

Uitvoeringsplan wonen

Gemeente Tytsjerksteradiel



SAMENVATTING

Inleiding

Overal de in gemeente Tytsjerksteradiel zijn woningen nodig, passend bij de behoefte per dorp, zoals te lezen is in het woningmarktonderzoek (2025) en het gemeentelijk volkshuisvestings-programma (2026). Alle dorpen hebben voldoende locaties, maar nog niet altijd voldoende concrete plannen om de doelen te halen.

Welke ruimte voor wonen is er per dorp? Welke daarvan zijn op korte termijn realiseerbaar, welke niet of slechts op lange termijn, en welke locaties vragen de komende tijd om speciale aandacht om tot realisatie te komen? En hoe kan de gemeente haar volkshuisvestelijke doelen bereiken? Het gaat hierbij om locaties in gemeentelijk eigendom én om locaties in particulier bezit.

Dit uitvoeringsplan Wonen is een vervolg op het thema wonen van de Woon- en leefbaarheidsagenda (2023) en is te zien als een ruimtelijke concretiseringslag naast het gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma. Ook is het onderbouwing bij onze ruimtelijke keuzes voor de afstemming met de provincie Fryslân.

Proces

Door middel van bestaande documenten en interne werksessies creëerden we een compleet beeld van woningbouwlocaties en de status daarvan. Met de dorpsbelangen verdiepten we de afwegingen en prioritering. Dit uitvoeringsplan is ter kennisgeving gedeeld met het College van B en W en de Raad is hierover geïnformeerd.

Conclusies per dorp op hoofdlijnen

- Er zijn voldoende concrete plannen in Jistrum, Rypstjerk, Eastermar, Noardburgum en Suwâld. Nieuwe initiatieven hebben hier een lagere prioriteit.
- Er is speciale aandacht nodig om plannen uitvoerbaar te maken in Garyp*, Sumar, Gytsjerk, Mûnein, Oentsjerk*, Wyns, Aldtsjerk, Tytsjerk*, Burgum*, Earnewâld*.
- In Hurdegaryp* zijn überhaupt te weinig concrete plannen op middellange termijn. Daar zijn zoeklocaties aangewezen in dit document.
- In de dorpen met een * is een integrale gebiedsvisie nodig om een goede ruimtelijke afweging te maken.

In de bijlage bij dit document staan details per dorp.

Uitvoeringsplan wonen op hoofdlijnen

Om tot versnelling in de woningtoevoeging te komen, herkennen we het volgende uitvoeringsplan:

1. Planning en prioritering: met regelmaat integraal doornemen van alle locaties, prioriteren als dat nodig is en afspraken maken met de corporatie over enkele concrete locaties voor de komende jaren.
2. Actieve regie en uitnodigingsplanologie: initiatiefnemers wegwijs maken en actief faciliteren met vuistregels voor plannen, gebiedsvisies, bouwveloppes met spelregels voor locaties en bundelen van projecten. Zo werken wij beter samen.
3. Extra capaciteit en expertise: ook met efficiënter werken is er nog extra capaciteit en expertise nodig. Dit kan worden bereikt door: aantrekken van structurele én tijdelijke capaciteit en een beroep doen op de provincie (flexpool bijvoorbeeld).
4. Planologische en financiële instrumenten. Bijvoorbeeld: voorkeursrecht op grond en grondbeleid, een vereveningsfonds, voorzienbaarheid, planologisch ruimte maken voor beter benutten van de bestaande voorraad en vormen zoals flexwonen.

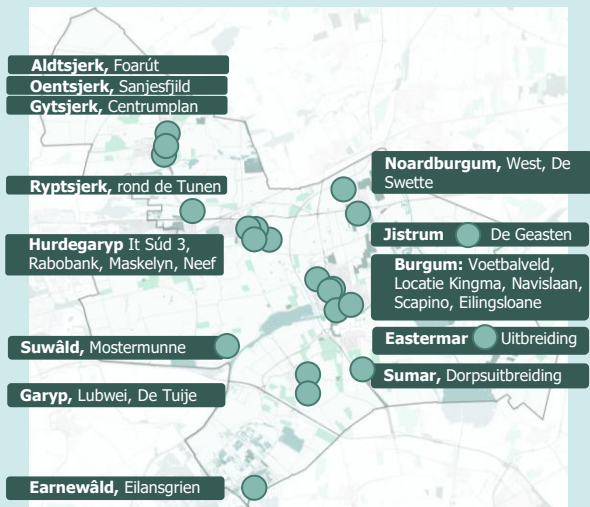


SAMENVATTING

Planning locaties

Het uitvoeringsplan wonen leidt tot een reeks acties met focus voor de komende jaren.

1: Doorzetten van vergevorderde planvorming voor:



2: In 2026-2027 prioriteit bij verdere planologische uitwerking van ruim 20 locaties.

In gaan 2026 aan de slag in de dorpen waar de meeste actie nodig is. Dit zijn de dorpen waar plannen hard gemaakt moeten worden. In 2026 beginnen we met het laaghangend fruit en proberen we al ver uitgedachte plannen van de grond af te krijgen.

In 2027 gaan we verder met plannen in deze dorpen waarvoor nog plannen gemaakt moeten worden of waarvoor nog een keuze tussen locaties gemaakt moet worden. Daarnaast pakken we in dorpen waarbij de noodzaak iets minder hoog is wel de locaties op die bij langer wachten zorgen voor verrommeling in de dorpen. Vanaf 2028 gaan we verder met de andere plannen. Daarnaast worden ook de zekere plannen tot uitvoering gebracht.

Planning en acties organisatie

- Op locaties waar wij als gemeente eigenaar zijn van de grond, ligt de focus op uitvoerbaarheid.
- Voor locaties van derden stellen we in 2026 kaders op voor ontwikkelingen.
- In 2027 starten we de processen voor gebiedsvisies op in de dorpen waarvoor dit is aangegeven.



INHOUD

INLEIDING EN PROCES	5
UITVOERINGSPLAN WONEN	6
BIJLAGEN	16

INLEIDING EN PROCES

Inleiding

In Tytsjerksteradiel moeten woningen worden toegevoegd die nodig zijn. Dit wordt ook bevestigd door de dorpsbelangen en het Woonbehoefteonderzoek dat in 2025 werd opgeleverd. Ieder dorp in de gemeente heeft een eigen behoefte, dus in elk dorp zijn mogelijkheden voor woningbouw nodig.

In 2023 deden wij als gemeente, in samenwerking met KAW, voor de woon- en leefbaarheidsagenda al onderzoek naar wensen en lopende ontwikkelingen op de thema's wonen en accommodaties. Dit uitvoeringsplan is een vervolg op het thema wonen uit het opgeleverde document uit 2023. We werken de uitkomsten van dat onderzoek concreter uit met dit uitvoeringsplan.

Op veel plekken werken wij al aan wonen, samen met corporaties, ontwikkelaars en particulieren. Daarbij is al extra capaciteit ingezet. Maar dit nog niet voldoende om aan de behoefte te voldoen. We zien verschillende binnendorpse kansen, zoals herontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Echter duurt het vaak nog te lang voordat initiatieven op gang komen. Daarnaast zijn

ontwikkelingen nu vaak het resultaat van afzonderlijke initiatief en niet van een overkoepelende planning en werkwijze. Een uitgedachte werkwijze draagt bij aan snelheid maken bij woningbouw.

Om meer structuur in aan te brengen in het omgaan en uitvoeren van plannen, hebben wij dit uitvoeringsplan wonen ontwikkeld. Hiermee maken we kenbaar waar en hoe de behoefte per dorp ingevuld kan worden, met de huidige projecten, en waar meer nodig is. Dit is gedaan op basis van een zorgvuldige afweging. Deze uitkomsten zijn een opstap naar het maken van omgevingsprogramma's en het concretiseert de doelen zoals vastgelegd in ons Volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast draagt het bij een hanteerbaar en efficiënt intern en extern proces waarin er sneller duidelijkheid is over de meerwaarde en urgentie van projecten, samenhang met andere ontwikkelingen, haalbaarheid en de beschikbare capaciteit binnen de gemeente.

Proces

Het uitvoeringsplan wonen is gebaseerd op het samenbrengen van informatie over de mogelijke woningbouwlocaties. Hiervoor zijn onder andere de dorpsplannen uit 2023, de planlijsten van de gemeente en informatie over zoeklocaties gebruikt.

