Programma recreatie en toerisme De Fryske Marren

20-12-2021 | Joure | S20039

Toewerken naar de mooiste waterrecreatie-bestemming van de wereld

zka LEISURE STRATEGY

DE FRYSKE MARREN

Samenvatting

Positionering programma recreatie en toerisme 2025

Deze visie op recreatie en toerisme is onderdeel en daarmee een ‘programma’ van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Inhoudelijk ligt de nadruk op logiesaccommodaties omdat de vernieuwingsopgave van deze sector in De Fryske Marren urgent is en omdat er veel nieuwe initiatieven en ontwikkelingen (blijven) spelen. Door de breed-sectorale positionering van dit visiedocument (met nadruk op logiesaccommodaties) worden nieuwe beleidsmaatregelen voorgesteld waarmee de gemeente beter geëquipeerd raakt om de sector te faciliteren in het toekomstbestendig worden en blijven.

Kern van de visie: het streefbeeld

De Fryske Marren streeft ernaar een jaarrond aantrekkelijke recreatiegemeente te zijn met nieuwe belevenissen en gelukkige inwoners. De Fryske Marren streeft naar slimme groei van toerisme en recreatie zodat de gemeente in 2025 ernaar toewerkt om de mooiste waterrecreatie-bestemming van de wereld te worden.

Vijf pijlers van de visie

Dit streefbeeld is geworteld in vijf krachtige visiepijlers:

1. Uitgaan van eigen kracht
2. Streven naar een divers recreatief product
3. Altijd op zoek zijn naar balans van het aanbod
4. Bottom-up en gebiedsgerichte aanpak
5. Streven naar een florerende sector

Wat gaan we doen: zes werkwijzen

Om het streefbeeld te realiseren en de pijlers te versterken zet de gemeente de komende jaren in op de volgende zes werkwijzen:

1. We gaan bottom-up en gebiedsgericht met de mienskip werken aan het door-ontwikkelingen van deelbestemmingen in de gemeente. We starten met gebieden waar energie is om tot een set gebiedsafspraken en een toekomstbeeld te komen.
2. We hanteren ontwikkelprincipes voor logiesaccommodaties die zich nieuw vestigen of herontwikkelen. Deze ontwikkelprincipes zijn een concretisering van de visiepijlers.
3. We hanteren een ontwikkelkader voor logiesaccommodaties die om bestemmingsplanwijziging vragen. Aan dit kader toetsen we nieuwe initiatieven. We stellen een uniforme werkwijze op die beschrijft hoe een plan binnen de gemeente getoetst wordt (passend in de Omgevingsvisie).
4. We intensiveren de samenwerking in het toeristisch-recreatief samengestelde product en we vergroten de gastvrijheid.
5. We continueren de regiomarketing via VVV Waterland van Friesland en hierin blijven we samenwerken met de gemeente Súdwest-Fryslân
6. We ontwikkelen een houding om nog meer koppelkansen te benutten tussen domeinen en overheidslagen. Zo ontstaat meer maatschappelijke meerwaarde van toerisme en recreatie en worden middelen efficiënt ingezet.

Naar een uitvoeringsprogramma

Deze visie geeft richting en bepaalt de hoofdlijn van het gemeentelijk beleid. De eerste maatregel is het concretiseren van de zes werkwijzen met bijbehorende acties in een uitvoeringsprogramma dat voorzien wordt van rollen, middelen en een planning. Dit wordt voorgelegd aan de raad.

1. Inleiding **4**

2. De Fryske Marren **8**

3. Visie op recreatie en toerisme **17**

4. Vijf pijlers van de visie **20**

5. Zes werkwijzen **25**
a. Bottom-up en gebiedsgericht 27
b. Ontwikkelprincipes 30
c. Het ontwikkelkader voor logiesaccommodaties 38
d. Samenwerking en gastvrijheid actief versterken 43
e. Aansluiten op slimme regiomarketing 47
f. Slim inspelen op ontwikkelkansen van relevante sectoren 49

6. Bijlagen **51**
Bijlage 1. Bottom-up gebiedsafspraken 52
Bijlage 2. Analyse logiesaanbod 54
Bijlage 3: Uitvoeringsprogramma (nader in te vullen) 56
Bijlage 4: Schema ontwikkelkader reguliere logiesaccommodaties 61
Bijlage 5: Schema ontwikkelkader kleinschalige logiesaccommodaties 67

Foto's: VVV Waterland van Friesland. Foto van Sloten op titelblad: Bezoekerscentrum Mar en Klif.

1

Inleiding

Aanleiding

In het coalitieakkoord 2019 – 2022 heeft het college van gemeente De Fryske Marren voor het thema 'recreatie en toerisme' de ambitie uitgesproken om water-, natuur- en cultuurgebonden recreatie verder te versterken: '*De Fryske Marren heeft de recreant en toerist wat betreft cultuur, natuur, water en landschap veel te bieden. Wij willen een gemeente zijn die zich profileert als een actieve en recreatieve gemeente.*'

De recreatiesector biedt een belangrijke stimulans voor de (economische) vitaliteit van gemeente De Fryske Marren. Met 400 hotelkamers, 5.000 kampeerplaatsen, 1.000 vakantiewoningen (in de verhuur), 1.800 bedden in groepsaccommodaties en 6.700 ligplaatsen in jachthavens (in het water). In 2015 bood de sector ruim 10% van de totale werkgelegenheid in de gemeente (Werkgelegenheidsregister Provincie Friesland, 2018). Bovendien zorgen de consumentenuitgaven voor instandhouding van de voorzieningen in de dorpen. Om optimaal gebruik te maken van de kansen die recreatie biedt, dient de sector zich continu te ontwikkelen. Want innovatie en investeringen in de recreatiesector zijn essentieel om goed in te spelen op het veranderd gedrag van de recreant en de hoge(re) eisen aan voorzieningen.

Tegelijk is de sector van invloed op de omgeving en kan grote drukte de leefbaarheid beïnvloeden. Grootschalige ontwikkelingen zorgen voor werkgelegenheid en economisch rendement, maar kunnen ook hun sporen in het landschap nalaten. Grote delen van de gemeente behoren tot Nationaal Landschap en de natuur is essentieel voor de gasten, dus schade door overmatige en slecht ingepaste activiteiten moet vermeden worden. Kortom, het behouden en verbeteren van de leefbaarheid in De Fryske Marren door recreatie en toerisme vergt ontwikkelingen die zorgen voor balans.

Doelstelling

Deze visie heeft drie doelen:

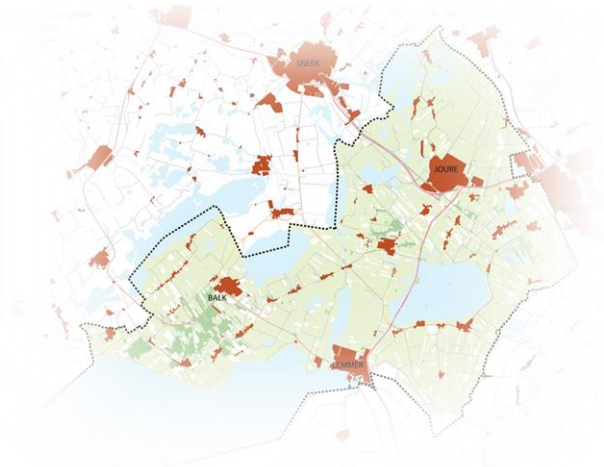
1. Helderheid en richting voor bestuur en Gemeente(raad) met acties om de toeristisch-recreatieve ambities te realiseren;
2. Een uitnodigend ontwikkelkader voor logiesontwikkelingen waarbij omgevingsplanverandering aan de orde is;
3. Duidelijkheid richting de samenleving over de toekomstige koers van de gemeente ten aanzien van toerisme en recreatie.

Afbakening en positionering

De visie op recreatie en toerisme is een onderdeel en daarmee een 'programma' van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Dit betekent dat initiatieven moeten passen binnen de kaders van de omgevingsvisie en ontwikkelingen vanuit een integrale gebiedsbenadering worden bepaald. De mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen worden vanuit een integrale gebiedsbenadering bepaald. Bij modernisering en kleine uitbreidingen van bestaande voorzieningen ligt de nadruk op inpasbaarheid. Het programma recreatie en toerisme heeft een breed-sectorale positionering: beleidsmaatregelen zullen gericht zijn op het aantrekkelijk houden van het toeristisch-recreatief samengestelde product dat wordt gevormd door publieke en private partijen. In De Fryske Marren bestaat dit samengestelde product uit:

1. **omgeving:** unieke omgevingskwaliteiten inclusief het gebieds-DNA en de cultuur die voor grote aantrekkingskracht zorgen;
2. **accommodaties:** dag- en logiesaccommodaties die voor bestedingen, banen en geluk van bewoners zorgen;
3. **organisaties:** toeristisch-recreatieve organisatie-elementen (zoals VVV Waterland van Friesland en infrastructuur) die voor de kloppende randvoorwaarden zorgen.

In het programma ligt een belangrijke nadruk op logiesaccommodaties omdat de vernieuwingsopgave in de gemeente in deze sector urgent is, zo blijkt uit het Friese vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties (2019) en omdat er veel nieuwe initiatieven en ontwikkelingen (blijven) spelen in deze deelsector binnen onze gemeente.



Grondgebied De Fryske Marren.
Bron: Beleidskader Sinnefjilden De Fryske Marren 2018.

Door de breed-sectorale positionering van het programma met een nadruk op logiesaccommodaties worden beleidsmaatregelen voorgesteld waarmee de gemeente beter geëquipeerd raakt om de sector (ondernemers, actieve bewoners en andere initiatiefnemers) te faciliteren in het toekomstbestendig worden en blijven. Door deze positionering van het programma blijft separaat de ruimtelijke en maatschappelijke afweging mogelijk voor toerisme- en recreatie-initiatieven.

Totstandkomingsproces

In opdracht van de gemeente heeft ZKA Strategy dit programma ontwikkeld op basis van de bestaande concept beleidsvisies 'Recreatievisie De Fryske Marren (2018-2025) uit januari 2018 en de 'Recreatievisie De Fryske Marren – Een levendige gemeente door natuur cultuur en water uit september 2018'.
De input uit de visies is aangevuld met recente analyses van Provinciaal beleid, zes individuele online gesprekken met ondernemers, twee online groepsgesprekken met ondernemers, twee online gesprekken met VVV Waterland van Friesland, drie online groepsgesprekken met meerdere ambtenaren en twee online gesprekken met de betrokken wethouders. De visie is twee keer op hoofdlijnen (online) gepresenteerd aan de Raadsleden.

2

De Fryske Marren

Analyse omgeving

De Fryske Marren is een grote plattelandsgemeente met circa 52.000 inwoners en 51 officiële plaatsen (kernen). Het 560 vierkante kilometer grote gebied kenmerkt zich door een scala aan landschapstypen. Variërend van het bekende meren- en laagveengebied en het lommerrijke en glooiende Gaasterlân tot natuurgebieden, weilanden, de IJsselmeerkust en spannende wolkenluchten. Net als de gemeente Súdwest Fryslân beschikt De Fryske Marren over een hoogwaardig watersportgebied, omgeven door cultuurhistorische steden, dorpen en kernen.

In De De Fryske Marren zijn vier landschappelijk gebieden die in de Provinciale structuurvisie worden onderscheiden: het karakteristieke meren- en laagveen gebied, de IJsselmeerkust en het langgerekte zandgebied waar Gaasterlân onderdeel van uitmaakt. Gezien hun (sociaal)geografische kenmerken hebben deze gebieden aantrekkingskracht op bijpassende toeristisch-recreatieve doelgroepen en producten. Aangezien het meren- en laagveengebied recreatief gezien sterk overeenkomen, benaderen we ze als één gebied.

Meren- en laagveen gebied

IJsselmeerkust

Zandgebied/Gaasterlân

Bronnen: Recreatievisie De Fryske Marren 27 september 2019, Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân, 2020, Grutsk op é Romte! 2014

Meren- en laagveengebied

Kenmerkend zijn de grote open ruimtes, het vele water, poelen, weiden met veeteelt en dat alles met een recreatief decor: een mast die fier boven een rietkraag uitsteekt en aantrekkelijke aanleg- en zwemplekken. Het meren- en laagveengebied is bij uitstek een open gebied met grote wateren en weide vlaktes. De noordoosthoek van de gemeente is iets kleinschaliger van opzet met kleinere poelen en meren, nauw verweven met de daar gelegen kernen. Centraal liggen stoere waterlandschappen waarbij de kernen op verschillende manieren met het water zijn verbonden. Het is een gebied met veel veeteelt en (water)recreatie en lokale natuurwaarden in de vorm van aan het water en de oevers verbonden natuur en weidevogels.

Gebiedswaarden

- De openbare plekken aan het water en de zichtlijnen tussen land naar en water;
- Het contrast tussen uitgestrekte onbebouwde ruimte en bebouwde ruimte in de vorm van erven en kernen;
- Natuurwaarden van oevers en meren, vaarten en sloten, bermen en graslanden.

DNA / kernwaarden

- De waterrijkdom en beleefbaarheid van het water;
- Kleinschalige (historische) dorpskernen;
- Onverstoorde vergezichten;
- Nuchtere en hechte -agrarische- plattelandscultuur;
- Up-to-date recreatievoorzieningen.

IJsselmeerkust

De IJsselmeerkust kent vele, buitendijkse natuurgebieden, maar vooral de Kliffen spreken tot de verbeelding en zijn onderscheidend. Sommige van deze keileem kliffen zijn wel 10 meter hoog en zij vormen een aardkundig waardevol gebied. Door de handel zijn in het verleden tal van nederzettingen ontstaan, met havens en waterstaatkundige bouwwerken. Het gehele gebied wordt aan de landzijde afgeschermd door de zeedijken, waarvan de 5 meter hoge IJsselmeerdijk de meest prominente is. Voorheen had het gebied vooral een dagrecreatieve functie voor de regionale bevolking. De IJsselmeerkust is een recreatief 'ijl' gebied, dat behalve bij Lemmer buitendijks beperkte ontwikkeling kent. De dijk is dan ook een visueel harde scheiding die de recreatieve belevingswaarde laag houdt.

Landschappelijke kwaliteiten

- Continu dijklichaam en kades langs kustlijn;
- Dijk als verbindend element tussen oude havenstadjes, havens, stranden, sluizen, klif, Woudagemaal en buitendijkse natuurgebieden.

DNA / kernwaarden

- Lemmer als recreatieve hotspot;
- Landschappelijke beleving rond Kliffen;
- Vergezichten en uitwaaien.

