

ons kenmerk: SAF 23.007

locatiekeuze

Aldtsjerk Foarút



Aldtsjerk, 14 september 2023

**Namens bestuur Stichting Aldtsjerk Foarút
Han Westerhof,
secretaris**

1 Inleiding

Hierbij een toelichting waarom er gekozen is voor de huidige locatie en op basis van welke argumenten hebben we hiervoor gekozen. Dat betekent een terugblik vanaf 2004 naar 2017.

2 Aldtsjerk Foarút is niet zomaar ontstaan

Het plan Aldtsjerk Foarút is gebaseerd op meerdere ontwikkelingen:

- vragen van de jongeren voor betaalbare woningen;
- het meedoen van Aldtsjerk aan de pilot Nieuwe Kijk op dorpsplannen en de omschrijving van het dorps DNA in de periode 2006-2008;
- de voortdurende gesprekken met de inwoners over wat we willen met ons dorp;
- het bevaarbaar maken van de Noordelijke Elfstedenvaarroute. Aldtsjerk is het laatste dorp aan de Elfsteden route op de schaats.

De nadruk in Aldtsjerk Foarút ligt op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Onze historie en landschap zijn de inspiratiebron voor de ontwikkelingen. We hebben nadrukkelijk gekeken naar de kwaliteit van het huidige dorp en zien mogelijkheden om het dorp leefbaar te maken voor de toekomst naar aard en schaal van het dorp.

Het huidige landschap

In de Friese Bosatlas staat op pagina 78 links onderaan een foto van ons prachtige landschap, onder het kopje Oudkerk en Bartlehiem en een prachtige omschrijving van dit landschap als onderdeel van het terpengebied van Oostergo. Dat landschap is ook de drager van onze plannen.

B. Oudkerk en Bartlehiem

De luchtfoto bestrijkt een gebied van Oentsjerk en de Roodbaardtuin van Staniaastate rechtsonder tot aan de boerderij Bethlehem in de uiterste linkerbovenhoek. Aan deze boerderij ontleent de nabije buurschap Bartlehiem zijn naam. De N361 die zich als een S voordoet verbindt Leeuwarden met Dokkum en volgt de rand van de zandgronden van de Trynwâlden, waarop behalve Oentsjerk ook Aldtsjerk met de Aldtsjerkster Mar te onderscheiden is. De Trynwâlden vormt de verste uitloper van een opstrekende verkaveling die zijn oorsprong heeft. De Aldtsjerkster Feart (linksboven) is een van de vele vaarten die vanaf de klei ver landinwaarts reiken. Samen met de Moark die in het zuiden (midden links) de Aldtsjerkster Mar verlaat is hij onderdeel van de Elfstedenroute.



3 Terugblik 2004-2017

3.1 2004

In 2004 hebben een aantal jonge inwoners dorpsbelang Oudkerk gevraagd naar de mogelijkheid van betaalbare woningen voor de jeugd. In die periode zijn een aantal gesprekken en voorstellen gedaan

richting de gemeente Tytsjerksteradiel. Het gemeentelijk woonplan van de gemeente Tytsjerksteradiel had geen uitbreidingsmogelijkheden voor woningen gepland in Aldtsjerk voor de plan periode 2000 – 2010.

3.2 2005

Om in te spelen op het woonplan van de gemeente Tytsjerksteradiel in de volgende planperiode 2010-2020 heeft dorpsbelang Oudkerk in 2005 een enquête onder alle inwoners van het dorp gehouden over hoe we met elkaar willen wonen en leven in Aldtsjerk. In deze enquête is aan de inwoners gevraagd waar uitbreiding in het dorp kan plaats vinden. Het resultaat was een 17-tal locaties (kleine en grotere in en rondom het dorp).

In 2005 hebben wij Peter Karstkarel gevraagd om zijn visie op ons dorp en toekomstige ontwikkelingen te geven. Hij heeft nadrukkelijk gekozen voor de uitbreiding aan de noordwestkant van het dorp en beslist niet op de volkstuinen. “Met bouwen op de volkstuinen verlies je de mooie doorkijkjes die je hebt”, aldus Karstkarel. Hij benoemde de mogelijkheden voor recreatie en toerisme voor Aldtsjerk en verbinding met het water. Een belangrijk kenmerk volgens Karstkarel is dat er in het oude dorp geen ‘rechte rooilijn’ van de huizen is, de huizen verspringen wat juist een mooi beeld geeft.