Tijdens de interne sessies was er gesprek met alle relevante beleidsdomeinen. Dit zorgde voor meer aanscherping van, en aanvullende informatie over de locaties. Ook werden nieuwe locaties herkend. In januari en februari van 2026 waren er avonden met de dorpsbelangen/verenigingen en soortgelijke verbanden om samen na te denken over de locaties, de wenselijkheid en de prioritering hiervan.

Gelijktijdig werkten wij aan ons Volkshuisvestingsprogramma. Beide documenten zijn op elkaar afgestemd.



U

UITVOERINGSPLAN
WONEN



UITVOERINGSPLAN WONEN

In dit uitvoeringsplan wonen doen wij als gemeente uitspraken over locaties. De daadwerkelijke realisatie daarvan vraagt om een strategische aanpak, op inhoudelijke gronden, maar ook organisatorisch. In dit deel van deze rapportage gaan we daar preciezer op in.

Uitgangspunten

We streven als gemeente de volgende doelen na:

- Veel woningen toevoegen, jaarlijks 95 woningen in de gemeente als geheel: de huidige concrete projecten voldoen halen dit aantal nog niet;
- Overall, verspreid over de dorpen, conform het woningmarktonderzoek;
- Uitvoering bij voorkeur zonder schuiven in de tijd: in elk dorp moet een continue bouwstroom mogelijk zijn.

Alle projecten in dit document zijn wenselijk en belangrijk: daarop is al voorgeselecteerd. In de tijd zullen nieuwe initiatieven zich aandienen en zal er vertraging of versnelling plaatsvinden bij lopende projecten. De locaties in dit uitvoeringsplan zijn dus per definitie een momentopname.

Middelen

Het proces om te komen van initiatief tot realisatie kost tijd en energie. Met het oog op de doelen, is het belangrijk om voldoende expertise en capaciteit te hebben, en om processen zo in te richten dat projecten zo efficiënt mogelijk worden uitgewerkt en behandeld. De gemeente kan daarbij gebruik maken van strategische en juridische instrumenten, financiële hulpmiddelen en -bronnen, deels intern en deels extern. Daar gaan we hierna, verdeeld over de volgende thema's preciezer op in:

1. Planning en prioritering;
2. Actieve regie en uitnodigingsplanologie;
3. Extra capaciteit en expertise;
4. Planologische en financiële instrumenten.

Conclusies en acties per dorp

In de bijlage staat preciezer welke locaties in het dorp om aandacht vragen en welke acties daar nodig zijn. In dit uitvoeringsplan wonen vatten wij de belangrijkste conclusies samen.

Samenhang met andere kaders

- Woon- en leefbaarheidsagenda (2023): dit uitvoeringsplan werkt het thema wonen verder uit;
- Woningmarktonderzoek (2025): vormt input voor de behoefteanalyse per dorp;
- Woondeal (2022, herijkt in 2025): stelt een inspanningsverplichting vast voor realisatie van voldoende woningen tot 2030;
- Kleine kernen aanpak: servicebureau bij de Woondeal, naar behoefte inzetbaar;
- Volkshuisvestingsprogramma (2026): geeft programmatische kaders mee voor deze ruimtelijke vertaling;
- Regiodeal Noordoost-Fryslân II: waaronder Noflik Wenje, middelen voor een participatieve aanpak voor versnelling van woningbouw in kleine kernen;
- Provinciale Omgevingsvisie (i.o.): geeft ruimtelijke uitgangspunten mee. Dit uitvoeringsplan wonen is onderbouwing voor het gemeentelijke standpunt over ruimtelijke keuzes per dorp.



UITVOERINGSPLAN WONEN - MIDDELEN

1. Planning en prioritering

1a. Regelmatig een verdiepende ronde langs de projecten. Er is voor nu een inschatting wanneer welke projecten aandacht nodig hebben en of onze gemeentelijke organisatie de capaciteit heeft om dit te begeleiden. Echt inzicht ontstaat uit een combinatie van de planlijst doornemen en een ronde langs projectleiders en andere projectbetrokkenen binnen de gemeente en eventueel contact met derden. De nulmeting die hoorde bij dit uitvoeringsplan leverde veel preciezere kennis op over de projectstatus, over stappen die nog gezet moeten worden om vooruit te komen en over een realistisch bouwstartjaar. We maken zo'n ronde voortaan twee keer per jaar, aanvullend op de gebruikelijke monitoring. Het maakt ook de kwaliteit van de planningsmonitor beter, realistischer.

1b. Prioriteren als het moet. Het heeft niet de voorkeur om te prioriteren; eigenlijk moet alles nú. Het is – gelet op de grote belasting op onze organisatie – wel nodig om te prioriteren waar dat kan. Dat versnelt die projecten waar dan wél tijd en aandacht voor beschikbaar is. Ook biedt het initiatiefnemers duidelijkheid: een nee/nu niet is ook een antwoord en zij waarderen die duidelijkheid. Gevallen waar uitstel of afstel denkbaar is:

- als in het dorp al voldoende concrete plannen lopen en/of recent veel woningen zijn opgeleverd;
- als er concretere en alternatieven met minder obstakels zijn;
- als ontwikkeling vraagt om grote inzet en complexe expertise tegenover een beperkt aantal woningen;
- en vooral: een combinatie van voorgaande.

Als een initiatief niet / niet nu prioriteit heeft, gaat dit dan ook echt op pauze of volgt er een afwijzing. Hierin afwegingen maken vraagt om goede projectinformatie (zie punt 1a).

1c. Focus op actuele consensus met de corporaties

De corporatie toont voorzichtigheid als het gaat om investeren in sociale huur in de dorpen. WoonFriesland ziet kansen en minder risico's in de kernen Burgum en Hurdegaryp en vraagt om concrete locaties voor ontwikkeling van sociale huurwoningen of het afnemen van sociale huurwoningen bij ontwikkelaars. Omwille van de voortgang komen we als gemeente in Hurdegaryp en Burgum met concrete locatievoorstellen en maken we daarover ook concrete afspraken. Er wordt de komende tijd ook een ontwikkelconvenant opgesteld. Ondertussen voeren we verder het gesprek over ontwikkelingen in de kleinere kernen, waar de gemeente ook toevoeging van sociale huur nastreeft, zoals in de Trynwâlden. Ook hier dragen concrete locaties bij aan het maken van afspraken en plannen.

Daarbij stemmen we af met andere gemeenten, bijvoorbeeld in ANNO-verband, en trekken we waar mogelijk samen op, om zo te sturen op een evenredige investering van corporaties verspreid over de gemeenten.

UITVOERINGSPLAN WONEN - MIDDELEN

2. Actieve regie en uitnodigingsplanologie

Faciliteren is niet: wachten tot iemand met een goed plan komt. Met de actuele woonopgave is een actieve rol van de gemeente nodig. Zowel bij eigen grond als bij grond van derden is het belangrijk dat wij vroeg aangeven welke verwachtingen de gemeente heeft bij een eventuele ontwikkeling. Daarmee kan de gemeente *actief* faciliteren en partijen uitnodigen om met goede plannen te komen binnen de kaders van de gemeente. Ook het vroeg aanhaken van marktpartijen hoort hierbij: het voorkomt scheefheid in verwachtingen, onbedoelde speculatie en bevordert de kans op een goed én haalbaar project. Dit versnelt, verbreedt de expertise en capaciteit door externe hulp, en leidt tot meer resultaat met dezelfde inzet intern.

2a. Wegwijs maken en vuistregels bieden.

Gemeente en ontwikkelende partijen zijn gebaat bij duidelijke spelregels vooraf. Dat helpt om nieuwe initiatieven bij aanmelding al aan basiscriteria te laten voldoen.

- We zorgen voor online wegwijs voor initiatiefnemers, over stappen die zij kunnen zetten vóór en tijdens het proces van initiatief nemen en projecten doorlopen;
- Ook maken en publiceren we algemeen geldende inhoudelijke vuistregels voor initiatiefnemers die ontwerpend en programmatisch hun mogelijkheden verkennen. Daarin verwijzen we naar belangrijke wetten en kaders (zoals het BBL, onze omgevingsvisie, het Volkshuisvestingsprogramma, gebiedsgerichte uitwerkingen). Zo weten initiatiefnemers vooraf wat de basiseisen zijn voor bijvoorbeeld betaalbaar wonen, de kwaliteit van de openbare ruimte, participatie.

2b. Gebiedsvisies (maken).

