

Marktinzichten toeristisch-recreatieve ontwikkeling

Aldeboarn - De Deelen



Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2025

Opdrachtgever

H.J. Bouwers, Provinsje Fryslân

Auteurs

W. (Wilma) Terburg

C. (Cindy) Gelderman

M. (Martijn) Huijgen

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Oude Kraan 72

6811 LL Arnhem

T 06 – 2182 8023

E-mail: info@ruimteenvrijetijd.nl

www.ruimteenvrijetijd.nl

Fotomateriaal

Pagina 36: N. Zima, Pixabay

Overige foto's: Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, Koersdocument ADD



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Het vraagstuk	4
1.2	Onderzoekopzet en methodologie	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Conclusies en aanbevelingen	7
2.1	Conclusies	7
2.2	Uitgangspunten voor de toekomst	8
3.	Resultaten deskstudie	10
3.1	Aldeboarn-de Deelen getypeerd	10
3.2	Trends en ontwikkelingen	11
3.2	Relevante documenten en ambities	12
4.	De markt in cijfers	16
4.1	Huidig vakantie- en recreatiegedrag	16
4.2	Aanbodanalyse	18
4.3	Vraaganalyse	20
5.	De markt in beeld	23
5.1	De Leefstijlvinder	23
5.2	Doelgroep analyse	24
5.3	Marktonderzoek ondernemers	26
5.4	Expertsessie kansen en bedreigingen	28
5.5	Conclusies marktanalyse	29
6.	Spin-off regio en ondernemer	31
6.1	Huidige economische impact	31
6.2	Verwachte economische effecten	32

7.	Bijlagen	37
	Bijlage 1. Bronnenlijst	37
	Bijlage 2. De Leefstijlvinder	38
	Bijlage 3. Verblijfsaccommodaties per leefstijl	40



1. Inleiding

In 2015 heeft de provincie Fryslân de ‘Veenweidevisie’ vastgesteld. De aanleiding hiervoor is de bodemdaling in grote delen van Friesland. Met de visie wil de provincie daar de gevolgen van de bodemdaling tegengaan. Niets doen vond men geen optie. In 2016 is voor het gebied Aldeboarn-de Deelen een gebiedscommissie opgericht.

De bodemdaling heeft grote gevolgen voor het gebied Aldeboarn-de Deelen (hierna: ADD). De vraag rijst dan ook, hoe houd je het platteland vitaal op zowel economisch, sociaal en ecologisch gebied. Als de rol van de landbouw bijvoorbeeld kleiner wordt, dient er naar andere economische dragers te worden gekeken, zoals toerisme en recreatie. Maar hoe geeft ADD daar invulling aan?

1.1 Het vraagstuk

De gebiedscommissie ADD heeft in 2023 een koersdocument opgesteld. Hierin staan de opgaven van het gebied en de koers voor de komende jaren beschreven. Toerisme en recreatie kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van het gebied. Het is alleen de vraag welke toeristische projecten zich aandienen op dit vlak. Om meer grip te krijgen op deze ‘onbekende toekomst’ is het nodig om in ieder geval inzicht te hebben in de huidige recreatieve markt. Dat is de aanleiding om onderzoek uit te voeren in de recreatieve markt.

We beantwoorden in deze marktverkenning de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke vormen van dag- en verblijfsrecreatie zijn kansrijk en wat is het marktpotentieel? En, voor welke doelgroepen is het kansrijk?
2. Welke kansen en bedreigingen zien we verder voor het gebied?
3. Wat is de economische spin-off voor de regio, en hoe kan het verdienmodel voor een initiatiefnemer eruit zien?

Het beantwoorden van deze vragen moet leiden tot aandachts- en uitgangspunten om kaders mee te geven aan initiatiefnemers.

1.2 Onderzoekopzet en methodologie

Om inzicht te geven in de dag- en verblijfsrecreatiemarkt, maken we gebruik van verschillende bouwstenen:

- We geven een overzicht van de meest belangrijke en relevante **trends en ontwikkelingen**. Ook hebben we gekeken naar relevant beleid en bestaande ambities.
- We hebben een **kwantitatieve analyse** uitgevoerd. Daarmee maken we de ontwikkeling van de vraag (van zowel inwoners als bezoekers) in de regio inzichtelijk. Zo hebben we gekeken naar overnachtingscijfers (indien beschikbaar) en de prognoses van het NBTC voor 2035.
- We hebben een **aanbodanalyse** uitgevoerd, aan de hand van de Leefstijlvinder. Met deze methode kunnen we inzichtelijk maken voor welke doelgroepen er relatief veel aanbod is, en waar eventueel nog kansen liggen.
- Daarnaast hebben we een **marktonderzoek** uitgevoerd bij ondernemers. Dit geeft ons meer inzicht in de lokale

marktontwikkelingen. We hebben o.a. gevraagd naar ontwikkelingen van bezettingsgraden en bezoekersaantallen.

Voor het in kaart brengen van de kansen en bedreigingen hebben we een werksessie georganiseerd. Daarin werden de resultaten van de bovenstaande onderzoeken gepresenteerd. Vervolgens zijn we met de aanwezigen (gemeenten, provincie, vertegenwoordigers van agrariërs, natuur en toerisme en recreatie) aan de slag gegaan met het verkennen van de kansen en bedreigingen.

Tot slot hebben we de economische spin-off inzichtelijk gemaakt, op basis van een aantal scenario's, en geven we inzicht in het verdienmodel voor een individuele ondernemer.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 trapt af met de conclusies van het onderzoek en de kaders die we meegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Daarna volgen de bouwstenen waarop de conclusies gestoeld zijn. In hoofdstuk drie leest u de resultaten van de deskstudie van het bestaande beleid en bekende ambities. In hoofdstuk vier gaan we in op de resultaten van de kwantitatieve analyse. In hoofdstuk vijf schetsen we een kwalitatiever beeld van de markt aan de hand van een doelgroepen analyse, het marktonderzoek en de belangrijkste bevindingen uit de werksessie. In hoofdstuk zes geven we inzicht in de huidige economische impact van toerisme en recreatie, en de potentie hiervan voor ADD. Ook beschrijven we op hoofdlijnen wat een initiatiefnemer kan verwachten qua opbrengsten en kosten in de verblijfsrecreatie.



2. Conclusies en aanbevelingen

We starten dit rapport met een samenvatting van de onderzoeksresultaten en de belangrijkste conclusies die daaruit volgen. Daarna geven we uitgangspunten mee voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme.

2.1 Conclusies

We vatten de belangrijkste resultaten samen, als input voor de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen.

Het koersdocument ADD

In dit ambitiesdocument staan belangrijk, al omarmde kaders en uitgangspunten. Voor recreatie en toerisme zijn dit in ieder geval:

- Initiatieven doen geen afbreuk aan de gebiedskwaliteiten
- Het gaat primair om kleinschalige (her)invullingen, waarbij bij voorkeur gebruikt wordt gemaakt van bestaande bebouwing.
- In de ambitie is ruimte voor nieuwe recreatieve en verschillende typen overnachtingsmogelijkheden en nieuwe dagrecreatie voorzieningen.
- Het aanbod moet passend zijn bij de doelgroep.

Kwantitatieve analyse

We trekken de volgende conclusies uit onze analyses:

- Het aantal overnachtingen in Friesland stijgt van 5 miljoen naar 7 miljoen in 2035. CELTH en het NBTC verwachten een stijging van 9% voor het binnenlands toerisme en 15% voor het inkomende toerisme.

- In de gemeente Heerenveen zien we in de periode 2020-2025 een stijging van het aantal overnachtingen van 25%.
- Het aantal inwoners in Friesland stijgt. We zien in Friesland een toename van ongeveer 20.000 inwoners (in 2040), en voor Zuidoost Friesland ongeveer 5.0000. In de gemeente Heerenveen komen er ongeveer 2.844 inwoners bij.
- We zien een relatieve lage dichtheid van horecagelegenheden per 1000 inwoners in ADD en de directe omgeving. In ADD zijn er 1,3 horecagelegenheden per 1000 inwoners, terwijl de Friese dichtheid (3,6) en landelijke dichtheid (4,5) aanzienlijk hoger liggen.
- We zien een beperkte planvoorraad voor nieuwe initiatieven in de regio, passend bij het gebied van ADD. De initiatieven die er wel zijn hebben een zeer lage impact op de markruimte.

Kortom: we verwachten een stijging van het aantal verblijfsrecreanten en een toenemende vraag voor dagrecreatie en horeca, omdat het aantal inwoners ook zal stijgen.

De markt in beeld

Hieronder geven we de belangrijkste resultaten uit de aanbod analyse en het marktonderzoek:

- Het aanbod dat we zien, is tamelijk eenzijdig en met name aantrekkelijk voor de verbinding- en rustzoeker.
- We zien met name kansen voor aanbod ontwikkeling voor primair de inzicht- en avontuurzoeker en secundair voor stijl- en harmoniezoeker.
- De ondernemers zijn relatief positief gestemd over de bezoekersaantallen en bezettingsgraden in de afgelopen jaren, en zijn positief gestemd over de toekomst. 67% van de respondenten geeft aan dat deze zullen stijgen of gelijk blijven de komende jaren.

Kansen en bedreigingen

In de werksessie zijn een aantal belangrijke aandachtspunten meegegeven over kansen, bedreigingen en randvoorwaarden. We beschrijven de belangrijkste punten hieronder.

Kansen:

- Er worden mogelijkheden gezien om nieuwe voorzieningen te koppelen aan bestaande of nieuwe routestructuren, voor zowel varen, fietsen als wandelen.
- De aanwezigen konden zich vinden in de uitkomsten uit de onderzoeken en keken positief naar trends als natuurinclusief ondernemen in combinatie met recreatie en toerisme.
- Jaarrond toerisme kan zorgen voor meer inkomsten voor de regio.

Bedreigingen:

- De openstelling van horeca staat onder druk
- De ontwikkeling van (te) groot aanbod wordt als schrikbeeld gezien
- Een aandachtspunt is de verkeersveiligheid. Hoe zorgen we met zijn alleen voor de veiligheid van fietsers, wandelaar en de inwoners?

Economische effecten, opbrengsten en kosten voor een initiatiefnemer

De analyse laat zien dat toerisme en recreatie potentieel een substantiële bijdrage kan leveren aan de economie in het gebied, afhankelijk van de schaalgrootte. Hierin zullen keuzes moeten worden gemaakt, want des te groter een initiatief, des te groter de economische impact, maar ook des te groter de impact op de natuur en waarden van het gebied.

De inzichten voor de initiatiefnemer laten zich lastig vatten in harde uitspraken, omdat de uiteindelijke rendabiliteit van een casus afhankelijk is van veel verschillende factoren, die we hier zonder concreet voorbeeld

niet kunnen doorrekenen. Wel geeft het inzicht in ordergrootte van de opbrengsten, aan de hand van de vier scenario's.

2.2 Uitgangspunten voor de toekomst

We vertalen alle opgehaalde kennis en ervaringen naar uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme. We adviseren een positieve basishouding voor nieuwe initiatieven, mits deze ontwikkelingen in lijn zijn met de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunt 1: Een initiatief is duurzaam en passend bij de gebiedskwaliteiten.

Daarbij is het volgende belangrijk:

- de verhouding tussen nieuwe bouwwerken en het landschap;
- een initiatief mag niet ten koste gaan van beheerdoelen voor natuur;
- het initiatief hergebruikt bestaande bebouwing, indien mogelijk;
- het initiatief is duurzaam (eventueel regeneratief), natuurinclusief en heeft aandacht voor klimaatverandering.

Uitgangspunt 2: Een initiatief is toekomstbestendig en voegt iets toe aan de markt.

Daarbij is het volgende belangrijk:

- een initiatief richt zich uitsluitend op recreatief gebruik van de accommodatie; er is geen ruimte voor langdurige verhuur of bewoning;
- een initiatief speelt in op actuele trends en ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatie (zie paragraaf 3.2).
- een initiatief voegt iets toe aan de huidige markt, en richt zich bij voorkeur op de inzichtzoeker en avontuurzoeker. Secundair zien we

ook kansen voor de stijlzoeker en de harmoniezoeker (zie bijlage 2 voor meer informatie);

- het initiatief biedt ruimte voor jaarrond exploitatie;
- de financiële haalbaarheid van het initiatief is op hoofdlijnen doorgerekend.

Uitgangspunt 3: Een initiatief biedt inwonersprofijt en legt de relatie met de omgeving.

Daarbij is het volgende belangrijk:

- er wordt, waar mogelijk, aangesloten op bestaande routestructuren of actief de verbinding gezocht met (nieuwe) routes;
- de initiatiefnemer werkt samen met lokale ondernemers en is een ‘ambassadeur van Aldeboarn-de Deelen’: waar mogelijk wordt door ondernemers naar elkaar doorverwezen;
- de initiatiefnemer heeft aandacht voor de draagkracht van het gebied: eventuele negatieve impact wordt zoveel mogelijk beperkt. Aspecten die invloed hebben op deze draagkracht zijn bijvoorbeeld verkeersveiligheid en parkeerdruk.

De volgende hoofdstukken gaan in op de resultaten van het onderzoek, waar deze conclusies en uitgangspunten op gebaseerd zijn



3. Resultaten deskstudie

In dit hoofdstuk gaan we in op het gebied Aldeboarn-de Deelen. Wat zijn de belangrijkste kenmerken? Vervolgens geven we een overzicht van relevante trends en ontwikkelingen in de dag- en verblijfsrecreatiemarkt. Tot slot beschrijven we de belangrijkste documenten, zoals het koersdocument ADD, die van belang zijn voor deze verkenning.