3.3 2006-2008

In 2006 is Dorpsbelang Oudkerk benaderd door de gemeente Tytsjerksteradiel om mee te doen aan de pilot ‘Nieuwe kijk op dorpsplannen’ en de beschrijving van ‘het dorps DNA’. Een project van stedenbouwkundig bureau Noordpeil in de 6 gemeenten van de stadsregio.

- Aldtsjerk: Tytsjerksteradiel;
- Beetgum: Menaldumadeel;
- Britsum: Leeuwarderadeel;
- Easterein: Littenseradiel;
- Lekkum/Miedum/Snakkeburen: Leeuwarden;
- Warten: Boarnsterhim.

Aldtsjerk heeft hieraan meegedaan en is op zoek gegaan naar de kwaliteitsdragers van zowel groen, (bomen, struiken etc) grijs (wegen, paden etc), blauw (water en watergangen, etc) en rood (bebouwing in ruimste zin van het woord).

Bij de start van de pilot in 2006 is een werkgroep van vijftien dorpsgenoten actief betrokken. Zij zijn ‘op zoek gegaan’ naar de eigen kwaliteiten van het dorp en de kansen voor groen, grijs, blauw en rood.

In de pilot periode is door het dorp een tweetal locatiekeuzes voorgesteld om de ontwikkelkansen voor woningen (rood) te realiseren. Een van de opties was het land ten westen van de Klinze en grenzend aan de Murk/ Aldtsjerkster Feart. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft aangegeven dat ontwikkelingen voor rood op deze locatie bijzonder lastig zullen gaan worden vanwege de status van monument van het Klinzebos , de Klinze en omliggende landbouwpercelen zijn monumentaal erfgoed. Het verwerven van de grond voor een redelijke prijs is ingeschat als lastig. ¹ Andere opties waren gebied tussen Marwei en Rhaladijk en land ten noordwesten van het dorp over de Aldtsjerkster Feart.

¹ Nieuwe kijk op dorpsplannen, Interview Aldtsjerk, pag 28-29



3.4 2008

In april 2008 heeft een inwoner bij Dorpsbelang Oudkerk aan gegeven dat hij bereid is een stuk grond ter grootte van 18 ha beschikbaar te stellen tegen agrarische waarde voor ontwikkelingen en specifiek voor eventuele woningen voor starters op de woningmarkt . Deze locatie is ook genoemd in de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf van Aldtsjerk (locatie ten noordwest van Aldtsjerk aan de noordzijde van de Aldtsjerkster Feart).



Alvorens het eindresultaat van de pilot en de blik op de toekomst te presenteren tijdens de dorpendag van 8 juni 2008 heeft dorpsbelangen met het dorp in mei 2008 de verschillende keuzes besproken. Het dorp heeft toen gekozen voor de ontwikkeling op de genoemde locatie.

Waarom deze locatie: Dit is de plek waar we het dorps DNA vorm kunnen geven en specifiek meer aandacht voor blauw.

- ruimte hebben voor openbaar water, omdat het huidige water van Aldtsjerk in de bebouwde kom niet openbaar toegankelijk is;
- tevens het huidige bedrijventerrein beter kunnen inpakken, grote wens vanuit het kwaliteitsteam Romte van de provincie;
- Een unieke mogelijkheid zaken te realiseren aan en op het water.

We hebben niet alleen naar gekeken naar ontwikkelingen in het dorp op de korte termijn maar ook voor de langere termijn, tot en met 2030, zie hoofdstuk 4 ambities.

De resultaten van de 6 dorpen met hun dorps DNA zijn gepresenteerd op de dorpendag in juni 2008 waar de dorpen hun blik op de toekomst hebben gepresenteerd. Dit was het einde van het pilot project. Het resultaat van Aldtsjerk is vastgelegd in de ruimtelijk kwaliteitsparagraaf Aldtsjerk en de beschrijving van het dorps DNA.²

3.4.1 Het plan Aldtsjerk Foarút

In de tweede helft van 2008 heeft Dorpsbelang Oudkerk het initiatief genomen om tot het plan Aldtsjerk Foarút te komen voor wonen, werken en recreëren³. Het plan is mede gebaseerd op de provinciale- en gemeentelijke beleidsnotities:

- In 2008 was de gemeente Tytsjerksteradiel bezig met het realiseren van de structuurvisie "Finster op de romte" en het woningplan 2010 – 2020;
- Vanuit de provincie het streekplan Fryslân 2007, "Om de kwaliteit van de Romte", december 2006 en notitie "Romte foar kwaliteit", 2006.