Voor de dorpen Oentsjerk (centrumgebied), Burgum (oost), Hurdegaryp-Tytsjerk (tussengebied) en Earnewâld stellen wij gebiedsvisies op. In Garyp gaat het vooral om concretisering daarvan. In deze dorpen is sprake van meerdere gelijktijdige ruimtelijke afwegingen.

- In Oentsjerk en Earnewâld vragen meerdere functies om ruimte en op meerdere plekken zijn er

- mogelijkheden. In Oentsjerk speelt eventuele vervanging van corporatiewoningen. In Earnewâld spelen stikstofmieten een grote rol. In deze dorpen zijn de mogelijkheden voor woningtoevoeging schaars en is een gebiedsvisie urgent nodig om een afgewogen keuze te maken, ook over sloop-nieuwbouw en waar woningen passend en mogelijk zijn;
- In Burgum-Oost gaat het om meerdere gemeentelijke én private locaties waarbij een samenhangende ruimtelijke visie richting moet geven aan de keuze welke van die locaties voor woningbouw geschikt zijn, welke niet, of woningbouw op deze locatie wenselijk is, en hoe deze worden ingepast in een groter ruimtelijk beeld. In Burgum zijn op korte termijn nog voldoende ontwikkelingen en gaat het vooral om continuering van de bouwstroom op de middellange termijn;
- In Garyp kan verschuiving van een aantal maatschappelijke functies zorgen voor een andere invulling van woningbouw. De recente visie biedt hierbij houvast voor het maken van een concreet plan;

UITVOERINGSPLAN WONEN - MIDDELEN

- In Tytsjerk en Hurdegaryp is er gesprek ontstaan over eerdere ideeën om het tussengebied ten zuiden de waterplas te ontwikkelen. Dit raakt beide dorpen. Bij een keuze om hier *niet* te ontwikkelen, betekent dat in beide dorpen op termijn andere locaties nodig zijn.

2c. Uitnodigingsplanologie: bouwenveloppes

Zowel bij eigen grond als bij wenselijke ontwikkelingen op grond van derden leggen wij op voorhand de randvoorwaarden vast. Het is bij ons bekend welke locaties nog geen duidelijke ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en criteria hebben en waar initiatief wenselijk en urgent is. Daar nu creëren van een bouwenvelophe, zorgt voor een efficiënter ontwikkelproces, met uiteindelijk minder benodigde inzet van de gemeente.

Onder een bouwenvelophe wordt verstaan: een globaal begrensd gebied waarbinnen ontwikkeling mogelijk is, maar waarbij de precieze invulling nog niet vastligt. Het is een kader dat ruimte geeft voor maatwerk en initiatief van ontwikkelaars of andere partijen. Het geeft de ruimtelijke

en programmatische bandbreedte aan (bouwhoogte, positionering, oriëntatie, functies, segmenten in het wonen, algemene ambities voor die plek), eisen aan participatie. Een stap verder is: standaardiseren van documenten zoals anterieure overeenkomsten.

2d. Bundel maatschappelijk vastgoed tot één project / enkele projecten / bouwstroom

Bij eigen grondposities overwegen wij bundeling van kleine locaties, met een uitnodiging aan ontwikkelende partijen, om in één koop een bouwstroom te realiseren. Deze uitnodiging kan bijvoorbeeld in de vorm van een selectie / 'wedstrijd'. Geschikte locaties hiervoor zijn bijvoorbeeld scholen en ander vrijkomend maatschappelijk vastgoed.

Gebiedsvisies maken voor:

- Oentsjerk
- Earnewâld
- Burgum-oost
- Hurdegaryp-Tytsjerk tussengebied
- Garyp: concretisering bestaande visie

Bouwenveloppes maken voor:

- Auto garage Gytsjerk
- Zoeklocatie Gytsjerk
- Klaas Rienewerfstrjitte Mûnein
- Boskamp west Eastermar
- Oan de Feart Tytsjerk
- De Tourrebout Burgum
- Woontoren Burgum
- Tuincentrum Burgum

Bundeling van projecten maken:

- Vrijkomende scholen/vastgoed in Jistrum, Tytsjerk, Noardburgum
- Vrijkomende kerken in Jistrum en Oentsjerk



UITVOERINGSPLAN WONEN - MIDDELEN

3. Extra capaciteit en expertise

Het uitvoeringsplan in deze rapportage leidt niet tot minder werk. Wel tot meer resultaat met dezelfde inzet. Evengoed is extra capaciteit nodig.

- Prioriteren bespaart inzet;
- Vuistregels, gebiedsvisies en bouwveloppes maken, kost nu tijd maar levert daarna duidelijkheid en reële kans op versnelling;

3a. Benutten van elkaars expertise en tijd

Vaak geven corporaties en private ontwikkelaars aan bij te willen dragen aan het maken van plannen. Denk aan inhuur van stedenbouwkundige of financiële kennis. Hoe beter wij binnen de gemeente onze regie op orde hebben (zie punt 2), hoe vertrouwder deze activiteiten ook uitbesteed kunnen worden, of in samenwerking gemaakt. Dit vraagt van ons een mate van loslaten: de acceptatie dat oplossingen niet precies onze eigen keuze zijn, maar wel conform de eisen en kaders zijn. Door op deze manier te werken is ook externe expertise en capaciteit voor een gedeeld belang inzetbaar.

3b. Versterken op expertise en capaciteit

Het projectenoverzicht toont een schema, waarin per project staat of doorpakken, voorbereidend werk of juist uitstel/afstel van ontwikkelingen past bij de planstatus en de urgentie per dorp. Ook met een kritische prioritering heeft de gemeente jaarlijks te maken met 10-15 projecten waar stedenbouwkundig, planologisch, programmatisch en financieel aan gewerkt moet worden. Soms intensief, soms met beperkte inzet. Doorschuiven van korte termijn projecten helpt niet bij het bereiken van de gestelde doelen: ook in de jaren 2027-2028-2029 is een soortgelijke projectenlijst aanwezig. Daarom is versterking nodig, afhankelijk van de inzet die we verwachten per type project.

Inschatting benodigde aanvulling op de capaciteit

Projectleiders:	3fte	'26-29	intern
Planologisch / juridisch:	1fte	'26-29	intern, extern
Planeconomie:	1fte	'26-29	intern, extern
Stedenbouwkundig:	per project		extern

Deze inzet moet slechts gericht zijn om de locaties binnen dit uitvoerings document versneld uit te werken.

3c. Beroep op de provincie

Met de provincie Fryslân gaan / blijven we in gesprek over ondersteuning, in de vorm van geld voor inhuur op projectbasis, voortzetting van financiële flexpoolmiddelen, bemensen van een provinciale flexpool waaruit gemeenten kunnen putten. Andere provincies blijken daar verder in te gaan en wij zien dat als een goed voorbeeld.



UITVOERINGSPLAN WONEN - MIDDELEN

4. Planologische en financiële instrumenten

Diverse instrumenten helpen bij het behalen van woningbouwdoelen. Deze zijn ook opgenomen in het Volkshuisvestingprogramma.

4a. WVG en grondbeleid

We voeren situationeel actief grondbeleid. De gemeente *hoeft* geen eigen grond te bezitten om te versnellen met kwaliteit. Juist heldere kaders vooraf (zie punt 2) maken dat investerende partijen initiatief kunnen nemen, binnen de doelen van de gemeente. Toch kan het zijn dat wij reden zien om grond aan te kopen, direct of via een WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeente) constructie. Met name in kernen waar slechts één mogelijkheid is voor substantiële woningbouw, en er nog tijd nodig is om tot heldere kaders te komen, kan zo'n oplossing werken. Er zijn op dit moment geen dorpen waar zo'n situatie zich voordoet.

4b. Vereveningsfonds

We hebben voornemens om een vereveningsfonds in te stellen. Dat is een instrument om de benodigde betaalbare woningen tot ontwikkeling te krijgen. Steeds meer gemeenten werken hiermee. Ook (grotere) gemeenten nabij Tytsjerksteradiel, zoals Heerenveen en Leeuwarden. Dit fonds biedt private partijen de mogelijkheid om de verplichting tot toevoegen van betaalbare woningen (bij een plan vanaf een bepaalde grootte) af te kopen door een bijdrage in een fonds. Met dat fonds kan op andere locaties de onrendabele top van betaalbare woningen worden gedekt. Het is wel belangrijk om deze afkoop van geval tot geval te beoordelen: een risico is dat teveel partijen hier voor kiezen (wel het geld, maar geen sociale huurwoningen) en dat er eenzijdige wijken ontstaan. Altijd moeten er concrete alternatieve locaties binnen een dorp aanwezig zijn om de beoogde betaalbare woningen alsnog te realiseren.

