren loopt qua voorbereiding zodat de provincie op meerdere momenten is geraadpleegd over de wenselijkheid van de bouw van woningen, recreatiewoningen en de zandwinning.

#### Recreatiewoningen

Ten aanzien van de recreatiewoningen is Aldtsjerk geen recreatiekern die is aangewezen in de Verordening. Bij recreatiekernen wil de provincie ontwikkelingen mogelijk maken en bij andere kernen terughoudend zijn met nieuwe ontwikkelingen en maatwerk toepassen.

## Gemeentelijk beleid

### Woonvisie 2019-2024

Door de raad is op 4 juli 2019 de Woonvisie 2019-2024 vastgesteld. Hierin heeft de raad zijn visie op het wonen – vooral voor wat betreft het aantal en de soort woningen – in de gemeente Tytsjerksteradiel uiteengezet.

Voor wat betreft de bouw van woningen is het uitgangspunt van de visie 'het bouwen naar de verwachte behoefte in de regio'. Hierover worden afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân en de provinsje Fryslân. Door herhaaldelijk onderzoek uit te voeren naar de vraag naar en het aanbod aan (beschikbare) woningen kunnen we inzicht houden in het aantal woningen en of we als gemeente niet (de bouw van) te veel of te weinig woningen mogelijk maken. Hierbij vinden wij het belangrijk dat er in alle dorpen ruimte blijft voor de bouw van woningen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat er sprake moet zijn van een 'aantoonbare behoefte aan het beoogde initiatief'.

Om te waarborgen dat de te bouwen woningen voor wat betreft de soort ook aansluiten bij de behoefte wil de raad op basis van een afwegingskader woningbouwontwikkelingen hierop beoordelen. Dit afwegingskader is samen met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân opgesteld.

Hiervoor is door het bureau KAW in juli 2019 het "Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven ANNO-gemeenten" opgesteld. In het afwegingskader zijn de volgende kenmerken opgenomen op basis waarvan een plan voor de bouw van woningen wordt beoordeeld.

- A. "Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?"
- B. "Is het realiseerbaar?"
- C. "Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming?"
- D. "Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid?"
- E. "Is er sprake van vernieuwende woonvormen?"
- F. "Geeft het een impuls aan de directe omgeving?"
- G. "Zijn er afspraken vastgelegd?"
- H. "Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?"

Deze vragen worden in hoofdstuk 3 van deze analyse van een inhoudelijke toets door de gemeente voorzien.

### **Woningbehoefteonderzoek 2022 gemeente Tytjerksteradiel**

Het nieuwste woningbehoefteonderzoek zoals bedoeld in de Woonvisie 2019-2024 is door KAW in mei 2022 uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport Woningbouwbehoefteonderzoek 2022. Dit rapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Uit de resultaten van het woningbehoefteonderzoek blijkt voor de gemeente samengevat het volgende.

- “In de hele gemeente is nog behoefte aan extra woningen. Er is vraag naar nieuwe koop- en huurwoningen [. . .]. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens [in dorpen zoals Aldtsjerk] na 2030 iets.”
- “Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's/bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit.”
- “Overall is nog vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.”
- “Het aantal plannen in Tytjerksteradiel is ruim, maar passend bij de positie van de gemeente. Er is behoefte aan een betere verdeling over types: meer patio/bungalow, tweekapper en rij-koop. Zorg ervoor dat er steeds voldoende harde plannen zijn. Hoeveel precies is nu lastig te zeggen.”

Voor Aldtsjerk – dat in het onderzoek één groep is met Oentsjerk, Mûnein, Readtsjerk en Wyns – blijkt het volgende.

- “De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop en sociale huursector. Er is ook vraag naar enkele particuliere huurwoningen [. . .]. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 groeien.”
- “Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's/bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit.”
- Er “is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan.”
- “Het planaanbod is passend bij de behoefte. Naar type is er bijstelling nodig: er zijn vrijwel alleen plannen voor vrijstaande woningen, maar er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio's/bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken.”