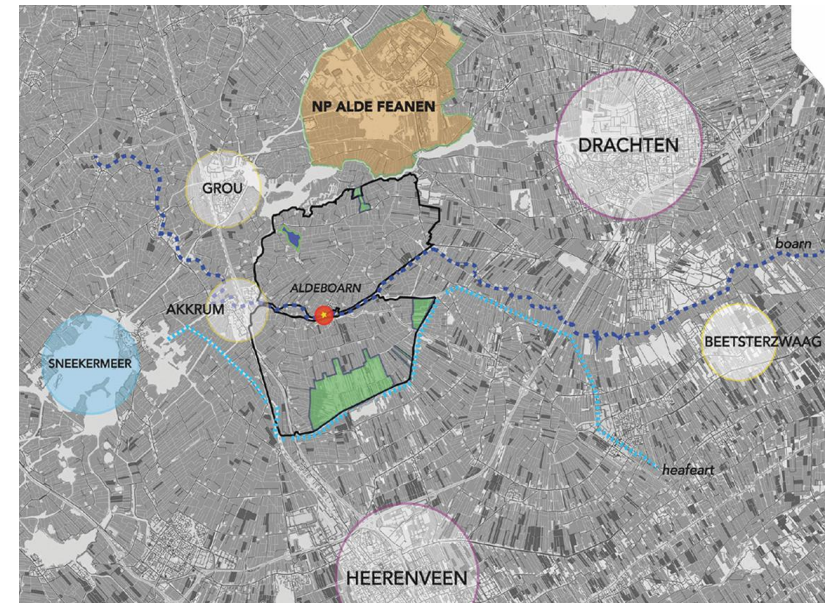
3.1 Aldeboarn-de Deelen getypeerd

Kenmerken

Aldeboarn-de Deelen (afgekort: ADD) is een agrarisch gebied middenin Fryslân. In het hart van het gebied ligt de kern Aldeboarn (ca 1.500 inwoners). In het zuiden ligt het laagveenreservaat De Deelen, in het noorden de Soarremoarre. Het grondgebied van ADD ligt in drie gemeenten: Heerenveen (4.275 ha), Smallingerland (730 ha) en Opsterland (290 ha). Zo'n 80% van het gebied is in agrarisch gebruik.

ADD ontvangt ongeveer 100.000 bezoekers per jaar (bron: Koersdocument Aldeboarn-de Deelen). Ongeveer 50% daarvan zijn lokale bezoekers. Binnen het gebied zijn natuurgebied de Deelen en de kern Aldeboarn met haar beschermde dorpsgezicht de belangrijkste trekpleisters. Aldeboarn ligt aan de Turfroute en is een toeristisch overstappunt in ontwikkeling. Er ligt een beperkt netwerk van fiets- en wandelpaden.

Afbeelding 3.1: De omgeving van het onderzoeksgebied



Voorzieningen

Ook het voorzieningenniveau is beperkt. Er zijn ca. 25 logiesverstrekkers met ongeveer 475 logiesplaatsen, hoofdzakelijk in kleinschalige accommodaties of groepsverblijven/zeilscholen. De gemiddelde besteding is relatief laag, door het beperkte aanbod aan voorzieningen en fiets- en wandelpaden.

3.2 Trends en ontwikkelingen

De toeristisch-recreatieve sector is zeer dynamisch: trends en ontwikkelingen veranderen jaarlijks. Hieronder geven we de belangrijkste trends weer, die relevant zijn voor ADD.

- **Toetreders uit de agrarische sector:** Agrariërs staan voor de uitdaging de transitie te maken naar een meer circulaire, duurzame vorm van landbouw. Een geïntegreerde benadering van landbouw en natuur kan leiden tot een aantrekkelijker landschap en nieuwe mogelijkheden zoals educatieve attracties, alternatieve accommodaties en de verkoop van streekproducten. Toerisme kan echter ook een bedreiging vormen voor de landbouw, bijvoorbeeld vanwege het risico op beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering.
- **Klimaatverandering:** Door klimaatverandering zullen Nederlanders mogelijk vaker besluiten hun zomervakantie niet in zuidelijke landen, maar in eigen land door te brengen. Daarnaast kan door klimaatverandering de zomer langer aanvoelen, wat een verlenging van het hoogseizoen kan betekenen. ADD kan hiervan profiteren met het ontwikkelen van nieuw aanbod.
- **Plattelandstoerisme in trek:** Plattelandstoerisme, slapen bij de boer, boer en bed: het fenomeen staat bekend onder verschillende verwoordingen. Samengevat houdt deze beleving in dat gasten logeren op het erf van een boer en ondergedompeld worden in het boerenleven. Naast verblijf, zien we ook steeds meer boerenbedrijven die dagrecreatie aanbieden, zoals een speelhal in de stroschuur. Naast dat het gasten in een unieke beleving voorziet, geeft het boeren een nevenactiviteit waar velen steeds vaker naar op zoek zijn.
- **Belangrijke thema's: duurzaamheid, natuurinclusief en toegankelijkheid:** Maatschappelijk verantwoord ondernemen is voor steeds meer ondernemers een bekend begrip. Naast economische prestaties hebben ondernemers meer aandacht voor mens en omgeving. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van natuurlijke materialen en het rolstoel-toegankelijk maken van voorzieningen.
- **Het aantal campers stijgt en ze hebben meer te wensen:** De verkoop en het gebruik van campers stijgt jaarlijks. Rondom camperplekken zien we toegenomen wensen. Denk aan grotere plekken, een verharde ondergrond en wateraanvoer bij de plek.
- **Authentieke en lokale ervaringen steeds belangrijker:** Het beleven van een authentieke ervaring wordt steeds belangrijker. Dit heeft betrekking op zowel belevingsconcepten als de locaties van verblijf. Dit biedt mogelijkheden voor initiatieven in de landbouwsector.
- **Korte vakanties (1 tot 3 overnachtingen) worden steeds populairder:** Deze trips worden verspreid over alle seizoenen geboekt. Uit recente cijfers blijkt dat maar liefst 82% van de Nederlanders in 2025 van plan is een korte vakantie te boeken. Dit benadrukt de groeiende behoefte aan flexibele, korte uitstapjes, waarbij ontspanning en beleving centraal staan. Landelijk gelegen, goed bereikbare bestemmingen als ADD kunnen hierop inspelen.
- **Glamping nog steeds populair en vanuit een bredere doelgroep:** Glamping is al 15 jaar populair, maar trekt de laatste jaren een bredere doelgroep. Ook de gasten met een minder gevulde portemonnee zoeken vaker een beleving van luxe en comfort. Ondernemers kunnen hierop inspelen door luxe accommodaties aan te bieden van verschillende prijsniveaus.

- **Bed & breakfasts (B&B's) blijven populair.** Het aantal overnachtingen in B&B's blijft jaarlijks stijgen. Door de combinatie van een lagere overnachtingsprijs én comfort, zijn ze een populair alternatief voor hotels. Daarnaast zijn de kleinschaligheid, persoonlijke aandacht en locatie redenen om voor een B&B te kiezen.
- We zien een toenemende **druk vanuit de woningmarkt** op de verblijfsrecreatie. Vakantieparken en hotels worden soms gebruikt voor permanente bewoning of opvang vanuit bijv. het COA. Bij nieuwe ontwikkelingen zien we daarom steeds meer aandacht voor de borging van recreatief gebruik van nieuwe accommodaties.
- **Bootjes populair sinds coronaperiode.** De coronaperiode had een positief effect op de verkoop van bootjes. De angst bestond dat deze groei tijdelijk zou zijn, maar de nieuwe bootbezitters blijven hangen in de waterrecreatie.
- **Havens: van parkeerplek voor boten naar verblijfslocatie.** Havens hebben steeds meer functies dan alleen als vertreklocatie van boten. De markt is hier ook naar op zoek. Zulke 'recreatiehavens' hebben naast de basisvoorzieningen zoals elektriciteit en douches, ook vormen van waterrecreatie en bijvoorbeeld eetgelegenheden. Zo wordt langer verblijf gestimuleerd.
- **Buitenrecreatie blijft onverminderd populair:** De toegenomen interesse in buitenactiviteiten, ingezet tijdens de coronapandemie, houdt nog altijd stand.
- **Behoeft aan 'uitstaan' neemt toe:** Het 'uitstaan' en tot rust komen in deze hectische maatschappij wordt steeds belangrijker. Hierbinnen zien we onder andere een groei van natuur- en plattelandsbeleving waarbij men onthaast door fietsen en wandelen in de natuur.
- **Vakanties en uitjes worden duurder.** Inflatie, hogere energiekosten en een verhoging van de btw op logies zorgen ervoor dat de prijzen van overnachtingen, uitjes en horeca de laatste jaren gestegen zijn, en dit

naar verwachting zullen blijven doen. Dit heeft invloed op het boekingsgedrag.

3.2 Relevante documenten en ambities

Koersdocument Aldeboarn-de Deelen: een integrale gebiedsvisie 2030 - 2050

In 2023 heeft de Gebiedscommissie Aldeboarn-de Deelen het 'Koersdocument Aldeboarn-de Deelen' opgeleverd: een integrale visie op een duurzame ontwikkeling van het gebied. Toekomstbestendige landbouw, wonen, energietransitie, herstel van biodiversiteit en economische ontwikkeling komen samen. Het document dient als een paraplu voor het gehele gebiedsproces. Met deze koers wordt toegewerkt naar een vitaal, leefbaar en toekomstbestendig platteland.

Kansen voor Recreatie en toerisme

Volgens het koersdocument zijn er zowel vanuit het gebied als vanuit de overheid aanknopingspunten om recreatie en toerisme in ADD te versterken. Meer recreatie, mits passend qua aanbod en schaalgrootte, draagt bij aan de leefbaarheid en economie.

Economische achteruitgang tegengaan

Naar schatting zal ca. 20% van de huidige 68 agrarische bedrijven in de loop der jaren vrijkomen. Dit zou betekenen dat zo'n 15-20 agrarische gebouwen en/of bouwpercelen beschikbaar komen voor een andere functie. Inzet is om de economische achteruitgang in ADD vanwege de afname van landbouw op te vangen door andere economische dragers te versterken. Uitbreiding van het aanbod van lokale producten, horeca en overnachtingen kunnen hieraan bijdragen.

Het koersdocument pleit er daarom voor om recreatie en toerisme zowel fysieke als beleidsruimte te geven. Qua beleid gelden de volgende restricties:

- Initiatieven met ruimtelijke consequenties mogen geen afbreuk doen aan de gebiedskwaliteiten en moeten deze waar mogelijk versterken of ondersteunen;
- Het moet primair gaan om kleinschalige (her)invullingen;
- Bij ruimtelijke invullingen heeft (her)invulling van bestaande bebouwing prioriteit;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de ruimtelijk-functionele structuur van ADD en moeten waar mogelijk een kwalitatieve aanvulling zijn.

Daarnaast hanteert het koersdocument de volgende uitgangspunten:

- Er is ruimte voor uitbreiding van het aantal verblijfseenheden, in relatie met omliggende gebieden, rekening houdend met mogelijke en wenselijke capaciteit;
- De uitbreiding is kleinschalig van aard en richt zich op doelgroepen die passen in ADD (mensen die houden van natuur, rust, ruimte, authenticiteit en cultuurhistorie);
- Er wordt interesse voorzien voor verschillende typen verblijven: luxe en eenvoudig; georiënteerd op water, land, dorp en boerderij;
- Door mogelijkheden te creëren op (vrijkomende) agrarische bedrijven komt de uitbreiding van de recreatieve verblijfs capaciteit ten goede aan het gebied (slimme groei en brede welvaart);
- Uitbreiding en verbetering van recreatieve routes en routegebonden voorzieningen maken de gebiedskwaliteiten beter beleefbaar. Zo worden de mogelijkheden verkend van een wandelpad tussen Aldeboarn en de Deelen, en wordt een uitbreiding van de vaarverbinding met De Alde Feanen verkend;

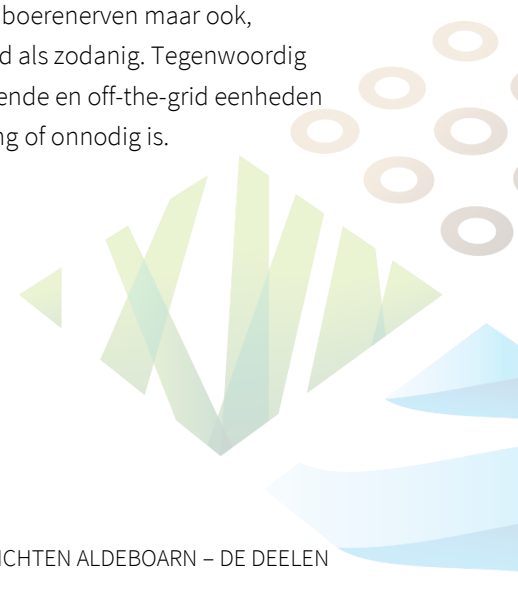
- Gezamenlijke branding is wenselijk om ADD als gebied te presenteren.

Voor de ruimtelijke afweging spelen de volgende aspecten een rol:

- Uitbreiding van verblijfsrecreatie wordt getoetst aan de effecten op de gebiedskwaliteiten. De invloed op de afstand tot kwetsbare natuurwaarden is daarbij van groot belang;
- Veelzijdigheid van het recreatief verblijfsaanbod wordt gestimuleerd, passend bij de gebiedskwaliteiten;
- Uitbreiding van het aanbod van dagrecreatie voorzieningen wordt bevorderd: bezoekerscentra, uiteenlopende horeca, visstekken, rust- en opstappunten, aanleggelegenheden etc. ADD heeft groot belang bij nieuwe vitale functies voor het cultuurhistorisch erfgoed, zoals b.v. De Waag in Aldeboarn;
- Ruimtelijk heeft het de voorkeur om aansluiting te zoeken bij een kern, lintbebouwing of incidentele verdichtingen in het landschap.

Verblijfsrecreatie

Het aantal, de kwaliteit en diversiteit van overnachtingsplekken is beperkt. Er liggen kansen op (vrijkomende) boerenerven maar ook, kleinschalig en passend, in het buitengebied als zodanig. Tegenwoordig is het bouwen van (bio-based) zelfvoorzienende en off-the-grid eenheden mogelijk, waar kostbare infrastructuur gering of onnodig is.



Atelier Recreatie en Toerisme ADD, Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd (2021)

Uit een presentatie van Bureau Ruimte & Vrije Tijd (2021) blijkt dat ADD vooral aantrekkingskracht heeft op mensen die houden van natuur, rust, ruimte, authenticiteit en cultuurhistorie. In potentie heeft ADD dat allemaal, maar er valt nog veel te verbeteren:

- Investeren in de aantrekkingskracht van het landschap;
- Het ontsluiten van het landschap met wandel en/of fietspaden (wandelen en fietsen gebeurt nu vooral op lokale wegen), zo mogelijk door het terugbrengen van oude paden en kleinschalige wandelstructuren;
- Het versterken van Aldeboarn als historisch informatief centrum.

Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd zag destijds kansen om aanbod te ontwikkelen voor vier leefstijlen uit de Leefstijlvinder: de avontuurzoeker, de inzichtzoeker, de verbindingszoeker en de harmoniezoeker.





4. De markt in cijfers

In dit hoofdstuk gaan we in op de cijfers: hoe ziet het vakantie en recreatie gedrag eruit in Friesland? Vervolgens gaan we op de omvang van het aanbod in het onderzoeksgebied en zetten dat af tegen provinciale en landelijke cijfers. We sluiten af met een analyse van de vraag, aan de hand van overnachtingscijfers en relevante prognoses.

4.1 Huidig vakantie- en recreatiegedrag

In deze paragraaf brengen we het huidige vakantie- en recreatiegedrag in kaart. Bij vakanties gaat het om een toeristisch verblijf met één of meerdere overnachtingen. Recreatiegedrag gaat om uitstapjes en vrijetijdsactiviteiten, buitenshuis, zonder overnachting.

Er zijn geen specifieke gegevens beschikbaar voor Aldeboarn-de Deelen of de omliggende regio. Daarom baseren we ons op best beschikbare cijfers op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau, waaronder: de toeristenbelasting van de gemeente Heerenveen¹, de monitor Gastvrij Fryslân² van provincie Fryslân (vakantiegedrag) en het Nederlands Vrijetijdsonderzoek (recreatiegedrag).

¹ Gekozen is voor de gemeente Heerenveen, waar het grootste deel van ADD in gelegen is, als representatie van de regio.

² [Bezoekers - Gastvrij Fryslân](#)

4.1.1 Vakantiegedrag

Aantal overnachtingen

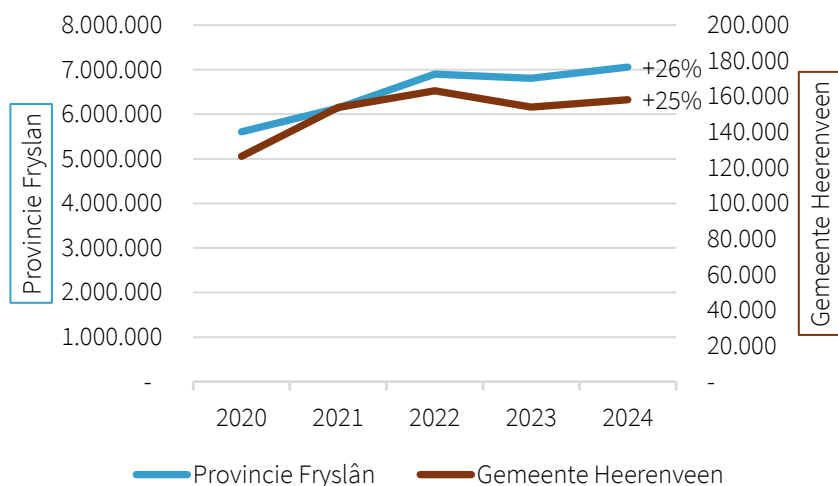
In 2024 telde de gemeente Heerenveen tenminste 158.000 overnachtingen op basis van de toeristenbelasting³. De vraag naar logies in de gemeente laat gemiddeld genomen een positieve ontwikkeling zien sinds 2020.

In 2024 telde de provincie Fryslân ongeveer 7 miljoen overnachtingen. Het merendeel (60%) hiervan vond plaats in de COROP-regio Noord-Friesland (bestaande uit de Waddeneilanden en de noordelijke gemeenten). 28% van de overnachtingen werden in Zuidwest-Friesland doorgebracht en de overige 14% in Zuidoost-Friesland.

Figuur 4.1 laat de ontwikkeling zien van het aantal overnachtingen in gemeente Heerenveen en provincie Fryslân tussen 2020 en 2024. De gemeente telde in 2024 25% meer overnachtingen dan in 2020. Dit is vergelijkbaar met de provinciale ontwikkeling (+26%).

³ Forfaitaire afdrachten zijn hier niet in meegenomen. Ook is het niet bekend hoe vaak personen op vaste standplaatsen of met een tweede woning in de gemeente verblijven. Desondanks geeft dit een goede indruk van de ontwikkeling van de vraag naar logies in het gebied.

Figuur 4.1. Ontwikkeling aantal overnachtingen gemeente Heerenveen en provincie Fryslân, 2020-2024



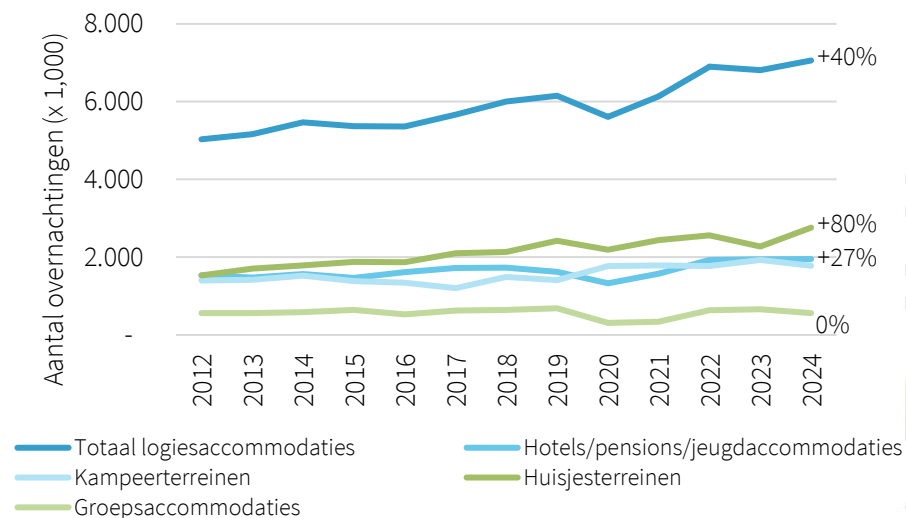
De ontwikkeling van de vraag naar logies in de gemeente Heerenveen is vergelijkbaar met de provinciale ontwikkeling. Bovendien gaan de gemeentelijke cijfers niet verder terug dan 2020 en zijn ze alleen op totaalniveau beschikbaar. Daarom maken we gebruik van provinciale cijfers, om te bepalen hoe de vraag zich per logiestype ontwikkelde.

Ontwikkeling van het aantal overnachtingen in Friesland

In figuur 4.2 staat de ontwikkeling van het aantal overnachtingen tussen 2012 en 2024 weergegeven. Hierbij kijken we verder terug dan in de vorige paragraaf. Wat opvalt:

- **Stijging overnachtingen met 40%.** Het aantal overnachtingen in de provincie Friesland is in de afgelopen jaren toegenomen, zagen we al in de vorige paragraaf. Over een langere periode (2012-2024) steeg het aantal overnachtingen van ongeveer 5 miljoen tot 7 miljoen. Dit is een stijging van 40%⁴.
- **Vooral groei op huisjesterreinen.** De overnachtingen op huisjesterreinen (bungalowpark) zijn het sterkst gestegen in deze periode, met 80%, gevolgd door hotels (28%) en campings (25%). Bij de groepsaccommodaties zien we over de gehele periode gemiddeld genomen geen groei.
- **Buitenlandse bezoeker belangrijk.** Wat in de onderliggende cijfers opvalt is dat in 2024 er meer overnachtingen zijn door buitenlandse bezoekers ten opzichte van 2023 (397.000 in 2024 en 350.000 in 2023). De groei van de laatste jaren zit dus vooral in buitenlandse toeristen.

Figuur 4.2. Ontwikkeling overnachtingen in Fryslân tussen 2012-2024



⁴ Ter vergelijking: landelijk werd in dezelfde periode een groei van 57% van het aantal overnachtingen genoteerd. Groningen groeide met 35%, Drenthe met 17%.

Bestedingen

In totaal hebben Nederlandse verblijfgasten in Friesland ca. 570 miljoen euro uitgegeven. Dat is ruim vier keer zoveel als in Groningen en anderhalf keer zoveel als in Drenthe. Het merendeel van de bestedingen tijdens de vakantie in Fryslân gaat naar de accommodatie (45%), gevolgd door horeca (25%). Ongeveer 19% gaat naar vervoerskosten en 12% gaat naar overige kosten.

4.1.2 Recreatiegedrag inwoners Fryslân

In het Nederlands Vrijtijdsonderzoek (NVTO, 2024) is onderzocht welke activiteiten inwoners uit Nederland hebben ondernomen. Het gaat hier om dagrecreatieve activiteiten. Daarbij is ook bekend welk afstand personen reizen om activiteiten te ondernemen, en welke afstand zij gemiddeld afleggen *tijdens* activiteiten als wandelen, fietsen en varen.

Uit het onderzoek blijkt onder meer:

- Inwoners van Friesland hebben ongeveer **75,2 miljoen vrijetijdsactiviteiten** ondernomen die veelal in de buitenruimte plaatsvinden.
- **De top 5 meest populaire activiteiten** zijn 1) een wandeling, 2) fietstocht, 3) recreëren in de buitenlucht, 4) uit eten en 5) bezoek aan een café/terras. *Ter vergelijking: ook landelijk gezien staan deze activiteiten in de top 5 meest ondernomen activiteiten. Dit is dus vergelijkbaar.*
- **Wandeling.** 46% van het totaal aantal ondernomen vrijetijdsactiviteiten is een wandeling (bijna 35 miljoen op jaarbasis). Deze wandeling onderneemt men in de eigen omgeving en men reist hier gemiddeld 2,9 km voor. De wandeling zelf is gemiddeld 6 km.
- **Fietstocht.** 14% van het totaal aantal ondernomen activiteiten is een fietstocht (ca. 10,8 miljoen). Gemiddeld reist men 3,8 km naar het startpunt en fiets men 23,5 km tijdens de fietstocht zelf.

- **Varen/zeilen.** Hoewel Friesland zich kenmerkt als populaire watersportprovincie, is het aandeel hiervan op het totaal aantal ondernomen vrijetijdsactiviteiten slechts ca. 1% (afgerond). Hier reist men gemiddeld 29,2 km voor. Gemiddeld leggen de vaarrecreanten 14,7 km af tijdens de tocht.
- **Gemiddelde reisafstand.** Gemiddeld reizen inwoners uit Friesland ongeveer 8 km (gewogen gemiddelde) naar het startpunt van de activiteit.

4.2 Aanbodanalyse

In deze paragraaf kijken we naar het aanbod aan dag- en verblijfsrecreatie in de omgeving van Aldeboarn-de Deelen. Dit geeft inzicht in de omvang van het aanbod in vergelijking met provinciale of landelijke cijfers. Het geeft antwoord op de vraag: is er relatief veel of weinig aanbod? *Let op: dit betreft geen marktruimte studie (wat ook bestaat uit een analyse van onder andere bezettingsgraden), maar geeft wel een indicatie.*

Huidig aanbod verblijfsrecreatie

We brengen de omvang van het verblijfsrecreatief aanbod in de nabijheid van Aldeboarn in kaart op basis van de Landelijke Data Alliantie (LDA) Database Logiesaccommodaties en eigen inventarisaties.

- Er zijn in 2024 1.268 verblijfsaccommodaties in de provincie Fryslân. Dit omvat onder andere campings, bungalowparken, losse vakantiewoningen, maar ook B&B's en hotels.
- In de directe omgeving van Aldeboarn (in een straal van ongeveer 5km vanuit Aldeboarn) zijn vijf campings gevestigd, met gezamenlijk zo'n 825 slaappleatsen. Er zijn drie groepsaccommodaties, met gezamenlijk bijna 100 slaappleatsen. Daarnaast is er in de directe omgeving een B&B en een jachthaven met zo'n 30

passantenplaatsen. Het hotelaanbod is buiten beschouwing gelaten, vanwege het karakter van Aldeboarn-De Deelen.

Verblijfsrecreatie in de regio

Het logiesaanbod in de regio Zuidoost Fryslân is vooral kleinschalig van aard, op uitzonderingen na. De kleinschaligheid en het beperkte innovatieve vermogen van de verblijfsrecreatie sector in deze regio wordt benoemd in de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost Friesland (2022) en het Vitaliteitsonderzoek in Friesland (2020), wat onze bevindingen ondersteunt.

Toekomstig aanbod verblijfsrecreatie

Het verblijfsrecreatieve aanbod rondom Aldeboarn-de Deelen zal de komende jaren mogelijk gaan uitbreiden. In deze paragraaf beschrijven we de bekende uitbreidingsplannen/ -initiatieven. Vanwege de schaalgrootte van Aldeboarn-de Deelen laten we eventuele plannen voor grootschalige hotelontwikkelingen buiten beschouwing. We gaan uit van initiatieven en plannen die bekend zijn in een straal van ongeveer 15 kilometer vanuit Aldeboarn, ongeacht of ze vergund zijn.

Er zijn plannen en/of initiatieven voor:

- Recreatiewoningen. Het betreft twee (nog niet vergunde) initiatieven met een gezamenlijke omvang van ruim 230 eenheden.
- Recreatiepods en tiny recreatiehouses: dichtbij Aldeboarn zijn twee initiatieven bekend om recreatiepods en tiny recreatiehouses te realiseren, met gezamenlijk 14 eenheden.

⁵ Hierbij is gekeken naar bedrijven op basis van hun hoofdfunctie; nevenactiviteiten, zoals verhuur bij een horecabedrijf, zijn hierin niet meegenomen.

- Tot slot is een initiatief bekend om het aanbod uit te breiden met 3 B&B-kamers, een groepsaccommodatie (<15 personen) en 10 trekkershutten, op één locatie. Dit komt naar schatting neer op een uitbreiding van de capaciteit met zo'n 40 slaapplekken.

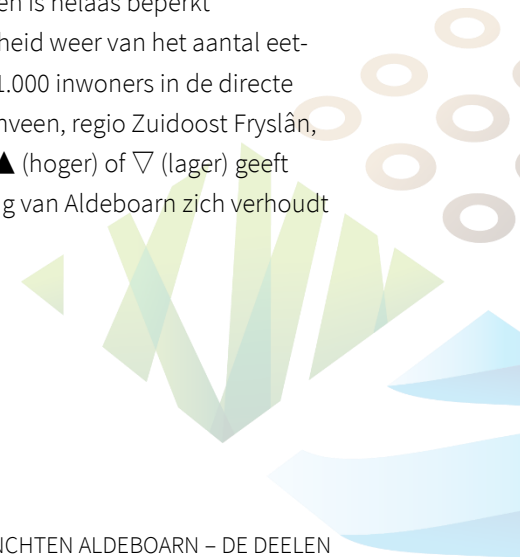
Ook al zijn deze initiatieven nog niet (allemaal) vergund, zijn dit relevante plannen om rekening mee te houden. Onze voorlopige conclusie is dat het aanbod in de omgeving *mogelijk* gaat uitbreiden met een omvangrijk aantal recreatiewoningen, een redelijk aantal recreatiepods en recreatieve tinyhouses, en een aantal kleinschalige logies met redelijke omvang qua totale capaciteit.

Enkele verder weg gelegen plannen zijn buiten beschouwing gelaten. Ter inspiratie is het goed om te weten dat deze plannen kleinschalig zijn, met een ordergrootte van 6 recreatiepods tot 24 kampeerplekken.

Huidig aanbod dagrecreatie

Dichtheid horecagelegenheden

Openbare data over dagrecreatieve bedrijven is helaas beperkt voorhanden. In tabel 4.1 geven we de dichtheid weer van het aantal eet- en drinkgelegenheden en restaurants⁵ per 1.000 inwoners in de directe omgeving van Aldeboarn, gemeente Heerenveen, regio Zuidoost Fryslân, provincie Fryslân en Nederland. Het icoon ▲ (hoger) of ▽ (lager) geeft aan hoe de dichtheid in de directe omgeving van Aldeboarn zich verhoudt ten opzichte van Nederland.



Het volgende valt op:

- De dichtheid aan eet- en drinkgelegenheden (in de brede zin van het woord, dus inclusief ijssalons, cafés, eetkramen, etc.) is zowel in de directe omgeving van Aldeboarn, als in de gemeente Heerenveen, Zuidoost Fryslân en provincie Fryslân lager dan het Nederlands gemiddelde.
- Als we specifiek naar restaurants kijken, dan zien we dat er met name in de directe omgeving, gemeente Heerenveen en Zuidoost Fryslân minder restaurants per 1.000 inwoners zijn dan in Nederland. Het Fries gemiddelde ligt net iets onder het landelijk gemiddelde.

Tabel 4.1 Dichtheid voorzieningen per 1.000 inwoners

Voorziening	ADD directe omgeving ⁶	Gemeente Heerenveen	ZO Fryslân	Fryslân	Nederland	ADD vs. NL
Eet- en drinkgelegenheden	1,3	3,1	3,0	3,6	4,5	▽
Waarvan: restaurants	0,6	0,7	0,7	1,1	1,1	▽

Dichtheidscijfers zijn samengesteld op basis van Bevolkingsstatistiek CBS (2025), KvK Bedrijventeller (2025), GIS-analyses en inventarisaties door BR&VT.

Dichtheid route-aanbod

Er is geen informatie beschikbaar over de omvang of dichtheid van het recreatieve routeaanbod in het gebied. Wel blijkt uit de trendanalyse (zie paragraaf 3.2) dat buitenrecreatie, waaronder wandelen en fietsen, onverminderd populair blijft onder Nederlanders.

⁶ ADD directe omgeving: hierbij gaan we uit van het aanbod in een straal van 5km vanuit Aldeboarn, versus het aantal inwoners in hetzelfde gebied.

Conclusie aanbodanalyse

- Verblifsrecreatie: het verblijfsaanbod met name geconcentreerd bij een aantal campings en groepsaccommodaties. Het aanbod in de directe omgeving gaat mogelijk uitbreiden met een fors aantal recreatiewoningen. Iets verder weg (5-15km) gaat het aanbod mogelijk ook uitbreiden, maar vooral met kleinschalig aanbod. Kortom: vanuit de cijfers zijn er geen bezwaren te zien voor de ontwikkeling van eventueel kleinschalig aanbod rondom Aldeboarn-de Deelen.
- Dagrecreatie: er zijn relatief weinig eet- en drinkgelegenheden in de omgeving, in verhouding tot de regio, provincie en landelijk gemiddelde. Dit geldt ook voor het aantal restaurants. Kortom, er lijkt lokaal nog ruimte te zijn voor aanvullend horeca-aanbod.

4.3 Vraaganalyse

In deze paragraaf gaan we in op de vraag van de verblijfsrecreant en de inwoners. Voor de verblijfsrecreant doen we dit aan de hand van de te verwachte overnachtingen, op basis van de prognoses van het NBTC. Voor de dagrecreatie kijken we vooral naar de inwoners, omdat inwoners de belangrijkste afzetmarkt vormen voor de dagrecreatie.

De toekomstige vraag (prognose)

Hoe ontwikkelt de omvang van de (potentiële) gebruikers zich? We nemen de bevolkingsprognose voor Heerenveen en regio Zuidoost

Fryslân in ogenschouw. We brengen ook de verwachte ontwikkeling in beeld van toerisme in de provincie.

Prognoses recreatie (bevolking)

Er zijn geen gegevens bekend over het aantal dagbezoekers in de omgeving van Aldeboarn-de Deelen. De landelijk erkende bron, het Nederlands Vrijetijdsonderzoek 2022/2023 (NVTO), rapporteert namelijk niet verder dan tot op provincieniveau. Daaruit blijkt: op jaarbasis worden zo'n 91 miljoen vrijetijdsactiviteiten ondernomen in Fryslân, waarvan 93% door *inwoners van Fryslân*. Inwoners die eropuit gaan voor een vrijetijdsactiviteit, doen dit bovendien relatief vaak (78%) in de eigen gemeente of elders in de provincie (10%).

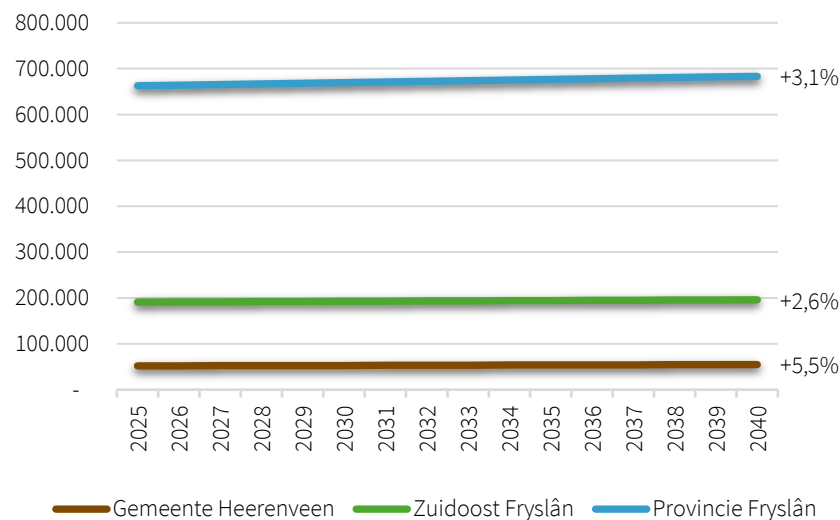
Hieruit blijkt dat de verwachte bevolkingsontwikkeling, een belangrijke indicator is voor de ontwikkeling van de recreatievraag. Bovendien zijn inwoners belangrijke potentiële recreanten. We baseren ons op de bevolkingsprognoses van het Planbureau Fryslân om te bepalen hoe de recreatievraag zich gaat ontwikkelen richting 2040. We gaan bij de bevolkingsprognoses uit van het doeljaar 2040, om aan te sluiten bij recent gemaakte analyses voor de Hegewarren.

Bevolking groeit verder door

Tussen 2025 en 2040 groeit het inwonertal van provincie Fryslân met zo'n 20.400 personen. Dat is een groei van 3,1% tussen 2025 en 2040. De regio Zuidoost Fryslân groeit met ruim 5.000 inwoners (+2,6%). Meer dan de helft van deze regionale groei vindt plaats in gemeente Heerenveen (2.855 personen; +5,5%). Dat blijkt uit cijfers van het Planbureau Fryslân (2025). Figuur 4.3 laat deze prognoses zien.

Figuur 4.3. Bevolkingsprognose gemeente Heerenveen, Zuidoost Fryslân en provincie Fryslân, en ontwikkeling in procenten tussen 2025-2040 (Planbureau Fryslân, 2025)

Er zijn geen prognoses bekend voor de ontwikkeling van het aantal dagbezoekers. Aangezien de bevolking stijgt, en we in de trends zien dat er meer behoefte is aan recreatie, verwachten we ook dat het aantal dagbezoekers in de regio een stijgende vraag laat zien.

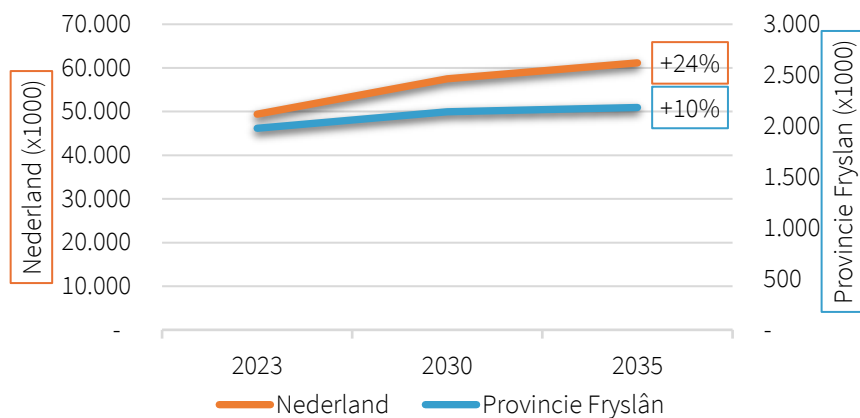


Kortom: er moet rekening gehouden worden met een stijgende vraag naar recreatiemogelijkheden zowel in de provincie, als regio en gemeente.

Prognoses toerisme

Naar verwachting zal het aantal verblijfsgasten in Nederland groeien. Volgens de meest recente prognoses ontvangt Nederland in 2035 ongeveer 61 miljoen verblijfsgasten (NBTC-CELTH, 2025). Dat zijn er 12 miljoen meer dan in 2023 (+24%). Figuur 4.4 laat de verwachte ontwikkeling zien van het aantal gasten, voor zowel Nederland als provincie Fryslân. Voor Fryslân wordt tot 2035 een groei van 10% van het aantal verblijfsgasten verwacht ten opzichte van 2023 (zie figuur 4.4).

Figuur 4.4. Prognose aantal verblijfsgasten Nederland en Fryslân, en ontwikkeling in procenten tussen 2023-2035 (NBTC-CELTH, 2025)



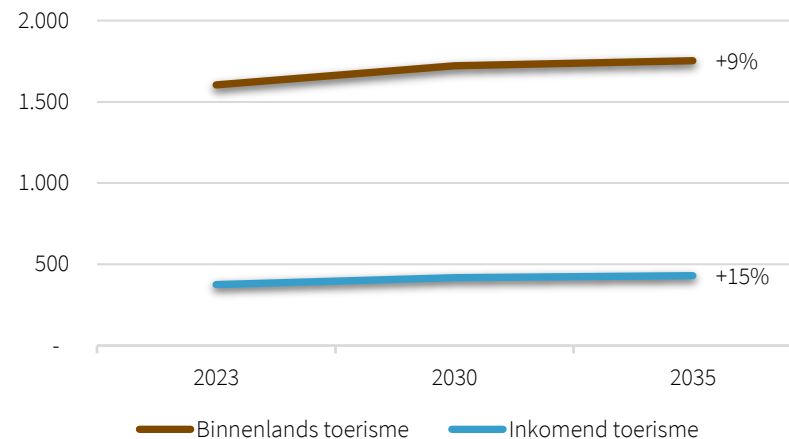
Waar deze groei vandaan komt, is te zien in figuur 4.5. Het aantal binnenlandse gasten in Fryslân zal naar verwachting met 9% toenemen van ongeveer 1,6 miljoen gasten naar 1,75 miljoen. Het aantal internationale verblijfsgasten zal naar verwachting groeien van 375.000 naar 430.000 gasten, een stijging van 15%. Dat betekent dat er in totaal ongeveer 2,2 miljoen verblijfsgasten in Fryslân worden verwacht in 2035.

Figuur 4.5. Prognose aantal verblijfsgasten in Fryslân naar herkomst, 2023-2035 (NBTC-CELTH, 2025)

Sinds de coronapandemie kiezen Nederlanders vaker voor een vakantie in eigen land. Daarbij speelt onder andere het veranderende klimaat in het buitenland een rol: bij extreem weer wijken mensen uit naar bestemmingen dichterbij huis.

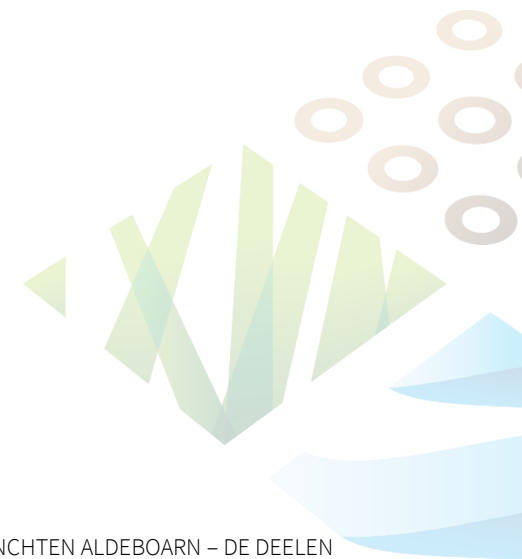
Conclusie vraaganalyse

- Door de groei van het aantal inwoners van Heerenveen, regio



Zuidoost Fryslân en de gehele provincie neemt de vraag naar recreatiemogelijkheden toe;

- De toename van verblijfstoerisme in provincie Fryslân draagt bij aan een groeiende vraag naar verblijfsmogelijkheden.



5. De markt in beeld

In dit hoofdstuk gaan we in op de aanbodanalyse, waarmee we in kaart brengen voor welke doelgroepen relevant aanbod is. Vervolgens geven we de resultaten weer van het marktonderzoek onder ondernemers. Tot slot beschrijven we de belangrijkste bevindingen van de werksessie de kansen voor het gebied, en de bedreigingen.

5.1 De Leefstijlvinder

Voor het bepalen van de kansrijke ontwikkelrichtingen in de verblijfs- en dagrecreatie, is het van belang eerst in kaart te brengen welk aanbod er op dit moment is. In deze paragraaf kijken we daarom voor welke doelgroepen het huidige aanbod aantrekkelijk is, en wat dat betekent voor de kansrijke ontwikkelrichtingen van de verblijfs- en dagrecreatie in het gebied Aldeboarn-de Deelen.

Werkwijze

Om een goed beeld te krijgen van het huidige aanbod, hebben we als eerste een aanbodlijst afgestemd met de opdrachtgever. We hebben hierbij in kaart gebracht welke recreatieaanbieders, in zowel dag- en verblijfsrecreatie als horeca er zijn, en vervolgens bepaald voor welke leefstijl deze aantrekkelijk zijn. Dit doen we aan de hand van de Leefstijlvinder.

De leefstijlvinder

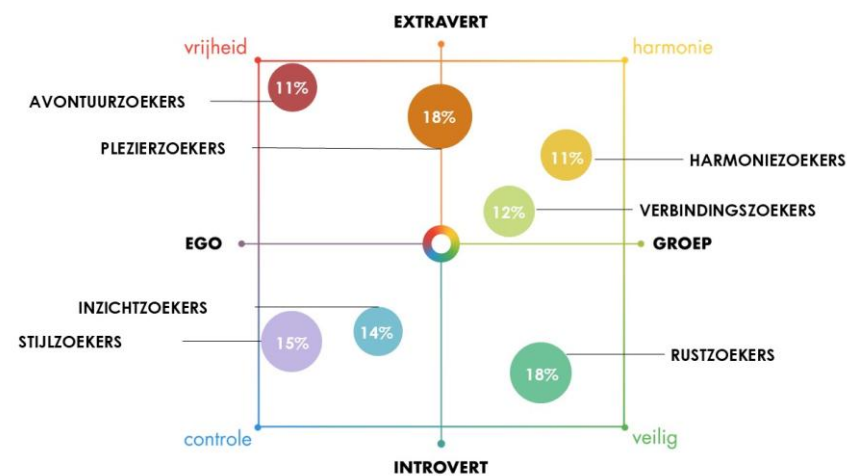
De Leefstijlvinder geeft inzicht in het gedrag, waarden en behoeften van Nederlandse recreanten en toeristen op basis van psychologische en

sociologische kenmerken. Dit maakt het mogelijk om beter in te spelen op de gewenste beleving van (potentiële) bezoekers.

Het doelgroep-segmentatiemodel onderscheidt zeven doelgroepen, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel. De zeven leefstijlen zijn: avontuur-, plezier-, harmonie-, verbindings-, rust-, inzicht en stijlzoekers. In bijlage 7.2 staan de voorkeuren van deze leefstijlen nader toegelicht. In de volgende paragrafen gaan we in op de aanbod analyse per sector.

De vraag van de recreant

Figuur 5.1. Het aandeel per leefstijl van de recreant in Nederland



Bovenstaande figuur 5.1 laat zien welk aandeel iedere leefstijl heeft in verhouding tot de andere leefstijlen in Nederland. Zo kunnen we stellen dat 11% van de Nederlanders Avontuurzoekers zijn, en 15% van de

Nederlanders zijn Stijlzoekers. Dit geeft inzicht in ‘de vraag’ van de recreant.

Wat valt op?

- De harmonie en avontuurzoekers zijn in Nederland relatief de kleinste groepen
- De rust- en plezierzoekers zijn relatief de grootste doelgroepen.

Watersport is in het onderzoeksgebied wellicht kleiner dan in andere delen van Friesland, maar met name aan de noordkant van het gebied en in de Aldeboarn is veel vaarwater. Daarom kijken we ook naar de leefstijlen en hun watersportvoorkeuren.

In het Watersportonderzoek 2025, uitgevoerd door Waterrecreatie Nederland, zijn ook gegevens opgenomen over het leefstijlprofiel van beoefenaars van watersport. Wat valt op?

- Zeilers zijn relatief vaak avontuurzoeker. Sloep varen wordt het meest gedaan door plezier- en stijlzoekers.
- Surfers en kanoërs/kajakkers behoren ook relatief vaak tot de avontuurzoekers. Waterskiërs, wakeboarders, duikers en suppers behoren vaker tot de plezierzoekers.

Samengevat zien we dus dat watersport vaker wordt gedaan door de leefstijlen aan de linkerkant van het Leefstijlvindermodel: de avontuur-, stijl- en plezierzoeker.

5.2 Doelgroep analyse

Algemeen

Het aantal recreatieaanbieders in het onderzoeksgebied waar we een leefstijlkleuring voor hebben kunnen bepalen, komt op 23. Hiervan zijn

- 15 verblijfsrecreatie aanbieders
- 8 dagrecreatie- en horeca aanbieders.

Hieronder gaan we in op de verblijfs- en dagrecreatie.

Verblijfsrecreatie

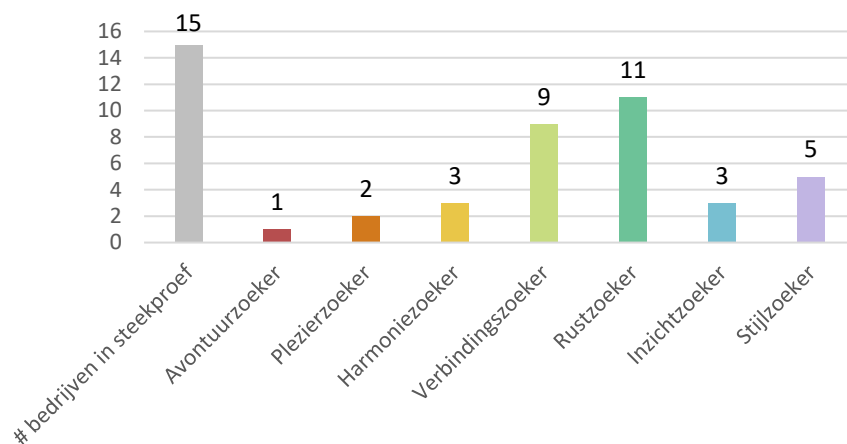
We zien dat het verblijfsrecreatie aanbod rondom Aldeboarn-de Deelen enigszins divers is, maar toch met name aantrekkelijk is voor de verbindings- en rustzoeker. De voorzieningen zijn vooral gericht op eenvoud en rust en ogen vaak niet helemaal eigentijds. Het verblijfsrecreatieve aanbod is verder weinig onderscheidend en het innovatieve ondernemerschap in de regio lijkt enigszins beperkt, op enkele uitzonderingen na.

Verder valt op dat het grootste deel van de aanbieders kleinschalig van aard is. Het lijkt erop dat een groot deel van de aanbieders dit als nevenactiviteit exploiteren, dus naast een andere baan.

De kleinschaligheid en het beperkte innovatieve vermogen van de verblijfsrecreatie sector in Zuidoost Friesland als geheel wordt ook benoemd in het Vitaliteitsonderzoek in Friesland uit 2020, wat onze bevindingen ondersteunt.

In het volgende figuur wordt het aantal bedrijven per leefstijl weergegeven.

Figuur 5.2. Aantal verblijfsrecreatie mogelijkheden per leefstijl. (Let op! Een accommodatie is vaak aantrekkelijk voor meerdere leefstijlen. Daarom is het totaal keuzemogelijkheden hoger dan het totaal aantal bedrijven.)

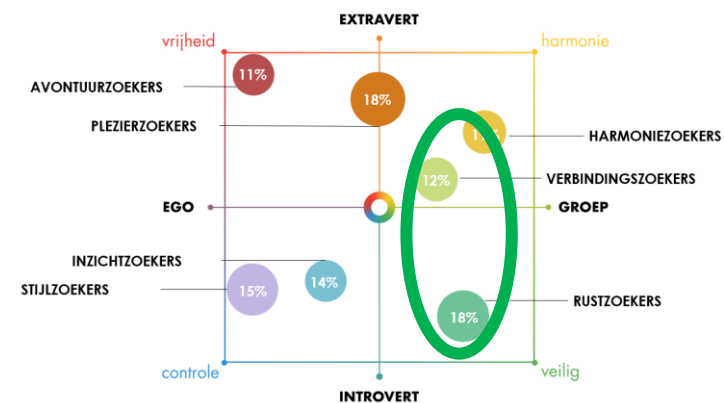


Dagrecreatie en horeca

Het aanbod aan dagrecreatie en horecabedrijven in de steekproef is beperkt. Daarom zijn we wat voorzichtiger met het doen van harde uitspraken. Wel zien we dat van deze acht locaties drie horecazaken zijn, drie bootverhuur locaties en een museum en een dagattractie.

Over het algemeen zien we hier eenzelfde beeld als bij de verblijfsrecreatie: het grootste deel van het aanbod is aantrekkelijk voor de verbindings- en rustzoeker. De kleinschaligheid, gemoedelijkheid, beperkte eigentijdsheid en traditioneel aanbod zien we terug in de dagrecreatie en horeca.

Figuur 5.3. Aantrekkelijkheid dagrecreatie en horeca aanbod voor leefstijlen



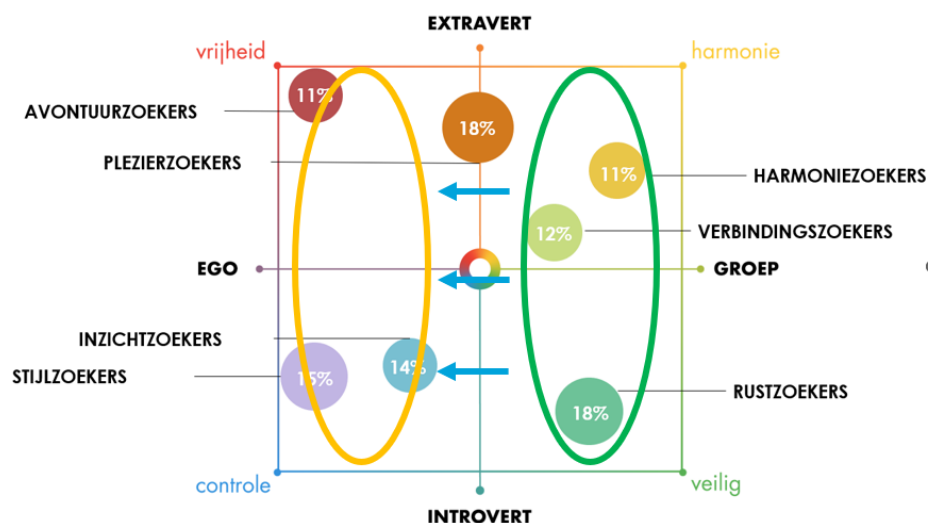
Conclusie

De avontuur-, stijl- en plezierzoeker vertegenwoordigen een groot deel van de Nederlandse recreant. Deze bevinden zich met name aan de linkerkant van het model. Dit sluit ook aan bij het profiel van de watersporter: dit wordt bovengemiddeld beoefend door de avontuur-, stijl- en plezierzoeker.

Het grootste deel van het aanbod is aantrekkelijk voor de rechterkant van het leefstijlvinder model. Voor het ontwikkelen van eventueel nieuw, onderscheidend aanbod, lijken concepten gericht op de linkerkant van het model, zoals de avontuur- en inzichtzoeker kansrijk, maar zien we ook kansen voor de stijlzoeker met name op het gebied van de dagrecreatie.

Dit betekent dat we kansrijke ontwikkelrichtingen zien voor nieuw of door te ontwikkelen aanbod voor de leefstijlen aan de linkerkant van het model.

Figuur 5.4 Kansrijke ontwikkelrichtingen o.b.v. het huidige aanbod



5.3 Marktonderzoek ondernemers

Als onderdeel van de aanbodanalyse is een korte enquête afgenomen bij ondernemers in het gebied ADD. We hebben hiervoor 23 ondernemers in de dag- en verblijfsrecreatie en horeca benaderd. 18 ondernemers (78% respons) hebben, digitaal, telefonisch of ter plaatse, meegewerkt aan de enquête.

We hebben de ondernemers bevraagd over het karakter en de schaalgrootte van hun onderneming, de doelgroepen en herkomst van hun gasten, en de bezettingsgraad en bezoekersaantallen (zowel de afgelopen jaren als hun verwachting voor de komende jaren).

Algemeen

Van de respondenten komen tien ondernemers uit ADD (De Veenhoop, Goeëngahuizen en Aldeboarn) en acht net daarbuiten (Akkrum en Nes).

Het gros van de ondernemers (10) heeft een prijsstelling in het middensegment. Drie ondernemers richten zich op het lage segment, en vijf op het hoge. Wel wordt door enkelen opgemerkt dat binnen één onderneming de prijsstelling verschilt per categorie (een groepsaccommodatie heeft een lagere prijsstelling dan een luxe huisje).

Karakter en schaalgrootte

In het gebied is een grote verscheidenheid aan het karakter en de schaalgrootte van de ondernemingen. Een aantal respondenten heeft kleinschalige accommodatie, zoals een b&b of minicamping met 100 tot 300 gasten per jaar. Enkele ondernemers hebben een groter bedrijf met verschillende types accommodaties. Hier loopt het aantal jaarlijks aantal gasten op tot 10.000 of meer.

Doelgroepen en regio van herkomst

Er werd opgemerkt dat het type bezoeker vaak afhangt van het seizoen (meer gezinnen in het hoogseizoen, senioren daarbuiten) en van het type accommodatie (in het geval van ondernemers met verschillende overnachtingstypes).

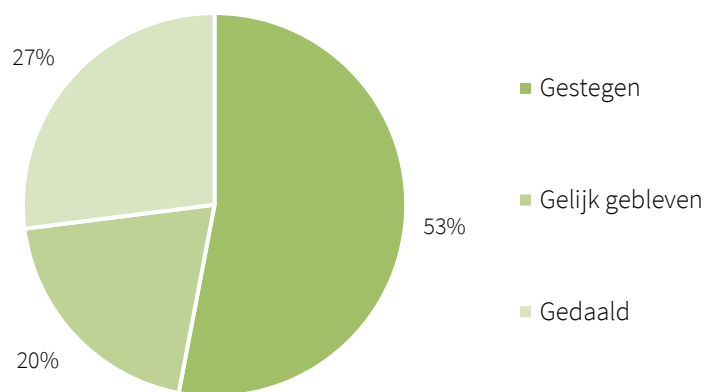
De belangrijkste doelgroepen zijn senioren (14 ondernemers), stellen (14) en groepen (11). Gevolgd door gezinnen met jonge kinderen (8), gezinnen met oudere kinderen (6), zakelijke gasten (5), internationale gasten (5) en jongeren (3). Ondernemers konden meerdere antwoorden kiezen.

Seizoens- en vaste gasten komen regelmatig van heel dichtbij (binnen een straal van 30 kilometer). Verder komt het gros van de bezoekers uit heel Nederland, Duitsland en in mindere mate België.

Bezetting en bezoekersaantallen

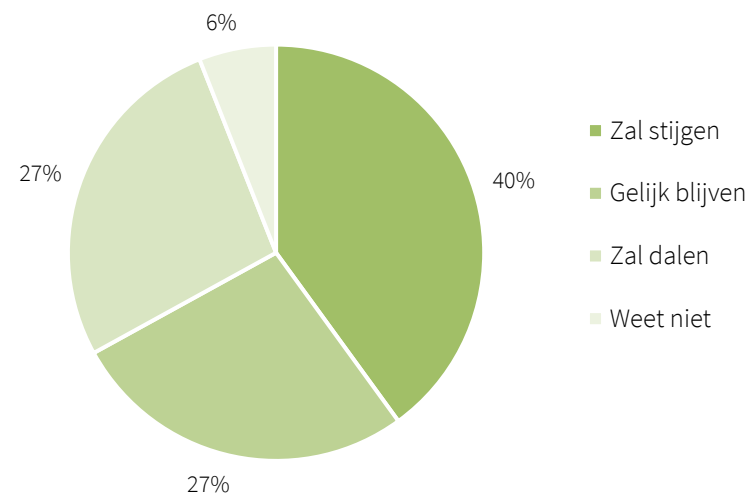
Over het geheel genomen zijn de ondernemers redelijk positief tot positief over de bezetting en de bezoekersaantallen van de afgelopen drie jaar. Bijna driekwart van de ondernemers zag de bezetting gelijk blijven of stijgen, tegenover 27% die de bezetting zag dalen.

Figuur 5.5 Aandeel ondernemers over de ontwikkeling van de bezettingsgraad/bezoekersaantallen in de afgelopen drie jaar.



Ook over de verwachting voor de komende 3 jaar is de ondernemer (gematigd) positief. Driekwart verwacht dat de bezetting de komende jaren stabiel zal zijn, of zal stijgen. 27% verwacht een daling, 6% vindt dit moeilijk te voorspellen.

Figuur 5.6 Aandeel ondernemers over de ontwikkeling van de bezettingsgraad/bezoekersaantallen voor de komende drie jaar



Als mogelijke redenen in het geval van daling in de afgelopen jaren werden het weer en prijsstijgingen genoemd. Enkele ondernemers verwachten een daling door de Btw-verhoging. Als reden voor een verwachte stijging wordt door een ondernemer een frisse wind door bedrijfsovername aangegeven.

Overige aandachtspunten

Een aantal opmerkingen die gemaakt zijn in de enquête:

- Er wordt weinig samengewerkt in de regio. Samenwerking is nodig in een gebied met een beperkt aanbod, en kan de regio versterken.
- Er wordt aangegeven dat het aanbod horeca beperkt is, en dat de openingstijden steeds krupper worden. Hierdoor worden gasten teleurgesteld.
- Een ondernemer geeft aan dat een aantal mooie fietsroutes (de Turfroute, de Pontjesroute en de MTB-routes) onderbelicht zijn. Deze kunnen meer op de kaart gezet worden.
- Een ondernemer geeft aan dat het positief is dat de gemeente Smallerland de toeristenbelasting verhoogd heeft, waardoor het pontje langer kan varen. Dit is belangrijk voor seizoen verlenging.

5.4 Expertsessie kansen en bedreigingen

Tijdens een 'expertsessie' zijn belanghebbenden uit de regio samengebracht om de eerste resultaten en de daaruit volgende kansen en bedreigingen te bespreken. Het doel hiervan was om te reflecteren op de resultaten en om input uit het gebied op te halen.

De aanwezigen vertegenwoordigen de toerisme-recreatie sector, de agrarische sector, het natuurbeheer, het dorp Aldeboarn en de gebiedscommissie ADD.

Kansen

Kansen rondom **dagrecreatie** worden gezien in de uitbreiding van het fiets- en wandelnetwerk, boerenlandpaden, gravelpaden, het vaarnetwerk en waterrecreatie als suppen en kanoën. Ontwikkelingen die volgens de experts aansluiten bij het karakter van de regio zijn het plaatsen van vogelkijkhutten, en het uitlichten van de landschapshistorie.

Voor **verblijfsrecreatie** konden de deelnemers zich vinden in de ontwikkeling van kleinschalige overnachtingsplekken, passend bij het gebied. Camperplekken zijn op kleine schaal passend, mits goed ingepast in het landschap. Een idee voor 'hotel ADD', waar op verschillende erven/locaties één of enkele kamers aangeboden worden, wordt ook als positief gezien.

Overige kansen ziet men rondom de landbouwtransitie en informatievoorziening richting bezoekers. Ook regeneratief toerisme is volgens de deelnemers een mooie optie; hoe kunnen ondernemers, bezoekers en recreanten een positieve bijdrage leveren aan het gebied? De vergrijzing biedt ook kansen: senioren hebben over het algemeen geld te besteden, en hebben een voorkeur voor rust en ruimte. Inspanningen om het seizoen te verlengen (dus focus op het laag- en schouderseizoen) worden ook als kans benoemd.

Bedreigingen

Een bedreiging in de **dagrecreatie** is volgens de deelnemers het beperkte aanbod in horeca. Restaurants sluiten hun deuren, of beperken hun openingstijden en -dagen. Dit gaat ten koste van de tevredenheid van de bezoekers van het gebied.

Voor **verblijfsrecreatie** wordt de bedreiging genoemd dat mogelijke investeerders (te) grote parken willen ontwikkelen, die niet passen bij het karakter van de regio.

Overige **bedreigingen** ziet men onder andere in de veiligheid. Het aantal bezoekers en recreanten neemt toe, maar de infrastructuur is hier niet op berekend. Dit leidt nu al tot botsingen (letterlijk en figuurlijk), onder andere tussen landbouw en recreanten. Deelnemers willen ook waken voor te veel aanbod, en daardoor te veel toerisme. Te veel van hetzelfde

kan leiden tot een verzadiging van de markt. De verhouding natuur – recreatie is ook een aandachtspunt. Als voorbeeld wordt het aanvalsplan voor de grutto genoemd: hoe kan een toename van het aantal mensen de natuurbescherming niet in de weg zitten?

Randvoorwaarden

Een belangrijke randvoorwaarde is **goede medewerking** van de gemeentes. Wil een gemeenteontwikkelingen in het gebied stimuleren, dan zal dit ook tot uiting moeten komen bij het beoordelen van de plannen. Hetzelfde geldt voor partijen als Staatsbosbeheer. Het betrekken van de gemeenschap is ook een belangrijk aspect, er moet gezorgd worden voor draagvlak en er kunnen ideeën worden opgehaald van de inwoners. Ook het samen optrekken met agrariërs wordt als belangrijke voorwaarde genoemd.

Voor een sterke vrijetijdseconomie is **samenwerking** ook een thema. Wanneer het aanbod beperkt is, is samenwerking essentieel om te zorgen voor tevreden gasten.

Integraliteit is daarnaast een belangrijke randvoorwaarde. Recreatie en toerisme dragen bij aan een goede gezondheid, aan een prettig woonklimaat en hebben raakvlakken met duurzaamheid, energietransitie en welzijn.

Wanneer gewerkt wordt aan **verlenging van het seizoen**, dienen de faciliteiten hierop aangepast te worden. Niet alleen de openstelling van de horeca en bezoekpunten, maar ook bijvoorbeeld de vaarperiode van de pontjes.

Ten slotte wordt genoemd dat potentiële toetreders tot de vrijetijdseconomie hiervoor de **juiste hulp en adviezen** kunnen krijgen. Bijvoorbeeld van Yn business.

5.5 Conclusies marktanalyse

- **Verblijfsrecreatie:** het verblijfsaanbod met name geconcentreerd bij een aantal campings en groepsaccommodaties. Er zijn in het gebied en nabije omgeving enkele grotere parken met verschillende accommodatietypes. Ook zijn er enkele kleinschalige minicampings en een b&b. Er zijn uitbreidingsplannen bekend voor kleinschalig aanbod, maar dat bevindt zich op grotere afstand (15 km). Kortom: vanuit de cijfers zijn er geen bezwaren te zien voor de ontwikkeling van eventueel kleinschalig aanbod rondom Aldeboarn-de Deelen.
- **Dagrecreatie:** relatief weinig eet- en drinkgelegenheden in de omgeving, in verhouding tot de regio, provincie en landelijk gemiddelde. Dit geldt ook voor het aantal restaurants. De eet- en drinkgelegenheden die er zijn hebben regelmatig beperkte openingstijden en –dagen. Kortom, er lijkt lokaal nog ruimte te zijn voor aanvullend horeca-aanbod.
- De **kansrijke doelgroepen** voor ADD lijken aan de linkerkant van het Leefstijlvindermodel te zitten: de avontuur- en inzichtzoeker, maar ook voor de stijlzoeker zien we nog relatief weinig aanbod.
- De **bezoekersaantallen en bezettingsgraad** in de afgelopen 3 jaar zijn (gematigd) positief. Twee derde van de ondernemers zag de cijfers gelijk blijven of stijgen.
- Ook de **verwachtingen** geven een behoorlijk positief beeld: Driekwart van de ondernemers verwacht dat de bezettingsgraad en bezoekersaantallen stabiel blijven of stijgen. 27% verwacht een daling, 6% kan dit niet goed inschatten. Argumenten voor mogelijke dalingen zijn de Btw-stijging en onzekerheid v.w.b. overname.

Mogelijke stijgingen worden veroorzaakt door een frisse wind door een overname.

- Er worden **kansen** gezien in het ontwikkelen van betere routestructuren (zoals wandelpaden en fietspaden), waterrecreatiemogelijkheden en kleinschalige maar kwalitatief goede verblijfsrecreatie om zo invulling te geven aan de landbouwtransitie. Dit sluit aan bij de eerdergenoemde trends, zoals de populariteit van buitenrecreatie in paragraaf 3.2.
- **Bedreigingen** voor het gebied zijn er ook: het horeca aanbod loopt terug, investeerders ontwikkelen grote vakantieparken en op sommige plaatsen staat het gevoel van verkeersveiligheid onder druk.
- **Randvoorwaarden** voor ontwikkelingen dienen rekening te houden met de bovenstaande kansen en bedreigingen, maar ook bij te dragen aan jaarrond aantrekkelijk aanbod bieden, oog te hebben voor een integrale benadering van toerisme en haar positieve effecten op de leefomgeving. Daar is medewerking van de gemeenten voor nodig en dient er goed samengewerkt te worden met belanghebbenden in het gebied.



6. Spin-off regio en ondernemer

In dit hoofdstuk gaan we in op de (economische) effecten voor de regio aan de hand van een aantal scenario's. Ook rekenen we op hoofdlijnen een businesscase door, op basis van kengetallen.

6.1 Huidige economische impact

In deze paragraaf brengen we eerst de huidige situatie in beeld. Hoe staat het er nu voor met de toeristische en recreatieve werkgelegenheid in het gebied, en hoe zien de bestedingen er op dit moment uit. Vervolgens gaan we in op wat toerisme en recreatie kan bijdragen aan de regio.

Werkgelegenheid

Hieronder geven we inzicht in de werkgelegenheid in Fryslân en de gemeenten Heerenveen, Smallingerland en Opsterland.

- Fryslân telt in 2024 24.260 banen in de toeristisch-recreatieve sector. Dit is 7,2%⁷ van het totaal aantal banen in heel Fryslân. Ter vergelijking: het landelijk gemiddelde ligt op 6,7%.
- Gemeente Heerenveen telt 1950 R&T banen. Dat is 5,4% van het totaal aantal banen in die gemeente.
- Gemeente Smallingerland telt 1500 R&T banen. Dat is 4,4% van het totaal aantal banen in die gemeente.

⁷ Het Friese percentage ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. De meest waarschijnlijke verklaring hiervoor is dat de Waddeneilanden worden meegeteld bij dit cijfer.

- Gemeente Opsterland telt 780 R&T banen. Dat is 6,0% van het totaal aantal banen in die gemeente (Bron: LISA.nl, Banen en werkgelegenheid, geraadpleegd op 24-11-2025)

Toerisme creëert banen, niet alleen in de toeristische sector zelf (bijv. receptiepersoneel, schoonmakers of gidsen voor excursies), maar ook bij de toeleveranciers (producenten, dienstverleners). Op dit moment ligt het aandeel R&T banen in de regio ADD (in de 3 gemeenten) onder het Fries en landelijk gemiddelde. Toeristische ontwikkelingen in ADD zijn – vanuit economische impact gezien – een gewenste aanvulling op het aanbod.

Bestedingen van de bezoekers

Hieronder geven we inzicht in de bestedingen van de bezoeker. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de Monitor Gastvrij Fryslân en het Continue Vakantie Onderzoek Fryslân (2024).

- In totaal hebben Nederlandse verblijfgasten in Friesland ca. 570 miljoen euro uitgegeven (2024), verdeeld over ongeveer 7 miljoen overnachtingen.
- In 2020 besteedden de vakantiegangers gemiddeld 274 euro per persoon per vakantie in Fryslân. In de ADD-gemeenten ligt gemiddeld genomen de uitgaven per bezoeker per vakantie op 157 euro. Ter vergelijking: dat is lager dan het Fries' gemiddelde (waar mogelijk de Waddeneilanden sterk in meewegen).
- Bij een gemiddelde verblijfsduur van 3,4 nacht per vakantie (Fryslân), komt de gemiddelde besteding per persoon per dag van verblijfsrecreanten in de ADD-gemeenten uit op € 46,27.

- Deze bestedingen komen terecht in verschillende sectoren: 47% van de uitgaven zijn verblijfskosten, 21% komt terecht bij horeca, 16% betreft vervoerskosten en 17% wordt besteed aan uitstapjes, excursies, winkels, boodschappen en andere uitgaven.

De economische spin-off van de ontwikkelingen in ADD hangt uiteindelijk samen met de omvang van de (beoogde) ontwikkelingen, en daarmee samenhangend het aantal bezoekers en overnachtingen. Logischerwijs hebben meer bezoekers meer impact op bestedingen. In de ADD-gemeenten liggen de gemiddelde bestedingen per bezoeker onder het Fries gemiddelde. Vanuit deze economische impact zijn aanvullende toeristische ontwikkelingen gewenst.

6.2 Verwachte economische effecten

Deze paragraaf gaat in op de verwachte economische effecten. Nu we inzicht hebben in de bestedingen per dag per persoon, inclusief de onderverdeling naar de diverse sectoren, kunnen we op basis van kengetallen van bezettingsgraden een inschatting maken van verwachte opbrengsten voor de regio. We doen dit aan de hand van verschillende scenario's, met als doel inzicht te geven in de mogelijke economische spin-off.

Let op! De uiteindelijke en daadwerkelijk spin-off hangt natuurlijk af van o.a. het concept, de doelgroep, de uitvoering en allerlei andere factoren. Deze berekeningen zijn een versimpelde weergave van de werkelijkheid, en bieden slechts inzicht op hoofdlijnen.

We rekenen vier scenario's door:

1) Minimaal

Denk hierbij aan een paar accommodaties, zoals een B&B of een aantal boerderijkamers. We gaan uit van ongeveer 10 slaappleaatsen (of 5 kamers))

2) Kleinschalig

Denk hierbij aan een minicamping, met ongeveer 25 kampeerplaatsen. We gaan uit van ongeveer 75 slaappleaatsen.

3) Kleinschalig (uitgebreid)

Denk bijvoorbeeld aan iets grotere camping, waarbij kampeerplaatsen gecombineerd kunnen worden met een aantal verhuuraccommodaties. We gaan uit van ongeveer 225 slaappleaatsen, op basis van 75 eenheden.

4) Middelgroot

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een bungalowpark. We gaan uit van 150 eenheden die worden verhuurd, met ongeveer 450 slaappleaatsen.

Om de scenario's te beschrijven en door te rekenen, doen we een aantal aannames en baseren we ons op gemiddelde bezettingscijfers:

- We gaan uit van een jaarrond exploitatie, met 365 dagen.
- De bezettingscijfers zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden, afkomstig van het CBS.
- De bestedingen zijn op basis van de Monitor Gastvrij Fryslân en het Continue Vakantie Onderzoek Fryslân (2024). We gaan uit van een gemiddelde besteding per persoon per nacht van €46,27 (zie paragraaf 6.1, alinea 'bestedingen van de bezoekers', voor meer informatie).

Tabel 6.1 Geschatte jaarlijkse bestedingen verblijfsrecreanten ADD-gebied, per scenario

Scenario	Capaciteit slaappleat-sen	Verwachte bezettingsgraad	Aantal nachten bezet	Schatting opbrengsten in euro's
Minimaal	10	27%	986	€45.604
Kleinschalig	75	15%	4.106	€190.015
Kleinschalig (uitgebreid)	225	27%	21.763	€1.007.078
Middelgroot	450	38%	62.415	€2.888.224

Tabel 6.1 laat per scenario zien wat de geschatte jaarlijkse bestedingen (kunnen) zijn van verblijfgasten in het ADD-gebied. Op basis van het aantal bedden per scenario en de verwachte bezettingsgraad berekenen we het aantal 'bezette nachten' per jaar, wat we vermenigvuldigen met de gemiddelde uitgaven per persoon. Zodoende komen we op de geschatte totale opbrengsten voor de toeristische ontwikkelingen per scenario. Dit varieert € 45.600 bij het minimale 'B&B- / boerderijkamer-scenario' tot aan bijna € 2,9 miljoen bij het middelgrote 'bungalowpark-scenario'.

De toeristische bestedingen worden gedaan in verschillende sectoren, zoals beschreven in paragraaf 6.1, alinea 'bestedingen van de bezoekers'. Gemiddeld genomen komt 16% ten goede aan vervoer, 47% aan verblijf, 21% aan horeca en 17% aan overige uitgaven. Tabel 6.2 laat de betekenis hiervan zien per scenario.

Tabel 6.2 Geschatte jaarlijkse bestedingen verblijfsrecreanten ADD-gebied, aan de verschillende sectoren, per scenario

	Uitgaven Vervoer	Uitgaven Verblijf	Uitgaven Horeca	Uitgaven Overig	Schatting opbrengsten in euro's
	16% van totaal	47% van totaal	21% van totaal	17% van totaal	Totaal, 100%
Minimaal	€7.126	€21.377	€9.548	€7.553	€45.604
Kleinschalig	€29.690	€89.069	€39.784	€31.471	€190.015
Kleinschalig (uitgebreid)	€157.536	€472.068	€210.857	€166.797	€1.007.078
Middelgroot	€451.285	€1.353.855	€604.722	€478.362	€2.888.224

Tabel 6.2 toont de geschatte jaarlijkse bestedingen per scenario en de impact daarvan op verschillende sectoren. Zo is bijvoorbeeld lezen dat de geschatte horeca-opbrengsten bij het minimale 'B&B- / boerderijkamer-scenario' uitkomen op zo'n € 9.500 voor de regio. Bij het middelgrote 'bungalowpark-scenario' kan dit oplopen tot bijna € 605.000.

Inzicht in de opbrengsten en kosten voor initiatiefnemers

Het doel van deze paragraaf is om inzicht te krijgen, op hoofdlijnen, in een businesscase voor een initiatiefnemer.

Let op! Ook bij deze berekeningen plaatsen we een aantal belangrijke kanttekeningen. Ook hier doen we aannames over gemiddelde overnachtingsprijzen en maken we gebruik van kengetallen, afkomstig uit het Vitale Logies traject in Friesland. Deze berusten deels op aannames en is een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. De uiteindelijke

overnachtingsprijs is afhankelijk van o.a. locatie, concept, doelgroepen, faciliteiten en voorzieningenniveau.

Omzet berekening

De berekening biedt inzicht in de verwachte opbrengsten voor een initiatiefnemer, maar het betreft met nadruk geen gedetailleerde doorrekeningen van een bepaald concept.

Eerst brengen we per accommodatie type een overnachtingsprijs in beeld, zoveel mogelijk vergelijkbaar met het huidige aanbod.

- B&B
- Minicamping
- Reguliere camping
- Bungalowpark

De prijzen zijn tot stand gekomen op basis van onlineonderzoek naar vergelijkbare voorzieningen in de regio. Hierbij hebben we gekeken naar de lagere en hogere prijzen. Uitschieters naar beneden of naar boven zijn buiten de analyse gelaten.

Tabel 6.3 Geschatte overnachtingsprijzen per type accommodatie

Scenario	Overnachtingsprijs laag	Overnachtingsprijs hoog	Gemiddelde overnachtingsprijs
B&B	€95,00	€150,00	€122,50
Minicamping	€15,00	€25,00	€20,00
Reguliere camping	€20,00	€32,00	€26,00
Bungalowpark	€100,00	€140,00	€120,00

Op basis hiervan kunnen we de verschillende scenario's doorrekenen naar een indicatie van verwachte omzet. We weten immers de bezettingsgraden en het aantal eenheden per scenario. We maken wederom onderscheid in een laag-, hoog- en gemiddeld tarief.

Tabel 6.4 Geschatte omzet per scenario, in laag-, hoog- en gemiddeld tarief

Scenario	Omzet laag	Omzet hoog	Omzet gemiddeld
Minimaal	€ 46.811,25	€ 73.912,50	€ 60.361,88
Kleinschalig	€ 36.956,25	€ 61.593,75	€ 49.275,00
Kleinschalig uitgebreid	€ 147.825,00	€ 236.520,00	€ 192.172,50
Middelgroot	€ 1.478.250,00	€ 2.069.550,00	€ 1.773.900,00

We hebben in dit voorbeeld alleen rekening gehouden met de prijs voor de overnachting. Eventuele extra inkomsten, zoals verkoop van lokale producten of het aanbieden van extra services (zoals ontbijt) zijn hierbij niet meegenomen.

Inzicht in de kosten

Naast de opbrengsten zijn er natuurlijk ook kosten.

Helaas is het lastig om bruikbare kengetallen te vinden van de kosten. De reden hiervoor is dat situaties zo uiteenlopend zijn, dat gemiddelden soms weinig toegevoegde waarde hebben: de kosten zijn simpelweg van te veel variabelen afhankelijk.

Wel hebben we vanuit een eerder Recreatie Expert Team traject, vanuit het Vitale Logies programma, een berekening gemaakt van de bedrijfsvoering kosten van een kleinschalige B&B. Daarnaast kunnen we een aantal aandachtspunten meegeven, aangevuld met onze eerdere ervaringen met dit soort trajecten. Ook hier gelden dezelfde kanttekeningen als bij de eerdere berekeningen: het biedt geen gedetailleerde doorrekening van alle kosten, maar geeft wel inzicht in welke kosten er worden gemaakt en wat de verhoudingen ongeveer tussen de kosten zijn.

Als de grond al in eigendom is van de initiatiefnemer, is het eenvoudiger een ontwikkeling rendabel te maken. Anders heeft een initiatiefnemer altijd te maken met afschrijvingen van aangekochte grond of pacht- of huurgelden, boven op de investeringen van het realiseren van een accommodatie. Wel geldt dat er altijd geïnvesteerd moet worden om een accommodatie of kampeerplaats te verhuren, in welke mate is afhankelijk van de gewenste doelgroep en het gewenste concept.

Tabel 6.5 Een voorbeeld van de kosten van een bedrijfsvoering van een kleinschalige B&B (5 kamers)

VOORBEELD KOSTEN	%	Bedrag in €	Toelichting
<i>Opbrengst</i>			
Te verwachten omzet		€60.361	Zie tabel 6.4, op basis van een gemiddelde prijs
<i>Kosten*</i>			
Inkoopkosten	15%	€ 9.054,28	Provisies boekingswebsites
Verbruikskosten	10%	€ 6.036,19	Gas, water, licht, onderhoud, OZB
Schoonmaakkosten	9%	€ 5.432,57	Bedlinnen, schoonmaakmiddelen
Verkoopkosten	2%	€ 1.207,24	Reclame, advertenties, folders
Auto- en transportkosten	1%	€ 603,62	Verbruik
Kantoorkosten	2%	€ 1.207,24	Telefoon, internet, ICT, mailhosting
Algemene kosten	5%	€ 3.018,09	Verzekering, administratie, abonnementen
Totaal kosten	44%	€26.559,23	
Winst voor belasting		€33.802,65	Omzet min de kosten
Winst na inkomstenbelasting	37%	€ 21.295,67	

* Een vaak grote kostenpost, de afschrijving van de initiële investering in de accommodaties, is hier niet in meegerekend: per accommodatie verschilt dat bedrag natuurlijk. We beseffen ons dat dit een grote invloed heeft op het kostenplaatje. Daarom zijn doorrekeningen altijd maatwerk en geven we hier alleen kosten weer van de bedrijfsvoering.



7. Bijlagen

Bijlage 1. Bronnenlijst

CBS (30 september 2025). *Bevolkingsstatistiek. Bevolking aan het begin van de periode: januari 2025*. Gebieden: Gemeente Heerenveen, Corop-regio Zuidoost Fryslân, provincie Fryslân, Nederland.

Kamer van Koophandel. *Bedrijventeller op basis van het Handelsregister*. Geraadpleegd op: 7-10-2025

NBTC, CELTH (2025). *Forecast 2035: Verwachting voor het verblijfstoerisme in Nederland/ Fryslân*. Data & Development Lab.
https://www.celth.nl/actueel/forecast-2035-verwachting-voor-het-verblijfstoerisme-nederland?utm_source=chatgpt.com

Ipsos I&O, NBTC (2024). *Nederlands Vrijetijdsonderzoek 2022/2023* rapport, dashboard en factsheet Fryslân

Atelier Recreatie & Toerisme ADD (2022). *Onderzoek Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd*

Planbureau Fryslân (juli 2025). *Gemeente Heerenveen: trends en ontwikkelingen*.

Provincie Fryslân (5 juni 2025), *Prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2023-2051*. <https://www.planbureau Fryslan.nl/monitoren/bevolking/>

ZKA Consultants (13 maart 2020). *Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân*.

Gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf (2022). *Regionale toeristische ontwikkelstrategie Zuidoost Friesland*. Opgesteld in het kader van de Regio Deal Zuidoost Friesland.

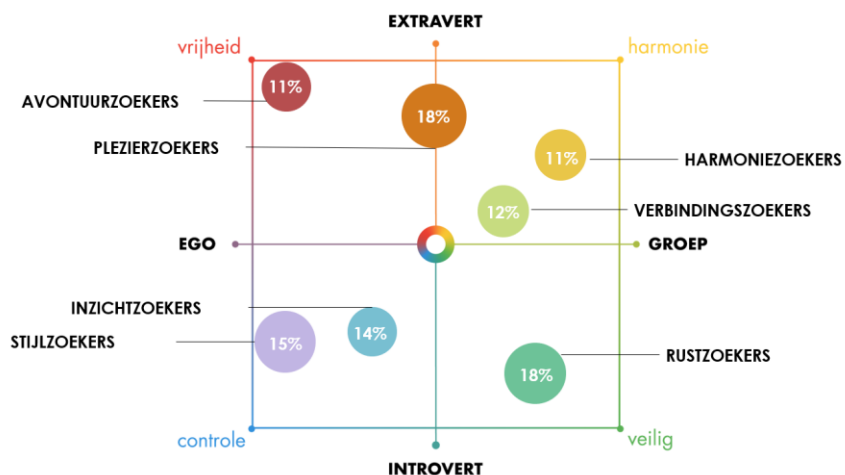
MarketResponse in opdracht van Provincie Fryslân (2024). Continu Bezoekersonderzoek Fryslân, via Monitor Gastvrij Fryslân 2028



Bijlage 2. De Leefstijlvinder

Leefstijlvinder

In de vraag- en aanbodanalyse maken we gebruik van de Leefstijlvinder, ontwikkeld door MarketResponse in opdracht van acht provincies. De leefstijlen geven inzicht in het gedrag, waarden en behoeften van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven doelgroepen, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel. Dit zijn de zeven leefstijlen: Avontuur-, Plezier-, Harmonie-, Verbindings-, Rust-, Inzicht en Stijlzoekers. De zeven leefstijlen zijn weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur BI.1 Model Leefstijlvinder (MarketResponse, 2023)

Harmoniezoekers

Harmoniezoekers zijn hartelijke en gezellige mensen met veel interesse in anderen. Ze omschrijven zichzelf als gemoedelijk, vrolijk en zachtaardig. In het leven hechten ze veel belang aan geborgenheid, gastvrijheid en vriendschap. Ze nemen de tijd voor het gezin, trekken er graag op uit met (of naar) familie, vrienden en kennissen en vinden een goede relatie met burens en familie heel belangrijk. Het hoeft voor hen allemaal niet zo vreemd: doe maar normaal, dan doe je al gek genoeg.

Verbindingszoekers

Verbindingszoekers zijn, bovenal, geïnteresseerd in anderen. Het zijn behulpzame, evenwichtige mensen die zichzelf omschrijven als 'gewoon' en hartelijk. Voor verbindingszoekers zijn gastvrijheid, sociale verbondenheid en 'doe maar gewoon' belangrijke waarden. Ze vinden het dan ook belangrijk om een goede relatie te onderhouden met burens en familie, met harmonie en gezelligheid. Er voor elkaar zijn, dat is toch hartstikke normaal?

Rustzoekers

Rustzoekers vinden zichzelf hele gewone mensen. Ze omschrijven zichzelf als kalm, behulpzaam, bedachtzaam en zachtaardig. Ze houden van rust en regelmaat, en voelen zich het meest op hun gemak in hun eigen, vertrouwde omgeving. Ze vinden het fijn als ze lekker hun eigen gang kunnen gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Ze houden ervan om op hun gemak thuis te zijn, een beetje te tuinieren, te klussen en tv te kijken. Doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg.

Inzichtzoekers

Inzichtzoekers zijn bedachtzame, serieuze en intelligente mensen. Ook omschrijven zij zichzelf als evenwichtig en zakelijk. Ze vinden het niet erg om alleen te zijn, want dan kunnen ze mooi hun eigen gang gaan. De rust en ruimte om hen heen die ze daardoor verkrijgen vinden ze fijn. Belangrijke waarden voor Inzichtzoekers zijn rationaliteit, daadkracht, privacy/rust en 'doe maar gewoon'. Maar ook vrijheid om te doen wat ze willen is erg belangrijk voor ze. Als ze niet op pad gaan naar culturele activiteiten of natuur, dan vinden ze het ook heerlijk om rustig thuis te zijn, een beetje te klussen, TV te kijken en het nieuws te volgen. Ze houden van informatie: *meten is weten!*

Stijlzoekers

Stijlzoekers zijn intelligent, zelfverzekerd en doelgericht. Ze hebben een sterk karakter, en omschrijven zichzelf ook wel als zakelijk, ondernemend en leidinggevend. Stijlzoekers zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. En die waarderen dat de stijlzoekers zeggen waar het op staat, ook als anderen het daar misschien niet mee eens zijn. Stijlzoekers gaan ervoor in het leven: zowel in hun werk, als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Verveling is niet aan hen besteed. Liever besteden ze hun tijd aan sporten en feesten. *Gáán!*

Avontuurzoekers

Deze recreanten zijn creatief, avontuurlijk, eigenwijs en geïnteresseerd in anderen. Ook omschrijven ze zichzelf als intelligent en ondernemend. Ze vinden het lekker om hun eigen gang te gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Als ze met anderen optrekken, dan zijn dat het liefst creatieve en vernieuwende denkers, of mensen die weten wat ze willen. Ze hechten veel waarde aan vrijheid, uniek zijn en genieten van het leven.

Plezierzoekers

Plezierzoekers zijn spontaan, vrolijk en gezellig. Ook omschrijven ze zichzelf als avontuurlijk, impulsief en eigenwijs. Waarden die ze belangrijk vinden zijn uitdaging, uniek zijn en succes in het leven. Ze hebben het liefst veel mensen om zich heen, en trekken er dan ook graag op uit met familie, vrienden en kennissen. Ze houden van leuke dingen ondernemen: voor hen staat plezier hebben in het leven op nummer één. Een dag niet gelachen, is een dag niet geleefd!



Bijlage 3. Verblijfsaccommodaties per leefstijl

Avontuurzoeker



Uw accommodatie is vooral aantrekkelijk voor de Avontuurzoeker



De Avontuurzoeker is...

- ✓ Avontuurlijk
- ✓ Creatief
- ✓ Assertief
- ✓ Gericht op zelfontwikkeling
- ✓ Extravert
- ✓ Eigenwijs

- 11% van de Nederlanders is een Avontuurzoeker.
- Avontuurzoekers zijn iets vaker vrouw (58%), en relatief vaak 50+ (47%) en alleenstaand (32%).
- Ze zijn relatief hoog opgeleid (57%).

Kenmerken vrije tijd

- Op zoek naar avontuur, uitdaging, te onthaasten, nieuwe ervaringen opdoen, creatief bezig zijn en het lokale leven ervaren, iets unieks.
- Kiezen significant vaker voor vakanties met veel culturele activiteiten en kunst, stedentrip, natuurvakantie, rondtrekken en sportieve vakantie.
- Avontuurzoekers trekken graag hun eigen plan, liever niet met grote groepen.
- Gaan écht lekker de natuur in door buiten de gebaande paden nieuwe plekken te ontdekken.
- Avontuurzoekers zijn echte cultuurliefhebbers. Erfgoedlocaties en musea bezoeken ze het allerliefst. Wel is het belangrijk dat het inspirerend, expressief of bijzonder is.

Redenen voor vakantie

Als de Avontuurzoeker op vakantie gaat is dat om even weg te zijn van huis, tot rust te komen, te onthaasten en/of om in contact te komen met de natuur.



Kenmerken van de ideale accommodatie

- Bijzondere, gekke of verrassende locatie in een rustige natuurrijke omgeving.
- Kleinschalige verblijven die duurzaam, authentiek en anders dan anders zijn (denk bijv. aan boomhut, pipowagen of boetiekhotel).
- Inspirerende plek waar ze zich kunnen ontwikkelen, zoals een yoga retraite.
- Aandacht voor sportieve en culturele mogelijkheden, liever geen standaard vermaak.
- Liever geen grote groepen, en het liefst gaan ze op pad met gelijkgestemden.





Uw accommodatie is vooral aantrekkelijk voor de Inzichtzoeker



De Inzichtzoeker is...

- ✓ Bedachtzaam
- ✓ Rationeel
- ✓ Evenwichtig
- ✓ Leergierig
- ✓ Op zoek naar zelfontplooiing
- ✓ Serieus

- 13% van de Nederlanders is een Inzichtzoeker.
- Relatief vaak mannen (77%), 60 jaar of ouder (52%) en veelal alleenstaand (30%) of stellen (55%).
- Relatief vaak hoogopgeleid (65%).

Kenmerken vrije tijd

- Vrije tijd is tijd om jezelf te ontwikkelen, tijd die je bewust en nuttig besteed.
- Rust en stilte.
- Tijd voor kunst en cultuur: museumbezoek, bekijken van bezienswaardigheden of vakantie in de natuur.
- Inzichtzoekers trekken graag rond, het liefst in een klein gezelschap.
- Tijd om te doen waar je zelf zin in hebt.
- Zijn echte wandelaars, die de, bij voorkeur ongerepte, natuur opzoeken voor rust en ontspanning, om het hoofd leeg te maken en drukte te vermijden.
- Bezoeken opvallend graag musea en erfgoedlocaties om geprikkeld te worden, en kennis en nieuwe inzichten op te doen.

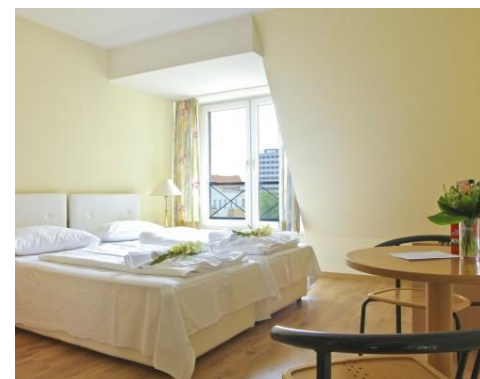
Redenen voor vakantie

Even weg zijn van huis en de behoefte aan ontspanning, maar de Inzichtzoeker zoekt ook rust en wil vaker dan andere leefstijlen meer van Nederland zien.



Kenmerken van de ideale accommodatie

- Kleinschalige, duurzame accommodatie gelegen in een natuurrijke omgeving.
- Authentieke locatie waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn en het luxe en eigentijdsheid biedt.
- Ze kiezen relatief vaak voor een luxe of natuurhotel, een natuur- of mini, een moderne bungalow of thuis.
- Plek moet privacy, rust en stilte bieden.
- Gericht op de omgeving en wat er te doen is qua cultuur en natuur.





Uw accommodatie is vooral aantrekkelijk voor de Stijlzoeker



De Stijlzoeker is...

- ✓ Intelligent
- ✓ Zelfverzekerd
- ✓ Doelgericht
- ✓ Zakelijk
- ✓ Ondernemend
- ✓ Ambitueus
- ✓ Sportief

- 16% van de Nederlanders is een Stijlzoeker.
- Relatief vaak mannen (71%), tussen 18 en 29 jaar (26%), en wonen vaker in huishoudens met kind(eren) (39%).
- Vaak hoogopgeleid (57%).

Kenmerken vrije tijd

- Vrije tijd en vakantie is tijd die je optimaal moet besteden: sporten, culturen ontdekken, jezelf uitdagen, en je laten verwennen.
- Ze houden van exclusiviteit, luxe en comfort.
- Ze willen tijdens de vakantie geprikkeld worden dus er mag veel te doen zijn.
- Houden van zon-, zee- en strandvakanties, en feestvakanties.
- Is graag actief bezig in de natuur, houdt van sportiviteit en actie, maar wil ook wel graag kennis opdoen. De aanwezigheid van horeca is voor de Stijlzoeker van groot belang.
- Hoewel ze niet de meeste interesse hebben in culturele activiteiten, gaan zij wel het vaakst. Wil vermaakt worden en daarbij even tijd voor jezelf of voor vrienden en familie te nemen. Filmhuizen en bioscopen zijn dan favoriet.

Redenen voor vakantie

Vaker dan bij de andere leefstijlen wil de Stijlzoeker nieuwe ervaringen opdoen, andere culturen ontdekken en zichzelf mentaal of fysiek uitdagen.



Kenmerken van de ideale accommodatie

- Luxe en stijlvolle accommodatie, zoals luxe of boetiek hotel, privé-accommodatie, of glamping/(safari)tent.
- Goede (privé) voorzieningen, zoals wellness of sportfaciliteiten.
- Kwaliteitskeurmerken en high-end interieur.
- Gevoel van exclusiviteit, grootschaligheid en luxe.
- De accommodatie of de omgeving mag prikkelend zijn, denk aan bijzonder uitzicht of thematische overnachtingen. Locaties bij een attractiepark of dierentuin zijn vaker in aantrek dan bij andere leefstijlen.

