

Ladderonderbouwing
Recreatieappartementen
Leons 11
Leons



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Recreatieappartementen Leons 11, Leons**
Plantype: **Ladderonderbouw**
Status: **Definitief**

Datum: 22 december 2020

Projectnummer: 20AF277

Opdrachtgever: **A. Bruinsma**
Leons 11
8833 KA Leons

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW Borne
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: S.H. Geurtse MSc



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2. Motivering locatiekeuze.....	3
3. Beleidsmatige behoefte.....	5
4. Ladderonderbouwing.....	9
4.1 Relevante regio	9
4.2 Kwantitatieve behoefte	10
4.3 Kwalitatieve behoefte	13
5. Conclusie.....	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer en tevens eigenaar van de percelen aan de Leons 11 in Leons (gemeente Leeuwarden) heeft het plan opgevat om de locatie te transformeren. Hierbij bestaat het voornemen om ter vervanging van een bestaande ligboxstal en een bijgebouw, in totaal 1.065 m², 15 recreatieappartementen verdeeld over drie gebouwen te realiseren. De huidige functie van het perceel is agrarisch, een functie passend in het buitengebied. De agrarische bedrijfsgebouwen passen echter niet binnen de ruimtelijke structuur van het karakteristieke terpdorp Leons, wat de aanleiding tot het planvoornemen is geweest. Het totale plan wordt uitgevoerd in de context van een dorps-landelijke structuur, passend in de omgeving en het landschap, waarmee een ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt beoogd.

De planlocatie is gelegen in Leons. Leons ligt ten zuidwesten van Leeuwarden in de Greidhoeke van Friesland en kan worden gekarakteriseerd als een overwegend agrarisch, nagenoeg radiair, terpdorp in een landelijk omgeving. In Leons staan drie huizen, vijf boerderijen en een kerk. Er wonen 25 mensen (CBS, 2018) en daarmee is het één van de kleinste dorpen van Nederland. Leons kent drie monumenten, ingeschreven in het rijksmonumentenregister: de Catharinakerk, hervormde kerk (woonhuis) en een stelpboerderij in ambachtelijke-traditionele stijl.



Figuur 1: Huidige situatie planlocatie (bron: Google Maps)

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van drie bebouwingsblokken. Binnen de drie gebouwen worden in totaal 15 appartementen ten behoeve van recreatie gerealiseerd. De bebouwingsoppervlaktes van de nieuwe logiesgebouwen zijn 458 m² voor blok 1, 303 m² voor blok 2 en 381 m² voor blok 3. In totaal wordt 1.142 m² aan nieuwe bebouwing opgericht. Binnen de bebouwingsblokken zullen enkel recreatieappartementen gerealiseerd worden, zonder centrale recreatievoorzieningen of ontmoetingsruimten. De appartementen zullen allemaal een eigen badkamer en keuken krijgen. Onderstaand is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2: Impressie toekomstige situatie plangebied (bron: My Backyard landschapsarchitectuur)

Doelgroepen voor het planvoornemen betreffen toeristen en recreanten die de rust en ruimte van het Friese platteland zoeken, tussen de Friese steden. Bovendien bestaat het voornemen dat het initiatief aanhaakt op de ontwikkelingen rondom het te realiseren klooster aan het Westerhûs bij het nabijgelegen Hilaard (Nijkleaster). Op de locatie Westerhûs – midden in de weilanden tussen Jorwert, Hilaard, Jellum-Bears en Weidum in – wordt op het erf van een monumentale boerderij een nieuwe klooster ontwikkeld. Nijkleaster wil een plek zijn van stilte, bezinning en verbinding. Een plek waar mensen tot rust kunnen komen en kunnen nadenken over hun leven, geloof en spiritualiteit. Wanneer beide planvoornemens gerealiseerd zijn, zal initiatiefnemer een toeristisch-recreatieve samenwerking worden opgestart.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De realisatie van 15 recreatieappartementen valt te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6. lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de ruimtelijke onderbouwing die de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten. Gezien voorliggende ontwikkeling buiten stedelijk gebied is gelegen, dient ook gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Een onderzoek naar de behoefte heeft als doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

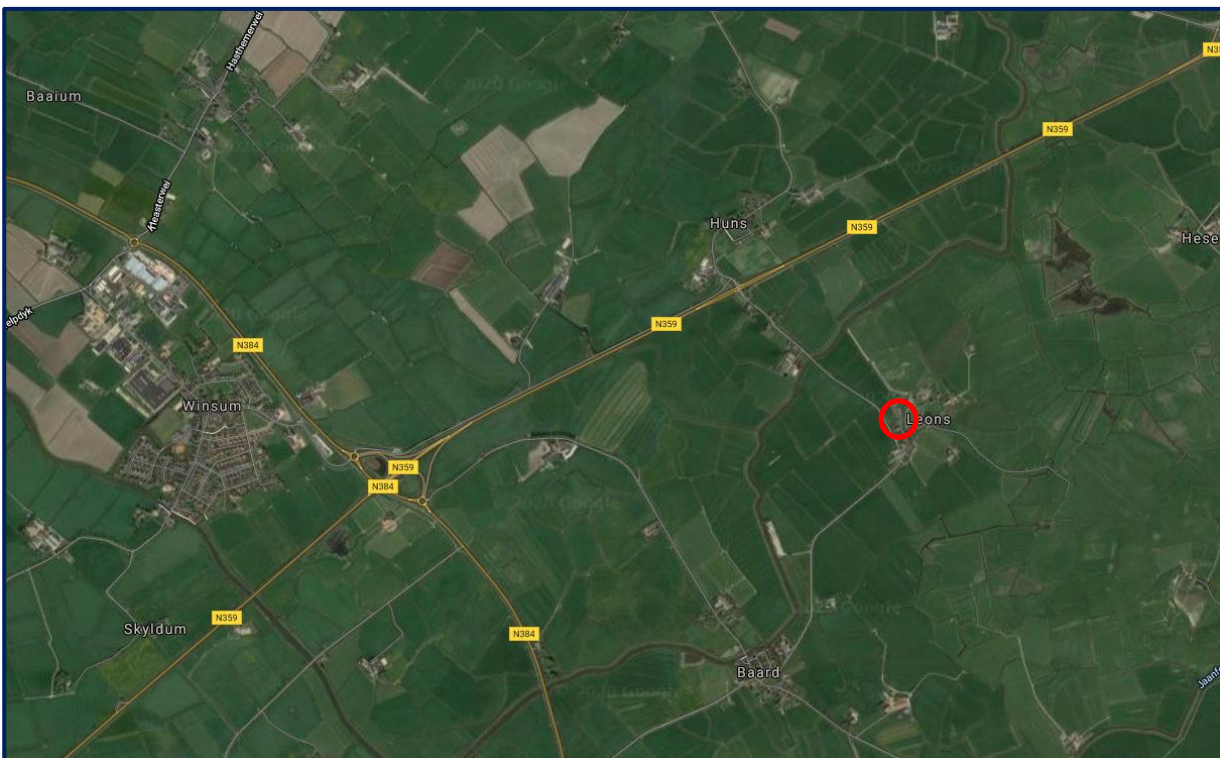
Een behoefte aan voorzieningen of functies kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen, in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan recreatie (m² bvo) in de directe omgeving. Vanuit kwalitatief perspectief wordt gekeken naar het type recreatie, de locatie of de functie. Het instrument om de marktbehoefte aan recreatieappartementen in beeld te brengen is marktanalyse.