Zandgebied/Gaasterlân

Het Zandgebied in De Fryske Marren reikt van Gaasterlân tot aan Joure. Gaasterlân is het meest uitgesproken deel met glooiingen en bossen. De kernen Balk en Sloten liggen aan de randen, maar ook Joure en Sint Nicolaasga liggen op de zandrug. Het gebied kent bossen, lanen en landgoederen en is het hoogst gelegen en langst bewoonde gebied in de gemeente. Het algemene kenmerk is de kleinschaligheid, beslotenheid, afwisseling en rijkdrom aan historische bebouwing, met oude bomen en lanen.

Gebiedswaarden

- De beleving van het contrast tussen open en beslotenheid;
- De beleving van de hoogteverschillen;
- De kleine schaal en afwisseling van het gebied;
- De ecologische waarde;
- De rust op veel plekken in Gaasterlân.

DNA / kernwaarden

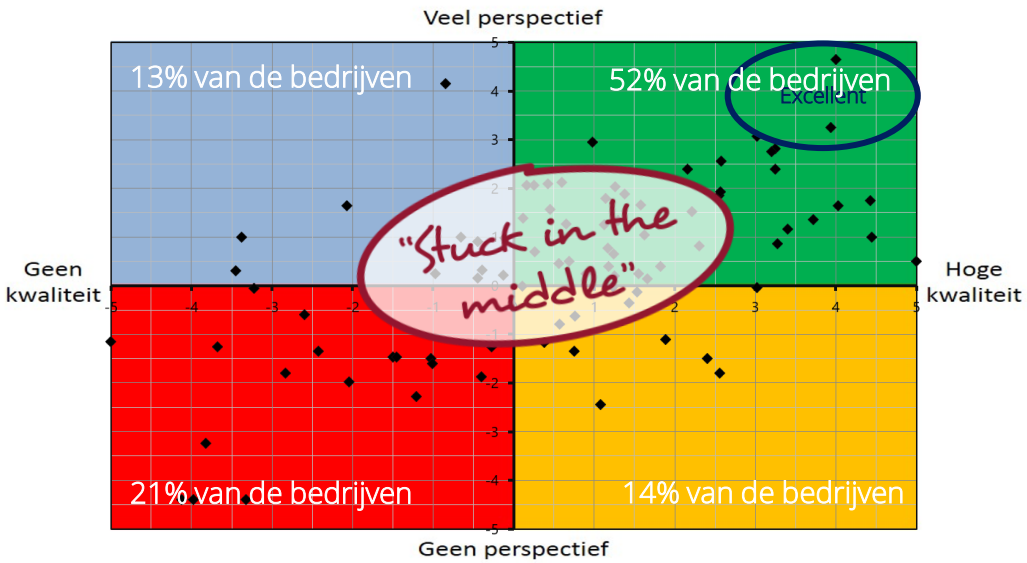
- Wandel- en fietsmogelijkheden in een afwisselende omgeving;
- A-typisch landschappelijk karakter in de Zuidwesthoek van Fryslân;
- Lommerrijke omgeving biedt beschutting;
- Kernen met dichtbebouwd historisch hart;
- Overgang van stuwwallen naar het IJsselmeer.

Analyse aanbod

De logiessector kan haar omgevingskwaliteiten beter verzilveren

De regio (De Fryske Marren en Súdwest Fryslân) kent een grote focus op de watersport. Het vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân (2019) constateert dat er met name in de zomerperiodes hoge bezoekerspieken zijn en dat het seizoen relatief kort is (meivakantie-eind augustus). Circa 70% van de reguliere logiesaccommodaties in De Fryske Marren deed in 2019 mee aan het vitaliteitsonderzoek (ongeveer 90 bedrijven).
In de figuur rechts is zichtbaar dat 52% van de logiesbedrijven in het groene, vitale kwadrant gepositioneerd staat.

Het onderzoek reikt een scherpe analyse aan over de logiesaccommodaties in De Fryske Marren: de groep excellente bedrijven die meedraaien in de (inter)nationale top van hun segment is met 2-3 bedrijven klein, terwijl ruim 40% van de bedrijven 'stuck in the middle' is. Deze bedrijven hebben geen herkenbare bedrijfsformule, zijn niet onderscheidend en zijn niet in staat om in te spelen op de marktdynamiek. Hierdoor staat de toekomstbestendigheid van de logiesaccommodaties in De Fryske Marren voor een groot deel onder druk. Dit valt op in alle deelsectoren van logiesaccommodaties. Zie bijlage 2 voor een conclusieoverzicht per deelsector.



Vitaliteitsbeeld logiesaccommodaties in De Fryske Marren.

Samenwerking is een kans om toeristisch-recreatief krachtiger te worden

De Fryske Marren is in zijn algemeenheid voorzien van up-to-date recreatie-infrastructuur zoals fietspaden, bewegwijzering, fietsknooppunten, Marrekrite-ligplaatsen, gemeentelijke havens en openbare plekken voor oeverrecreatie. Dagrecreatiefuncties aan de IJsselmeerkust hebben nu nog een suboptimale kwaliteit. VVV Waterland van Friesland vult haar gastheerschapsfunctie, marketing en samenbindende rol op actieve, moderne en ambitieuze wijze in. Toeristische ondernemers zijn matig georganiseerd. Samenwerken aan deelbestemmingen tussen ondernemers in De Fryske Marren is nog niet sterk ontwikkeld. Dat leidt ertoe dat er suboptimaal marktvolume wordt gegenereerd in 'toeristische clusters en circuits' door groepen ondernemers.

Sterkte

- Onderdeel van één van de mooiste watersportgebieden ter wereld;
- Afwisselend in formaat, toeristische druk, voorzieningen en cultureel aanbod;
- Onderscheid in Friese taal en cultuur;
- Hoogwaardige (openbare) watersportvoorzieningen;
- Vijfsterrennetwerk aan fiets- en wandelroutes;
- Provinciale en gemeentelijke aandacht voor toeristische ontwikkeling;
- Groot cultureel aanbod o.a. evenementen, cultuurhistorie, Friese Elfsteden;
- Landschappelijke variatie; van de bossen van Gaasterland tot de Kliffen langs de IJsselmeerkust, meren en hoogwaardige natuur;
- Actieve marketing door VVV Waterland van Friesland.

Zwakte

- Bezettingsgraad is afhankelijk van weersomstandigheden;
- Hoge seizoensmatige fluctuatie in de bezoekfrequentie;
- Onvoldoende samenwerking tussen bedrijven, overheden en organisaties;
- Beperkte aandacht voor gastvrijheid en beleving door technische oriëntatie van bedrijfsleven;
- Beperkte innovatie en onderscheidend aanbod binnen de vrijetijdssector; de groep *stuck in the middle* bedraagt ruim 40%;
- Het beperkte aantal slechtweervoorzieningen verkort het seizoen;
- Beperkte belevingswaarde rond de IJsselmeerkust- en dijk;
- Ontbreken van bewust georganiseerde toeristische clusters;
- Digitalisering in de sector staat veelal nog in de kinderschoenen;
- Matig tot geen cijfermatig inzicht in de sector.

Kans

- De lokale thuismarkt en de Mienskip betrekken;
- Herontwikkeling en vernieuwing van bestaande bedrijven;
- Inspelen op de vraag van de veranderende recreatiemarkt door vernieuwende logiesconcepten;
- Cultuur-, water- en landrecreatie combineren;
- Inspelen op de toename van het aantal campers;
- Het aanbod, de informatie en de beleving digitaal ontsluiten;
- Seizoen verbreding;
- Recreatie en toerisme benutten om leefbaarheid in de dorpen te versterken;
- Koppelkansen vanuit andere sectoren benutten (landbouw, energie, natuur)
- Provinciale aandacht voor ‘slimme groei’ van de Friese recreatie en toerisme;
- Nationaal Landschap gebruiken voor profilering van de regio;
- Krachtige samenwerking met Súdwest-Fryslân.

Bedreiging

- Beperkende regelgeving en vergunningverlening gericht op conserveren;
- Verval van voorzieningen door beperkte innovatie;
- Toenemend verwachtingsniveau van gasten;
- Personeelstekorten bij recreatiebedrijven;
- Gevaar van aantasting van het landschap en afname biodiversiteit door niet-passende recreatieve bedrijvigheid;
- Privatisering door uitponding en privégebruik van verblijfsrecreatie;
- Afname van toegankelijke oevers door privatisering.

Conclusies

Het toeristisch-recreatieve product van De Fryske Marren is een samengesteld product dat is opgebouwd uit drie componenten: de omgeving waarin de bezoekers en bewoners recreëren, daarvan afgeleid de accommodaties waarin gasten logeren en de toeristisch-recreatieve organisatie die de gezamenlijke marketing, routes, samenwerking en verzorgende dienstverlening (winkels, horeca, activiteiten) verzorgt. Vanuit de SWOT-analyse worden de volgende conclusies over het samengestelde product getrokken:

Het samengesteld toeristisch-recreatieve product.

Omgeving: de omgevingskwaliteit van De Fryske Marren is 'het gouden ei' waarop het toeristisch-recreatieve product is gestoeld. Zij vormt de basis van een uiterst uniek en eigen product waarop de afgeleide toeristisch-recreatieve producten gebaseerd zouden moeten zijn. Het karakter van de omgeving verschilt per deelgebied (meren, IJsselmeer en zand) en dit leidt per deelgebied tot andere afgeleide toeristisch-recreatieve producten en doelgroepen. De diversiteit aan omgevingskenmerken vereist een gebiedsgerichte ontwikkeling van toerisme en recreatie.

Accommodaties: de accommodaties verdienen een inhaalslag waardoor het bedrijfsleven net als de omgeving op een hoger niveau komt in haar segment. Want een florerende recreatiesector kent nauwelijks verval en leidt tot innovatie en ontwikkeling. Enerzijds gebeurt dit door bestaande logiesaccommodaties te vernieuwen en zich op seizoensverbreding te richten. Anderzijds gebeurt dit door waardevolle nieuwe ontwikkelingen toe te staan op basis van een ontwikkelkader. Focus dient te liggen op het versterken van de diversiteit en balans in het aanbod aan accommodaties.

Organisatie: door versterkte organisatiekracht kan het bestaande toeristisch-recreatieve areaal slimmer en beter worden ingezet. Door een gebiedsgerichte aanpak in clusters, up-to-date marketing, focus op gastbeleving, slimme, creatieve en verassende koppelingen tussen sectoren (cultuur, natuur, landbouw) en door samenwerking tussen ondernemers onderling, met de gemeente en tussen overheden.

3

Visie op recreatie en toerisme

Stip op de horizon

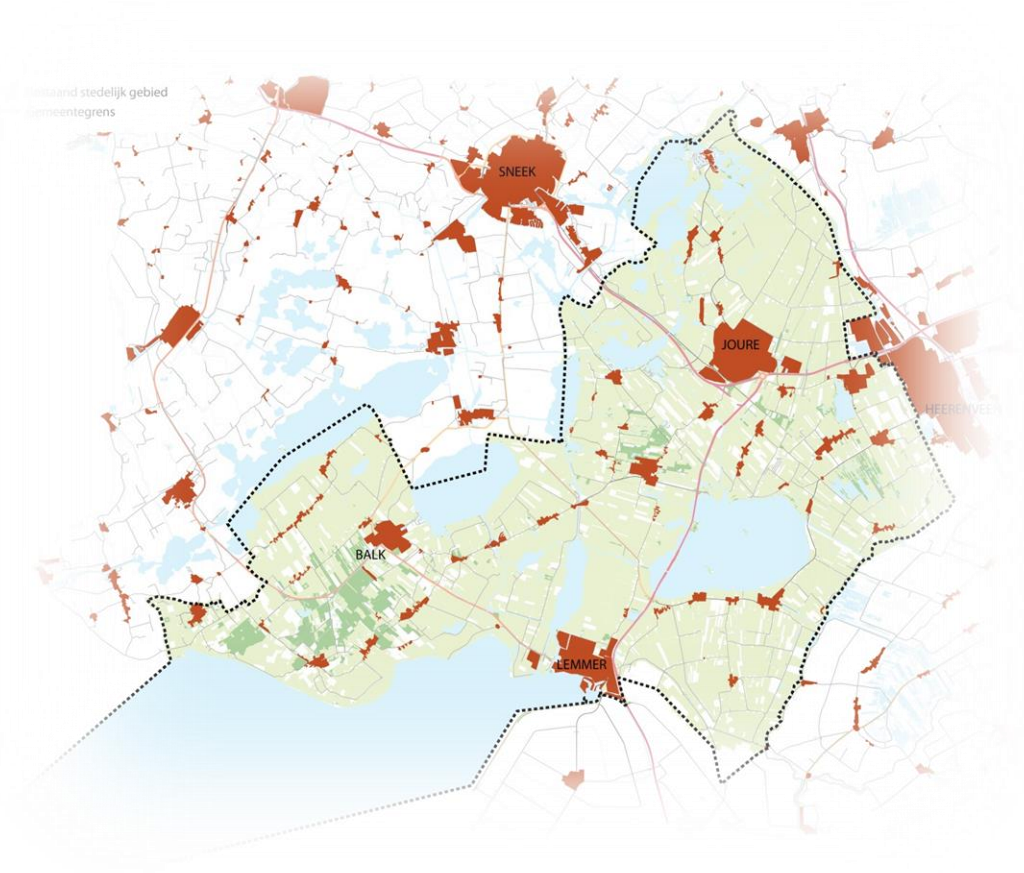
Jaarrond aantrekkelijk met nieuwe belevenissen en gelukkige inwoners

De Fryske Marren streeft naar slimme groei van toerisme en recreatie zodat de gemeente in 2025 ernaar toewerkt om de mooiste waterrecreatie-bestemming van de wereld te worden. Slimme groei betekent voor De Fryske Marren:

- Alle seizoenen aantrekkelijk met een jaarrond programmering en verschuiving naar jaarronde logiescapaciteit;
- Vernieuwende recreatieve belevenissen: nieuwe circulaire producten die geïntegreerd zijn met de natuurlijke omgeving, gericht op bestaande en nieuwe markten;
- Gelukkige inwoners (brede welvaart) die participeren in het toeristisch-recreatieve product.

Om dit streefbeeld te realiseren versterkt de gemeente samen met ondernemers, bewoners, organisaties en andere overheden (o.a. op regioniveau) het samengestelde toeristisch-recreatieve product:

- In 2025 is de **omgevingskwaliteit** zeer hoog en de beleefbaarheid (van bijvoorbeeld de IJsselmeerkust) is verbeterd.
- Circa **30 logiesaccommodaties** (ongeveer 25%) nemen deel aan een vernieuwingsproces en werken aan jaarrond-product-markt-combinaties. Dit is in lijn met de Friese ambitie van het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties. Door deze vernieuwingsslag zijn de accommodaties meer in balans met de hoogwaardige omgevingskwaliteit en ze functioneren op een hoger kwaliteitsniveau in hun segment.