Dorpsbelang Oudkerk heeft het plan Aldtsjerk Foarút december 2008 aangeboden aan de wethouder en gemeenteraad van de gemeente Tytsjerksteradiel met het verzoek om de inhoud mee nemen in realisatie van de structuurvisie en woningplan voor de periode 2010-2020.

3.5 2009-2010

In 2009 hebben we een woningmarktonderzoek gedaan onder alle inwoners van het dorp, dit om de mogelijke vraag naar woningen goed in beeld te krijgen. De resultaten van het onderzoek hebben we aangeboden aan de gemeente om mee te nemen in de realisatie van het woonplan van de gemeente en de wensen van Aldtsjerk in het bijzonder.

Uit dit woningmarktonderzoek blijkt dat er 28 dorpsgenoten zijn die wel op zoek willen naar een andere woning, maar die woning dient dan wel in Aldtsjerk te staan, zie bijlage 1.

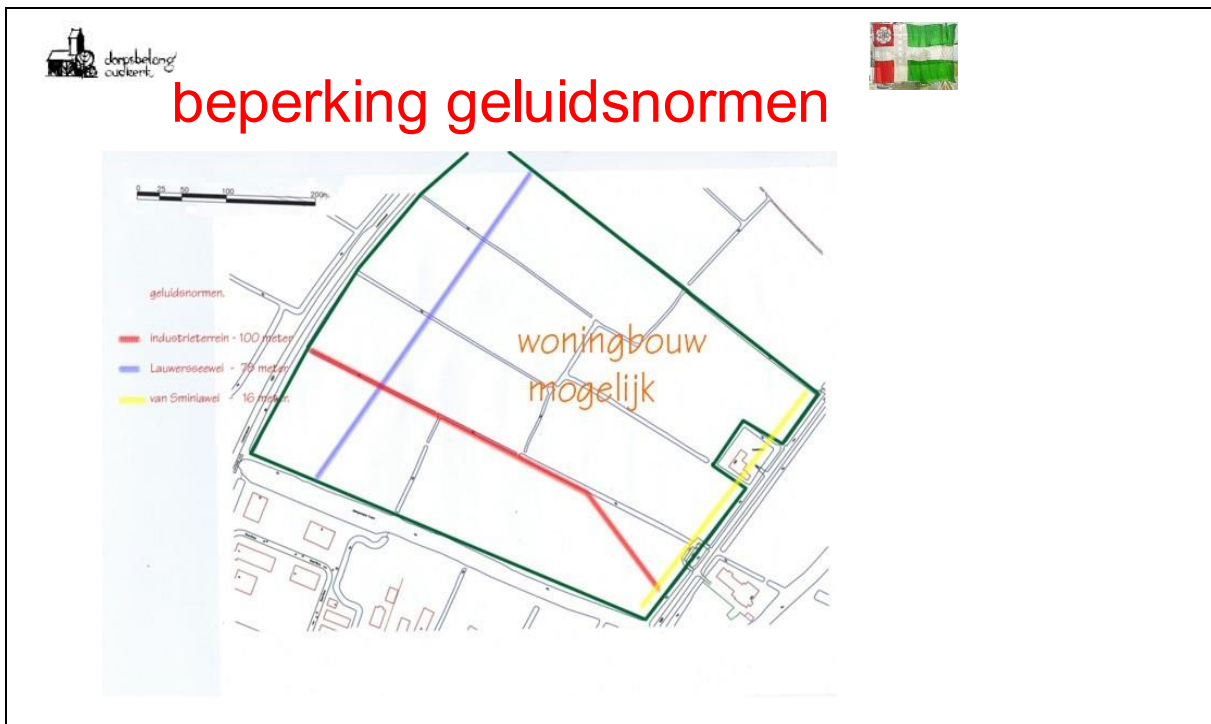
² Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf Aldtsjerk en paspoort Aldtsjerk, Noordpeil juni 2008