2. Motivering locatiekeuze

Het plangebied is gelegen in het terpdorp Leons. Leons ligt in de Greidhoeke, circa 8 km ten zuidwesten van Leeuwarden. Het dorp is een van de kleinste dorpen van Fryslân en vormt een twee-eenheid met Húns. Een groep huizen, boerderijen en een fraaie kerk met pastorie vormen samen een schilderachtig dorpsgezicht. De oude terpstructuur is nog duidelijk te herkennen in het landschap.

Leons ligt aan de westelijke variant van het Jabikspaad, dat de Friese aanlooproute is van de pelgrimsroute naar Santiago de Compostella. De pastorie is een stempelpost. In de veertiende-eeuwse kerk worden concerten gegeven. Dat Leons een terpdorp is kan ondanks de uiterst dunne bebouwing goed in het landschap worden herkend. De ringstructuur is te beleven en de meeste van de vijf boerderijen en drie woningen liggen nog aan die ring. Hoewel de ring vrij uitgestrekt is en de terp dat ook geweest moet zijn, is Leons qua bebouwing en bewoning een van de kleinste dorpen van Friesland.

De planlocatie betreft een transformatielocatie. De huidige landschapsontsierende bebouwing is niet passend in de karakteristieke omgeving van het dorp Leons. De structuurvisie van de voormalige gemeente Littenseradiel heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij het dorps-DNA en waar nodig zelfs versterken. Met de sloop van de ligboxstal en de realisatie van drie karakteristieke logiesgebouwen in de passende omgevingsstijl zal de ontwikkeling zowel aansluiten bij het dorps-DNA alsmede het wordt versterkt. De planlocatie is vanaf de N359 zeer goed bereikbaar per auto. Op circa 100 meter op loopafstand vanaf de planlocatie is een bushalte gelegen. De locatie is dus ook bereikbaar met het OV. Onderstaand figuur weergeeft de ligging van het projectgebied.



Figuur 2: Ligging plangebied (rood omringd) (bron: Google Maps)

De ontwikkeling valt in het buitengebied en derhalve niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag dient bij voorkeur te worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door lege plekken de ruimte in te vullen door herstructurering. Tot dit doel dient geïnteriseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of ruimte vrij te maken.

Voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie (recreatieappartementen, kampeerterreinen, recreatiewoningen) bevinden zich voornamelijk in landschappelijk interessante buitengebieden. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een transformatie van een (agrarisch) bedrijfsperceel, waarbij de dienstwoning behouden blijft. In de toekomstige situatie zal de eigenaar van het recreatiecomplex woonachtig blijven in de dienstwoning bij het bedrijf. Gezien deze specifieke transformatielocatie is het niet mogelijk om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te

realiseren. Daar komt bij dat de realisatie van een recreatiebedrijf zich niet leent in het stedelijk gebied, maar in het kader van het vrije, groene en landelijke karakter beter past in het buitengebied.

In de directe omgeving van de voorgenomen ontwikkeling is een beperkt aanbod aan logies. In de omliggende plaatsen Winsum, Mantgum, Wijtgaard, Wommels, Easterein, Kubaard en Franeker is in de kernen van deze plaatsen een klein aanbod van rond de 1 à 2 bed & breakfasts of hotels. Het aanbod van logies in het buitengebied van de omliggende regio, buiten de kernen, is zeer beperkt (tot minder dan 10). De typen logiesaccommodaties in het buitengebied zijn onder andere groepsaccommodaties, een vakantiehuis, een natuurhotel en campings. De dichtstbijzijnde stad vanaf het plangebied gelegen is Leeuwarden. Leeuwarden kent een uitgebreider aanbod van zowel kleine als grote hotels en verschillende bed & breakfasts, voornamelijk gelegen in het centrum van de stad. Logiesaccommodaties in Leeuwarden zijn echter gericht op een andere doelgroep, namelijk bezoekers van de stad.

3. Beleidsmatige behoefte

Aan de hand van verschillende beleidsdocumenten van zowel de provincie Friesland als de gemeente Leeuwarden kan de behoefte aan nieuwe recreatieappartementen worden aangetoond.

Omgevingsvisie Fryslân (ontwerp, 2019)

In 2021 zal de Omgevingswet in werking treden die veel bestaande wetten op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu zal vervangen. Door provincie Friesland wordt hierop geanticipeerd door in een Omgevingsvisie Fryslân al het provinciale beleid voor de fysieke leefruimte te bundelen. Het gaat daarbij om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke inrichting van Fryslân, provinciale waterhuishouding, infrastructuur, natuur, landschap en milieu. Diverse beleidsdocumenten gaan in de omgevingsvisie op, waaronder vorengenoemd Streekplan Fryslân 2017 en de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

Momenteel is een ontwerp-omgevingsvisie beschikbaar die zich richt op de vier grote opgaven die veel ruimte vragen en waarvoor nu alles op alles moet worden gezet in Fryslân om met elkaar oplossingen te vinden, te weten: klimaatbestendige inrichting, de omslag naar duurzame energie, het versterken van biodiversiteit en het behoud van leefbaarheid in Fryslân. In de omgevingsvisie staat hoe provincie Friesland dit wil aanpakken en staan de provinciale doelen voor de totale fysieke leefomgeving in samenhang beschreven.

Inwoners nemen vaker zelf het initiatief om de leefomgeving te verbeteren. De provincie wil hier zoveel mogelijk bij aansluiten. Door te werken vanuit principes en minder regels op te leggen, ontstaat er meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. De provincie heeft zeven doelstelling voor de bestaande kwaliteit geformuleerd:

- Samenhangend netwerk van steden en dorpen
- Slimme groei van de gastvrijheidseconomie
- Duurzame landbouw
- Karakteristieken van het landschap zijn beleefbaar
- Behoud van het Friese erfgoed
- Natuur beschermen en ontwikkelen
- Verbeteren en schoon houden van het milieu

Voor deze onderbouwing is voornamelijk de doelstelling 'Slimme groei van de gastvrijheidseconomie' van belang.