- Organisatorisch is het toeristisch-recreatieve product in deelgebieden verder ontwikkeld. Dichtbij ondernemers, bewoners, bezoekers en de unieke gebiedskenmerken wordt het verschil gemaakt;

Het effect is dat de toeristisch-recreatieve bestedingen hierdoor toenemen van 130 miljoen euro in 2019 tot 136 miljoen euro in 2025 (5% groei, exclusief inflatie-index) door verbeterde bezetting (meer jaarrond) en hogere prijsniveaus.

Daarom recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme is er voor álle mensen in De Fryske Marren. Of ze hier nu voor een halve dag, een week of hun hele leven zijn. Het biedt invulling aan de manier waarop mensen zich ontplooien, kunnen genieten en aangenaam invulling kunnen geven aan hun leven. Daarom is recreatie en toerisme een instrument om gemeente De Fryske Marren leefbaar te houden.

Door toerisme en recreatie blijven voorzieningen in stand, wordt werkgelegenheid geboden en kan slim worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen rond milieu, klimaat en landbouw. Dit vergt ontwikkeling op vele vlakken. Bijvoorbeeld in het aantrekkelijk houden van het landschap, het vitaal houden van ondernemerschap en de gemeentelijke rolopvatting ten aanzien van toerisme en recreatie.

Vijf pijlers

Vanuit de SWOT-analyse en gebiedskansen zal De Fryske Marren recreatie en toerisme ontwikkelen op basis van de volgende vijf pijlers (zie volgende hoofdstuk):

1. Uitgaan van eigen kracht;
2. Streven naar een divers recreatief product;
3. Altijd op zoek zijn naar balans van het aanbod;
4. Bottom-up en gebiedsgerichte aanpak;
5. Streven naar een florerende sector.

4

Vijf pijlers van de visie

Vijf pijlers van de visie

De visie is gebaseerd op vijf pijlers.

1

Uitgaan van eigen kracht

Gemeente De Fryske Marren maakt onderdeel uit van misschien wel één van de mooiste watersportgebieden ter wereld. Dat klinkt wellicht wat onbescheiden, maar watersportregio's die zo'n variëteit aan vaarwater, cultuurhistorie en hoogwaardige voorzieningen bieden zijn schaars. Daarom is het van grote waarde dat de visie op recreatie begint bij de eigen kracht. Want die is enorm, uniek en waardevol.

Gemeente De Fryske Marren heeft haar kracht omschreven in 'Het verhaal van de Fryske Marren:

'Wij zijn De Fryske Marren. Een gemeente van mogelijkheden. Waar je volop de ruimte hebt. Om te ondernemen, te wonen en om je te vermaken. In een landschap dat barst van de diversiteit. Waar je schuin in de wind hangt of de beschutting van het bos vindt. Waar je vaart langs de kust of over meren, of wandelt door zanderige gaasten, Waar je je ver weg waant en toch zo dichtbij bent. Hier vind je karakteristieke dorpen. En Sloten, parel van de Friese elf steden, maar ook 300 festivals en evenementen. Hier houden we van dóen. Het hele jaar door. We zijn een gemeente waar het verenigingsleven bloeit. Waar we ons samen inzetten voor een leefbare en veilige samenleving. Waar we oog hebben voor de mensen om ons heen. Omdat we écht vinden dat iedereen mee moet kunnen doen.

Zó maken we De Fryske Marren tot wat ze is: kleurrijk, levendig en noflik. En dat doen we sámen.'

(bron: Presentatie Het verhaal van de Fryske Marren)

2 Streven naar een divers recreatief product

Diversiteit is voorwaarde voor een sterk en stabiel cluster van recreatievoorzieningen. Door een divers aanbod worden verschillende (sub-)doelgroepen aangetrokken. Daarmee wordt te grote afhankelijkheid van één type toerist voorkomen. De diversiteit vertaalt zich vervolgens in een gevarieerd aanbod aan evenementen, logies, routes en vrijetijdslandschappen. Ook draagt een divers recreatief product bij aan de verlenging van het seizoen.

3 Altijd streven naar balans

Sinds het ontstaan van toerisme bestaan er zorgen over de balans tussen bewoners, bezoekers en de omgeving. Teveel toeristen voelt onprettig voor lokale bewoners en hoe dichter de bezoekers de eigen leefomgeving benaderen, hoe sterker overlast wordt ervaren. Tegelijk brengen bezoekers ook vaak sfeer en gezelligheid. Ze bieden omzet waardoor (winkel) voorzieningen blijven bestaan en daardoor ontstaat werkgelegenheid in de regio.

Ontwikkeling van toerisme vergt dus een subtiele balans; te weinig toeristen leidt tot verschraling, te veel tot lokale overlast voor bewoners en druk op het landschap. Daarbij geldt dat het acceptatieniveau per gebied verschilt. Regio's de al langer bekend zijn met toerisme zijn gewend geraakt aan de effecten. De Fryske Marren streeft balans na tussen leefbaarheid van bewoners, toerisme en het effect op de omgeving. Balans is per definitief dynamisch en vergt continu aanpassing en maatwerk per gebied.

4 Bottom-up en gebiedsgerichte aanpak van recreatiebestemmingen

In het gemeentelijk beleid wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de krachten van ieder deelgebied. Die krachten bevinden zich op twee vlakken: de (fysieke) kenmerken van het gebied zelf en de 'energie', wensen en ideeën bij de ondernemers en de bewoners. Door zoveel mogelijk gebiedsgericht te werken is de gemeente in staat in te spelen op de lokale kansen en opgaven. Lemmer vergt immers een andere aanpak dan Gaasterland.

De gemeente kiest ervoor om met de gemeenschap de ideeën en wensen per deelgebied om te zetten in gebiedsplannen die passen bij de aard en omvang van het deelgebied. Daarbij worden de koppelkansen met andere sectoren verkend, zoals met de landbouw, onderwijs of zelfs woningbouw. Zo ontwikkelt de sector zich toekomstbestendig.

5 Streven naar een florerende recreatieve sector

De Fryske Marren is gebaat bij een vitale recreatiesector. Dit houdt in dat de bedrijven in kunnen spelen op de marktdynamiek, hun productiviteitsnormen halen en vertrouwen genieten van hun financiers en de overheid (de samenleving).
Als dit niet lukt, dreigt het gevaar dat bedrijven en zelfs hele bestemmingen in een ongewenste neergaande spiraal belanden. In diverse landsleden is dit aan de orde: niet-vitale recreatiebedrijven leiden tot maatschappelijke problemen, zoals het oneigenlijk gebruik van recreatieterreinen (permanente bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten).

Eigen inwoners

Soms lijkt het alsof toerisme en recreatie vooral betrekking heeft op mensen van buiten de provincie. Maar ruim een kwart van de vakantiegangers (26%) bracht zijn of haar vakantie door in Fryslân. Bijna een derde van de 50-plussers gaat (ook) in Fryslân op vakantie (Bron: FSP 2020; Toerisme in Fryslân). Recreatie en toerisme is dus voor een aanzienlijk deel afhankelijk van de eigen bevolking.

Bestedingen recreatiesector De Fryske Marren

- De bestedingen van toerisme en recreatie per jaar zijn voor 2019 geraamd op € 130 miljoen, waarvan € 91 miljoen in verblijfstoerisme en € 39 miljoen in dagtoerisme;
- Met name hotels, campings, jachthavens en watersportverhuur dragen hier aan bij;
- In vergelijking met de landbouw (geraamde omzet € 250 miljoen per jaar in de gemeente) genereert toerisme ongeveer 50% van de bestedingen in de landbouw;
- Het aantal banen (directe werkgelegenheid) bedraagt circa 1.200;
- Ter vergelijking de omzetten van vergelijkbare toeristische gemeenten:
    - Steenwijkerland met Giethoorn: €74 miljoen;
    - Gulpen-Wittem in het hart van het Limburgse Heuvelland: € 86 miljoen;
    - Wijdemeren met het Loosdrechts Plassengebied: € 90 miljoen;
    - Aa en Hunze met Geopark De Hondsrug: € 129 miljoen.

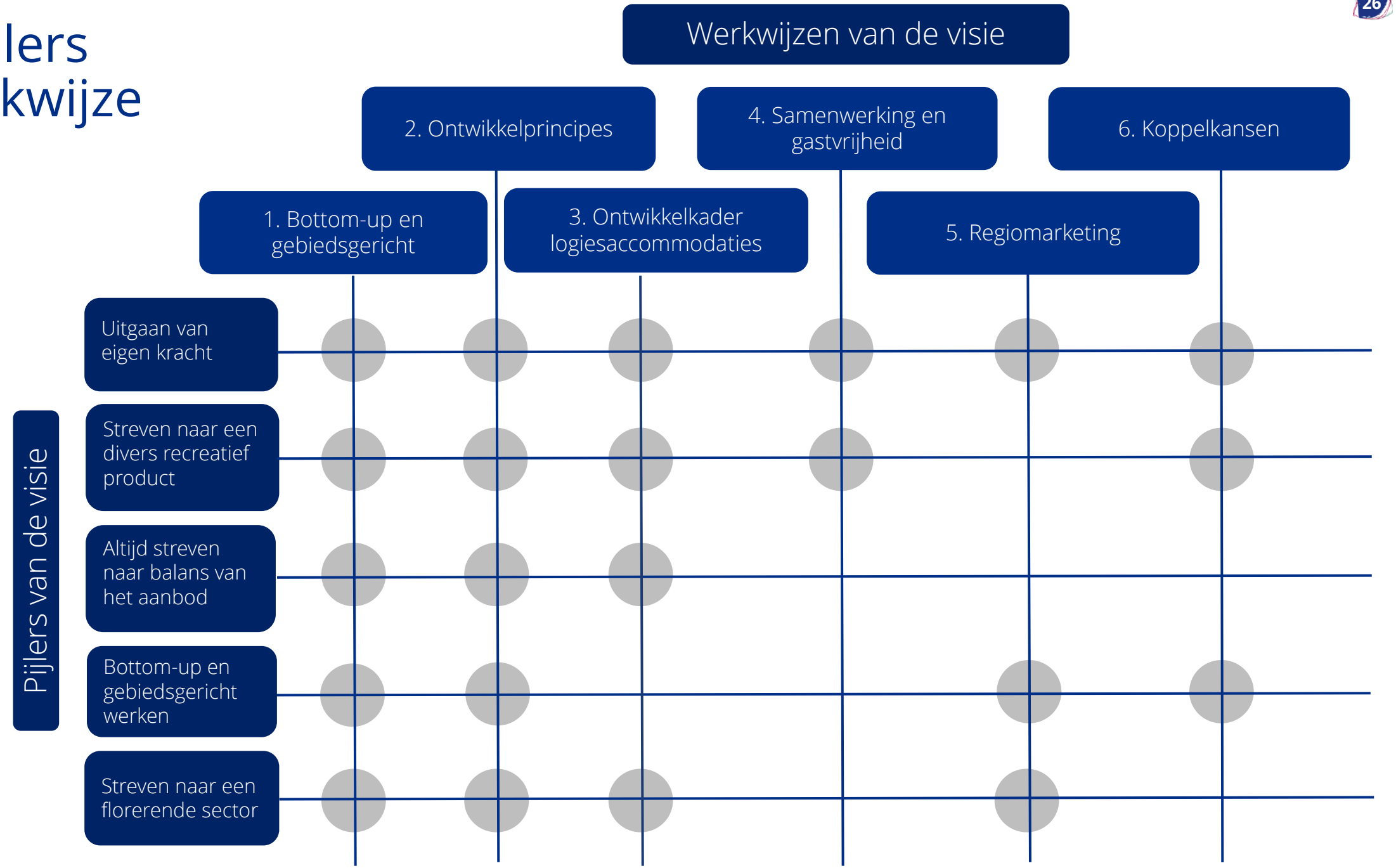
SECTOR	HERKOMST BESTEDINGEN	
	FRYSLÂN	REST VAN NEDERLAND
SPORT	86%	14%
CULTUUR EN RECREATIE	63%	37%
DRANKENSECTOR	69%	31%
RESTAURANTS	71%	29%
VERBLIJFSRECREATIE	74%	26%
HOTELS EN B&B	€ 28 MILJOEN	
CAMPINGS	€ 22 MILJOEN	
VAKANTIEWONINGEN	€ 16 MILJOEN	
GROEPSACCOMMODATIES	€ 3 MILJOEN	
JACHTHAVENS	€ 22 MILJOEN	
TOTAAL VERBLIJFSTOERISME	€ 91 MILJOEN	
ATTRACTIES EN MUSEA	€ 3 MILJOEN	
WATERSPORT	€ 32 MILJOEN	
WANDELEN EN FIETSEN	€ 1 MILJOEN	
EVENEMENTEN	€ 3 MILJOEN	
TOTAAL DAGTOERISME	€ 39 MILJOEN	

Bron van de berekeningen op deze pagina: Impactmodel vrijetijdssector van ZKA

5

Zes werkwijzen

Visiepijlers en werkwijze



Werkwijze 1: Bottom-up en gebiedsgericht

De Fryske Marren beschikt over een groot grondgebied met diverse deelgebieden. Ieder deelgebied heeft een eigen recreatief karakter, potenties, landschappelijke waarden en -kwaliteiten, doelgroepen, ligging en opgaven. Toeristische ontwikkeling van Lemmer vergt bijvoorbeeld een andere aanpak en invulling dan die van Sloten of Gaasterland. Door gebiedsgericht plannen te maken en de lokale ideeën en wensen van bewoners en ondernemers hierbij te betrekken ontstaan samenhangende gebiedsplannen.

Dit vraagt lokaal maatwerk van de gemeente en initiatiefnemers. Op lokaal gebiedsniveau kunnen praktische vragen ingevuld worden:

- wat zijn de kansen in dit gebied?
- wat zijn de landschappelijke en niet-landschappelijke kernwaarden van dit deelgebied?
- hoe kan de recreatieve diversiteit worden vergroot of juist meer focus gegeven worden?
- voor welke doelgroepen is ruimte?
- hoe is de samenwerking?
- wat vraagt het landschap (qua aard en schaal) van recreatie?
- et cetera.

Logische gebieden waarvoor een gebiedsgerichte aanpak ontwikkeld kan worden zijn: Tsjûkemar, Balk, Langweer, Joure, Terherne, Gaasterlân, Lemmer, IJsselmeerkust en Sloten. Natuurlijk kunnen gebiedsplannen ook voor andere gebieden worden opgesteld. Leidend in de prioritering van het maken van gebiedsplannen is de energie in een gebied bij bewoners en bedrijven en het belang van de urgentie. Zo kan er een urgentie zijn rondom landschappelijke kwaliteit die onder druk staat en/of de economische vitaliteit van een gebied die onder druk staat die noodzaakt om snel aan de slag te gaan.

Gebiedsgericht kan dan ook worden ingegaan op de publieke recreatievoorzieningen die de gemeente biedt. Denk daarbij aan de zwemstrandjes, zwemvoorzieningen, parkeerfaciliteiten en passantenhavens.