4c. Voorzienbaarheid bij latente bouwtitels

We werken met 'voorzienbaarheid'. Als de gemeente tijdig en duidelijk aankondigt dat het planologisch regime ergens kan veranderen, dan kunnen eigenaren geen planschade meer claimen wanneer die wijziging daadwerkelijk wordt doorgevoerd. Daardoor ontstaat er druk om nu te komen met een initiatief, omdat afwachten betekent dat hun bestaande ontwikkelingsmogelijkheden kunnen vervallen zonder financiële compensatie. Voorzienbaarheid ontstaat bijvoorbeeld door een vooraankondiging van beleidswijzigingen, een ontwerp omgevingsplan, een publicatie van visie- of beleidsdocumenten die een koerswijziging aankondigen.

UITVOERINGSPLAN WONEN - MIDDELEN

4d. Beter benutten bestaande bebouwing (BBBB)

Hier voeren wij nu geen actief beleid op, maar we zijn als gemeente wel geïnteresseerd in initiatieven die hier bij passen. Er zijn tal van ideeën bij partijen om bestaande bebouwing te benutten voor (meer) wonen. Denk aan transformatie, splitsing, optoppen. De afgelopen jaren kwamen er al ruim 50 woningen bij door splitsing. Vooral in Hurdegaryp en Burgum zijn er extra kansen voor het beter benutten van bestaande bebouwing.

De praktijk leert helaas dat initiatiefnemers te vaak afhaken wegens onzekerheid door onduidelijke kaders en complexe processen. We zien het als onze taak om binnen ons initiatievenloket zulke initiatieven zo pragmatisch mogelijk te behandelen (ja, mits), initiatiefnemers richting mee te geven in hoe iets wat nog niet aan de eisen voldoet te verbeteren, duidelijk te zijn als iets geen kans maakt.

4e. Flexwonen

We staan positief tegenover flexwonen mits dit leidt tot versnelling of oplossing van een volkshuisvestelijk knelpunt. Hiermee kunnen op kortere termijn tijdelijke woningen worden toegevoegd, bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen, mits leefbaarheid, woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit behouden blijven. Onze inzet is echter wel in eerste instantie permanente bouw, dus flexwonen zal alleen in beeld komen op locaties waar in het beoogde termijn geen woningbouw zal plaatsvinden.

4f. Vertrouwen en vrijheid in lokaal beleid

Tytsjerksteradiel maakt deel uit van Noordoost Fryslân en samen met die gemeenten én andere gemeenten zoeken wij via ambtelijk en bestuurlijk overleg naar meer ruimte voor eigen, lokale volkshuisvestelijke en ruimtelijke afwegingen. Ook wij streven naar een gebalanceerde woningmarkt met goede ruimtelijke oplossingen.

- Binnen Noordoost Fryslân is sinds de regionale woningbouwafspraken uit 2020 vrijheid op het programmeren op binnendorpse locaties. Dat is een

positief voorbeeld.

- De rode contouren zijn decennia geleden om de kernen gelegd. Inmiddels is de woningvraag gegroeid, zijn binnendorpse locaties soms uitgeput of van grote waarde als onbebouwd/groen gebied, en is woningtoevoeging aan de rand van een dorp soms onvermijdelijk en de beste ruimtelijke keuze. We zoeken naar meer ruimte in deze contouren en benutten daar het POVI-traject voor (provinciale omgevingsvisie).
- Naast de strategie voor de F4 gemeenten is er door Provinciale staten voor de verstedelijkingsstrategie een kernenstrategie in de maak. We kunnen hiervan gebruik maken om recht te doen aan de woonvraag die ook buiten de F4 er is en om daar ook passende ondersteuning bij te krijgen.

UITVOERINGSPLAN WONEN – CONCLUSIES EN ACTIES PER DORP

Per dorp een eigen set acties in de tijd

Voor de meeste dorpen geldt dat actie nodig is om ontwikkelingen op te starten en woningen tot realisatie te laten komen, door het concretiseren van lopende 'zachte' plannen. In enkele dorpen zijn ook die zachte plannen nog onvoldoende in omvang: dan moeten echt nieuwe locaties herkend worden. In enkele dorpen is er een match: de lopende projecten zijn voldoende zeker om de komende jaren in de woningbehoefte te voorzien.

Zie de bijlage voor details en uitleg.

Match behoefte en plannen Zachte plannen hard maken

Jistrum	Garyp*	Earnewâld
Ryptsjerk	Sumar	Gytsjerk
Eastermar	Mûnein	Oentsjerk*
Noardburgum	Wyns	Aldtsjerk
Suwâld	Tytsjerk*	Burgum*

Extra plannen maken

Hurdegaryp*

* En een gebiedsvisie nodig

Jistrum

In Jistrum liggen kansen genoeg. Ook in nabijgelegen dorpen zijn er genoeg plannen. Een andere invulling voor sommige plekken kan dan ook een oplossing zijn. En het kan nuttig zijn met de kerk in gesprek te gaan (behoud in Jistrum, ruimte maken elders?).

Ryptsjerk

Voor nu voldoende plannen om aan de behoefte te voldoen. Op termijn kan er worden gekeken naar extra locaties. Ook om het tekort aan plannen van bijvoorbeeld Oentsjerk e.o. op te vangen.

Eastermar

Op de korte termijn zijn er geen aanvullende plannen nodig in Eastermar. Op termijn kan er gekeken worden naar de uitbreidingslocatie.

Noardburgum

Tot 2035 worden er genoeg woningen gebouwd om aan de behoefte te voldoen. Zodra de nieuwe school wordt gebouwd, kan er een plan gemaakt worden voor de vrijkomende locatie.

Suwâld

Er worden genoeg woningen gebouwd om te voldoen aan de behoefte tot 2035. Eventuele behoefte daarna: zoeken naar andere locaties. Dat kan ook plaatsvinden in de bestaande voorraad.

Garyp

De locatie naast de tennisbaan heeft de voorkeur. Als blijkt dat deze locatie niet geschikt is, kunnen de mogelijkheden aan de oostkant van Garyp worden onderzocht. Een eventuele kleinere (inbreidings)locatie is welkom.

Sumar

Met de dorpsuitbreiding komen er voor de eerstkomende jaren een ruim aantal woningen bij. Verder in de tijd kan worden gekeken naar verdere uitbreiding en de omvang daarvan.

Gytsjerk

Om aan de behoefte te voldoen moeten in ieder geval Hellinga, de manage, de Kooiweg en/of de autoloperij van de grond komen. Hier zal ook tijd vanuit de gemeente in geïnvesteerd moeten worden. De zoeklocatie kan worden gebruikt om de hogere behoefte in te vullen.

Mûnein

De locatie bij de Klaas Rienewerfstrjitte kan onderzocht worden op de mogelijkheden. Zo kan er op termijn nog woningbouw plaatsvinden en kan het bijdragen aan de behoefte van Oentsjerk en omgeving.

UITVOERINGSPLAN WONEN – CONCLUSIES EN ACTIES PER DORP

Oentsjerk

Woningbouw is lastig. De woningbehoefte zal behaald moeten worden met de omliggende dorpen. Om een aantal nieuwe woningen toe te voegen in Oentsjerk en de voorraad beter passend te maken bij de vraag is ontwikkeling van het zoekgebied noodzakelijk.

Wyns

De zoeklocatie heeft de meeste potentie om woningbouw mogelijk te maken en daarmee ook bij te dragen aan de behoefte van Oentsjerk en omgeving. Geluidscontouren vormen een grote beperking.

Aldtsjerk

Er is ruimte om op kortere termijn woningen toe te voegen. Dit is ook van belang voor de behoefte in Oentsjerk e.o. De uitbreidingslocaties bieden de meeste ruimte, maar dan moeten wel de binnendorpse locaties worden onderzocht en al dan niet uitgesloten.

Tytsjerk

Er moet een plan komen voor de scholen die gesloopt worden. Dit kan samen met andere dorpen waar dit speelt. Denk ook aan een uitvraag naar de mogelijkheden van de grond in bezit van de staat. Er is een keuze nodig tussen uitbreidingslocaties. Mochten beide niet geschikt zijn, dan het noordelijke deel overwegen.