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het aanbod zoals opgenomen in het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het aantal woningen in overeenstemming is met de vraag. In dit programma is voor het project Aldtsjerk Foarút de bouw van 23 woningen opgenomen. Dit aantal wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het Woningbouwprogramma 2022 is door het college van burgemeester en wethouders op 12 juli 2022 vastgesteld. Het programma is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Hierbij is in (de onderbouwing van) het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het soort woningen in het project Aldtsjerk Foarút de bouw van 7 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-eenkapwoningen en 10 rijwoningen opgenomen. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan moeten 7 woningen als vrijstaande woning worden gebouwd en mogen 16 woningen als vrijstaande, twee-onder-een-kap of rijwoning worden gebouwd. Hiermee worden op grond van het bestemmingsplan de verschillende soorten woningen mogelijk gemaakt waar op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek behoefte aan is. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om deze woningen te bouwen. Op basis hiervan is er voor wat betreft de woningen een behoefte aan de “nieuwe stedelijke ontwikkeling” die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking

### Toetsing aan provinciaal beleid

Hoewel de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking niet meer in de verordening Romte opgenomen heeft is, afstemming met de provincie over het plan als geheel natuurlijk wel van groot belang. Ook de provincie Fryslân heeft de realisatie van betaalbare woningen als belangrijk onderwerp voor de komende jaren als het gaat om de woningbouwprogrammering. Er is ook al jaren overleg en afstemming tussen gemeente en provincie over dit plan. Ook de provincie ziet de meerwaarde van dit plan voor het dorp Aldtsjerk.

#### *Bestuurlijke afstemming met de provincie woningbouw*

Over het Woningbouwprogramma 2022 en het woningbehoefteonderzoek 2022 heeft overleg met Gedeputeerde Staten plaatsgevonden binnen de woningbouwafpraak van Noordoost Fryslân en de provincie zoals openomen in de brief van Gedeputeerde Staten van 11 mei 2020. Deze brief is opgenomen in bijlage 3 bij deze onderbouwing.

In de brief merkt Gedeputeerde Staten het volgende op. 'Gedeputeerde Staten zetten in op een experiment in de regio Noordoost - Fryslân met een looptijd van 5 jaar tot 2025. In dit experiment gaan wij in halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen in gesprek over de balans van de woningmarkt in de regio. Centraal hierbij staat de geactualiseerde woningmarktanalyse van KAW, het woonprogramma, de woningmarktmonitor en het afwegingskader. De gemeente is vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gedeputeerde Staten gaan niet actief sturen. Er wordt toegewerkt naar de woningbehoefte die voor de komende 10 jaar wordt gezien. De gemeente heeft aangegeven zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor het programmeren waarbij rekening gehouden wordt met een onderbouwde en geprognosticeerde woningbehoefte. Gedurende de looptijd van het experiment heeft de regio de vrijheid om zelf invulling te geven hoe om te gaan met de bestaande harde buitenstedelijke capaciteit.'

Samengevat volgt uit deze brief dat Gedeputeerde Staten het in de periode tot tenminste 2025 aan de gemeente overlaat om (het nut en) de noodzaak van een project voor de bouw van woningen te onderbouwen.

Deze nut en noodzaak voor dit plan blijkt uit het Woningbouwprogramma 2022 in samenhang met het door KAW in 2022 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek.

#### *Ontheffing Verordening Romte recreatiewoningen*

Aldtsjerk is geen recreatiekern zoals die door de provincie zijn vastgelegd in de Verordening Romte. Dat wil zeggen dat de zeven recreatiewoningen die onderdeel uitmaken van de plannen alleen mogelijk zijn als de provincie ontheffing verleend van deze verordening.