³ Aldtsjerk Foar(r)ut, dorpsbelang Aldtsjerk, december 2008

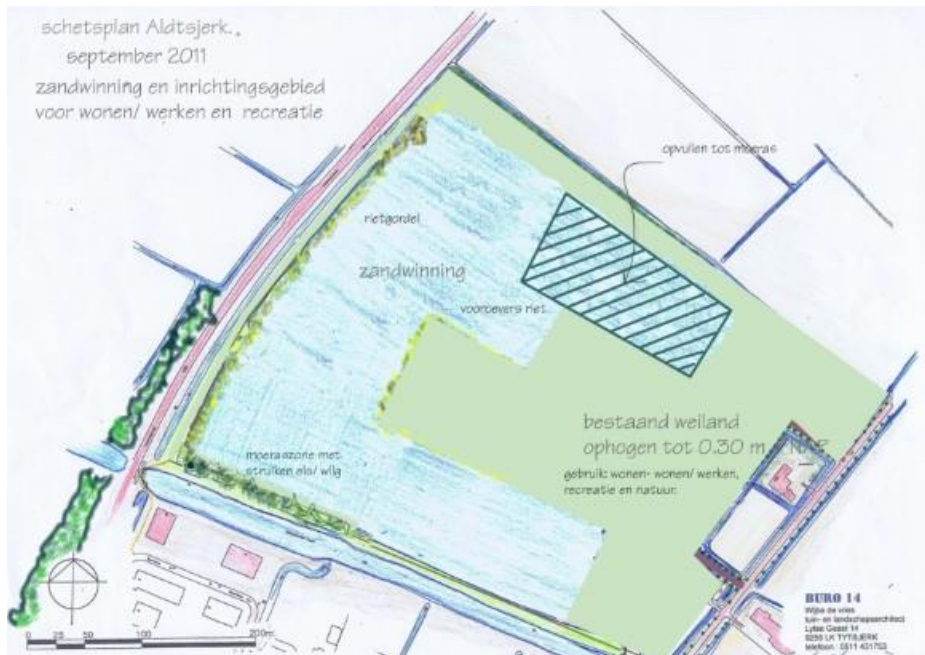
December 2010 heeft de gemeente Tytstjerksteradiel aan Aldtsjerk Foarut laten weten om mee te willen werken aan de bestemmingsplanwijziging en te ondersteunen bij de verdere uitvoering zoals het maken van een bestemmingsplan en overleg met overige overheden.

3.6 2011 – 2013

Eerste stap is het maken van een schetsontwerp op basis van uitgangspunten door een landschapsarchitect in het plangebied rondom de motorherberg. Waarbij aantal geluidsnormen beperkingen in het gebied met zich mee brengen



Een voorbeeld



de gemeente gevraagd om een bestemmingsplan wijziging en samenwerking met het dorp bij de realisatie

In 2011 zijn met dit schetsontwerp de eerste gesprekken geweest met de provincie Fryslan, zowel met het kwaliteitsteam Romte als de afdeling ontgronding. Omdat we in de planvorming een nieuw meer (ongeveer 15-20 m diep) willen realiseren, het zand verkopen en met de 'winst' van het zand relatief goedkope starterswoningen willen realiseren.

Het schetsontwerp was de basis om te verkennen bij de provincie of een ontgrondingsvergunning kon worden verkregen.

3.6.1 Overleg met Eeltjemeer VOF

Overleg met Eeltjemeer VOF heeft plaats gevonden omdat zij de partij zijn die geïnteresseerd zijn in de zandwinning. Zij exploiteren op afstand reeds een bestaand depot. Tijdens het eerste overleg bleek al snel dat het eerste schetsontwerp vele belemmeringen geeft in de realisatie van de zandwinning vanwege de relatief beperkte breedte van de waterpartij, en daardoor de taluds en diepte zeer beperkt zullen zijn en daarmee een veel kleinere hoeveelheid zand kan worden gewonnen. Een rechthoekige plas biedt hiervoor veel meer mogelijkheden. De financiële opbrengst is daardoor voor Aldtsjerk Foarút beperkt.

3.6.2 Communicatie met dorp en omwonenden

Oktober 2011 is huis aan huis een nieuwsbrief verspreid in het gehele dorp. Vervolgens is het dorp uitgenodigd voor een informatieavond op 21 februari 2012 over de stand van zaken van het plan voor het gehele dorp. Tijdens deze informatieavond is o.a. vastgelegd dat er overleg dient plaats te

vinden met direct omwonenden van het plan. Op 29 maart 2012 heeft een informatieavond met omwonenden van plan gebied plaats gevonden bij op de locatie van de motorherberg in het plangebied.