De provincie zet in op groei van de gastvrijheidseconomie. De provincie wil het cultuurtoerisme stimuleren door het verhaal van Fryslân te delen met bezoekers. Dat betekent kiezen voor kwaliteit. Het vergroenen en circulair maken van de economie is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De verwachting is dat het binnenlands toerisme toeneemt en dat het aantal buitenlandse toeristen dat jaarlijks naar Nederland komt in 2030 minimaal is verdubbeld. Het Rijk zet in op spreiding van toeristen naar regio's zoals Fryslân. Cultuurtoerisme is daarmee een kans voor Fryslân. Door slimme groei kan toerisme in

2030 in Fryslân een grote bijdrage leveren aan leefbaarheid, natuur- en cultuurerfgoed en werkgelegenheid. Dit betekent voor het soort toerisme: geen massa en piekbezoeken, maar kwaliteit en spreiding in na- en laagseizoen en spreiding over de provincie. De accenten verschillen per regio:

- Waddeneilanden en IJsselmeerkust: kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen en accommodaties;
- Fries merengebied: verbreden van het watersportproduct met nieuwe innovatieve combinaties tussen land- en waterrecreatie en nieuwe vormen van waterrecreatie;
- Noordelijk kleigebied, noordelijke Fryske Wâlden en Zuidoost Fryslân: cultuur- en natuurtoerisme, zowel qua dag- als verblijfsrecreatie en toervaart.

Er is behoefte aan modernisering en kwaliteitsverbetering van logiesaccommodaties met toekomstperspectief. Niet meer van hetzelfde, maar aanvullingen die het aanbod completeren. Onder meer door hergebruik van karakteristieke bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur ingezet voor behoud van vitaliteit van (voorzieningen in) dorpen en steden, passend bij de Friese identiteit en de doelgroep cultuurtoerisme. De inpassing ervan in de omgeving gebeurt op basis van maatwerk, met toepassing van de principes. Aandachtspunten hierbij zijn: (markt)potenties, aansluiten bij bestaande recreatieve voorzieningen en accommodaties (concentratievoordelen), draagvlak in de omgeving, versterking van cultuur- en natuurerfgoed en van leefbaarheid in dorpen en steden; Voor slimme groei van cultuurtoerisme is ruimte nodig voor complete dag-recreatieve netwerken. Hierbij horen ook voorzieningen als musea en bezoekerscentra waar bezoekers het verhaal van Fryslân kunnen beleven.

Toepassing voorgenomen realisatie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in 15 recreatieappartementen verdeeld over drie logiesgebouwen met karakteristieke uitstraling. De recreatieappartementen worden gerealiseerd in een cultuurhistorische omgeving, namelijk in het terpdorp Leons met drie aanwezige rijksmonumenten. De beoogde doelgroep betreft toeristen en recreanten die de rust en ruimte van het Friese platteland zoeken. Hiermee sluit het initiatief aan bij de ambitie om de beleving van het groene en landelijke buitengebied van de provincie Friesland te stimuleren. De te realiseren logiesgebouwen worden in de karakteristieke Friese stijl gerealiseerd en bieden een directe beleving van het Friese platteland. Recreanten kunnen daarnaast gebruik maken van de Fietsroute Friese Kerken: een route van verschillende Friese kerken waar de Catharinakerk in Leons onderdeel van uitmaakt. Deze fietsroute vertelt het verhaal van de mix van de kerken van verschillende religies, aanwezig in de regio.

Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028

Op 22 april 2020 hebben de Provinciale Staten van Friesland de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten van het nieuwe provinciale beleid voor recreatie en toerisme.

De afgelopen periode is er veel veranderd in de Friese gastvrijheidseconomie. Recreatie en toerisme groeien in het algemeen wereldwijd sterk. Ook de provincie Friesland krijgt hiermee te maken. Het doel is slim groeien en jaarrond (cultuur)toeristen ontvangen in heel de provincie. Zo draagt toerisme bij aan brede welvaart. Er wordt aangesloten bij het doel: 'De groei in het Friese recreatie en toerisme is bijgebogen naar slimme groei'. Met deze beleidsnota wordt daarnaast ook gestreefd naar een verbetering van de werkgelegenheid in de toeristische sector en naar het inzetten van een bredere doelgroep, zoals senioren. Innovatie in de sector wordt gestimuleerd en dit moet leiden tot een stijging van het aanbod van voldoende aantrekkelijke banen.

De missie voor gastvrijheid in de periode tot 2028 die de provincie hanteert is: "In 2028 hebben Friese inwoners profijt van een slimme groei van het toerisme". Slimme groei van toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, levert een bijdrage aan het behoud van natuur- en cultuurerfgoed en toekomstbestendige banen in een veranderende economie (people, planet, profit).

Dit vertaalt zich in de volgende drie ambities:

- *Ambitie 1: Toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving*
Een slimme groei van toerisme draagt bij aan het behouden of verder laten stijgen van de beleving van de leefbaarheid, het behouden van de nummer 1 positie van meest gelukkige inwoners van Nederland en instandhouding van het voorzieningenniveau in onze provincie.
- *Ambitie 2: Toerisme versterkt het behoud en ontwikkeling van cultuur- en natuurerfgoed*
Een slimme groei van toerisme versterkt de kwaliteit en omvang van natuur- en cultuurerfgoed.
- *Ambitie 3: Toerisme zorgt voor toekomstbestendige banen*
Een slimme groei van toerisme draagt bij aan werkgelegenheid en arbeidsparticipatie voor jongere generaties en senioren. Met uitdagende banen hopen wij dit te bereiken en zo bij te dragen aan een stijging van het welvaartsniveau (gemiddeld huishoudensinkomen).

Uit de drie ambities zijn vervolgens zeven opgaven geformuleerd. Eén van de opgaven die vooral relevant is voor voorliggende ontwikkeling is 'vitale logiesaccommodaties'. Voor vitale Logiesaccommodaties wil de provincie Friesland de volgende doelen bereiken:

- In 2020 is een onderzoek naar de vitaliteit van Friese logiesaccommodaties beschikbaar.
- Betere clustervorming van logiesaanbod met partijen in de omgeving / keten en de vertaling in strategische acties en prioriteiten.
- Ondersteunen van conceptontwikkeling, meer bedrijven met eigen passend 'gezicht'.
- Dit leidt tot: bezettingsgraden van de Friese logiesaccommodaties zijn vanaf 2021 op peil van het landelijk gemiddelde per categorie, in plaats van daaronder.
- In 2028 is een substantieel deel van het logiesaanbod vitaler.
- In 2028 is het aantal volledig circulaire logiesbedrijven toegenomen en ook de mate van sociale inclusie en laagdrempeligheid voor kwetsbare doelgroepen.
- Het aanbod van erfgoedlogies en herbestemde karakteristieke gebouwen en monumenten is substantieel toegenomen tussen 2019 en 2028 (zie slimme groei)

Toepassing voorgenomen realisatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling van een lokale partij waarbij het voornemen bestaat tot de realisatie van 15 recreatieappartementen in 3 karakteristieke logiesgebouwen. Onderstaand wordt de behoefte uit het vitaliteitsonderzoek behandeld, waarmee wordt voorzien in de doelstelling om het logiesaanbod vitaler te maken. Het initiatief voorziet daarnaast in een aanbod binnen de toeristische sector waarbij de beleving van het cultuurhistorische platteland van Friesland centraal staat. De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de provinciale ambities en doelstellingen voor Vitale logiesaccommodaties.