Gebiedsgericht: gebiedsplannen

Gebiedsplannen gaan specifiek in op de lokale kansen en opgaven. De plannen zijn compact, helder en werkbaar net zoals een 'handleiding'. De plannen gaan in op:

- Afbakening;
- De kernwaarden (landschappelijk en niet-landschappelijk);
- Kansen;
- Lokale ontwikkelingen waarop ingespeeld kan worden;
- Doelgroepen die kansrijk zijn;
- Zones en noodzaak tot versterking / ontwikkeling;
- Type bedrijven die een versterking van het aanbod vormen;
- Routestructuren (wandel-, fiets-, vaar-, paarden-, skeeler-, et cetera);
- Organisatie-afspraken om het geheel beter te laten functioneren.

In het gebiedsplan worden ook gebiedsafspraken gemaakt. Zo ontstaat helder zicht op waar men het wél over eens is. Zonder formele juridische basis wordt afgesproken met welke zaken rekening wordt gehouden, wat men wil versterken en wat men juist wil voorkomen. Hierdoor ontstaat een gemeenschappelijke taal en richting die aangeeft waar actoren het wél over eens zijn. Er kan bijvoorbeeld afgesproken worden dat voorzichtig wordt omgesprongen met de randen (van bossen, dorpen en oevers) omdat zij bijzonder beeldbepalend zijn in het gebied. Zie bijlage 1 voor een overzicht van mogelijke opties voor dit soort gebiedsafspraken. Als basis voor de gebiedsplannen geldt altijd het provinciaal ruimtelijk beleid (Verordening Romte) en de gemeentelijke omgevingsvisie.

Bottom-up

De gemeenschap staat centraal tijdens de planvorming want het uiteindelijke doel van recreatieve ontwikkeling is dat de regio er zelf beter van wordt. Dus is het van belang aan te sluiten op de lokale situatie, gevoelens en ideeën. Dat kan door te praten, maar ook door actie te ondernemen. Door bijvoorbeeld het beheer van gebieden lokaal uit te besteden, door de receptie onder te brengen bij de buurtsuper of door de crèche op de camping te realiseren. Zo wordt voorkomen dat er gebiedsvreemde - 'foot-loose'- worden ontwikkeld waarin bewoners en bezoekers zich niet herkennen. Ook wordt versnippering van plannen, verrommeling van landschap en gebrek aan samenhang voorkomen.

ACTIE!

1. Bij de selectie van eerste gebiedsplannen richten we ons op de gebieden waar de meeste energie, grootste belangen (of maatschappelijke impact) en opgaven zijn.

2. We werken bottum-up door de mienskip, lokale ondernemers en deskundigen te betrekken bij het opstellen van de gebiedsplannen en gebiedsafspraken.

3. Om tot het gebiedsplan te komen brengen de betrokkenen in het gebied onder regie van de gemeente het toeristische cluster (ecosysteem) in kaart:
    - Het huidige toeristische cluster: wie zijn actief, hoe werken ze samen, wat zijn de doelgroepen, wat is de kwaliteit, welke marktkansen worden benut, et cetera;
    - Analyse cluster: waar liggen de kansen, welke ontwikkelingen versterken het ecosysteem, welke doelgroepen kunnen getrokken worden en welke productmarktcombinaties kunnen worden ontwikkeld;
    - Wat wordt het streefbeeld van het gebied en welke ruimtelijke accenten kunnen versterkt worden en welke juist niet;
    - Welke zones zijn te onderscheiden en hoe kunnen die ontwikkeld worden.
    - Uitvoeringsplan: de stappen die nodig zijn om het toeristisch cluster (ecosysteem) voor langere termijn te versterken.

Deze acties worden uitgewerkt in een smart geformuleerd uitvoeringsprogramma (zie bijlage 3).

Werkwijze 2: Ontwikkelprincipes

Toerisme en vrijetijd zijn in grote mate afhankelijk van datgene wat ondernemers bieden. Natuurlijk niet in alle gevallen, want ook natuur, routes, marketing en cultuur zijn van grote waarde. Maar zonder aantrekkelijke plekken om te slapen, te eten of een boot te huren wordt de beleving van de gast erg mager. Dus is het gemeentelijk toeristisch product sterk afhankelijk van de waardevolle plannen die lokale ondernemers bedenken en realiseren.

Tegelijk hebben toeristische ontwikkelingen effect op het aantal bezoekers; net als in de landbouw 'heb je koeien nodig om te melken'. Het aantal bezoekers heeft effect op de ervaren leefbaarheid voor bewoners. Daarom moeten plannen zoveel mogelijk een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een gebied. Door bestaande plannen in te laten spelen op leefbaarheidsvraagstukken worden plannen sterker.

Tot nu toe worden recreatieontwikkelingen gemaximaliseerd door stringente regels. Er gelden normen voor maximale hoogtes, bebouwingspercentages en aantallen (kubieke) meters. Dit belemmert de creativiteit en innovatie. In plaats van vernieuwende ontwerpen en producten zoeken ondernemers en ontwerpers automatisch de maximale grens.

Om in te spelen op de leefbaarheidsvraagstukken én de ondernemerscreativiteit te benutten gaat de gemeente werken met ‘ontwikkelprincipes’.

Ontwikkelprincipes zijn richtingen waaraan ondernemers zich conformeren en die zij optimaal uitwerken in hun plannen. Het zijn geen belemmeringen, maar richtingen waarlangs plannen creatief, slim en innovatief kunnen worden ontwikkeld. Met ontwikkelprincipes krijgen plannenmakers de mogelijkheid om verder denken en plannen sterker te maken. Dus écht opzoek naar vernieuwende kansen.

Ontwikkelprincipes verleiden ondernemers om vernieuwende plannen te maken, zoals:

- De receptie zit in het dorp in plaats van op het recreatiebedrijf;
- Hekken en slagbomen zijn vervangen door een schapenhekje en bordje met 'Welkom';
- Van winkel op het park naar de lokale buurtsuper die is opgeknapt;
- Een recreatieprogramma dat ook voor jongeren uit de buurt is, zodat zij ook een leuke zomer hebben;
- De zeilschool die de jongeren uit de buurt gratis opleidt tot zeilinstructeur;
- Het restaurant dat gunstig geprijsde maaltijden verzorgt voor senioren in de omgeving en ze zo verlost van eenzaamheid;
- Het recreatieprogramma wordt door het dorpshuis georganiseerd zodat alle toeristen in de omgeving mee kunnen doen;
- Van seizoengebonden witte chalets en standaard recreatiewoningen naar boomhutten en waterwoningen (ook de gemiddelde familiemarkt zoekt vernieuwing, zie het IKEA-effect);
- Elke week een lokaal 'prinsengracht concert' van de muziekvereniging op een schuit in de haven;
- 'Boerderij-Safari' langs de mooiste landbouwbedrijven in de omgeving met uitleg over het agrarische werk en leven.

Pijler	Ontwikkelprincipes
Eigen kracht	A. Sluit aan bij de kernwaarden van de regio en versterk de lokale identiteit.
Diversiteit	B. Vergroot de diversiteit in het toeristisch cluster.
Balans	C. Verhoog de kwaliteit in het gebied/op het bedrijf en versterk de beeldkwaliteit.
Bottom-up	D. Speel in op de maatschappelijke ontwikkelingen in het gebied.
Florerende sector	E. Wees aantoonbaar economisch haalbaar. F. Onderbouw de marktruimte. G. Realiseer bedrijfsmatige exploitatie. H. Ontwikkel circulair.

Toelichting ontwikkelprincipes

A Sluit aan bij de kernwaarden van de regio en versterk de recreatieve identiteit

Elk deelgebied heeft zijn eigen kracht. Vaak wordt dit verwoord in het DNA van het deelgebied of de 'kernwaarden'. Soms zijn deze beleidsmatig onderzocht of vastgelegd, maar vaker zijn ze goed bekend bij inhoudelijk betrokken ondernemers. Het zijn de onderwerpen die gasten aangeven als je vraagt waarom ze komen, of de items die bezoekers vertellen als ze praten over hun vakantie.
Elk nieuwe (uitbreidings)plan moet aangeven hoe het aansluit op de kernwaarden van het gebied. Hoe het plan ze versterkt en hoe het wordt toegepast in het bedrijfsconcept. Zo worden 'footloose' ontwikkelingen zonder binding en lokale identiteit voorkomen. Ter inspiratie worden de landschappelijke- en niet-landschappelijke kernwaarden per deelgebied in gebiedsplannen uitgewerkt (zie werkwijze 1).

B Vergroot de diversiteit in het toeristisch cluster

Als diversiteit ontbreekt, ontstaat een recreatieve 'monocultuur' die vatbaar is crises. Teveel afhankelijkheid van watersport verkort het seizoen en maakt de recreatiesector weersafhankelijk. Door óók andere segmenten te versterken (cultuur, sport, visserij, cultuurhistorie, natuur et cetera) en door verbindingen (circuits) met een krachtige verhuurvloot voor nieuwe (inter)nationale markten ontstaat een meer divers recreatiecluster dat meer en andere mensen aanspreekt, ook in de laagseizoenperiodes.

C Verhoog de kwaliteit in het gebied/op het bedrijf en versterk de beeldkwaliteit

Kwaliteit is de manier waarop de bezoeker wordt 'verrast binnen zijn verwachtingspatroon' en de mate waarin de bezoeker 'waar voor zijn geld' krijgt. Kwaliteitsverbetering in recreatie heeft naast de dienstverlening een sterke fysieke component. De accommodatie/voorziening, de landschappelijke inrichting van het bedrijf en omliggende verblijfsgebied zijn cruciaal voor de kwaliteitservaring van gasten. Landschappelijke integratie tussen bedrijf en omgeving, het ontwerpen in samenhang met de omgeving en bijpassende interieurkeuzes, zorgen voor niet te kopiëren onderscheidend vermogen.

De omgeving is het decor waarvan de gast geniet; de beeldkwaliteit. Essentieel is dat recreatieontwikkelingen hier inpassen. Dat zij een bescheiden rol innemen en dus niet visueel overheersen. Want ruimtelijke 'misbaksels' verstoren het gebied voor generaties die volgen.

D Speel in op de maatschappelijke ontwikkelingen en behoeftes in het gebied

Een goed plan past in de lokale samenleving. Dus als sprake is van vergrijzing, kan het plan daarop inspelen. Of als de landbouw wordt hervormd, kunnen de recreatieplannen deze ontwikkeling als kans benutten. Niet om meer rendement te behalen, maar om het gebied maatschappelijk te versterken.

.

E

Wees aantoonbaar economisch haalbaar

Plannen die bedrijfsmatig zwak zijn uitgewerkt en over te weinig onderscheidend vermogen beschikken, lopen het risico in een neerwaartse spiraal te komen van prijsstunten en/of inboeten op kwaliteit. Daarom is een helder onderbouwd bedrijfsplan essentieel.

F

Onderbouw de marktruimte

Plannen moeten inspelen op een (manifeste of latente) marktbehoefte. Het is aan de initiatiefnemer om de marktbehoefte voor zijn initiatief helder en overtuigend te onderbouwen. Zo wordt voorkomen dat leegstand ontstaat en uiteindelijk gasten komen die minder goed bij het gebied passen.

G

Realiseer bedrijfsmatige exploitatie

Verhuur is van belang. Want hierdoor wordt de economische activiteit in het gebied versterkt. Daarom moet voorkomen worden dat deeltijdwoningen ontstaan, permanente bewoning de kop opsteekt en arbeidsmigranten het park komen benutten.

H

Ontwikkel circulair

De 'millenials' van nu zijn de gasten van morgen. Zij maken zich in toenemende mate zorgen om de toekomst van de wereld. Plannen die oprecht inspelen op een duurzame ontwikkeling van onze toekomst zijn niet alleen populair onder deze toekomstige gasten, ze geven ook blijk van een duurzaam bewustzijn in het gebied.

Toepassing ontwikkelprincipes

Ontwikkelingen van formaat

De principes zijn alleen van toepassing op ontwikkelingen 'van formaat'. Want het is niet nodig om kleinschalige plannen van een dergelijk uitgebreide motivatie te voorzien. Als ondergrens geldt de definitie die Verordening Romte van de Provincie Fryslân hanteert voor kleinschaligheid (art. 5.5). Kleinschalige plannen mogen wel ingaan op de principes, maar de toelichting hoeft minder uitgebreid. Overigens geldt altijd: hoe beter het verhaal, hoe groter de kans op een enthousiaste samenleving, College en Raad.

Gedegen motivatie

Ingediende plannen bevatten een gedegen motivatie van de wijze waarop het plan op de principes inspeelt.

Betrokken gemeente

De principes vergen een andere wijze van plantoetsing door de gemeente. Er wordt niet meer 'afgevinkt' of er aan de regels is voldaan. In plaats daarvan denkt de gemeente in een vroeg stadium mee met de motivatie. De gemeente daagt initiatiefnemers uit de plannen nog beter te maken. Hierbij geeft de gemeente invulling aan de zogenaamde 'uitnodigingsplanologie'. Het College kan de motivatie 'afwijzen als onvoldoende', 'positief onder voorwaarden' of 'positief' beoordelen.

Plooibare plannen

Behalve dat de gemeente op een nieuwe wijze gaat toetsen, dienen de indieners ook anders te handelen dan gebruikelijk. Afgetimmerde concepten bieden geen ruimte voor nuancering die plannen juist waardevoller maken. Dus ook ondernemers dienen in een vroegtijdig stadium met de gemeente om tafel te gaan om plannen te bespreken en te optimaliseren.

ACTIE!

1. We gaan plannen sterker maken door met de markt te werken met ontwikkelprincipes van De Fryske Marren;
2. We vergroten de haalbaarheid, betrokkenheid en eigen inzichten door de principes kort te sluiten met de Provincie Fryslân en buurgemeente Súdwest-Fryslân;
3. We maken de principes nog beter door na twee jaar de principes samen met de ondernemers en de mienskip te evalueren;

Deze acties worden uitgewerkt in een smart geformuleerd uitvoeringsplan dat dieper ingaat op de uitvoering en realisatie. Zie bijlage 3.

Werkwijze 3: Ontwikkelkader logies-accommodaties

Al langere tijd vragen ondernemers van logiesaccommodaties om duidelijkheid van de (lokale) overheid bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven: “vertel me aan de voorkant hoe de gemeente mijn initiatief toetst”. Naast meer duidelijkheid voor marktpartijen heeft de gemeenten behoefte aan een meer eenduidige en marktgerichte toets. Om helderheid te bieden in de toetsing is het ontwikkelkader voor logiesaccommodaties opgesteld. Feitelijk is het ontwikkelkader een concretisering van de ontwikkelprincipes.

Voor wie is het ontwikkelkader opgesteld?

- Ondernemers van logiesaccommodaties en projectontwikkelaars met nieuwe initiatieven en uitbreidingsplannen. Het gaat om initiatieven waarvoor omgevingsplanwijziging aan de orde is: kampeerplaatsen, hotel, recreatiebungalows, havenplaatsen, chalets, stacaravans, groepsaccommodaties en recreatie-appartementen. Het kader voorkomt teleurstellingen tijdens ontwikkelprocessen. Direct aan de voorkant van een traject is duidelijk waaraan een initiatief moet voldoen, in hoeverre het initiatief daadwerkelijk voldoet aan de vereisten en of het voornemen planologisch haalbaar is.
- Het kader wordt door de gemeente toegepast bij omgevingsplanwijziging of andere ruimtelijke besluiten (nieuwe vestiging en uitbreiding) rondom ontwikkelingen van logiesaccommodaties. Het ontwikkelkader helpt de gemeente om initiatieven te toetsen aan provinciaal en eigen beleid. De economische toets vindt samen met de ruimtelijke toets plaats.
- Adviesbureaus die in opdracht van initiatiefnemers werken aan plannen van initiatiefnemers voor aanpassing, uitbreiding of nieuwvestiging van logiesaccommodaties.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen een ontwikkelkader voor reguliere logiesaccommodaties (zie voor de definitie lid 2.15, 2.16 en begripsbepalingen van de Provinciale Omgevingsverordening) en kleinschalige logiesaccommodaties <25 eenheden (zie voor de definitie lid 2.14 en begripsbepalingen van de Provinciale Omgevingsverordening).

Pijlers	Ontwikkelprincipes	Ontwikkelkader
Eigen kracht	A. Sluit aan bij de kernwaarden van de regio en versterk de lokale identiteit.	1. Er is helder omschreven hoe en op welke kernwaarden wordt ingespeeld en hoe deze worden versterkt.
Diversiteit	B. Vergroot de diversiteit in het toeristisch cluster.	1. Er is onderbouwd hoe de diversiteit in het gebied wordt vergroot, hoe onderscheidend het concept is en op welke markttrends wordt ingespeeld. 2. De spin-off bij nabijgelegen recreatievoorzieningen is weergegeven. 3. Er is aangegeven op welke fundamentele behoefte of trend bij de verschillende doelgroepen wordt ingespeeld.
Balans	C. Verhoog de kwaliteit van het gebied/bedrijf. Versterk de (beeld)kwaliteit.	1. De locatiekeuze van de ontwikkeling is onderbouwd op basis van de principes van de Provinciale omgevingsvisie 'Romte Diele' (zoals zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als ontwerpbasis). 2. Er is uitgewerkt welke productelementen de kwaliteit van het aanbod in het gebied versterken. 3. Er is uitgewerkt in hoeverre het plan ruimtelijk gezien bij de beoogde doelgroepen past. 4. Er is aangegeven in hoeverre het plan verstorend is voor de omgeving en hoe deze verstoring wordt geminimaliseerd.

Pijlers	Ontwikkelprincipes	Ontwikkelkader
Bottom-Up	D. Speel in op de maatschappelijke ontwikkelingen in het gebied.	1. Uitgewerkt is op welke manier de omgeving van de plannen profiteert. 2. De betrokkenheid van de mienskip bij de planvorming is uitgewerkt. 3. Er is aangegeven of en hoe andere sectoren van de plannen profiteren (b.v. onderwijs, woningbouw, landbouw). 4. Er is aangegeven welke maatschappelijke kansen worden benut en op welke wijze.
Florerende sector	E. Wees aantoonbaar economisch haalbaar F. Onderbouw de marktruimte G. Realiseer een bedrijfsmatige exploitatie H. Ontwikkel circulair	E. Economisch haalbaar 1. Er is aantoonbaar een financieel haalbare exploitatie 2. Indien uitponding: Er is helder weergegeven op welke wijze het vastgoed bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd F. De marktruimte is zowel voor de koop- als verhuurmarkt helder onderbouwd G. Realiseer een bedrijfsmatige exploitatie 1. 75% van de accommodaties wordt verhuurd 2. Indien uitponding: Anterieure overeenkomst met kettingbeding 3. Beheer en onderhoudsfonds wordt opgericht H. Ontwikkel circulair 1. Het initiatief wordt duurzaam ontwikkeld en bij voorkeur circulair 2. Helder is hoe de duurzame en circulaire werkwijze en filosofie langdurig is geborgd 3. Uitgewerkt is in hoeverre de ontwikkelingen belastend zijn voor het milieu 4. Aangegeven is op welke wijze verstoring wordt gecompenseerd

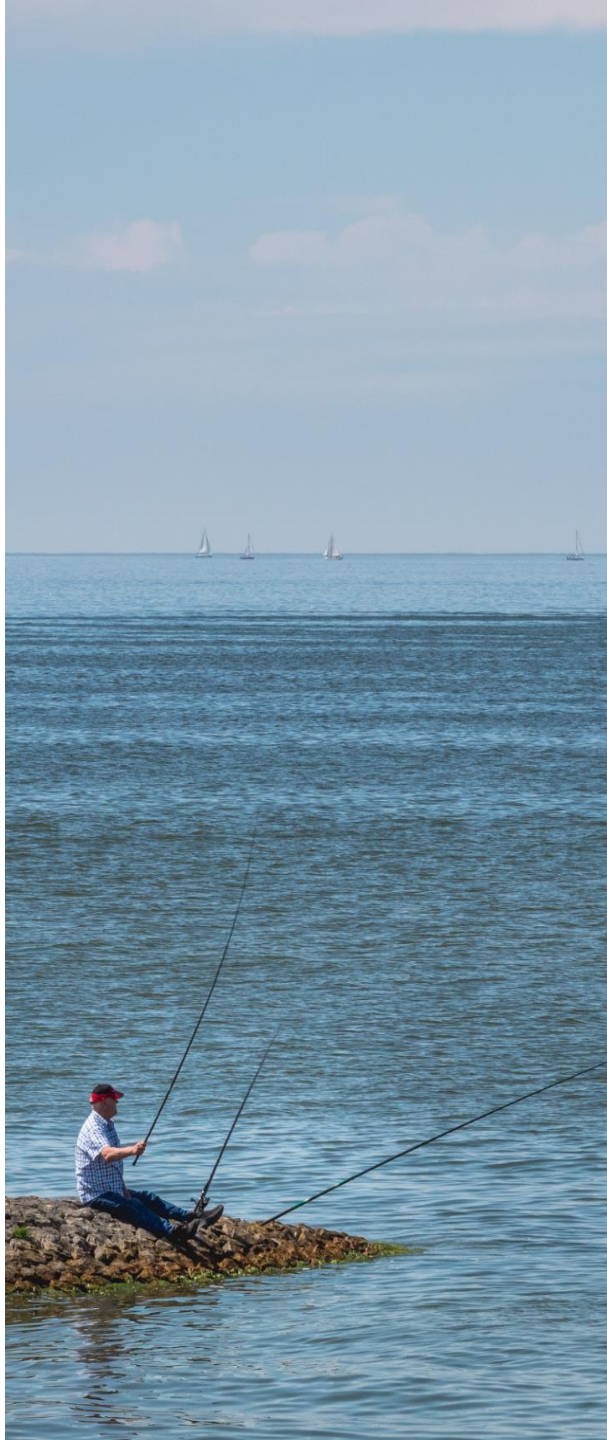
In Bijlage 4 (regulier) en 5 (kleinschalig) is het gehele kader weergegeven.

Planformulering

Voor de uiteindelijke plantoets door de gemeente dienen initiatiefnemers plannen in, waarin criteria van het ontwikkelkader expliciet worden ingevuld. Dit doen ze voorzien van de volgende informatie:

- Algemene informatie: o.a. adres, kadastrale gegevens, bestemming, aantallen en typen eenheden;
- Een bedrijfsplan;
- Concurrentieanalyse die de bijdrage aan diversiteit onderbouwt;
- Haalbaarheidsonderzoek naar de financiële haalbaarheid met specifieke aandacht voor de aanbodmix met bijbehorende prijs-, bezetting- en omzetprognoses per aanbodtype;
- Een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan;
- Een contract/intentieverklaring met een exploitant (indien relevant).

De planinformatie van kleinschalige initiatieven is logischerwijs minder uitgebreid dan die van reguliere initiatieven. Zie bijlage 4-5 voor het onderscheid tussen beide. In de fase van het principeverzoek is het belangrijk dat de gemeente op hoofdlijnen inzicht heeft in deze informatie.



ACTIE!

1 We bieden helderheid aan initiatiefnemers met plannen voor nieuwe logiesaccommodaties door het ontwikkelkader toe te passen op initiatieven die buiten het bestemmingsplan/omgevingsplan vallen.

2 We maken een voor ondernemers en gemeente uitwerking van de planprocedure die doorlopen gaat worden. Dit vormt de procesmatige werkwijze van het ontwikkelkader. Een omgevingstafel kan één van de stappen zijn die wordt doorlopen met een initiatiefnemer. Deze planprocedure wordt onderdeel van de werkwijze van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3 We toetsen het plan door aan te geven welke items voldoende zijn uitgewerkt, welke items verduidelijking vragen en welke items niet zijn onderbouwd.

4 We maken onderscheid tussen een ontwikkelkader voor reguliere (bijlage 4) en kleinschalige (bijlage 5) logiesaccommodaties. De grens tussen regulier en kleinschalig wordt in de Provinciale Omgevingsverordening (2021) aangereikt.

5 Met de gemeente Súdwest-Fryslân werken we in de nabije toekomst toe naar een regionaal ontwikkelkader logiesaccommodaties. Lokale verschillen en accenten kunnen hun plek krijgen in het regionale ontwikkelkader. Het voordeel van een regionaal kader is dat de beide gemeenten samen sterk staan voor één vitale bestemming. Zo:

- wordt een waterbed-effect van nieuwe initiatieven voorkomen;
- sluiten beide gemeenten aan bij hoe de markt naar de regio kijkt als één bestemming;
- wordt kennis van beide gemeenten gebundeld (effectief);
- sluiten de gemeenten aan bij de regionale werkwijze die in het Friese Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties wordt gestimuleerd.

Deze acties worden uitgewerkt in een smart geformuleerd uitvoeringsprogramma dat dieper ingaat op de uitvoering en realisatie. Zie bijlage 3.

Werkwijze 4: Samenwerking en gastvrijheid actief versterken

Samenwerking vormt de basis van het samengestelde product dat recreatie en toerisme is. Door samen te werken breng je elkaar op ideeën, worden problemen gedeelde oplossingen en ontstaat begrip en betrokkenheid in de mienskip. Effectieve samenwerking vergt aandacht, energie en middelen. Samenwerking in De Fryske Marren vindt op drie vlakken plaats: met ondernemers onderling, met overheden en met de mienskip.

Ondernemers onderling

De basis van samenwerking tussen ondernemers is dat men elkaar leert kennen. Via bijeenkomsten en met gezelligheid en inhoud. Goed georganiseerd en gecommuniceerd. Goed georganiseerde ondernemers zijn ook van belang voor de gemeente. Zij zijn de spreekbuis om ideeën, plannen en problemen mee te bespreken. Zij zijn ook een spil in de georganiseerde feedback van de overheid. Daarom zet De Fryske Marren zich actief in om de samenwerking tussen en met ondernemers te versterken en toeristische platforms goed te laten functioneren. Samen met de VVV en de ondernemersclubs organiseert de gemeente jaarlijks een inspirerende bijeenkomst over de ontwikkelingen in de sector (eventueel samen met de buurgemeente Súdwest Fryslân).

Samenwerking met overheden

Grote delen van de gemeente zijn landschappelijk, qua accommodatiekenmerken en doelgroepen bijna identiek aan die van Gemeente Sûdwest Fryslân. Daarnaast worden belangrijke watersport gebieden gedeeld met de buren. Feitelijk zijn beide gemeenten één marktgebied. Daarom wordt in de toekomst gewerkt aan één

toeristisch-recreatieve visie voor beide gemeenten, wordt VVV Waterland van Friesland gezamenlijk aangestuurd en worden de logies-ontwikkelkaders op elkaar afgestemd. Ook het actieprogramma voor Vitale Logiesaccommodaties wordt zoveel mogelijk samen opgepakt. In de uitvoering van dit programma werkt de gemeente verder nauw samen met de Provincie Fryslân. Zie bijlage 4 voor een overzicht van Provinciaal beleid. De Fryske Marren sluit met dit programma aan op de zeven Provinciale opgaven. Zo maakt ze vanaf 2021 gebruik van het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties, Vitale Waterrecreatie en Dagrecreatieve Netwerken. Verder werkt de gemeente samen met uitvoeringsorganisaties als Merk Fryslân, Marrekrite en TAF.

De overheid is gebaat bij aantrekkelijke plannen van actieve ondernemers en bewoners. Tegelijk dient zij het belang van de gehele gemeenschap en handhaaft zij vigerend beleid. Bovendien is de gemeente politiek bestuurd, wat lange termijn oplossingen soms compliceert. De gemeente heeft dan ook verschillende rollen. Kort gezegd komen de rollen van de gemeente op het volgende neer:

- De Presterende gemeente concentreert zich op helderheid over het proces, de toetsing en de geldende criteria. Subjectieve criteria worden maximaal onderbouwd.
- De Samenwerkende gemeente is actief bij netwerkbijeenkomsten en laat zich in de sector zien. In samenwerking met de Provincie en andere bestuursorganisaties wordt het beleid rond de sector actief begeleid.
- De Participerende (Responsieve) gemeente helpt plannen te realiseren en denkt mee over oplossingen, al dan niet binnen het gemeentelijk apparaat. Indieners bespreken plannen in een vroegtijdig stadium, waarbij ook de indiener open staat voor feedback en mogelijke andere opties.
- De Rechtmatige gemeente toetst plannen aan vigerend beleid en geeft heldere feedback bij afwijzing van initiatieven.

De mienskip

De mienskip is meer dan de vertaling 'gemeenschap'. Het is de sfeer van saamhorigheid, het zaken kunnen regelen met één telefoontje, begrip, strijd en passie gericht op verbetering van de eigen omgeving. De kracht van de mienskip in de vrijetijdssector richt zich op initiatieven die de leefbaarheid versterken. De rol van de mienskip manifesteert zich in de gebiedsplannen en de gebiedsafspraken. Door samen na te denken, te brainstormen en vooruit te kijken, komen richtingen naar boven die vooraf wellicht onbekend waren. Denk bijvoorbeeld aan de koppeling met onderwijs of ouderenhuisvesting zoals dat door de club van aanjagers rond het Tsjûkemar wordt uitgewerkt.

Gastvrijheid

Gastvrijheid gaat over 'mensen het gevoel geven dat ze welkom zijn'. Gastvrijheid vormt de achilleshiel van de recreatiesector. Maar het is ook een kunst die mensen moeten leren. Daarom wordt gezocht naar manieren om gastvrijheid tussen de oren van alle aanbieders te krijgen. Actief, consequent en langdurig. De VVV neemt een belangrijke rol in als het gaat om de gastvrijheid richting gasten. Zij stelt hiervoor plannen op die de gemeente toetst en bespreekt, samen met de ondernemers (zie ook werkwijze 5).

ACTIE!

1. We stimuleren een sterk functionerend ondernemersverband in recreatie en toerisme. We willen inhoudelijk bijdragen aan hun planvorming, bestuurlijk en ambtelijk aanwezig zijn bij bijeenkomsten en een gesprekspartner zijn voor lopende ontwikkelingen.

2. We organiseren samen met het bedrijfsleven en de VVV een jaarlijkse netwerkbijeenkomst over de ontwikkelingen in de sector (eventueel samen met de gemeente Súdwest-Fryslân).

3. Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân werken we toe naar een gezamenlijke visie op toerisme en recreatie met ruimte voor lokale inkleuring en accenten. Dit samenwerkingstraject kan bijvoorbeeld starten met een gezamenlijk position paper.

4. We treden actief in overleg met de Provincie om wederzijdse beleidskeuzes door te voeren.

5. We doen mee aan het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties Fryslân dat inzet op het vitaler maken van campings, bungalowparken, jachthavens, hotels, groepsaccommodaties en B&B. Vanaf 2021 zijn daarvoor verschillende instrumenten beschikbaar voor Friese gemeenten en logiesaccommodaties. De TAF (Toerisme Alliantie Fryslân) is initiatiefnemer van dit actieprogramma en de uitvoering ligt bij ondernemers, provinciale en gemeentelijke overheid en onderwijs in Fryslân. Voor De Fryske Marren ligt er een flinke vitaliseringsopgave die we graag samen met ondernemers aangaan.

6. We geven invulling aan uitnodigingsplanologie door in een vroegtijdig mee te denken met initiatiefnemers in het belang van de hele samenleving.

7. Bij de ontwikkeling van gebiedsplannen en gebiedsafspraken zetten we ons in om de mienskip actief te betrekken, uit te dagen en creatief te laten meedenken.

Werkwijze 5: Aansluiten op regiomarketing

Effectieve regiomarketing gaat verder dan mooie advertenties van blije mensen in De Fryske Marren. Het is het geheel van communicatie-uitingen dat gericht is op het vergroten van de passie voor het gebied. Maar behalve om marketinguitingen gaat het ook om het verschaffen van de juiste informatie aan bezoekers die er al zijn, het versterken van de gastvrijheid en het verbinden van de vele spelers in het gebied.

Dat is geen eenvoudige klus. De Fryske Marren is verdeeld in tal van deelgebieden die allen aandacht opeisen. In het toeristisch-recreatieve werkveld binnen de gemeente zijn net zoveel meningen als ondernemers en de techniek achter marketingcommunicatie is gecompliceerd. Dit vraagt een professionele organisatie, die communicatief is naar de achterban, deskundig in haar werkzaamheden, nauw samenwerkt met Merk Fryslân en creatief is in het zoeken naar nieuwe marktkansen. Om dit te bewerkstelligen is duurzame financiering een voorwaarde. Alleen zo kunnen medewerkers worden opgeleid, bestendige relaties worden opgebouwd en kan worden geïnvesteerd in nieuwe (online-) technieken.

De bijdrage van de gemeente bestaat uit meerjarige financiering van VVV Waterland van Friesland (vierjaars contracten) samen met de gemeente Súdwest-Fryslân. Deze bijdrage wordt gekoppeld aan heldere KPI's (sleutelindicatoren) die getoetst worden. Denk bijvoorbeeld aan het websitebezoek, de mediawaarde van publicaties en het aantal aangesloten (betalende) leden. De gemeente stellen budget beschikbaar voor een door de VVV verzorgd factsheet over de stand van zaken (waardering, beleving, et cetera) en kwantitatieve ontwikkelingen van de sector in de gemeente. Jaarlijks wordt de inzet van de VVV geëvalueerd en de plannen besproken. De werkwijze, vormgeving en inzet van haar budget is aan de organisatie zelf, hier heeft de gemeente geen invloed op.

Gemeente De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân trekken gezamenlijk op in deze werkwijze. Dat houdt in dat dezelfde sleutelindicatoren worden gehanteerd, dezelfde contracten gelden en ook de organisatorische ontwikkeling gezamenlijk wordt uitgewerkt tot een éénduidig takenpakket.

ACTIE!

1. Wij zetten ons samen met gemeente Súdwest-Fryslân in voor hoogwaardige marketing, het verschaffen van de juiste informatie aan bezoekers, het versterken van de gastvrijheid en het verbinden van de vele spelers in het gebied door financiële ondersteuning van VVV Waterland van Friesland met een structurele bijdrage, vastgelegd in vierjarige contracten.

2. Wij houden de vinger aan de pols door jaarlijks de evaluatie en plannen van de VVV-organisatie te bespreken waarbij ook de feedback van de ondernemers wordt betrokken.

3. Wij laten de inhoudelijke uitvoering aan VVV Waterland van Friesland, aangezien zij over de meeste deskundigheid beschikken.

4. De VVV werkt samen in een provinciaal netwerk met Merk Fryslân, de TAF en (buur)gemeenten aan toeristisch-recreatieve impulsen die goed zijn voor Fryslân, de regio en De Fryske Marren.

Deze acties en ambities worden door de uitgewerkt in een smart geformuleerd uitvoeringsprogramma dat dieper ingaat op de uitvoering, financiering en realisatie.

Werkwijze 6: Benutten van koppelkansen met andere sectoren

Het samengestelde karakter van het toeristisch-recreatieve product vertaalt zich in de betrokkenheid van tal van aanpalende sectoren. Denk aan de landbouw, het waterbeheer, de natuurontwikkeling, de mobiliteit, erfgoed, duurzaamheid, et cetera. Binnen al deze beleidsvelden vindt beleidsvorming plaats die van invloed is op de ontwikkeling van recreatie en toerisme.

De kans ligt in het optimaal benutten van koppelingen tussen beleidsvelden. De gemeente daagt initiatiefnemers uit om deze koppelkansen te benutten, bijvoorbeeld door het:

- slim recreatief benutten van vrijkomende agrarische bebouwing;
- realiseren van natuurdoelen in combinatie met logiesaccommodaties;
- benutten van vrijkomend erfgoed door maatschappelijke en recreatiefuncties;
- gebruikmaken van de kansen die de stikstofdiscussie biedt voor recreatie en toerisme.

De gemeente stelt in de omgevingsvisie ambities op voor diverse beleidsvelden. Van deze ambities wordt de recreatieve impact uitgewerkt en wordt gezocht naar koppelkansen met toerisme en recreatie. Dit doet de gemeente door voor ieder beleidsveld een zogenaamde 'recreatieve kansenkaart' te ontwikkelen. Hierin worden de waardevolle opties en de impact van beleidsmatige ontwikkelingen in kaart gebracht. Dat gebeurt door sectorale deskundigen, recreatieve ondernemers en een vertegenwoordiger van de gemeente. Er wordt verder gekeken dan gebruikelijk. Zo zijn er ook koppelkansen denkbaar met onderwijs, energie, huisvesting, gezondheidszorg en mobiliteit.

ACTIE!

1. We gaan op zoek naar beleidsmatige koppelkansen in andere sectoren door per sector een 'Recreatieve Kansenkaart' te maken die expliciet ingaat op de opties die voor recreatie worden geboden.

2. We benutten de creativiteit en inspiratie vanuit de recreatiesector door samen met de ondernemers en actieve bewoners de kansen verder uit te werken in project-ideeën.

Deze acties worden uitgewerkt in een smart geformuleerd uitvoeringsprogramma dat dieper ingaat op de uitvoering en realisatie.

6

Bijlagen

Bijlage 1 Bottom-up Gebiedsafspraken

Voor elke gebied geldt een aantal spelregels ten aanzien van ontwikkelingen. Per gebied wordt gezamenlijk gekeken of deze nog verder uitgebreid worden of op detail worden aangepast. De volgende spelregels zijn daarbij alvast suggesties voor nieuwe ontwikkelingen. Ze worden concreet gemaakt in een gebied als een gebiedsvisie wordt opgesteld door de betrokken actoren.

- De Landschappelijke onderlegger is de basis. Elke watersportkern is uniek door zijn specifieke ligging in het landschap. Verschillen in de bodem en historische kavelpatronen moeten ook bij nieuwe ontwikkelingen doorwerken in de structuur. Zo ontstaan plekken me een eigen karakter.
- Houdt oevers openbaar. De aantrekkelijkheid en betekenis van watersportkernen zijn gebaat bij openbaarheid van oevers. Neem de oevers op in het continue netwerk van wandelpaden. Houdt bij het ontwikkelen van nieuwe complexen de oevers altijd openbaar.
- Maak aantrekkelijke entrees vanaf land en water en een logische routing naar parkeer- of aanlegplaatsen. Zorg voor een prettige en logische route naar parkeer- en aanlegplaatsen. Markeer duidelijk de plekken waar de kern wordt binnengegaan.
- Zorg voor een samenhangend netwerk van wandel- en fietspaden en sluit het aan op het vaarnetwerk. Maak per watersportkern een bewuste keuze voor het type boten dat er kan komen en optimaliseer de mogelijkheden voor dat type boten. Creëer ruime mogelijkheden voor een ommetje over land. Maak transferia tussen land en water.
- Zorg voor zichtrelaties met het landschap. Waar ben ik? Juist zichtlijnen over land en water vertellen waar je je bevindt. Breng de mooie bestaande vergezichten in kaart en bewaak ze.
- Kies voor stedenbouwkundige menging. De ruimtelijk kwaliteit van watersportkernen is gebaat bij een fijnkorrelig mening van (permanent) wonen, werken en recreatie. Het zorgt voor levendigheid.
- Het silhouet in het landschap is verzorgd. Er wordt aandacht besteed aan het aanzicht van de kern vanaf het water en het land. Door het aanbrengen van beplanting en door regie over de uitstraling van gebouwen.
- Borduur voort op de historie van de plek. Zorg ervoor dat de geschiedenis beleefbaar blijft. Gebruik de geschiedenis als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen op een eigentijdse manier.
- Creëer bijzondere plekken aan het water. Bakens en andere oriëntatiepunten kunnen het waterfront verbijzonderen ten opzichte van andere watersportkernen en zorgen voor herkenbaarheid en zo mogelijk bruikbaarheid.

- **Water én groen zijn belangrijk.** Juist in een watersportkern kan de groenstructuur voor extra sfeer zorgen. Reserveer bij nieuwe ontwikkelingen groeiruimte voor bomen in tuinen en het openbaar gebied.
- **Aandacht voor de beeldkwaliteit van de architectuur.** Zorg voor pure architectuur met natuurlijke materialen en kleuren, passend bij de schaal en maat van de context. Voer regie bij nieuwe ontwikkelingen van planvorming tot en met de uitvoering.

Bijlage 2: Analyse logiesaanbod

Het Friese vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties reikt per deelsector voor de regio Zuidwest-Friesland (bestaand uit de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân) een aantal conclusies aan:

De watersportbedrijven kennen een hoge bezetting en relatief lage prijsniveaus. Ze zijn in veel gevallen technisch georiënteerd (boothuizen, werfjes, loodsen), standaard en eenvoudig ingericht zonder aantrekkelijke waterfrontontwikkeling. Deze jachthavenbedrijven missen de beleving die zou moeten horen bij de (nieuwe) watersport. De typische boothuizen die hierbij horen hebben een industriële uitstraling en liggen vaak op schitterende toeristische locaties. Vaak zijn er te weinig middelen in het bedrijf om noodzakelijke herinvesteringen te plegen.

Zeilscholen zijn veelal gericht op jeugd en verenigingen. De focus ligt op technisch leren zeilen. Dit segment functioneert prima, maar het seizoen is kort en de markt (kind-consument) vraagt steeds meer fun en waterrecreatie naast het technisch goed leren zeilen.

Veel campings functioneren bedrijfsmatig goed dankzij hun aanbod-mix van toeristisch en jaarplaatsen. Ze zijn vooral efficiënt vormgegeven en aangelegd en missen sfeer, een conceptuele invulling en verbinding met de omgeving. Veel campings zouden 'overal in Nederland' gesitueerd kunnen zijn. Daarnaast is er een herstructureringsdruk waardoor kleinere campingbedrijven overgenomen worden door projectontwikkelaars van recreatiewoningen.

Hotels hebben de basis vaak op orde. Ze zijn nu (nog) goed genoeg voor met name de seniorenmarkt. Kenmerkend zijn de vele kleine hotelletjes (6-12 kamers) in de kernen die ook een lokale café- en restaurantfunctie vervullen. Financieel hebben zij het zwaar en de kwaliteit voor de toerist is middelmatig en een tikkeltje *gewoon*.

Bungalowparken: het grootste deel van de bungalows wordt toeristisch verhuurd. Er zijn echter ook diverse projectontwikkelparken die footloose (niet verbonden) in het landschap gesitueerd zijn en beperkt toeristisch verhuurd worden. De bungalows op de parken zijn in particulier eigendom en gebruik en niet in handen van een onderneming die de woningen bedrijfsmatig exploiteert. Er is flinke ontwikkeldruk in het segment van de luxe villaparken, gericht op een vermogende tweede woningmarkt en in diverse gevallen op de verhuurmarkt. Dit luxe segment bevordert de diversiteit en reputatie van het logiesproduct in De Fryske Marren en de verdere regio. Geprivatiseerde parken zonder bedrijfsmatige exploitatie dragen echter in beperktere mate bij aan de economie en leefbaarheid van toeristische clusters dan parken met bedrijfsmatige exploitatie en toeristisch ondernemershap

Uit het vitaliteitsonderzoek onder logiesaccommodaties valt in de regio Zuidwest-Friesland regio de beperkte ambitie op onder de logiesondernemers. Ongeveer een derde geeft aan hun bedrijf binnen vijf jaar te willen verkopen/beëindigen of verder niks te willen veranderen. Veel ondernemers vinden het wel prima zo.

Bijlage 3: Uitvoeringsprogramma (nader in te vullen)

Werkwijze	Actie	Trekker	Planning	Budget
Bottom-up en gebiedsgericht	Bij de selectie van eerste gebiedsplannen richten we ons op de gebieden waar de meeste energie, grootste belangen (of maatschappelijke impact) en opgaven zijn.			
	We werken bottum-up door de mienskip, lokale ondernemers en deskundigen te betrekken bij het opstellen van de gebiedsplannen en gebiedsafspraken.			
	Om tot het gebiedsplan te komen brengen de betrokkenen in het gebied onder regie van de gemeente het toeristische cluster (ecosysteem) in kaart: - Het huidige toeristische cluster: wie zijn actief, hoe werken ze samen, wat zijn de doelgroepen, wat is de kwaliteit, welke marktkansen worden benut, et cetera; - Analyse cluster: waar liggen de kansen, welke ontwikkelingen versterken het ecosysteem, welke doelgroe pen kunnen getrokken worden en welke productmarktcombinaties kunnen worden ontwikkeld; - Wat wordt het streefbeeld van het gebieden welke ruimtelijke accenten kunnen versterkt worden en welke juist niet; - Welke zones zijn te onderscheiden en hoe kunnen die ontwikkeld worden. - Uitvoeringsplan: de stappen die nodig zijn om het toeristisch cluster (ecosysteem) voor langere termijn te versterken.			

Werkwijze	Actie	Trekker	Planning	Budget
Ontwikkelprincipes	We gaan plannen sterker maken door met de markt te werken met ontwikkelprincipes van De Fryske Marren;			
	We vergroten de haalbaarheid, betrokkenheid en eigen inzichten door de principes kort te sluiten met de Provincie Fryslân en buurgemeente Súdwest-Fryslân			
	We maken de principes nog beter door na twee jaar de principes samen met de ondernemers en de mienskip te evalueren;			

Werkwijze	Actie	Trekker	Planning	Budget
Het ontwikkelkader	We bieden helderheid aan initiatiefnemers met plannen voor nieuwe logiesaccommodaties door het ontwikkelkader toe te passen op initiatieven die buiten het bestemmingsplan/omgevingsplan vallen.			
	We maken een voor ondernemers en gemeente heldere uitwerking van de planprocedure die doorlopen gaat worden; dit vormt de procesmatige werkwijze van het ontwikkelkader. Een omgevingstafel kan één van de stappen zijn die wordt doorlopen met een initiatiefnemer. De werkwijze voor logiesaccommodaties wordt onderdeel van de werkwijze van de gemeentelijke omgevingsvisie			
	We faciliteren en adviseren ondernemers om het ontwikkelkader zo goed mogelijk toe te passen.			
	We toetsen het plan door aan te geven welke items voldoende zijn uitgewerkt, welke items verduidelijking vragen en welke items niet zijn onderbouwd.			
	We maken een *specifiek* ontwikkelkader voor kleinschalige logiesacco mmodaties met onderscheid tussen de dorpskernen en het buitengebi ed (zodra de Verordening Romte is vastgesteld).			
	Met de gemeente Súdwest Fryslân werken we in de nabije toekomst toe naar een regionaal ontwikkelkader logies accommodaties.			

Werkwijze	Actie	Trekker	Planning	Budget
Samenwerking en Gastvrijheid actief versterken	We stimuleren een sterk functionerend ondernemersverband in recreatie en toerisme. We willen inhoudelijk bijdragen aan hun planvorming, bestuurlijk en ambtelijk aanwezig zijn bij bijeenkomsten en een gesprekspartner zijn voor lopende ontwikkelingen.			
	We organiseren samen met het bedrijfsleven en de VVV een jaarlijkse netwerkbijeenkomst over de ontwikkelingen in de sector (eventueel samen met de gemeente Súdwest Fryslân).			
	Samen met de gemeente Súdwest Fryslân werken we toe naar een gezamenlijke visie op toerisme en recreatie met ruimte voor lokale inkleuring en accenten. Dit samenwerkingstraject kan bijvoorbeeld starten met een gezamenlijk position paper.			
	We treden actief in overleg met de Provincie om wederzijdse beleidskeuzes door te voeren.			
	We doen mee aan het Actieprogramma Vitale Logiesaccommodaties			
	We geven invulling aan uitnodigingsplanologie door in een vroegtijdig mee te denken met initiatiefnemers in het belang van de hele samenleving.			
	Bij de ontwikkeling van gebiedsplannen en gebiedsafspraken zetten we ons in om de mienskip actief te betrekken, uit te dagen en creatief te laten meedenken			

Werkwijze	Actie	Trekker	Planning	Budget
Aan te sluiten op slimme regiomarketing	Wij zetten ons samen met gemeente Súdwest Fryslân in voor hoogwaardige marketing, het verschaffen van de juiste informatie aan bezoekers, het versterken van de gastvrijheid en het verbinden van de vele spelers in het gebied door financiële ondersteuning van VVV Waterland van Friesland met een structurele bijdrage, vastgelegd in vierjarige contracten.			
	Wij houden de vinger aan de pols door jaarlijks de evaluatie en plannen van de VVV-organisatie te bespreken waarbij ook de feedback van de ondernemers wordt betrokken.			
	Wij laten de inhoudelijke uitvoering aan VVV Waterland van Friesland, aangezien zij over de meeste deskundigheid beschikken.			
	De VVV werkt samen in een provinciaal netwerk met Merk Fryslân, de TAF en (buur)gemeenten aan toeristisch-recreatieve impulsen die goed zijn voor Fryslân, de regio en De Fryske Marren.			

Werkwijze	Actie	Trekker	Planning	Budget
Slim inspelen op ontwikkelkansen vanuit relevante sectoren	We gaan op zoek naar beleidsmatige koppelkansen in andere sectoren door per sector een 'Recreatieve Kansenkaart' te maken die expliciet ingaat op de opties die voor recreatie worden geboden.			
	We benutten de creativiteit en inspiratie vanuit de recreatiesector door samen met de ondernemers en actieve bewoners de kansen verder uit te werken in project-ideeën.			

Bijlage 4: Schema ontwikkelkader regulier logiesaanbod

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
A. Sluit aan bij de kernwaarden van de regio en versterk de lokale identiteit			
1. Er is helder omschreven hoe en op welke kernwaarden wordt ingespeeld en hoe deze worden versterkt. *De kernwaarden van een gebied staan vaak beschreven in een landschapsbiografie of ruimtelijke omgevingsvisie. Van belang is dat de initiatiefnemer aangeeft hoe op de lokale kernwaarden wordt ingespeeld met de nieuwe ontwikkeling, met welk type voorzieningen, welke logiesproducten, welke diensten en de manier waarop dit bijvoorbeeld in de marketing en communicatie wordt uitgewerkt. In het ideale geval versterkt de initiatiefnemer de lokale kernwaarden en dit blijkt overtuigend uit de plannen.*			
B. Vergroot de diversiteit in het toeristisch cluster			
1. Er is onderbouwd hoe de diversiteit in het gebied wordt vergroot, hoe onderscheidend het concept is en op welke markttrends wordt ingespeeld. *De initiatiefnemer geeft weer welk type logiesvoorzieningen de omgeving kenmerken en hoe en in welke mate hij hier diversiteit en vernieuwing in brengt. Dit wordt onderbouwd door aan te geven welke nieuwe productonderdelen (ander type verblijf) wordt toegevoegd, welke onderscheidende conceptuele keuzes (alleen, of juist niet gericht op kinderen, uitzonderlijk grote staplaatsen, biologische insteek, et cetera.) worden gemaakt en op welke trends in de markt wordt ingespeeld.*			
2. De spin-off bij nabijgelegen recreatievoorzieningen is weergegeven. *De initiatiefnemer geeft aan met welke collega's in de buurt wordt samengewerkt, hoe dit wordt vormgegeven en hoeveel extra bezoekers nabijgelegen recreatievoorzieningen (dagrecreatie, cultuur, horeca) kunnen verwachten.*			
3. Er is aangegeven op welke fundamentele behoefte of trend bij de verschillende doelgroepen wordt ingespeeld. *De initiatiefnemer toont aan zicht te hebben op de behoeften van de beoogde gasten. Daarnaast wordt de verbinding gelegd tussen de behoefte en markttrends met de eigenheid van het concept. Bijvoorbeeld door de gezondheidstrend te verbinden aan een 100% sportieve camping, of een hotel dat zich volledig toelegt op creatieve en sportieve ontwikkeling van jongeren.*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
C. Verhoog de kwaliteit van het gebied/bedrijf en versterk de (beeld)kwaliteit.			
1. De locatiekeuze van de ontwikkeling is onderbouwd op basis van de principes van de Provinciale omgevingsvisie 'Romte Diele' (zoals zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als ontwerpbasis). *De initiatiefnemer onderbouwt de locatiekeuze op basis van de principes van de Provinciale omgevingsvisie en -verordening, o.a.:* ***Zuinig ruimtegebruik:*** *nieuwe logiesaccommodaties benutten de ruimte doelmatig door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren. Nieuwe verblijfsinitiatieven hergebruiken waar mogelijk perspectiefrijke bestaande logieslocaties en bebouwing. Dat voorkomt verspilling van ruimte, middelen en vastgoed (volgens het principe zuinig ruimtegebruik). Door zoveel mogelijk bestaande karakteristieke gebouwen en logieslocaties door- en her- te ontwikkelen (oud voor goud), komt een vernieuwingsslag op gang. Dit hergebruik betekent soms een uitbreidingsnoodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen. In die gevallen wordt dit onderbouwd door de initiatiefnemer.* ***Ruimtelijke kwaliteit als ontwerpbasis:*** *nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op bestaande omgevingskwaliteiten van de locatie. Ze hebben aantoonbaar aandacht voor eigenheid en identiteit van de locatie. Ze maken het gebied fraaier. Dat kan door bestaande gebouwen anders vorm te geven, door bestaande verblijven anders te plaatsen en te vernieuwen. Zo hoeven stacaravans niet wit te zijn en ligplaatsen niet als in een dambord verkaveld. Door omgevingsbewuste architectuur en landschappelijke ontwerpen zijn fraaie zichtlijnen en is ruimtelijke kwaliteit te creëren. De initiatiefnemer onderbouwt hoe de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt versterkt en als basis dient in het ontwerp.*			
2. Er is uitgewerkt welke productelementen de kwaliteit van het aanbod in het gebied versterken. *De initiatiefnemer kan bijvoorbeeld inspelen op de behoefte aan lokale speelvoorzieningen, de natuur versterken door de aanleg van natuurlijke voorzieningen die openbaar toegankelijk zijn, door zwem- winkel en horecavoorzieningen voor de omgeving, of door aan te sluiten op routenetwerken.*			
3. Er is aangegeven hoe de ontwikkeling ruimtelijk in de omgeving past en ruimtelijk integreert. *De initiatiefnemer laat concreet en vanuit verschillende perspectieven middels een beeldkwaliteitsplan zien op welke wijze ruimtelijk wordt ingespeeld op de omgevingskwaliteit. Niet alleen qua vorm, maar ook door kleurstellingen, plaatsing, clustering (spreiding vs. concentratie) en andere ruimtelijke kenmerken. Een logiesfunctie in een open weidegebied kent een andere beeldkwaliteit dan een logiesfunctie in de Gaasterlandse bossen, in/tegen een kern of aan de Friese IJsselmeerkust. De initiatiefnemer stemt de ontwikkeling dan ook af op de omgevingskenmerken, landschappelijke waarden en kernkwaliteiten van de omgeving. Aspecten als landschappelijke openheid van het gebied, verbinding met de omgeving, de maat en schaal en verschijningsvorm binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten worden hierbij afgewogen.*			
4. Er is aangegeven in hoeverre het plan verstorend is voor de omgeving en hoe deze verstoring wordt geminimaliseerd. *Nagenoeg iedere ruimtelijke ontwikkeling brengt ruimtelijke verstoring met zich mee. De initiatiefnemer benoemt deze verstoringen en geeft aan hoe hierop wordt ingespeeld/welke afweging is gemaakt en hoe deze verstoringen worden geminimaliseerd.*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
D. Speel in op de maatschappelijke ontwikkelingen in het gebied.			
1. Uitgewerkt is op welke manier de omgeving (sector en lokale omgeving) van de plannen profiteert. *Het initiatief kan op tal van manieren bijdragen aan de omgeving. Door de landbouwsector in de buurt te betrekken bij het product, door aan te haken op de behoefte aan scholing, door mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt te betrekken, enzovoort. De initiatiefnemer toont aan op welke manier en in welke mate het initiatief een lokale bijdrage levert.*			
2. De betrokkenheid van de mienskip bij de planvorming is uitgewerkt. *De initiatiefnemer heeft uitgewerkt hoe hij met de mienskip is opgetrokken om ook aan te sluiten bij de wensen en ideeën die hier leven. Ook is duidelijk gemaakt hoe de input en resultaten in de plannen zijn betrokken.*			
3. Er is aangegeven of en hoe andere sectoren van de plannen profiteren (b.v. onderwijs, woningbouw, landbouw). *Plannen die ook daadwerkelijk ingaan op lokaal spelende zaken kunnen een grote waarde zijn voor de gemeenschap waarin zij zich bevinden.*			
4. Er is aangegeven welke maatschappelijke kansen worden benut en op welke wijze. *Het kan zijn dat het plan inspeelt op de behoefte aan gezondheid voor ouderen of juist aanhaakt op de vraag naar sociale cohesie onder bepaalde groepen.*			
E. Is aantoonbaar economisch haalbaar.			
1. Er is aantoonbaar een financieel haalbare exploitatie *De initiatiefnemer toont door een bedrijfsplan of haalbaarheidsonderzoek aan dat er in voldoende mate mogelijkheden zijn voor een langjarige toeristisch-recreatieve exploitatie. In de exploitatiebegroting wordt specifiek aandacht gegeven aan de aanbodmix met bijbehorende prijs-, bezetting- en omzetprognoses per type accommodatie. Verder wordt aangetoond dat de EBITDA (=operationele winst) volstaat om aan de rente, belastingen en afschrijvingen te voldoen en wordt aangegeven met een liquiditeitsbegroting dat aan de jaarlijkse betalingsverplichtingen kan worden voldaan.*			
2. Indien uitponding: helder weergegeven is op welke wijze het vastgoed bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt. *De Fryske Marren kiest bij nieuwe en herontwikkelingen voor recreatief ondernemerschap en dus voor bedrijfsmatige exploitaties. De initiatiefnemer beschrijft duidelijk op welke manier bedrijfsmatige exploitatie wordt geborgd en gesanctioneerd indien een van de contractpartijen (vastgoedeigenaren, beheerder, exploitant) in gebreke blijft.*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
F. De marktruimte is zowel voor de koop- als verhuurmarkt helder onderbouwd *Er wordt onderscheid gemaakt in financiering van initiatieven door middel van uitponding (koopmarkt) en exploitatie ten behoeve van toeristisch-recreatief nachtverblijf (verhuurmarkt). Dit zijn wezenlijk verschillende markten die allebei een adequate onderbouwing verdienen.*			
1. Indien koopmarkt en uitponding: aantoonbare marktruimte: in de planbeschrijving dient de initiatiefnemer op professionele wijze aan te tonen dat er regionale marktruimte is in de koopmarkt naar zijn onderscheidende concept. Dit doet de initiatiefnemer door een markt-ruimteberekening in de koopdoelgroep: 'particuliere belegger' of 'investeerder die op safe gaat'. Zie kader hiernaast. En de initiatiefnemer toont aan dat zijn concept in de regio (of indien van belang provinciegrens- en landsgrensoverschrijdend) onderscheidend is voor kopers;			
2. Voor huurmarkt, aantoonbare marktruimte: de initiatiefnemer toetst de planbeschrijving op professionele wijze op de marktruimte die er bestaat voor het huurvraagsegment waarop de initiatiefnemer inzet. Dit doet de initiatiefnemer door een markt-ruimteberekening in de huurmarkt en een kwalitatieve analyse.			
G. Realiseer bedrijfsmatige exploitatie			
1. 75% van de accommodaties wordt verhuurd *Uitgewerkt is hoe wordt voorkomen dat meer dan 25% van de logiesaccommodaties gebruikt wordt als deeltijd woning, permanente bewoning, arbeidsmigranten en/of tijdelijke huisvesting: er is sprake van een afwijkend primair verblijfmotief wanneer de accommodatie voor meer dan 25% voor deze motieven gebruikt wordt. De initiatiefnemer beschrijft welke maatregelen genomen worden om te zorgen dat dit niet zal gebeuren. Aansluiting op een toeristisch-recreatieve doelgroep (punt B) door middel van faciliteiten gericht op toeristen helpt hierbij. Ook kan een maximale aaneengesloten verblijfsduur helpen. En bij uitgeponde eenheden kan een verhuurverplichting soelaas bieden.*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
2. Indien uitponden: anterieure overeenkomst met kettingbeding *Bedrijfsmatige exploitatie en overige bepalingen in anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente zijn uitgewerkt: een anterieure overeenkomst kan meer zekerheid bieden op bedrijfsmatige exploitatie.* *In deze anterieure overeenkomst staat:* • *Dat eigenaren zich verenigen zodat kwaliteitsborging en recreatief ondernemerschap (verhuur) afdwingbaar zijn. Bijvoorbeeld door een Exploitatiemaatschappij of VvE met appartementsrecht;* • *Eigenaren van woningen / kavels zijn verplicht om hun object meer dan 75% van de tijd toeristisch-recreatief te verhuren via een centrale verhuurorganisatie die een resultaatsverplichting aangaat (ondernemerschap); bijvoorbeeld door een landelijk opererende keten of een professionele organisatie.* • *Er is een verbod op permanent en deeltijd wonen waar op gesanctioneerd wordt;* • *Boetebeding opnemen in anterieure overeenkomst naar ontwikkelaar als deze bepaling niet in de koopovereenkomst met kettingbeding terecht komt met eigenaren;* • *Verplichte deelname aan organisatievorm vanwege afdwingbaarheid;* • *Er rust een verbod op permanent en deeltijd wonen;* • *Bepalingen over het nakomen van deze afspraken en boeteclausule*			
3. Beheer en onderhoudsfonds wordt opgericht • *Er wordt een beheer- en onderhoudsfonds opgericht om de eenheden en het park in de toekomst van groot onderhoud te voorzien en om te voorzien in het beheer en onderhoud van centrale voorzieningen. Alle eigenaren dragen hieraan verplicht bij;* • *Eigenaren dragen verplicht bij aan een beheer- en onderhoudsfonds om accommodaties en centrale voorzieningen te beheren en in de toekomst te voorzien van groot onderhoud;* • *Bepalingen over bijvoorbeeld tuinonderhoud, uitstraling, bijgebouwen etc.;*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
H. Ontwikkel circulair			
1. Het initiatief wordt duurzaam ontwikkeld en bij voorkeur circulair *De initiatiefnemer legt uit op welke wijze geprobeerd wordt de maatschappij en de natuur zo min mogelijk te belasten. Duurzaamheid wordt integraal benaderd: people, planet, profit met langjarig beheer en exploitatie of juist met tijdelijke concepten. De initiatiefnemer toont dit aan door onderscheid te maken tussen de bouw- en exploitatiefase*			
2. Helder is hoe de duurzame en circulaire werkwijze en filosofie langdurig is geborgd. *Daarbij wordt bijvoorbeeld ingegaan op de gebruikte bouwmaterialen, duurzame voorzieningen (energiegebruik), recyclebaarheid en modulariteit.*			
3. Uitgewerkt is in hoeverre de ontwikkelingen belastend zijn voor het milieu.			
4. Aangegeven is op welke wijze verstoring wordt gecompenseerd. Dat kan bijvoorbeeld door dit uit te werken aan de hand van natuurdoeltypen en de wijze waarop deze worden gecompenseerd.			

Bijlage 5: Schema ontwikkelkader kleinschalige logies

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
A. Sluit aan bij de kernwaarden van de regio en versterk de lokale identiteit			
1. Er is helder omschreven hoe en op welke kernwaarden wordt ingespeeld en hoe deze worden versterkt. *De kernwaarden van een gebied staan vaak beschreven in een landschapsbiografie of ruimtelijke omgevingsvisie. Van belang is dat de initiatiefnemer aangeeft hoe op de lokale kernwaarden wordt ingespeeld met de nieuwe ontwikkeling, met welk type voorzieningen, welke logiesproducten, welke diensten en de manier waarop dit bijvoorbeeld in de marketing en communicatie wordt uitgewerkt. In het ideale geval versterkt de initiatiefnemer de lokale kernwaarden en dit blijkt overtuigend uit de plannen.*			
B. Vergroot de diversiteit in het toeristisch cluster			
1. Er is onderbouwd hoe de diversiteit in het gebied wordt vergroot, hoe onderscheidend het concept is en op welke markttrends wordt ingespeeld. *De initiatiefnemer geeft weer welk type logiesvoorzieningen de omgeving kenmerken en hoe en in welke mate hij hier diversiteit en vernieuwing in brengt. Dit wordt onderbouwd door aan te geven welke nieuwe productonderdelen (ander type verblijf) wordt toegevoegd, welke onderscheidende conceptuele keuzes (Bijv. zeilschool gericht op watersportgezinnen, appartementen gericht op paardenliefhebbers, uitzonderlijk grote staplaatsen met unieke zichtlijnen om Friese weidsheid te ervaren, biologische insteek, et cetera.) worden gemaakt en op welke trends in de markt wordt ingespeeld.*			
2. De spin-off bij nabijgelegen recreatievoorzieningen is weergegeven. *De initiatiefnemer geeft aan met welke collega's in de buurt wordt samengewerkt en hoe dit wordt vormgegeven.*			
3. Er is aangegeven op welke fundamentele behoefte of trend bij de verschillende doelgroepen wordt ingespeeld. *De initiatiefnemer toont aan zicht te hebben op de behoeften van de beoogde gasten. Dat toont de initiatiefnemer aan door een beschrijving van de doelgroep-segmenten waarop het initiatief zich richt (eventueel verdeeld naar doelgroepen per seizoens-periode).*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
C. Verhoog de kwaliteit van het gebied/bedrijf en versterk de (beeld)kwaliteit.			
1. De locatiekeuze van de ontwikkeling is onderbouwd op basis van de principes van de Provinciale omgevingsvisie 'Romte Diele' (zoals zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit als ontwerpbasis). *De initiatiefnemer onderbouwt de locatiekeuze op basis van de principes van de Provinciale omgevingsvisie en -verordening, o.a.:* ***Zuinig ruimtegebruik:*** *nieuwe logiesaccommodaties benutten de ruimte doelmatig door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren. Nieuwe verblijfsinitiatieven hergebruiken waar mogelijk perspectiefrijke bestaande logieslocaties en bebouwing. Dat voorkomt verspilling van ruimte, middelen en vastgoed (volgens het principe zuinig ruimtegebruik). Door zoveel mogelijk bestaande karakteristieke gebouwen en logieslocaties door- en her- te ontwikkelen (oud voor goud), komt een vernieuwingsslag op gang. Dit hergebruik betekent soms een uitbreidingsnoodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen. In die gevallen wordt dit onderbouwd door de initiatiefnemer.* ***Ruimtelijke kwaliteit als ontwerpbasis:*** *nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op bestaande omgevingskwaliteiten van de locatie. Ze hebben aantoonbaar aandacht voor eigenheid en identiteit van de locatie. Ze maken het gebied fraaier en ze voegen aantoonbaar ruimtelijke kwaliteit toe. Dat kan door bestaande gebouwen anders vorm te geven, door bestaande verblijven anders te plaatsen en te vernieuwen. Zo kan een ligbox-stal worden herbouwd tot een fraai appartementengebouw dat aantrekkelijk in de omgeving is geïntegreerd en een karakteristieke boerderij met erf kan een weelderige uitstraling krijgen. Door omgevingsbewuste architectuur en landschappelijke ontwerpen zijn fraaie zichtlijnen en is ruimtelijke kwaliteit te creëren. De initiatiefnemer onderbouwt hoe de ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt versterkt en als basis dient in het ontwerp.*			
2. Er is uitgewerkt welke productelementen de kwaliteit van het aanbod in het gebied versterken. *De initiatiefnemer kan bijvoorbeeld inspelen op de behoefte aan lokale speelvoorzieningen, de natuur versterken door de aanleg van natuurlijke voorzieningen die openbaar toegankelijk zijn, door kleine zwem- winkel en horecavoorzieningen voor de omgeving, of door aan te sluiten op routenetwerken.*			
3. Er is aangegeven hoe de ontwikkeling ruimtelijk in de omgeving past en ruimtelijk integreert. *De initiatiefnemer laat concreet en vanuit verschillende perspectieven middels een beeldkwaliteitsplan zien op welke wijze ruimtelijk wordt ingespeeld op de omgevingskwaliteit. Niet alleen qua vorm, maar ook door kleurstellingen, plaatsing, clustering (spreiding vs. concentratie) en andere ruimtelijke kenmerken. Een kleinschalige logiesfunctie op een agrarisch erf in een open weidegebied kent een andere beeldkwaliteit dan een kleinschalige logiesfunctie in de Gaasterlandse bossen, in/tegen een kern of aan de Friese IJsselmeerkust. De initiatiefnemer stemt de ontwikkeling dan ook aantoonbaar af op de omgevingskenmerken.*			
4. Er is aangegeven in hoeverre het plan verstorend is voor de omgeving en hoe deze verstoring wordt geminimaliseerd. *Nagenoeg iedere ruimtelijke ontwikkeling brengt ruimtelijke verstoring met zich mee. De initiatiefnemer benoemt deze verstoringen en geeft aan hoe hierop wordt ingespeeld/welke afweging is gemaakt en hoe deze verstoringen worden geminimaliseerd.*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
D. Speel in op de maatschappelijke ontwikkelingen in het gebied.			
1. Uitgewerkt is op welke manier de omgeving (sector en lokale omgeving) van de plannen profiteert. *Het initiatief kan op tal van manieren bijdragen aan de omgeving. Door de landbouwsector in de buurt te betrekken bij het product, door aan te haken op de behoefte aan scholing, door mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt te betrekken, enzovoort. De initiatiefnemer toont aan op welke manier en in welke mate het initiatief een lokale bijdrage levert.*			
2. De betrokkenheid van de mienskip bij de planvorming is uitgewerkt. *De initiatiefnemer heeft uitgewerkt hoe hij met de mienskip is opgetrokken om ook aan te sluiten bij de wensen en ideeën die hier leven. Ook is duidelijk gemaakt hoe de input en resultaten in de plannen zijn betrokken.*			
3. Er is aangegeven of en hoe andere sectoren van de plannen profiteren (b.v. onderwijs, woningbouw, landbouw). *Plannen die ook daadwerkelijk ingaan op lokaal spelende zaken kunnen een grote waarde zijn voor de gemeenschap waarin zij zich bevinden.*			
4. Er is aangegeven welke maatschappelijke kansen worden benut en op welke wijze. *Het kan zijn dat het plan inspeelt op de behoefte aan gezondheid voor ouderen of juist aanhaakt op de vraag naar sociale cohesie onder bepaalde groepen.*			
E. Is aantoonbaar economisch haalbaar.			
1. Er is aantoonbaar een financieel haalbare exploitatie *De initiatiefnemer toont door een bedrijfsplan of haalbaarheidsonderzoek aan dat er in voldoende mate mogelijkheden zijn voor een langjarige toeristisch-recreatieve exploitatie. Een exploitatiebegroting met bijbehorende prijs-, bezetting- en omzetprognoses per type accommodatie is onderdeel van deze plannen.*			
2. Indien uitponding: zie deze bepaling in het ontwikkelkader voor reguliere logiesaccommodaties			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
F. De marktruimte is zowel voor de koop- als verhuurmarkt helder onderbouwd *Er wordt onderscheid gemaakt in financiering van initiatieven door middel van uitponding (koopmarkt) en exploitatie ten behoeve van toeristisch-recreatief nachtverblijf (verhuurmarkt). Dit zijn wezenlijk verschillende markten die allebei een adequate onderbouwing verdienen.*			
1. Indien koopmarkt en uitponding: zie deze bepaling in het ontwikkelkader voor reguliere logiesaccommodaties			
2. Voor huurmarkt, aantoonbare marktruimte: de initiatiefnemer beschrijft het doelgroep-segment (of meerdere) en de doelgroep-behoeften zo specifiek mogelijk en onderbouwt dat er voldoende ruimte in de regionale markt is om zich op dit doelgroep-segment te richten.			
G. Realiseer bedrijfsmatige exploitatie			
1. 75% van de accommodaties wordt verhuurd *Er is onderbouwd hoe wordt voorkomen dat meer dan 25% van de logiesaccommodaties gebruikt wordt als deeltijd woning, permanente bewoning, arbeidsmigranten en/of tijdelijke huisvesting.*			

Toetsing	Goed onderbouwd	Onvoldoende onderbouwd	Niet onderbouwd
H. Ontwikkel circulair			
1. Het initiatief wordt duurzaam ontwikkeld en bij voorkeur circulair. *De initiatiefnemer legt uit op welke wijze geprobeerd wordt de maatschappij en de natuur zo min mogelijk te belasten. Duurzaamheid wordt integraal benaderd: people, planet, profit met langjarig beheer en exploitatie of juist met tijdelijke concepten. De initiatiefnemer toont dit aan door onderscheid te maken tussen de bouw- en exploitatiefase.*			
2. Helder is hoe de duurzame en circulaire werkwijze en filosofie langdurig is geborgd. *Daarbij wordt bijvoorbeeld ingegaan op de gebruikte bouwmaterialen, duurzame voorzieningen (energiegebruik), recyclebaarheid en modulariteit.*			
3. Uitgewerkt is in hoeverre de ontwikkelingen belastend zijn voor het milieu.			
4. Aangegeven is op welke wijze verstoring wordt gecompenseerd. Dat kan bijvoorbeeld door dit uit te werken aan de hand van natuurdoeltypen en de wijze waarop deze worden gecompenseerd.			

zka

LEISURE
STRATEGY