Burgum

Met de zekere plannen die er liggen en de plannen die goed op te pakken zijn, wordt voldaan aan de behoefte. Op korte termijn is het raadzaam om ook de plannen in het centrum te laten starten. Op de langere termijn moet er een keuze worden gemaakt over de invulling van de oostkant. Daarvoor is een gebiedsvisie nodig. Ook het uitvoeren van de Nieuwstad locaties is dan nodig om aan de behoefte verder in de toekomst te voldoen.

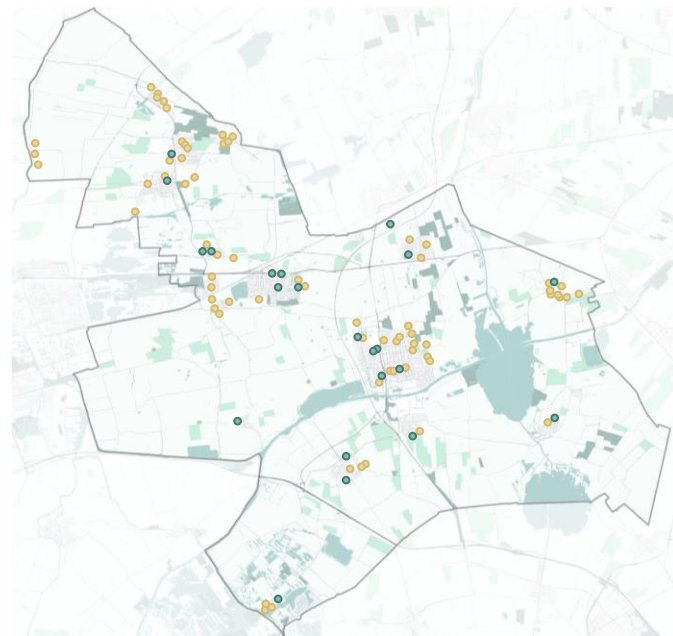
Earnewâld

Er is nog een harde locatie nodig om aan de behoefte te kunnen voldoen. Er is ook een locatie beschikbaar, maar er is eerst een integrale visie nodig om af te stemmen in hoeverre dit mogelijk is. Als de integrale visie geen oplossing biedt, kan er nog onderzocht worden of de vraag naar woonbehoefte kan worden beantwoord met de aanleg van ligplaatsen en een studie waar deze toegevoegd kunnen worden.

Hurdegaryp

Als It Súd 4 wordt uitgevoerd, is er aanvullend nog een grote locatie nodig om aan de behoefte te voldoen.

- Zekere locaties
- Onzekere locaties



B

BIJLAGE

UITWERKINGEN PER DORP



Woningbehoefte 70 - 90

Plannen totaal 70

Zeker 26

Onzeker 44

GARYP



Zachte plannen
hard maken



- Geschikte locatie
- Verder verkennen
- Ongeschikte locatie
- Integraal zoekgebied

Overig Harde Plannen
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard
Aantal: 4
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025

Overig Zachte Plannen
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht
Aantal: 5
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025

SUMAR



Zachte plannen
hard maken

Woningbehoefte 20 - 30

Plannen totaal 27

Zeker 12

Onzeker 15



Geschikte locatie



Verder verkennen



Ongeschikte locatie



Zoeklocatie

Overig Harde Plannen

Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard
Aantal: 2
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025

Overig Zachte Plannen

Planlijst: 30-09-2025
Status: Zacht
Aantal: 1
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2027

Woningbehoefte 185 - 235

Plannen totaal 150

Zeker 88

Onzeker 62

HURDEGARYP



Extra plannen maken



- Geschiede locatie
- Verder verkennen
- Ongeschiede locatie
- Zoeklocatie

Hurdegaryp overig
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht
Aantal: 12
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025

Overig Harde Plannen
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard
Aantal: 2
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025

Woningbehoefte 15 - 20

Plannen totaal 27

Zeker 16

Onzeker 21

JISTRUM



Match



Schoolstraat
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard – op termijn van start
Aantal: 7
Grond: Gemeente
Opleverjaar: 2026

De Geasten
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard – wordt ontwikkeld
Aantal: 3
Grond: Particulier
Opleverjaar: 2026

Zoeklocatie
Bron: Intern benoemd
Status: Zacht – locatie studie
Aantal: -
Grond: gemeente
Opleverjaar: -

Marwei 2 (kerk)
Bron: Dorpsplannen 2023
Status: Zacht – particulier verkocht
Aantal: -
Grond: Derden
Opleverjaar: -

POV Kinderopvang
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht – komt vrij
Aantal: 1
Grond: Gemeente
Opleverjaar: 2030

Greide school
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht – wordt gesloopt
Aantal: 6
Grond: Gemeente
Opleverjaar: 2030

De Okse
Bron: Locatie studie
Status: Zacht - wordt gesloopt
Aantal: 4
Grond: Gemeente
Opleverjaar: 2030

Overige Harde Plannen
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard
Aantal: 6
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025/2026

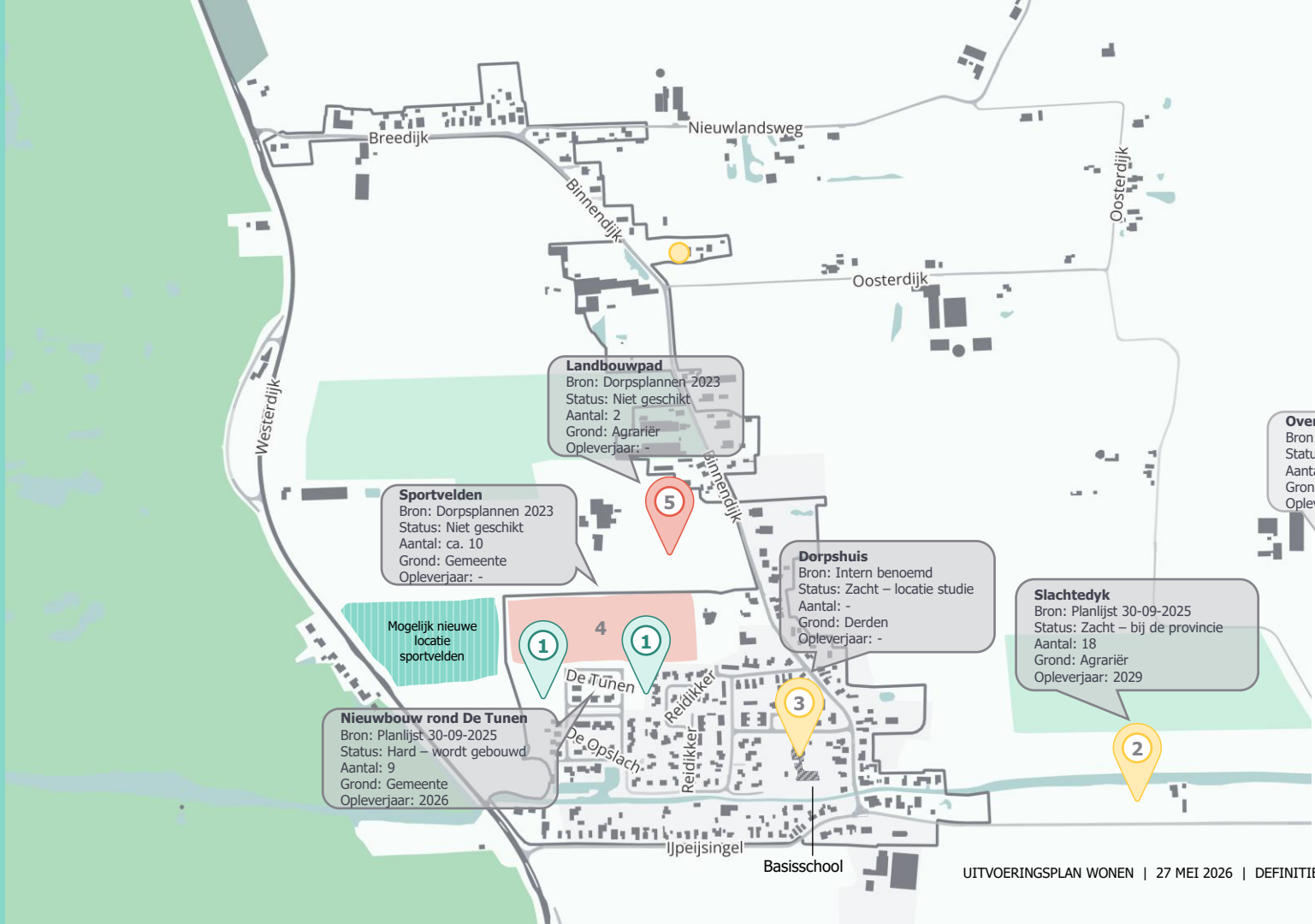
- Geschikte locatie
- Verder verkennen
- Ongeschikte locatie
- Zoeklocatie