Structuurvisie 2030 Gemeente Littenseradiel

Op 21 mei 2012 is de Structuurvisie 2030 door de raad van de voormalige gemeente Littenseradiel vastgesteld. Inmiddels valt Leons binnen de gemeente Leeuwarden, maar de uitgangspunten uit de structuurvisie zijn overgenomen. De inhoud en koers van de structuurvisie volgde als uitwerking op de strategische visie uit 2010. In de structuurvisie zijn uitgangspunten benoemd die van belang zijn voor het buitengebied van de voormalige gemeente Littenseradiel. Relevant uitgangspunt voor de planlocatie te Leons is dat elk dorp een uniek karakter heeft: *"nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij het dorps-DNA en het waar nodig zelfs versterken"*. Wat betreft het thema 'vrije tijd en cultuur' is vastgelegd dat niet wordt medegewerkt aan grootschalige verblijfsrecreatie. Voor het begrip 'grootschalige verblijfsrecreatie' kan worden aangesloten bij de provinciale begrippen, waarin aangegeven is dat een recreatieterrein van meer dan 15 recreatiewoningen gezien wordt als grootschalig. De gemeente werkt dus enkel mee aan kleinschalige recreatieve projecten van minder dan 15 recreatiewoningen:

- die de authenticiteit en erfgoed als kwaliteit zichtbaar en beleefbaar maken;
- die routes voor fietsen, wandelen en varen kunnen versterken;

- van ondernemers die de reeds aangelegde toeristisch-recreatieve infrastructuur benutten.

Op het vlak van recreatie en toerisme is in de voormalige gemeente Littenseradiel potentieel te over dat kan worden benut. De rijke cultuur en geschiedenis van de regio, in de vele dorpjes in de omgeving en het buitengebied, kan beter voor het voetlicht worden gebracht. De aanwezigheid van een goed onderhouden netwerk van fiets- en wandelpaden, wegen en vaarwegen biedt kansen voor toeristen die niet aangetrokken worden door massatoerisme, maar wel door cultuur-, natuur- en bezinningstoerisme, alsmede kleinschalig watertoerisme (kano-/sloepentochtroutes). Recreatieondernemers die handig inspelen op de sterke kanten van het gebied en op de beoogde doelgroep(en) zouden [volgens de voormalige gemeente Littenseradiel] de ruimte moeten krijgen.

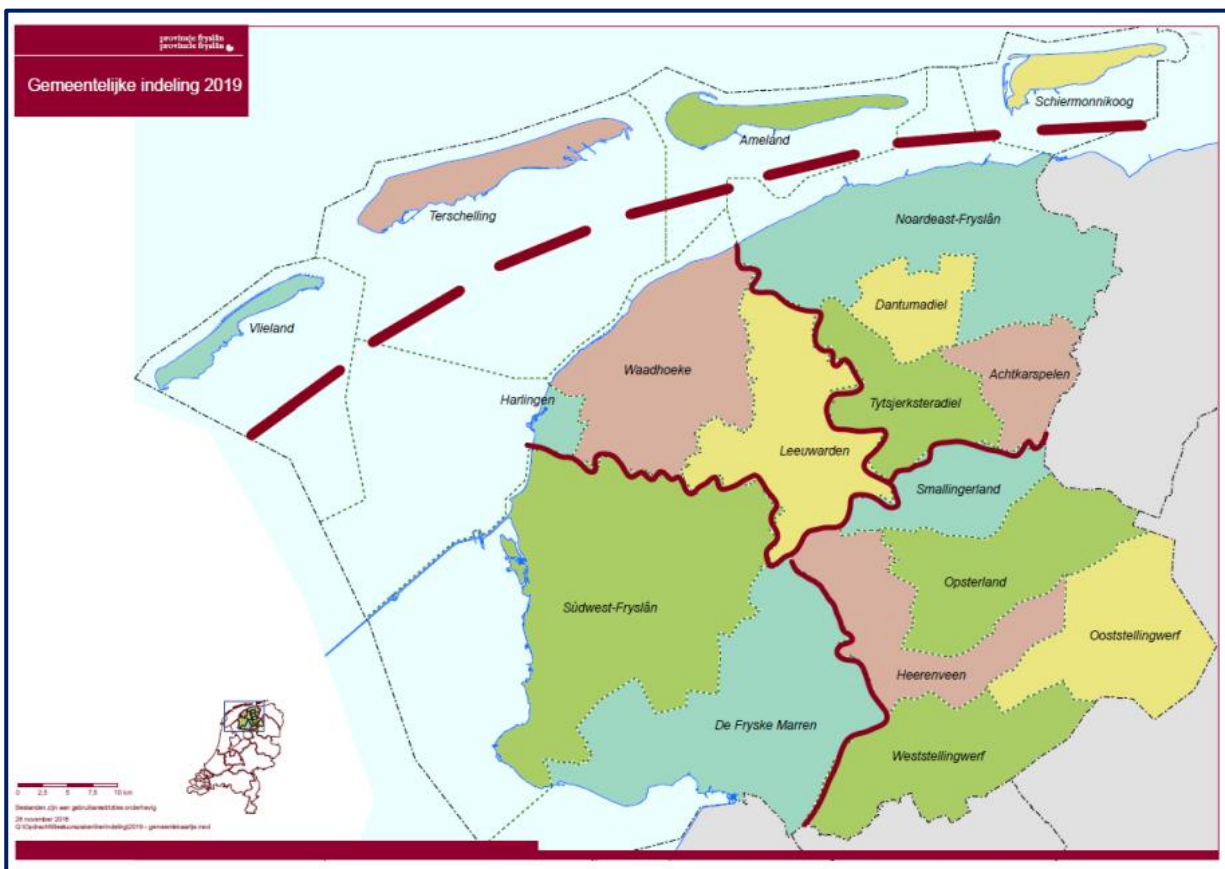
Toepassing voorgenomen realisatie

Het voornemen voor de realisatie van 15 recreatieappartementen biedt de mogelijkheid voor toeristen om kleinschalig te overnachten in een landelijk gebied, met daarbij een beleving van de lokale cultuur en natuur uit de directe regio. Ook wordt aangesloten op het lokale fietsnetwerk 'Friese Kerken', waardoor de authenticiteit en het erfgoed in de directe omgeving door toeristen bezichtigd kan worden. Hiermee is het voornemen in lijn met de kwalitatieve eisen uit de structuurvisie.