3.6.3 Communicatie met bewoners Motorherberg, van Sminiaweg

Vanaf 2011 is er geregeld overleg met de bewoners van de Motorherg over de planvorming. Zij exploiteren een motorherberg en willen dit graag uitbreiden met trekkershutten en willen graag dat de woningen op een redelijke afstand worden gerealiseerd, het liefst 100 m. Er zijn diverse gesprekken gevoerd ook in samenspraak met de gemeente. Om in beeld te brengen van een afstand van 100 of 50 meter betekend voor de planvorming is dit op 7 mei 2013 gepresenteerd tijdens een bijeenkomst met omwonenden.



3.6.4 Eerste schetsontwerp aangepast

In 2013 heeft de stedenbouwkundige van de gemeente een nieuw schetsontwerp gemaakt

Het schetsontwerp



Verkavelings schets



3.7 2014-2015

Aan de hand van deze schets is overleg geweest met de bewoners van de motorherberg. Tevens zijn de kosten in beeld gebracht voor het gehele plan. In overleg met de gemeente zijn alternatieven verkent, zowel aan de rechter zijde van de motorherberg als aan de linkerzijde. Twee betrokken architecten in het dorp hebben deze verkenning gedaan.



Dit plan is echter op basis van calculaties een relatief duur plan omdat er veel grijs (wegen) moeten worden gerealiseerd er grote kavels ontstaan waardoor kosten voor realisatie te hoog zijn. Er is verkent met de gemeente om in dit plan meer huizen te realiseren, maar dat was voor de gemeente niet bespreekbaar.

In 2015 is dus gekeken naar een alternatief om kosten te besparen en tevens de bewoners van de motorherberg deels te ontlasten

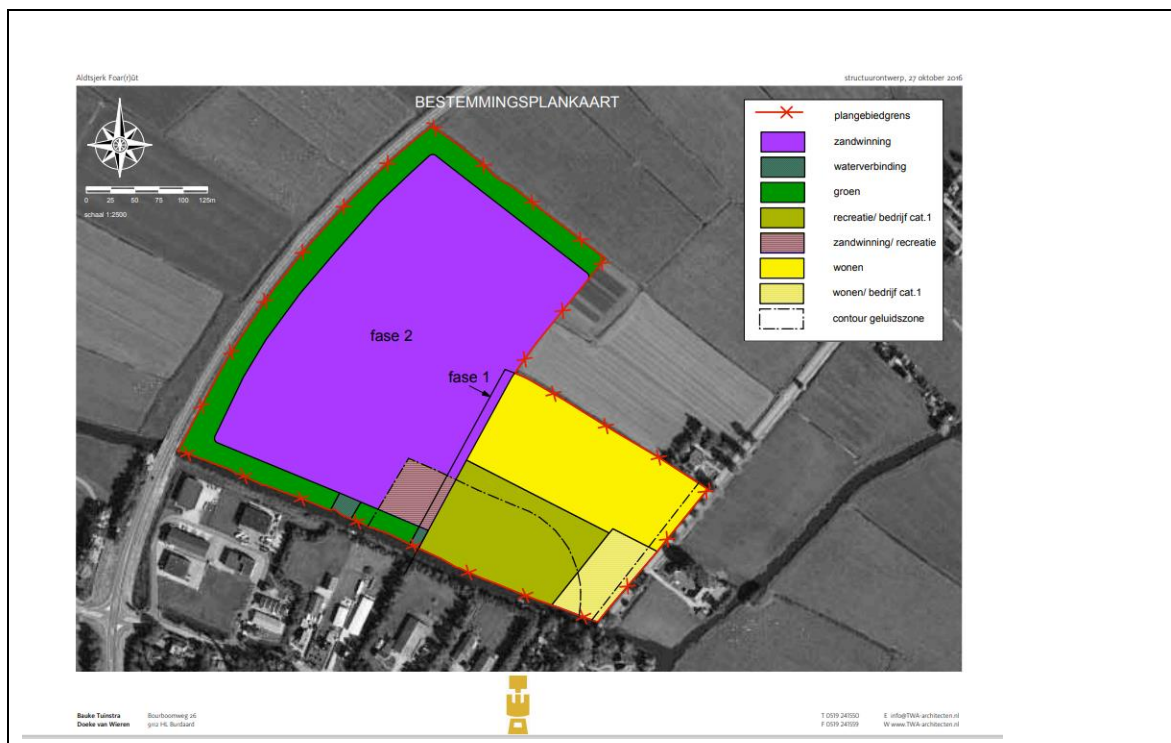


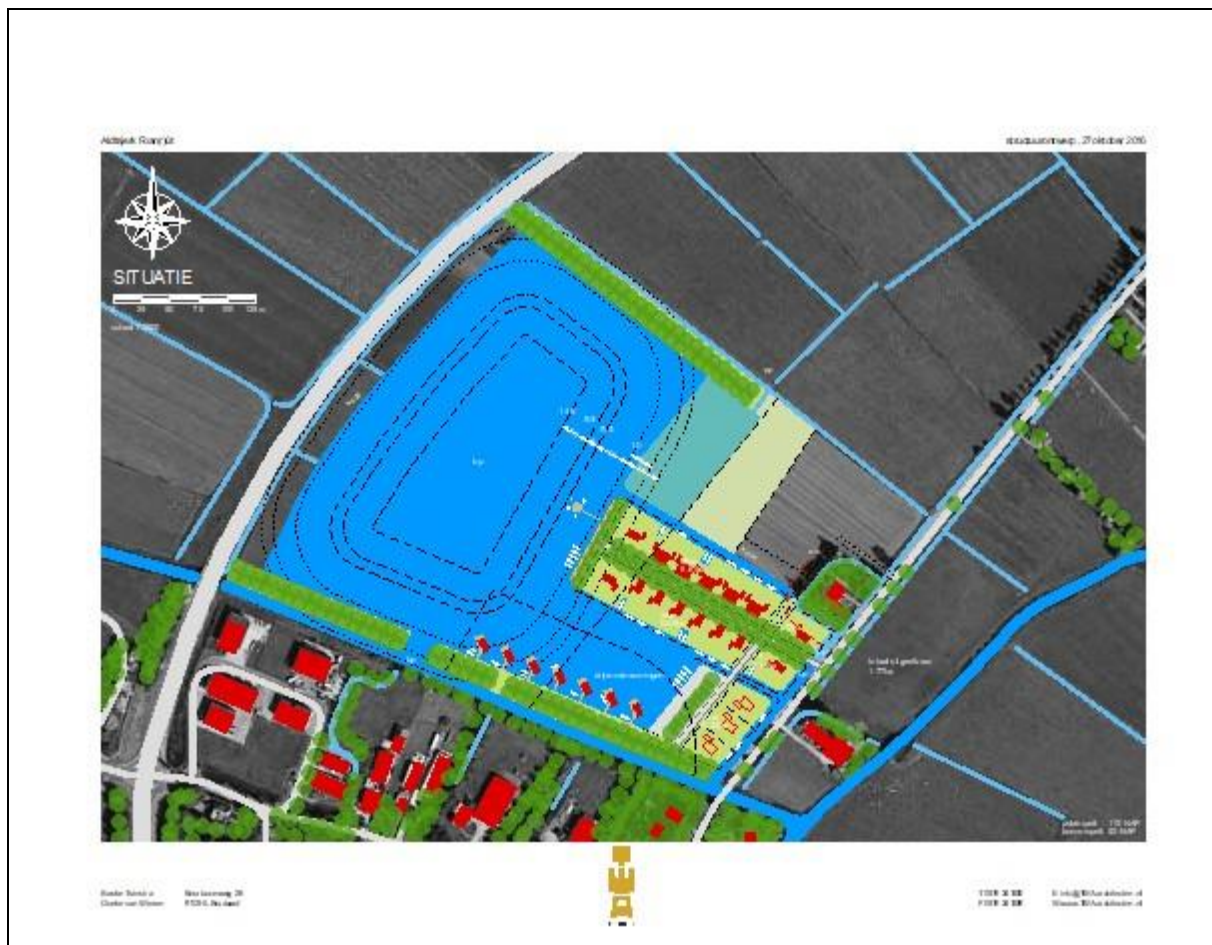
Hierbij is wel rekening gehouden met milieuzones, wat betekent dat in de tekening de milieuzone is weergegeven. Aan de hand van deze tekening zijn door Grontmij grondexploitaties gemaakt. En

betekent dat in de planvorming hiermee niet 18 ha maar 15 ha dient te worden verkregen bij de landeigenaar.

3.8 2016 komen tot huidige locatie

Op basis van de uitgangspunten van het dorps DNA, de openbare toegankelijkheid van het water en alle onderzoeken heeft Aldtsjerk Foarút en de financiële uitvoerbaarheid juni 2016 een stedenbouwkundige opdracht gegeven voor een stedenbouwkundig ontwerp van het totale plan, waarbij de toekomstige bewoners betrokken worden bij de planvorming.





3.8.1 Overleg met omwonenden en het dorp

10 maart, informatieavond voor omwonenden bij de motorherberg

13 april, toelichting stand van zaken tijdens algemene ledenvergadering dorpsbelang Oudkerk

16 november, informatieavond voor omwonenden bij in dorpshuis Oerein

23 november, toelichting stand van zaken tijdens algemene ledenvergadering dorpsbelang Oudkerk

3.9 Januari 2017

Januari 2017 is het voorlopige schetsontwerp gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst voor het gehele dorp, waarbij aanwezig waren de verantwoordelijk wethouder, de betrokken ambtenaren die de stukken voor het bestemmingsplan hebben geschreven, de stedenbouwkundige/architect, en de Grontmij/Sweco om toe te lichten de wijze van ontgronden.

4 Conclusie

Op basis van de volgende uitgangspunten zijn we gekomen tot de huidige locatie:

- Realiseren van toegang tot openbaar water, blauwe drager;
- Realiseren van de uitgangspunten van het dorps DNA, groen, grijs, blauw en rood.
- Grondige en zorgvuldige verkenning van alle overige opties in en rondom Aldtsjerk;

- Beschikbaar stellen door huidige landeigenaar en verkrijgen van de grond tegen agrarische waarde met een klein plusje;
- Economische uitvoerbaarheid, zandwinning hier levert een financiële bijdrage aan de uitvoerbaarheid van het plan;
- In 2018-2019 zijn nog alternatieve locaties verkent. Aldtsjerk Foarút had de volgende woningcontingenten; 10 starters, 10 vrije sector, 3 wonen en werken en 7 recreatie. Indien gekozen werd voor een andere locatie verloor Aldtsjerk het aantal woningcontingenten aldus de gemeente Tytsjerksteradiel.

5 bijlage 1 woningmarkt onderzoek Aldtsjerk.

In 2009 is de woningmarkt enquête die in het dorp gehouden is door Dorpsbelang Oudkerk afgerond en vervolgens gepresenteerd in de ledenvergadering van november 2009. De resultaten treft u ter informatie hierbij aan.

Commissie Wonen: Commissie Wonen Han Westerhof, Joast de Boer, Jolt Andela en Rein Hagnaars

Waarom is deze enquête gehouden?

- Gegevens waren nodig ter onderbouwing van ons plan Aldtsjerk Foar (r)út.
- Zelfwerkzaamheid was nodig voor de subsidie aanvraag “Mooi Nederland”. Er is inzicht nodig in de werkelijke woningbehoefte
- Gegevens zijn nodig om het Woonplan van de gemeente te kunnen toetsen

Eerst enkele basis gegevens:

- In totaal zijn er in Aldtsjerk 672 inwoners
- Er zijn 240 huishoudens (CBS 1 januari 2009)
- Totaal zijn er 142 enquêtes ingeleverd = **59%** van de huishoudens
- Er zijn in totaal 48 huurwoningen (= 20%)
- Er zijn in totaal 200 koopwoningen (=80%)

De leeftijdsopbouw van de van de personen die de enquête hebben ingeleverd:

	aantal	percentage
a. 18-30 jaar	29	20,3%
b. 30-50 jaar	46	32,2%
c. 50-70 jaar	52	36,4%
d. 70 jaar en ouder	15	10,5%
niets ingevuld	1	

De huishoudensamenstelling van de personen die de enquête hebben ingeleverd is:

a. Alleenstaand	26	18,2%
b. Alleenstaand met thuiswonende kind(eren)	3	2,1%
c. Gehuwd of samenwonend	53	37,1%
d. Gehuwd of samenwonend met thuiswonende kind(eren)	55	38,5%
Niets ingevuld	6	4,2%

Binnen welke bruto inkomenscategorie valt uw huishouden (gezamenlijk inkomen)

	aantal	percentage
a. lager dan € 20.000,-	15	13,7%
b. tussen € 20.000 en € 40.000	22	14,5%
c. tussen € 40.000 en € 60.000	10	5,6%
d. hoger dan € 60.000,-	10	7,3 %
e. wil ik niet opgeven	81	54,8%
f. Niets ingevuld	5	4,0%

In wat voor soort woning woont u nu?

a. Huurwoning	16	11,3%
b. Koopwoning	123	83,9%
c. niets ingevuld	4	33,3%

In wat voor type woning woont u nu?

a. Vrijstaand	88	61,5%
b. Twee onder één kap	23	16,1%
c. Rijtjeswoning	18	12,6%
d. Boerderij	9	6,3%
e. Flatwoning	1	0,7%
f. Niets ingevuld	4	2,8%

Overweegt u om te gaan verhuizen?

Ja	33	23,1%
Nee	110	76,9%

*In verhouding zou dit betekenen: Verhuishwens van 23% in steekproef = 33 van de 143
23% op het hele dorp toegepast = 55 van de 240 huishoudens heeft een verhuishwens.*

Binnen welke termijn bent u van plan te verhuizen?

a. Binnen twee jaar	11	7,7%
b. Tussen twee en vijf jaar	17	11,9%

Binnen welke termijn bent u van plan te verhuizen? (vervolg)

	aantal	percentage
a. Meer dan vijf jaar	24	16,8%
b. Niets ingevuld	91	63,6%

Wilt u uw woning kopen of huren?

a. Kopen	29	20%
b. Huren, ga naar vraag 10.	7	4,9%
c. Weet ik nog niet.	14	9,8%
d. niets ingevuld	93	65%

Van deze 33 mensen die willen verhuizen zijn er:

• Tussen de 18 en 30 jaar	23
• Tussen de 30 en 50 jaar	4
• Tussen de 50 en 70 jaar	5
• Boven de 70 jaar	1

Conclusie is dat dus vooral jongeren willen verhuizen

Van de 33 mensen die willen verhuizen willen er:

• willen kopen	22
• willen huren	5
• weten het nog niet	6

Van de 33 mensen die willen verhuizen wonen er 8 buiten Aldtsjerk

Van deze 8 willen er:

• Heel graag terug naar Aldtsjerk	4
• Liever wel terug naar Aldtsjerk	3
• Heeft geen mening/maakt niet uit	1

Dit is gezien de geringe steekproef een belangrijk signaal dat er wellicht meer vertrokken mensen terug willen naar Aldtsjerk!

De 33 die willen verhuizen wonen nu:

• in een koopwoning	23
• in een huurwoning	7

- Niet duidelijk

3

	huren	kopen	nnb
Van deze 23 die nu in een koopwoning wonen willen er	4	14	5
Van de 7 die nu in een huurwoning wonen willen	1	6	
Van de 3 “onduidelijken” willen er	0	2	1

conclusie: er is (op termijn) vraag naar 22 koopwoningen en 5 huurwoningen (in bestaande voorraad of nieuw) . Op dorpsschaal is dat dus aanzienlijk (41%) meer!

De woningmarkt in Aldtsjerk

Te koop op 3 november 2009 op Funda.nl:

5 koopwoningen in de volgende prijsklassen;

- 200.000 tot 250.000 1
- 250.000 tot 300.000 1
- 300.000 tot 400.000 0
- 400.000 tot 500.000 2
- Boven 500.000 1

Kortom: er zijn weinig “betaalbare” koopwoningen

De Huurwoningmarkt

- Er zijn 48 huurwoningen in Aldtsjerk
- Uitgaande van 10% mutatiegraad komen er elk jaar 4 à 5 woningen beschikbaar
- Een deel van de woningen wordt door woningcorporatie WoonFriesland verkocht bij leegkomen, waardoor het aandeel huurwoningen verder daalt en Aldtsjerk voor starters moeilijker bereikbaar wordt, omdat ook de koopwoningen relatief duur zijn.

Zorgvoorzieningen en service behoefte

- Van de enquêtes zijn 67 mensen ouder dan 50.
- 43 mensen daarvan geven aan (nog)geen voorzieningen /service nodig te hebben.
- 24 willen wel graag een of meer voorzieningen:
- De belangrijkste voorzieningen daarbij zijn: Huishoudelijke zorg(8), Verzorging (5), Tafeltje dek je (5), Alarmering (6) en klusjesdienst (6).

NB: bijna al deze voorzieningen zijn vanuit Skewiel te leveren