RYPTSJERK



Match

Woningbehoefte	15
Plannen totaal	30
Hard	12
Zacht	18



- Geschikte locatie
- Verder verkennen
- Ongeschikte locatie
- Zoeklocatie

Woningbehoefte 75 - 135

85

17

68

Plannen totaal

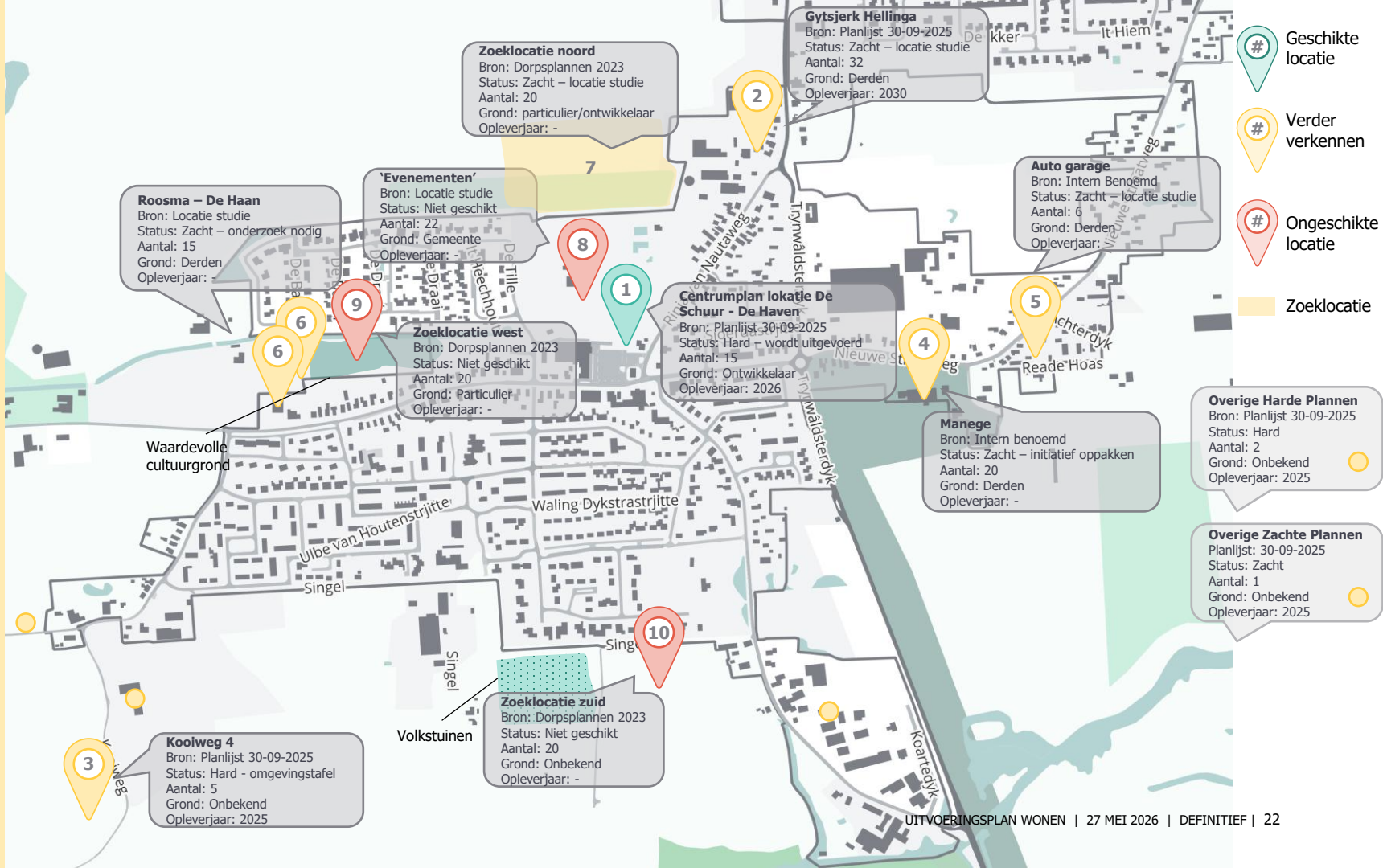
Zeker

Onzeker

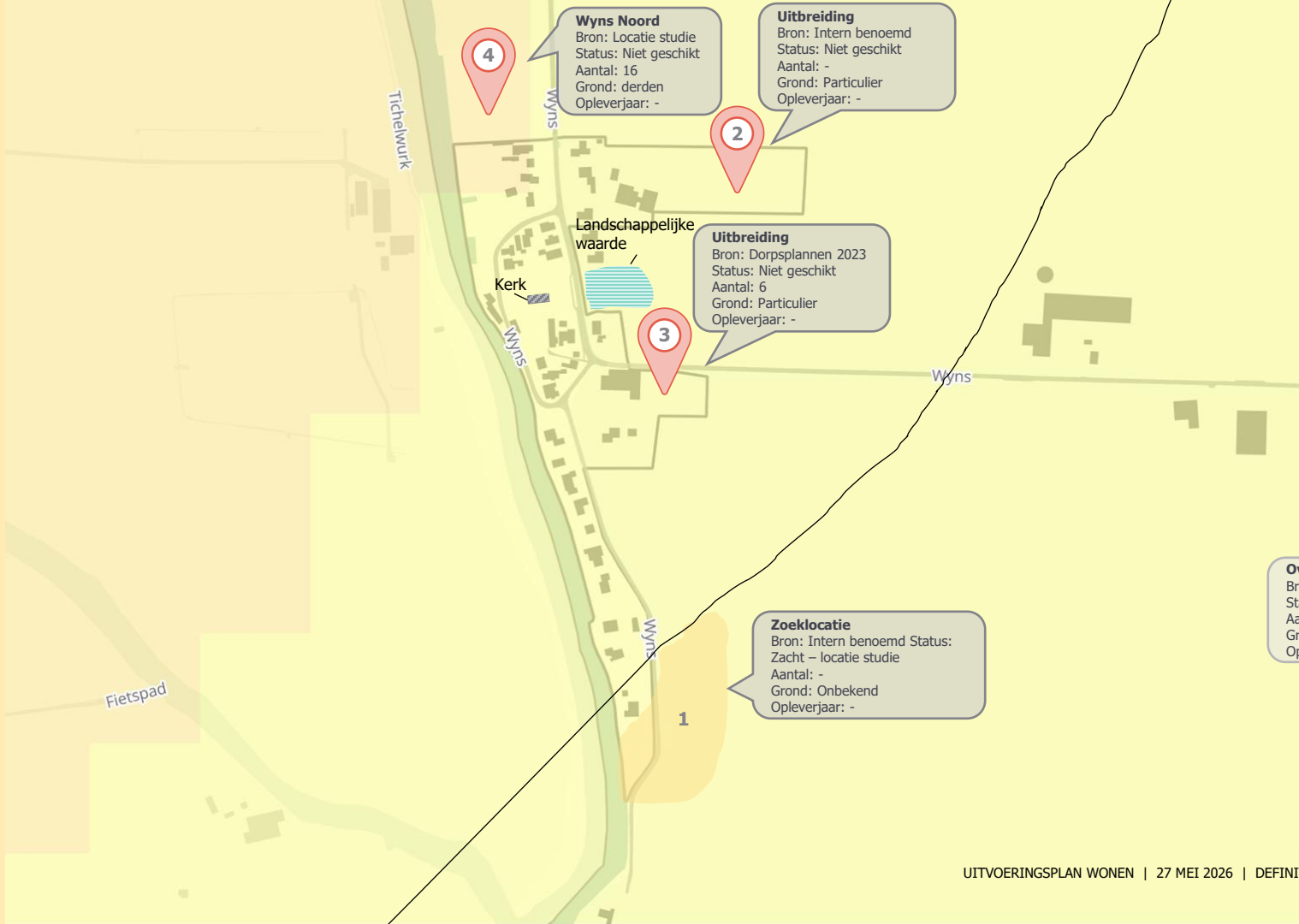
GYTSJERK



Zachte plannen hard maken



Geschikte
locatieVerder
verkennenOngeschikte
locatie



Geschikte
locatie



Verder
verkennen



Ongeschikte
locatie



Zoeklocatie

Overige Harde Plannen
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard
Aantal: 1
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025