4. Ladderonderbouwing

4.1 Relevante regio

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Voor de afbakening van het onderzoeksgebied is de regio-indeling van het 'Vitaliteitsonderzoek Logiesaccomodaties Fryslân' aangehouden. Hier wordt, wordt de provincie Friesland opgedeeld in vijf deelregio's. De deelregio's volgen gemeentegrenzen en beschikken over eigen bezoeksmotieven voor gasten, specifieke (landschappelijke) kwaliteiten en aanbodstructuren. De projectlocatie in onderhavig plan is gelegen in deelregio 'Noordwest Friesland: Harlingen, Waadhoeke en Leeuwarden'. In onderstaand figuur is de indeling van de regio's weergegeven.



Figuur 4: Overzichtskaart deelregio's Fryslân, planlocatie gelegen in de gemeente Leeuwarden, regio Noordwest (bron: ZKA Leisure Consultants)

Marktregio

De marktregio voor recreatiewoningen is groter dan Noordwest Friesland, de regio waarbinnen het plangebied gelegen is. Bezoekers komen immers uit een grotere regio dan alleen (Noordwest) Friesland. Cijfers van het Fries Sociaal Planbureau (FSP) laten zien dat 80% van de gasten die overnachten in logiesaccomodaties in Friesland uit Nederland komen. Het grotendeel van de Nederlandse gasten is afkomstig uit de provincie Noord-Holland. Het aantal bezoekers groeide tussen 2012 en 2018 groeide met 19%. Deze groei betreft voornamelijk bezoekers afkomstig uit Nederland. Geconcludeerd kan worden dat het grotendeel van de bezoekers voor recreatiewoningen uit Nederland afkomstig is en een klein deel uit het buitenland. Vanuit de vraagzijde bezien is de marktregio dus heel Nederland en een klein deel van het buitenland.

Voor het bepalen van de aanbodzijde van de marktregio moet afgewogen worden hoe de keuze voor een verblijf in een recreatieappartement tot stand komt. Een bezoeker overweegt niet alleen

recreatiewoningen in heel Nederland. Daaraan vooraf staat een toerist voor de keuze om een specifieke regio te bezoeken. Een recreatiewoning binnen het plangebied zal dus maar beperkt concurreren met recreatiewoningen in andere regio's zoals de Veluwe, Zeeland of de kustgebieden. Friesland is als toeristische regio voornamelijk in trek bij Nederlandse toeristen: het is de vierde meest bezochte binnenlandse regio door Nederlandse toeristen. In het kader daarvan heeft de provincie onderzoek laten uitvoeren naar de vitaliteit en de toekomst van de Friese logiesaccommodaties. De provincie Friesland wordt hier gezien als specifiek toeristisch gebied, opgedeeld in vijf deelregio's.

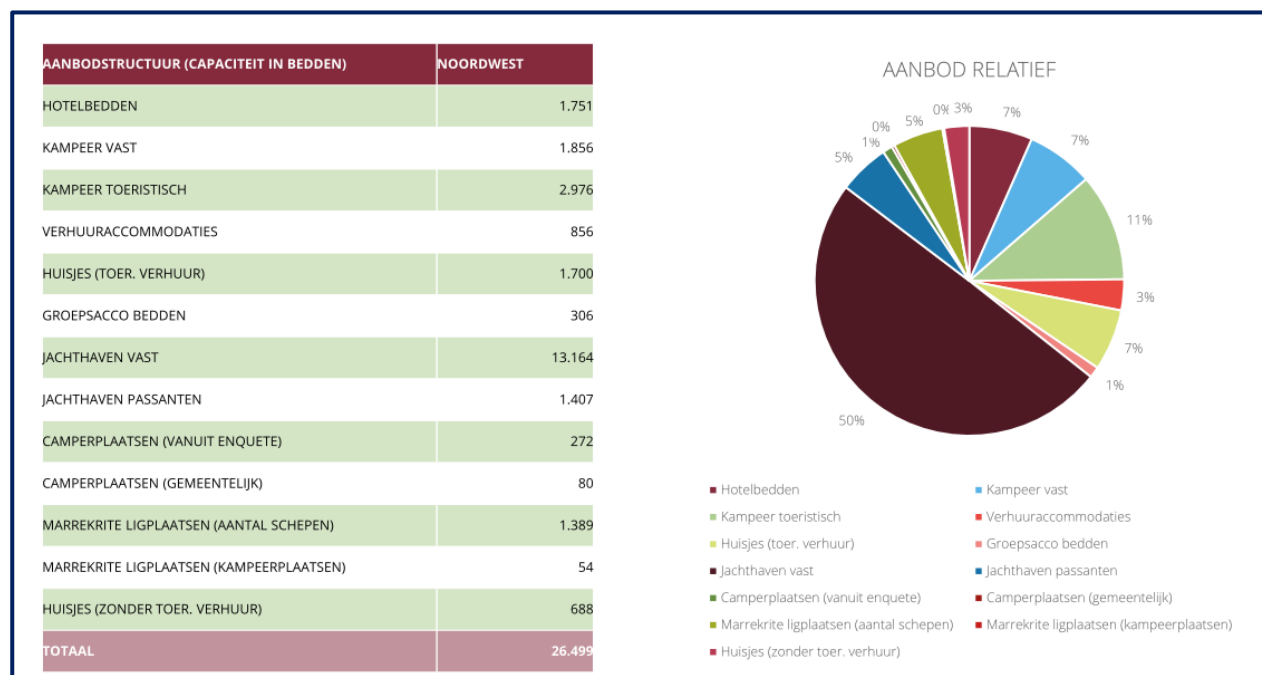
De 15 recreatieappartementen die binnen het planvoornemen worden gerealiseerd concurreren om al de bovenstaande redenen vooral met recreatiewoningen in de deelregio Noordwest Friesland. De te realiseren recreatieappartementen in Leons spreken voornamelijk recreanten aan gericht op rust en de landelijk, cultuurhistorisch Friese omgeving. Tevens is de ligging ten opzichte van de stad Leeuwarden van belang. Bezoekers kunnen overnachten in het landelijk gebied en een dag de stad bezoeken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de locatie in het planvoornemen aantrekkelijk is voor een brede doelgroep: bezoekers van de provincie Friesland en eventueel een bezoek aan de stad Leeuwarden. Daarnaast focust het voornemen zich ook op een specifieke doelgroep: bezoekers op zoek naar een belevenis van rust en bezinning in een landelijke omgeving. Voor deze onderbouwing wordt vanuit de vraagzijde de regio Noordwest Friesland als relevante marktregio beschouwd.

4.2 Kwantitatieve behoefte

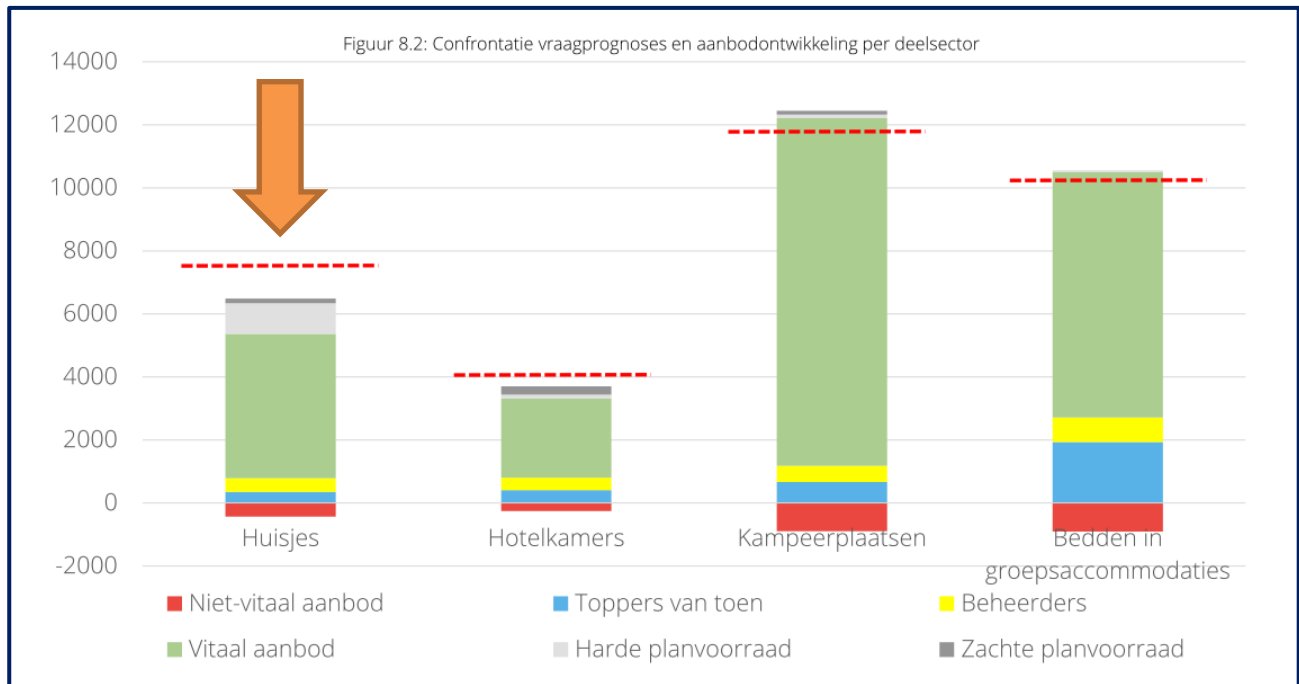
In de regio Noordwest Fryslân bevinden zich circa 210 logiesaanbieders, waarvan 60% kleinschalig¹. De andere regio's kennen allen meer aanbieders. Een groot deel van het aanbod bestaat uit hotels (ong. 30%) en jachthavens (ong. 40%). Met een economische impact van de sector van 88 miljoen euro (10% van de Friese logiesbestedingen), is dit een 'kleinere' regio. De bezetting van logies in deze regio ligt rond het provinciaal gemiddelde, evenals de vitaliteit van het aanbod. De volledige aanbodstructuur van de regio Noordwest uitgesplitst per type accommodatie is weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 5: Aanbodstructuur regio Noordwest Friesland (bron: ZKA Leisure Consultants)

¹ Kleinschalig aanbod volgens het Vitaliteitsonderzoek: zeer divers aanbod dat kleur en ziel geeft aan de Friese logiessector. Variërend van particulieren die het er vrijblijvend en hobbymatig bij doen tot gedreven, passieve ondernemers die inspelen op nichemarkten.

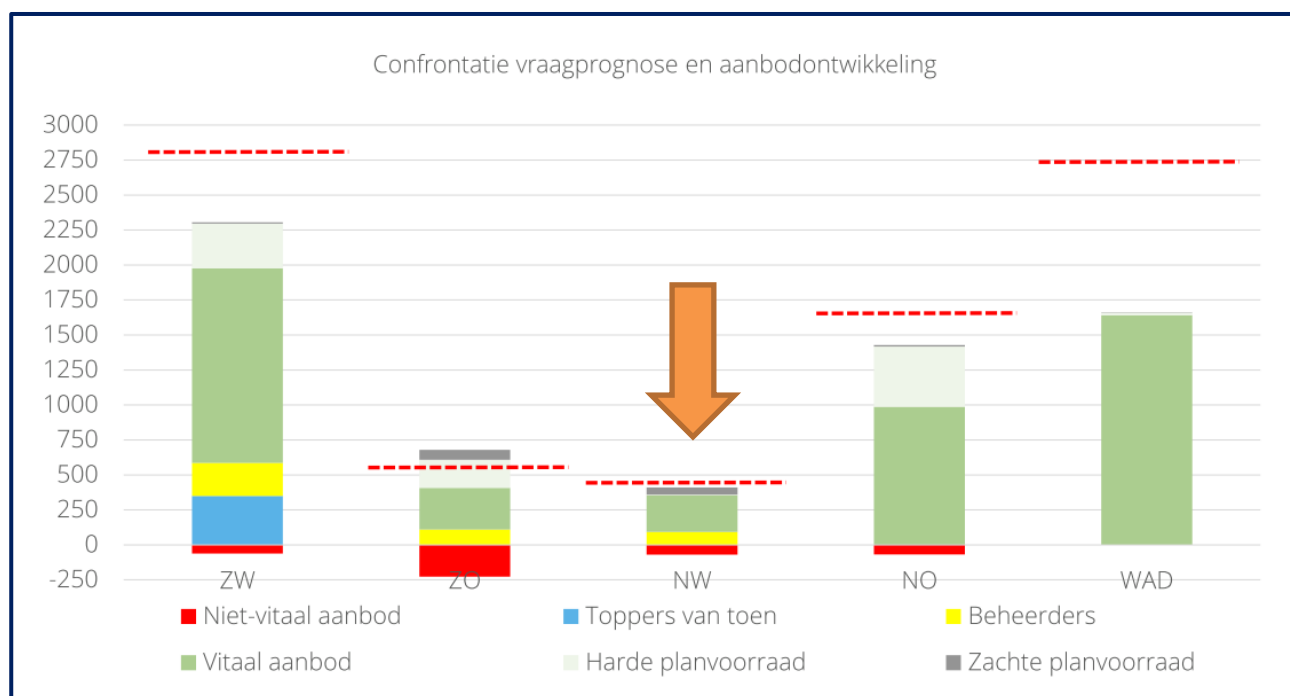
ZKA heeft voor het vitaliteitsonderzoek een uitgebreide marktruimteanalyse voor het verblijftoerisme per sector in de provincie Friesland uitgevoerd. Trendontwikkelingen en marktvooruitzichten zijn gebaseerd op data van het CBS, CBP en de marktexpertise van ZKA. De totale verwachte marktgroei wordt geraamd op 2,7% per jaar. Onderstaand is een overzicht van de marktruimte van logies in de hele provincie Friesland weergegeven.



Figuur 5: Marktruimte logies provincie Friesland, categorie 'huisjes' aangeduid met de pijl (bron: ZKA Leisure Consultants)

In bovenstaande grafiek is het totale aanbod aan huisjes, hotelkamers, kampeerplaatsen en bedden in groepsaccommodaties in de provincie Friesland weergegeven. Aangezien 'recreatieappartementen' in het vitaliteitsonderzoek niet als aparte categorie wordt beschouwd, zal aangesloten worden bij de categorie 'huisjes'. De rode stippellijn weergeeft de vraagprognose per categorie. Te zien is dat voor zowel kampeerplaatsen als bedden in groepsaccommodaties een overaanbod ten opzichte van de vraag bestaat. Voor hotelkamers en huisjes bestaat nog marktruimte. De laatstgenoemde categorie is voor onderhavige ontwikkeling relevant.

Tussen 2008 en 2018 is de vraag naar vakantiewoningen in de provincie Friesland hard gegroeid. Verwacht wordt dat deze groei de komende jaren doorzet. De geraamde marktruimte voor vakantiewoningen bedraagt ongeveer 2.400 eenheden in 2030, waarvan de grootste ruimte zich bevindt op de Waddeneilanden. Voor het vasteland is marktruimte voor circa 1.300 extra huisjes. De marktruimte voor huisjesterreinen is uitgesplitst per deelregio, weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 6: Marktruimte huisjesterreinen per regio, regio NW aangeduid met de pijl (bron: ZKA Leisure Consultancy)

Zoals te zien in bovenstaande grafiek bedraagt het aanbod inclusief de planvoorraad van huisjes in Noordwest Friesland circa 300 à 350. De vraag aan huisjes ligt net onder de 500. De marktruimte voor huisjes in Noordwest Friesland is dus beperkt, maar er is ruimte voor nieuwe initiatieven. Tevens bestaat een deel van het aanbod uit zachte planvoorraad, waarvan nog niet is vastgesteld dat deze tot uitvoering worden gebracht. In onderstaande tabel is de planvoorraad uitgesplitst naar regio en type accommodatie.

	VAKANTIEHUISJES		KAMPEERPLAATSEN		HOTELKAMERS		BEDDEN IN GROEPS-ACCOMMODATIES	
	HARD	ZACHT	HARD	ZACHT	HARD	ZACHT	HARD	ZACHT
NOORDOOST	430	10	90	15	-	-	-	-
ZUIDOOST	201	71	21	40	-	260	65	-
ZUIDWEST	320	10	-	-	75	-	-	-
NOORDWEST	4	51	4	63	-	-	-	-
WADDEN	19	3	-	-	49	-	-	-
TOTAAL	974	145	115	118	124	260	65	-

Figuur 7: Overzicht planvoorraad toeristische eenheden Friesland (bron: ZKA Leisure Consultancy)

Toepassing voorgenomen realisatie

Voor de gehele provincie Friesland is het vitaal aanbod aan huisjes circa 6.500. De vraag-aanbod structuur biedt in deze categorie nog ruimte tot circa 7.800 huisjes. Specifiek voor de regio Noordwest Friesland bestaat een vitaal aanbod aan vakantiehuisjes van circa 300 huisjes. Uit recente inventarisatie bij de gemeenten is de harde en zachte planvoorraad vastgesteld. Voor Noordwest Friesland komt deze neer op circa 55 huisjes, waarvan 51 huisjes zachte planvoorraad betreft. Vanuit de groeiprognose van de vraag naar logies tot 2030, gespecificeerd naar vakantiehuisjes, is vastgesteld dat er marktruimte is tussen de vraag (rode stippellijn) en het aanbod. Deze ruimte bedraagt iets minder dan 100 vakantiehuisjes voor de deelregio Noordwest Friesland. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling

van 15 recreatieappartementen c.q. huisjes voldoet aan de kwantitatieve behoefte in de regio Noordwest Friesland.

4.3 Kwalitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte is een onderscheid gemaakt in landelijke- en regionale trends.

Landelijke trends

In Nederland is een aantal kwalitatieve trends in de vrijetijdsbesteding te onderscheiden. Het volgende is van belang.

De toenemende concurrentie in de logiesector dwingt tot innovatie en een meer doelgroepgerichte benadering qua product, locatie en communicatie. Er treedt in de sector zowel schaalvergroting als schaalverkleining op. Bestaande vakantieparken groeien om een modern en zo compleet mogelijk product aan te kunnen bieden, inclusief dagrecreatie. Tegelijkertijd worden kleinschalige initiatieven geopend, soms gericht op nichemarkten. Om de consument die unieke beleving te bieden, richten steeds meer vakantieparken en logiesverstrekkers zich op een bepaald thema, ontwerpstyl, een specifieke doelgroep of kwaliteitsniveau. Tot slot komen er nieuwe spelers op de markt als short stay, B&B's en andere typen gastenkamers en digitale reserveringsplatforms als Airbnb en Wimdu.

Vrijetijdsbesteding krijgt in Nederland een steeds grotere betekenis, met 'beleving' als centraal thema. De toeristische sector is de afgelopen tien jaar veel sneller gegroeid dan de Nederlandse economie als geheel. De vakantieparticipatie van Nederlanders behoort tot de hoogste van Europa en het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen steeg in 2017 met 11% t.o.v. het voorgaande jaar. De consument wordt steeds kritischer. Men zoekt naar een bijzondere beleving of emotionele lading en kan deze via internet eenvoudig traceren en vergelijken. Tegelijkertijd is er sprake van hybride consumentengedrag. Enerzijds vraagt de consument om een unieke beleving en wil hier ook extra voor betalen. Anderzijds blijft de consument kritisch op zijn uitgaven en laat zich leiden door kortingsacties en scherpe prijzen.

Er is steeds meer aandacht voor de duurzaamheid van toerisme, mede omdat de kritische consument dit verlangt. Duurzaam toerisme betekent dat de negatieve gevolgen voor de natuur en het milieu worden beperkt en dat tegelijkertijd de lokale en regionale bevolking en economie ervan profiteren.

Deeleconomie is binnen de toeristische sector een opwaartse trend. Een economie waar steeds meer mensen beschikbare middelen met elkaar delen (vaak gefaciliteerd door internet) wordt de deeleconomie genoemd. Eigendom wordt steeds meer onderling gedeeld, al dan niet om financiële overwegingen. Voor de toeristische sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties door de eigenaar zelf worden verhuurd. De aanschaf en verhuur van verblijfsaccommodatie vormt momenteel een aantrekkelijke belegging ten opzichte van de 'traditionele' beleggingsobjecten (winkels, kantoren, etc.) en de bankrente is historisch laag.

De groeiende groep welvarende ouderen in Nederland vergrijst. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 18% in 2014 naar 24% in 2023. Tegelijkertijd groeit de groep welvarende ouderen met veel vrije tijd, die daar bovendien optimaal van wil genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het toeristisch aanbod.

Regionale uitgangspunten Noordwest Friesland

Friesland kent in totaal 843 reguliere logiesaanbieders in 2018. Typerend is het grote aantal jachthavens. Deze sector vormt ongeveer 27% van alle aanbieders. Daarnaast zijn er veel aanbieders met kleinschalig aanbod. Het aandeel B&B's en minicampings is 44% van het totaal (regulier + kleinschalig). De economische impact van de Friese logiesector bedraagt 863 miljoen euro (in)directe bestedingen en bijna 15.000 banen. Met name hotels en bungalowparken genereren veel bestedingen. De impact van de

watersport komt overigens ten dele toe aan de logiessector. Wanneer service, onderhoud en jachtbouw wordt meegenomen, is de impact van de watersport vele malen groter.

Het marktpotentieel voor logiesaccommodaties in Fryslân is geraamd op een gemiddelde autonome vraaggroei (persoonsovernachtingen) van 2,7% per jaar, tot 2030. Dit is in lijn met de landelijke prognoses van het NBTC. Per sector zijn er in Friesland verschillende groeiverwachtingen: 4% voor vakantiewoningen, 2,5% voor hotels, 2,4% voor groepsaccommodaties en 0,8% voor kamperen. Voor jachthavens wordt in een krimpende markt ingezet op een groeiend marktaandeel met een stabilisering of lichte groei van de vraag voor de komende jaren.

Noordwest Friesland is het 'lege noorden' met stilte en ruimte. Je gaat hier eigenlijk terug in de tijd en als je het landschap leest dan kom je tot de ontdekking dat je in een groot openluchtmuseum bent met oude zeedijkjes, zeekleigebied, het Jabikspad, terpdorpjes, waddengebied en weidelandschap. Er heerst een gemoedelijke en landelijke sfeer. Er is veel kleinschalig aanbod in deze regio: B&B's en kleine hotels. De hotels en jachthavens maken het grootste deel uit van het reguliere aanbod. De hotels zijn bijzonder vitaal, met name in en rondom Leeuwarden, waar veel hoteliers continu vernieuwen. Buiten de hotelsector in Leeuwarden vindt er weinig excellentie en vernieuwing plaats in de logiessector.

Voor de regio Noordwest Friesland is er een aantal opgaven met betrekking tot het huidige aanbod gecreëerd:

- Bewaar de authenticiteit van de regio
- Kleinschalig aanbod beter benutten en vernieuwen
- Zoek naar nieuwe watersportmarkten, gekoppeld aan gebiedskwaliteit en cultuurhistorie
- Vernieuwingskracht ondernemers aanwakkeren
- Clusters creëren en versterken

Hier volgen een aantal concrete adviezen uit:

- Nut het lege noorden en de donkere nachten op hoog niveau uit door logiesaccommodaties.
 - De regio herbergt veel aanknopingspunten om (inter)nationaal toerisme voor specifieke nichemarkten te laten toenemen. De leegte, ruimte en dark sky, de Waddenkust, havenstad Harlingen, Academiestad Franeker en de Friese hoofdstad Leeuwarden herbergen hoogwaardige kwaliteiten. Boutiek-logiesaanbod, architectonisch hoogstaande logies-landmarks die passen bij de schaal van het landschap en die met veel karakter worden uitgevoerd passen hierbij en kunnen verder gestimuleerd worden.
- Versterk en vernieuw kleinschalig aanbod
 - Ongeveer de helft van het kleinschalige logiesaanbod is niet vitaal en heeft geen heldere propositie in de markt, terwijl juist dit kleinschalige nicheaanbod van grote toegevoegde waarde voor de regio kan zijn. Het is dan ook van belang dat deze aanbieders zichzelf vernieuwen en versterken, ook in de waterrecreatie.
- Versterk clustervorming vanuit de basiskwaliteiten van de omgeving
 - De toeristische basis kan in deze regio nog verder versterkt worden door omgevingskwaliteiten als hét toeristisch kernproduct beter beleefbaar te maken. In een florerende toeristische bestemming is altijd sprake van een samengesteld toeristisch product: omgeving, accommodatie en organisatie. Ze vullen elkaar als een totaalcluster aan.

Toepassing voorgenomen realisatie

De ontwikkeling van 15 recreatieappartementen in Leons is een kleinschalig initiatief, gericht op een doelgroep die rust en bezinning in een landelijk- en cultuurhistorische omgeving wil beleven. Het initiatief geeft een impuls aan de lokale economie, doordat gasten lokale bestedingen gaan doen. Het initiatief sluit hiermee aan bij de landelijke kwalitatief- recreatieve trends.

De regionale kwalitatieve uitgangspunten geven aan dat het marktpotentieel voor vakantiewoningen tot 2030 positief is, waardoor er ruimte is voor de groei binnen de markt. Het initiatief betreft een vitaal kleinschalig initiatief, wat aansluit bij de authenticiteit en de omgevingskwaliteiten van het terpdorpje Leons en daarnaast mogelijkheden biedt tot het bezoeken van rest van de provincie Friesland. Daarnaast biedt de ligging ten opzichte van Leeuwarden de mogelijkheid om uit te wijken voor een bezoek aan de hoofdstad van Friesland, zonder daadwerkelijk in een stad te hoeven overnachten. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de kwalitatieve punten die geformuleerd zijn voor Noordwest Friesland.

5. Conclusie

De ontwikkeling van 15 recreatieappartementen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- Kwantitatief: In Noordwest Friesland is nog behoefte aan en marktruimte voor iets minder dan 100 vakantiewoningen tot 2030. De toevoeging van 15 appartementen is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.
- Kwalitatief: het toevoegen van vakantieappartementen past goed bij het monumentale, cultuurhistorische en iconische karakter van het gebied. Daarbij is een kwalitatief sterk, samenhangend en innovatief toeristisch-recreatief product beoogd, met een ruimtelijke en functionele meerwaarde voor de regio. Ook sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de provincie en de regio.

Daarbij zijn binnen bestaand stedelijk gebied geen locaties, dan wel planologische capaciteit beschikbaar om de gewenste landschappelijke waarden en uitstraling te bieden. De planlocatie betreft tevens een herontwikkeling, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en ingeruild voor karakteriserende en ruimtelijk passende bebouwing.

Daarmee kan de ontwikkeling de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking doorstaan.