Ten aanzien van de realisatie van de zeven recreatiewoningen heeft de provincie op 15 maart 2022 (kenmerk: 01972675) een ontheffing op de verordening verleend en toestemming gegeven in het kader van de realisatie van het totaalplan. De recreatiewoningen dragen bij aan de betaalbaarheid van het gehele plan en daarom geeft de provincie toestemming. Ook zorgen ze in de visie van de provincie voor een visuele verbinding tussen het dorp en de nieuwe woningbouw.

### Toetsing aan gemeentelijk beleid

#### **Woningbehoefteonderzoek KAW 2022**

Daarbij blijkt uit het door KAW in 2022 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek dat het aanbod zoals opgenomen in het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het aantal woningen in overeenstemming is met de vraag. Zoals opgemerkt in hoofdstuk is in (de onderbouwing van) het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het soort woningen in het project Aldtsjerk Foarút de bouw van 7 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 10 rijwoningen opgenomen. Er is dus een grotere behoefte aangetoond dan de maximale mogelijkheden van dit bestemmingsplan waar 23 woningen voorzien zijn.

Op grond van het voorliggend bestemmingsplan moeten 10 woningen als vrijstaande woning worden gebouwd, er komen 2 bouwvlakken met twee-onder-één-kap woningen, twee bouwvlakken met drie-onder-één-kap woningen en drie woon-werk kavels waarbij de woning en bedrijfsloods geschakeld worden.

Hiermee worden op grond van het bestemmingsplan de verschillende soorten woningen mogelijk gemaakt waar op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek behoefte aan is.

Het college van burgemeester en wethouders heeft deze woningbouwprogrammering vastgesteld (versie 20-06-2022). Daarin zijn deze 23 woningen voor Aldtsjerk ook opgenomen.

### **Woonvisie 2019-2024**

In hoofdstuk 2.3 is aangegeven dat de raad op basis van een afwegingskader woningbouwontwikkelingen wil beoordelen of de te bouwen woningen voor wat betreft de soort aansluiten bij de behoefte. Hiervoor is door KAW in juli 2019 het "Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven ANNO-gemeenten" opgesteld. Het afwegingskader is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Dit toetsingskader is mede gebaseerd op de woonvisie van de gemeente die is opgenomen als bijlage 4. In deze visie staat dat de gemeente initiatieven vanuit de dorpen die bijdragen aan leefbaarheid worden door de gemeente waar mogelijk gefaciliteerd.

In het afwegingskader zijn de volgende kenmerken opgenomen op basis waarvan een plan voor de bouw van woningen wordt beoordeeld.

1. "Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?"
2. "Is het realiseerbaar?"
3. "Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming?"
4. "Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid?"
5. "Is er sprake van vernieuwende woonvormen?"
6. "Geeft het een impuls aan de directe omgeving?"
6. In het afwegingskader is G. niet opgenomen.
7. "Zijn er afspraken vastgelegd?"
8. "Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?"

Onderstaand wordt ingegaan op deze vragen:

#### **Ad 1.: "Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?"**

De vraag naar betaalbare woningen is groot en zal de komende tijd ook groot blijven. Het aanbod is op dit moment klein. In Aldtsjerk is er geen aanbod. Door de constructie met Aldtsjerk Foarút zal ook het dorp meedelen in de opbrengsten van het plan. Winsten zullen aangewend worden voor projecten in het dorp. Doordat er een recreatieve en zandwinningscomponent aan het plan is toegevoegd, is er sprake van een uniek concept waardoor de kavel en woningprijs laag kan blijven. Dit is mede daarom een project waar de gemeente medewerking aan wil verlenen. Tenslotte zal het project ook zorgen voor een doorstroming in de bestaande woningvoorraad. De diversiteit aan woningen in dit plangebied maakt het sneller mogelijk om ook binnen het dorp te kunnen verhuizen van een kleiner naar een grotere woning. Hierdoor kunnen ook in de bestaande woningvoorraad woningen beschikbaar komen.

#### **Ad.2: "Is het realiseerbaar?"**

Er zijn tussen gemeente, initiatiefnemer en dorpsbelang afspraken gemaakt over de invulling van de plannen. De gronden komen in eigendom van initiatiefnemer en uit de diverse omgevingsonderzoeken die gedaan zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure blijkt dat er sprake is van een uitvoerbaar plan. Daarmee wordt geconcludeerd dat de plannen realiseerbaar zijn.

#### **Ad. 3: "Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming?"**

De bouw van betaalbare woningen aan de noordkant van het plangebied zorgen voor een versnelling van de doorstroming in het dorp. Met name voor starters en ouderen zullen deze kavels bijdragen aan de doorstroming in het dorp Aldtsjerk.

#### **Ad. 4: "Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid?"**

De woningen en recreatiewoningen zullen volledig gasloos en duurzaam gebouwd worden. Hetet meer dat ontstaat, kan dienst-doen als waterbuffer voor het gebied in tijden van droogte of juist overvloedige regenval.

#### **Ad. 5: "Is er sprake van vernieuwende woonvormen?"**

Het bouwen van betaalbare starterswoningen en vrijstaande woningen is niet vernieuwend maar draagt wel bij aan de grote vraag die er is in de gemeente.

**Ad. 6: “Geeft het een impuls aan de directe omgeving?”**

De ontwikkeling van het gebied geeft een forse impuls aan Aldtsjerk. Het is geïnitieerd vanuit de dorpsbewoners zelf en zal bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp. Jonge mensen kunnen blijven wonen in de omgeving waar ze opgegroeid zijn en datzelfde geldt ook voor oudere bewoners. De ‘eigen kinderen’ kunnen blijven wonen in hun eigen dorp waardoor de basisschool en een actief verenigingsleven en betrokkenheid bij het dorp in stand kan worden gehouden.

De recreatiewoningen realiseren werkgelegenheid, maar ook het gebruik maken van de bestaande recreatieve voorzieningen in Aldtsjerk-Tynwalden en Noard East Fryslan als geheel worden als positief beoordeeld door de gemeente in dit concept.

Zoals onder Ad 1. beschreven zullen opbrengsten vanuit dit plan vrijkomen voor nieuwe projecten in het dorp zelf. Dit zal de leefbaarheid in het dorp vergroten en een directe stimulans geven.

**Ad. 7: “Zijn er afspraken vastgelegd?”**

Er zijn tussen gemeente en initiatiefnemers afspraken gemaakt over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. Ook zijn er overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten over de uitvoering, planning en financiën van het plan als geheel. Ook zijn de afspraken tussen Aldtsjerk Foarút en de aannemer juridisch vastgelegd. Iedereen heeft dan ook hetzelfde doel en dat is betaalbare woningen ontwikkelen voor de bewoners van Aldtsjerk.

**Ad. 8: “Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?”**

Het plan is ontwikkeld vanuit het dorp en haar bewoners zelf. Het draagvlak in het dorp als geheel is dan ook groot te noemen. Dat wil overigens niet zeggen dat iedereen het er mee eens zal zijn en met name de direct omwonenden zullen de meeste invloed kunnen ondervinden van de aanleg- en gebruiksfase. Daarom is door de gemeente zorgvuldig onderzoek gedaan naar de belangen van de direct aanwonenden (particulieren en bedrijven). Ook uit de omgevingsonderzoeken die gedaan zijn blijkt dat het plan vanuit ‘een goede ruimtelijke ordening’ goed inpasbaar is in de omgeving zonder dat de direct omwonenden te maken krijgen met overlast die buiten de bestaande wet- en regelgeving valt.

De gemeentelijke politiek is de afgelopen jaren vele malen betrokken bij de ontwikkeling van het gebied en de totstandkoming van de plannen. Daarbij krijgen zij tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan de definitieve keuze voorgelegd of de planologische basis, die in dit bestemmingsplan is vastgelegd, voldoet. Daarbij zullen ook eventuele zienswijzen worden betrokken.

Op grond van bovenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling die voldoet aan het afwegingskader van dit beleidsdocument.