Geluidsc contouren

- 51 - 55 dB
- 56 - 60 dB
- 35Ke-contour

Geschikte
locatieVerder
verkennenOngeschikte
locatie

Zoeklocatie

Woningbehoefte 25 - 30

Plannen totaal 81

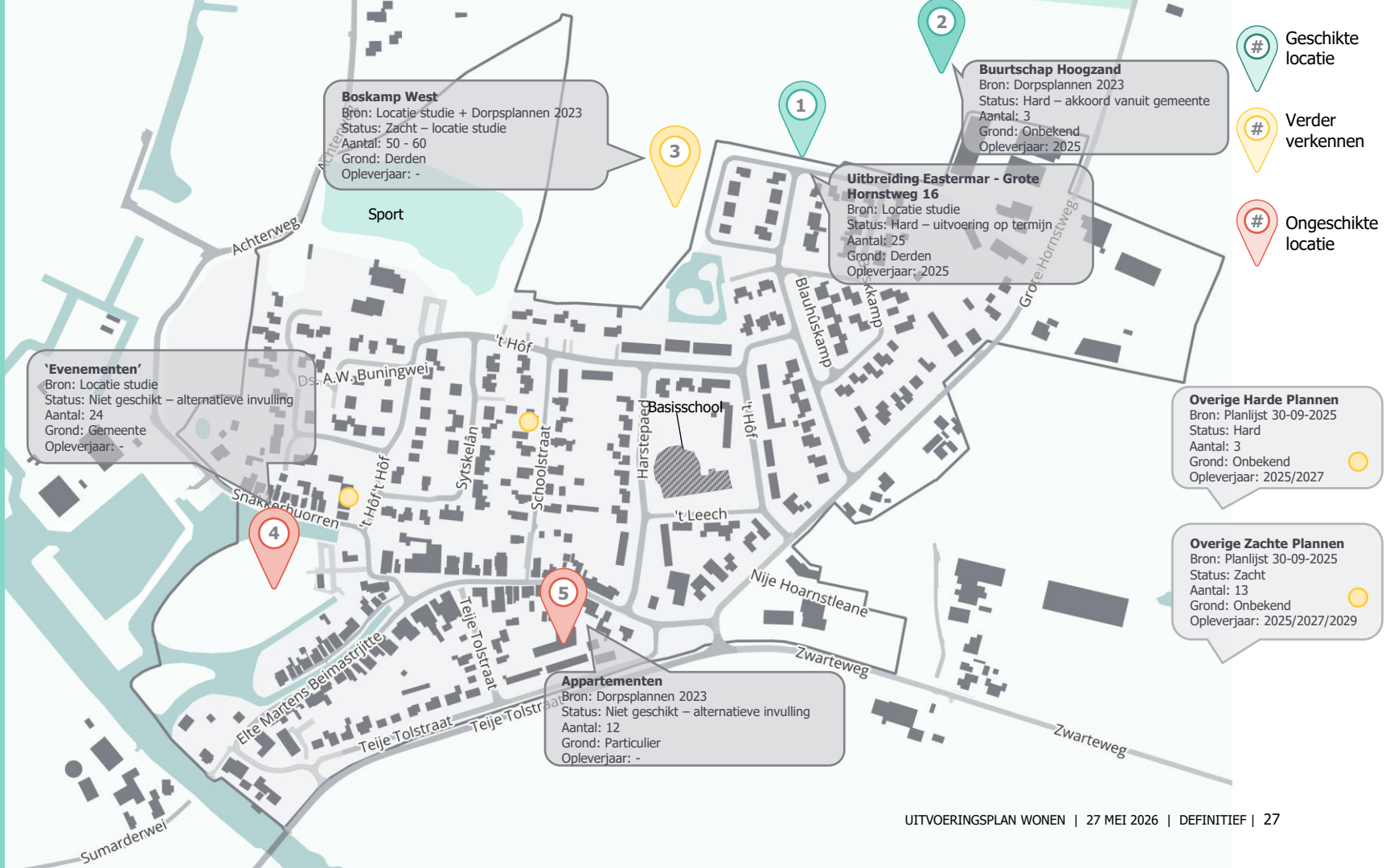
Zeker 31

Onzeker 50

EASTERMAR



Match



Woningbehoefte 25 – 30

Plannen totaal 49

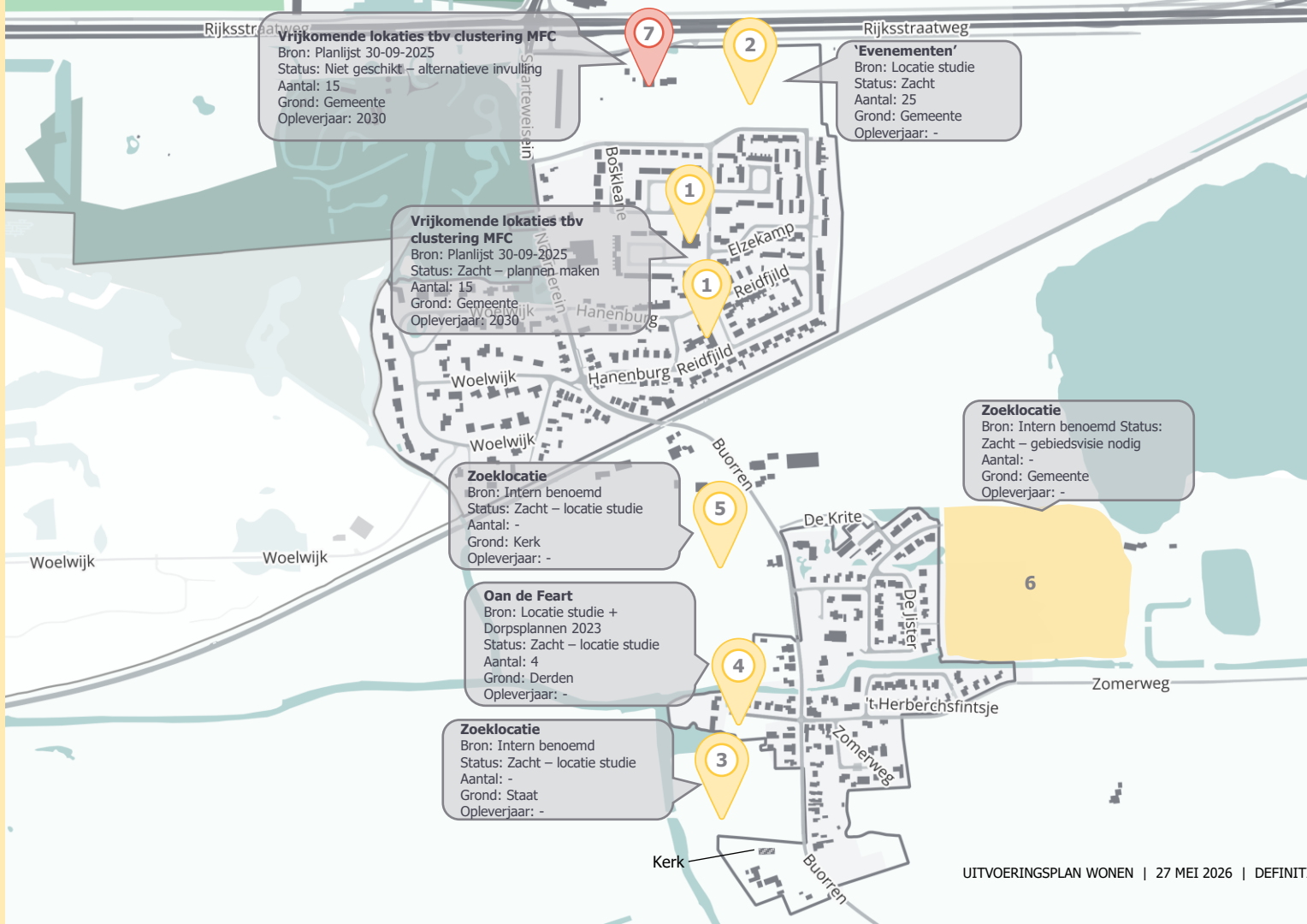
Zeker

Onzeker

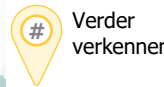
TYTSJERK



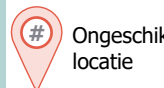
Zachte plannen
hard maken



Geschiedte locatie



Verder verkennen



Ongeschiedte locatie



Zoeklocatie

Woningbehoefte 35 – 45

Plannen totaal 59

Zeker 50

Onzeker 9

NOARDBURGUM



Match



Geschikte locatie

Verder verkennen

Ongeschikte locatie

Overige Harde Plannen
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard
Aantal: 5
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025

Overige Zachte Plannen
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht
Aantal: 3
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025



BURGUM

Woningbehoefte

305 - 385

Plannen totaal

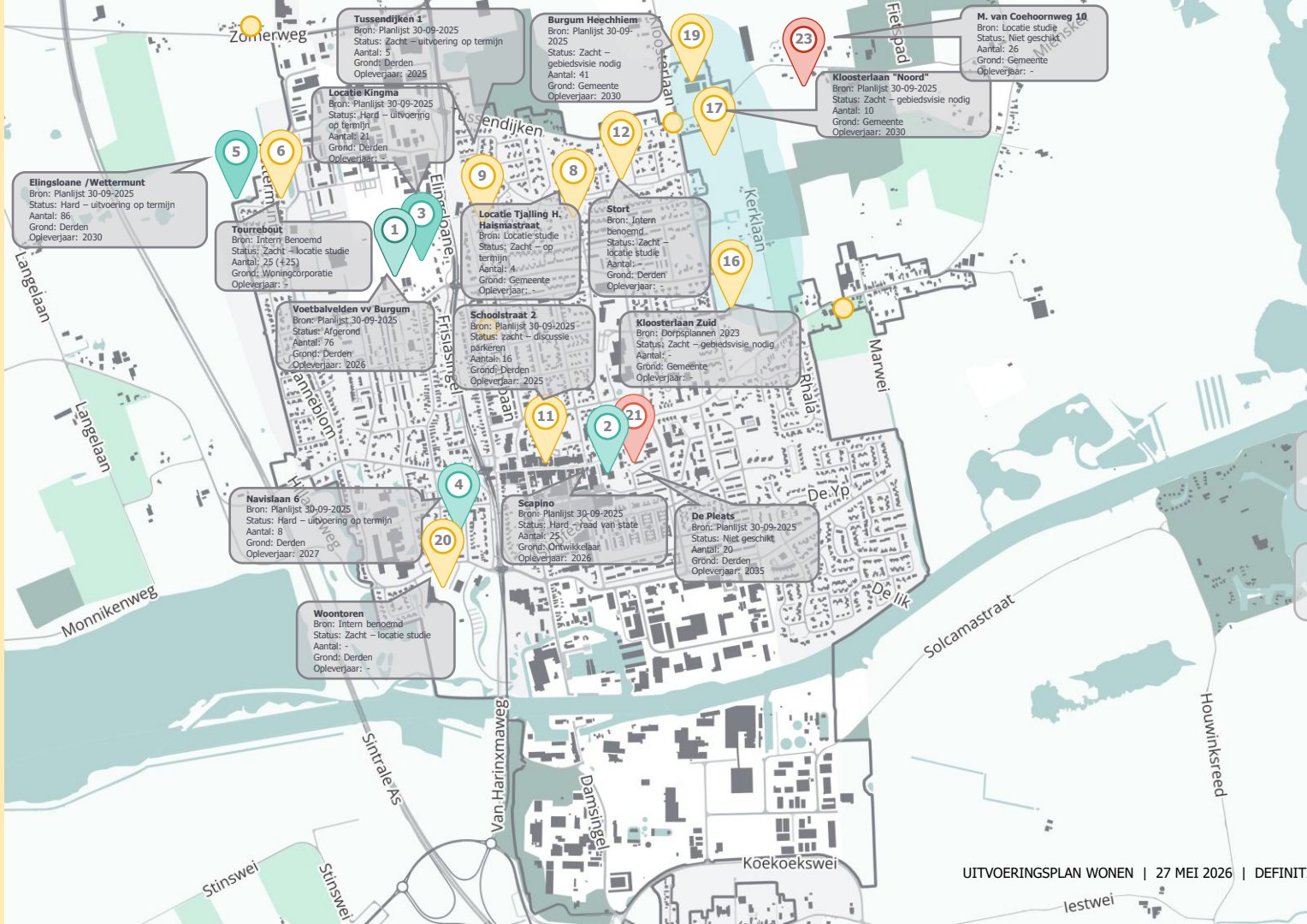
518

Zeker

194

Onzeker

324



Elingsloane / Wettermunt
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard – uitvoering op termijn
Aantal: 86
Grond: Derden
Opleverjaar: 2030

Tourrebout
Bron: Intern Benoemd
Status: Zacht – locatie studie
Aantal: 25 (+25)
Grond: Woningcorporatie
Opleverjaar: -

Voetbalvelden vv Burgum
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Afgerond
Aantal: 76
Grond: Derden
Opleverjaar: 2026

Navislaan 6
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard – uitvoering op termijn
Aantal: 8
Grond: Derden
Opleverjaar: 2027

Woonoren
Bron: Intern Benoemd
Status: Zacht – locatie studie
Aantal: -
Grond: Derden
Opleverjaar: -

Tussendijken 1
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht – uitvoering op termijn
Aantal: 5
Grond: Derden
Opleverjaar: 2025

Locatie Kingma
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard – uitvoering op termijn
Aantal: 21
Grond: Derden
Opleverjaar: -

Locatie Tjalling H. Haismastraat
Bron: Locatie studie
Status: Zacht – op termijn
Aantal: 4
Grond: Gemeente
Opleverjaar: -

Schoolstraat 2
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: zacht – discussie parkeren
Aantal: 16
Grond: Derden
Opleverjaar: 2025

Scapino
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Hard – raad van state
Aantal: 25
Grond: Ontwikkelaar
Opleverjaar: 2026

Burgum Heechhirm
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht – gebiedsvisie nodig
Aantal: 41
Grond: Gemeente
Opleverjaar: 2030

Stort
Bron: Intern Benoemd
Status: Zacht – locatie studie
Aantal: -
Grond: Derden
Opleverjaar: -

Kloosterlaan Zuid
Bron: Dorpsplannen 2023
Status: zacht – gebiedsvisie nodig
Aantal: -
Grond: Gemeente
Opleverjaar: -

De Pleats
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Niet geschikt
Aantal: 20
Grond: Derden
Opleverjaar: 2035

M. van Coehoornweg 10
Bron: Locatie studie
Status: Niet geschikt
Aantal: 26
Grond: Gemeente
Opleverjaar: -

Kloosterlaan "Noord"
Bron: Planlijst 30-09-2025
Status: Zacht – gebiedsvisie nodig
Aantal: 10
Grond: Gemeente
Opleverjaar: 2030

Geschiedte locatie

Verder verkennen

Ongeschikte locatie

Zoeklocatie

Integraal gebied

Overige Hard
Status: Hard
Aantal: 3
Grond: Onbekend
Opleverjaar: 2025/2027

Overige Zacht
Status: Zacht
Aantal: 5
Grond: corporatie/Onbekend
Opleverjaar: 2026/2028

Woningbehoefte 10
Plannen totaal 25
Zeker 15
Onzeker 10





Woningbehoefte 15 – 20

Plannen totaal 24

Zeker 8

Onzeker 16



Eilânsgrien 26-38
 Bron: Planlijst 30-09-2025
 Status: Afgerond
 Aantal: 8
 Grond: Woningcorporatie
 Opleverjaar: 2025

Uitbreiding Earnewald - Mindertsfean
 Bron: Planlijst 30-09-2025
 Status: Zacht – gebiedsvisie nodig
 Aantal: 16
 Grond: Derden
 Opleverjaar: 2030

Boerderij
 Bron: Intern benoemd
 Status: Zacht – gebiedsvisie nodig
 Aantal: -
 Grond: Gemeente
 Opleverjaar: -

Herontwikkeling Horeca
 Bron: Dorpsplannen 2023
 Status: Zacht – gebiedsvisie nodig
 Aantal: -
 Grond: Derden
 Opleverjaar: -

Master Frankesskoalle
 Bron: Dorpsplannen 2023
 Status: Niet geschikt
 Aantal: -
 Grond: Gemeente
 Opleverjaar: -

- Geschikte locatie
- Verder verkennen
- Ongeschikte locatie
- Integraal gebied
- Natura2000

PROJECTNAAM

Uitvoeringsplan wonen gemeente Tytsjerksteradiel

OPDRACHTGEVER

Gemeente Tytsjerksteradiel

PROJECTTEAM

Daniel Depenbrock
Nathalie Semplonius

STATUS

Definitief

DATUM

27 mei 2026

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtstraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats