

DE POTTEN²

gebiedsvisie



OPDRACHTGEVER:

Gemeente Súdwest-Fryslân

PROJECTTEAM:

ZKA Strategy: Merlijn Pietersma en Wouter de Waal
Ank Bleeker en Anneke Nauta landschapsarchitecten BNT

11 maart 2021



INHOUD

Samenvatting	5
1. Inleiding	11
2. De Potten, van waar?	13
3. Wat is er aan de hand?	19
4. Gebiedsconcept 'DE POTTEN ² '	21
5. Realisatie 'DE POTTEN ² '	25
1. Versterk de jaarrond bedrijvigheid	25
2. Ontwikkel zonering	33
3. Creëer openheid	34
4. Stel grenzen	35
5. Ontwikkel een Look & Feel	35
6. Los de bereikbaarheidsproblematiek op	35
6. Uitvoeringsstrategie	37
7. De Accommodatiemix	41
Bijlage 1: Wat is er aan de hand?	43
Bijlage 2: Procestoelichting	57
Bijlage 3: Betrokken partijen	59
Bronvermelding illustraties	61



De Potten topografische kaart 2019 (Bron: Topografische Dienst Kadaster)

SAMENVATTING

De Potten toen

Van deftige zeilwedstrijden naar een populair recreatiegebied. Al meer dan twee eeuwen vervullen het Sneekermeer en De Potten een belangrijke watersportfunctie. Vanaf 1814 is er een Sneeker Hardzeildag met platbodems. Vanaf 1970 ontwikkelt de (water-) recreatie zich snel. De sfeer van min of meer deftige zeilwedstrijden verandert dan naar een populair recreatiegebied voor een brede doelgroep. De recreatieprojecten die dan verschijnen ontwikkelen zich elk op eigen wijze, los van de landschapelijke onderlegger en in zekere zin ook los van de natuurlijke topomgeving. Toch blijft het historisch gegroeide watersport-DNA altijd aan het gebied verbonden.

De Potten nu

Onderscheidend (water)recreatiegebied.

Het gebied ligt omgeven door natuur, aan het Sneekermeer, te midden van weilanden vlakbij watersportstad Sneek. De Potten -en vooral het Starteiland- is een landelijk icoon op wedstrijd-zeilgebied. Vele duizenden recreanten, toeristen, (water)sporters en bewoners maken jaarlijks gebruik van dit recreatiecluster. De Potten heeft een natuurlijke en cultuurhistorische voorsprong ten opzichte van veel andere (water)recreatiegebieden en diverse kansen liggen klaar om verzilverd te worden.

Schraal en sub-optimaal. De voorsprong lijkt de afgelopen decennia niet altijd benut. Zo is De Potten de afgelopen decennia behoorlijk ondergesneeuwd onder verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Doordat toeristisch-recreatieve initiatieven tot nu toe vooral afzonderlijk zijn bekeken, is een ruimtelijk onsamenvangende en rommelige plek ontstaan waarbinnen de verblijfsrecreatie suboptimaal functioneert. De afgeleide (recreatie- en horeca)voorzieningen zijn schraal, gedateerd en weinig onderscheidend en het korte seizoen speelt alle exploitanten parten. Mede door deze situatie is het ondernemersrendement nauwelijks toereikend en de investeringsruimte beperkt, wat op zijn beurt het ondernemersinitiatief heeft verzwakt. Onder bewoners in het nabijgelegen Offingawier wordt verkeersoverlast ervaren, mede doordat de verkeersdruk gedurende de Sneekweek en enkele piekperiodes in het hoogseizoen boven de maximaal wenselijke grenzen uitkomt.

Al deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat De Potten is achter gebleven in haar belangrijke rol als openbaar toegankelijk recreatiegebied. De huidige situatie biedt de kans om de waarde van De Potten voor bewoners, bezoekers en bedrijven te versterken. Zodat balans ontstaat tussen ondernemerschap en rentmeesterschap, openbaar en privaat en natuur en recreatie.

0 50 100 150 200 250 m



toekomstbeeld 'DE POTTEN2'

De Potten straks

'DE POTTEN²' is ontwikkeld tot een meer lommerrijk watersport- en recreatiegebied middenin het karakteristieke Friese landschap, waar je als bezoeker een omsloten concentratie aan sfeervol, uitdagend en gastvrij vormgegeven recreatievoorzieningen ervaart.

Zo gaan we het streefbeeld realiseren

1. Versterk de jaarrond bedrijvigheid

Rendabele exploitaties van ondernemende aanbieders in het gebied in combinatie met openbare toegankelijkheid zijn voorwaarden voor verdere ontwikkeling van De Potten. De volgende impulsen zorgen hiervoor:

- Versterking van dagrecreatie door een openbaar toegankelijk en aantrekkelijk vormgegeven Sneeker stadsstrand en door verdere ontwikkeling van de waterskibaan met ruimte voor het ontvangen van gasten, passende horeca en aansprekende attracties. Voor het naaktstrand wordt een meer passende locatie gezocht.
- Versterking van de evenementenfunctie door realisatie van een kleinschalig, rustiek, karaktervol en goed geoutilleerd evenementengebied aan de zuidkant van de recreatieplas. De evenementenprogrammering kan variëren van (water)sport gerelateerd tot meer recreatief & lifestyle met openlucht biosprogramma, beachvolleybal en classic car-evenement. Een referentie voor de programmering is It Flinkerboskje in Hemelum.
- Ontwikkel een 'Elk-weer-galerij' waardoor het dagrecreatieve seizoen wordt verbreed voor bezoekers en bewoners. Dit is een multi-inzetbare ruimte die gebruikt wordt voor sport, spel- en kinderactiviteiten, kleinschalige overdekte events/festivals met miniconcerten en exposities. Succes ontstaat door regionaal-maatschappelijke samenwerking.
- Realiseer toekomstbestendige logiesfuncties door kwaliteitsverbetering en herstructurering gericht op seizoensverbreding. Denkbaar is dat op het RCN-terrein een aantal toeristische kampeerplaatsen wordt omgezet in flexibele en circulaire eco-lodges. Per saldo ontstaan hierdoor circa 85 minder eenheden, maar er blijft voldoende ruimte voor de kamperende bezoeker. De noordwestelijke buitenrand van het vakantiepark wordt benut voor extensief gelegen mobiele eco-lodges voor vakantieverhuur. Hierdoor krijgt het park een aantrekkelijke ruimtelijke afronding en groene buitenrand.

2. Ontwikkel zonering

De Potten kent een aantal zones met een eigen doelgroep, landschappelijke kenmerken en min of meer onderscheidende functie.

Deze zones worden in samenhang met elkaar doorontwikkeld:

- De 'Centrale As' (Paviljoenwei) wordt sfeervol en modern ingericht als lommerrijke allée met de mogelijkheid om in de toekomst een hotel-appartement functie op de kop te realiseren.
- De 'familie- en evenementenzone' wordt een beschut gebied met tal van faciliteiten, haaks op de Paviljoenwei met de 'elk-weer-galerij'. De zone start bij het restaurant van RCN en loopt door tot en met de recreatieplas.
- De 'Boulevard van Sneek' (niet te verwarren met de watersportboulevard) ligt aan het eind van de Paviljoenwei. Er ontstaat een aantrekkelijker waterkant waar iedereen graag flaneert, neerstrijkt op de promenade-trap en uitkijkt over het Sneekmeer.
- 'Strand Sneek' krijgt een volwaardige en openbaar toegankelijke strandfunctie als stadsstrand op de plek van het huidige naaktstrand met extra ruimte voor de waterskibaan.
- 'Het Starteiland' wordt en blijft dé plek voor wedstrijdzeilers in Fryslân, hun publiek en andere geïnteresseerden in de wedstrijdzeilsport. Daarmee wordt het gebied ook een boeiende plek voor recreatieve zeilers, maar altijd met het wedstrijd-element als iconische basis.
- 'De natuurzone' is een absolute kracht die gekoesterd en verder uitgebouwd wordt door meer natuurlijke elementen toe te voegen: extra water met flauwe oevers en graslanden met een natuurlijk karakter in het gebied. De natuurzone vormt de buffer naar de Natura 2000 gebieden.

3. Creëer openheid

Een zekere mate van 'openheid' biedt zowel letterlijk als figuurlijk kansen voor het gebied. Openheid zorgt er enerzijds voor dat de (natuurlijke) omgeving meer in het gebied wordt betrokken. Anderzijds is het ook een manier om het verblijf te veraangename door hindernissen te verwijderen. Dit houdt in dat hekken verdwijnen, slagbomen herplaatst worden en het aantal privédomeinen wordt geminimaliseerd.

4. Stel grenzen

De Potten kent zijn grenzen. Om recreatieve diversiteit te behouden worden geen nieuwe tweede woningen ontwikkeld zoals dat in het verleden is gedaan. Om diversiteit te bevorderen komt er wel ruimte voor nieuwe verblijfsconcepten (denk aan glamping, lodges, hotelappartementen). Wezenlijk is dat de oevers vrij toegankelijk blijven en nieuwe ontwikkelingen binnen heldere demarcatiegrenzen plaatsvinden.

5. Ontwikkel een Look & Feel

Er wordt ingezet op een eenduidige lommerrijke



Regenboog op de Sneekweek 2019

beeldkwaliteit (van straatprofiel tot bewegwijzering en beplanting) die het gebied nieuw elan en een hogere reputatie geeft. Modern en met een natuurlijk-stijlvolle uitstraling, introvert en ondergeschikt aan de natuurlijke en water-gerelateerde waarden van het gebied.

6. Los bereikbaarheidsproblematiek op

Bereikbaarheid is niet hét probleem van De Potten, maar het overheerst wel in de planvorming. Feitelijk gezien is De Potten redelijk goed bereikbaar, behalve via het openbaar vervoer, met caravan- en trailercombinaties en over het water met vaartuigen met diepgang. Voor de bewoners in Offingawier is vooral de ervaren verkeersoverlast het probleem. Dit wordt veroorzaakt door twee verkeersstromen: de dagelijkse stroom niet aan De Potten gerelateerd verkeer én het verkeer van en naar De Potten tijdens piekperiodes. Uit de notitie 'Bereikbaarheid De Potten' (GoudappelCoffeng, 2020) blijkt dat slechts enkele weken in de zomer (waaronder de Sneekweek) het verkeer naar De Potten er soms voor zorgt dat de maximaal wenselijke aantallen van 4.800 motorvoertuigen per etmaal worden overschreden. Voor de rest van het jaar is het overige doorgaande verkeer bepalend. Uit doorrekening van de ambities van deze gebiedsvisie blijkt dat deze overschrijding in de toekomst gedurende 2 á 3 weken zal gelden. Daarom is het effectiever de bereikbaarheid van Noordoost-Sneek inclusief De Potten als gemeentelijke mobiliteitsopgave te beschouwen en de koppeling met de gebiedsvisie van De Potten los te laten.

Ten behoeve van het fietsverkeer wordt het fietspad door Offingawier verder doorgetrokken en goed verlicht. Ook biedt een Toeristisch Overstappunt (TOP) op De Potten kansen voor het gebied.

Parkeerproblematiek doet zich vooral tijdens de Sneekweek voor. Een 'Noodparkeerterrein' ten tijde van de Sneekweek blijft noodzakelijk. Inzet wordt om te voorkomen dat mensen met de auto naar het gebied komen door alternatieven te onderzoeken (b.v. watertaxi vanaf Sneek).

Accommodatiemix 2030

Voor de toekomstige verdeling van functies op 'DE POTTEN²' geldt een aantal uitgangspunten:

- Het aantal uitgeponde recreatiewoningen wordt niet verder vergroot. In plaats daarvan wordt ingespeeld op de marktontwikkelingen om toeristisch kamperen te herstructureren tot nieuwe vakantie-verhuuraccommodaties met een kortere levensduur, circulair, ecologisch en prefab geproduceerd;
- De mogelijkheid wordt gecreëerd om in de toekomst en indien haalbaar een hotel(appartement) met ca. 40-60 kamers te realiseren op de kop van De Potten. Deze functie vervangt dan het huidige stacaravan-terrein;
- Er wordt de mogelijkheid gecreëerd om een centrale locatie bij de recreatieplas te realiseren voor: ontvangst, horeca en opslag.
- In de familiezone wordt ruimte gecreëerd voor de elk-weer-galerij;
- Op het Starteiland wordt indien haalbaar één locatie gerealiseerd met horecafunctie en trainingsfaciliteiten;
- Indien haalbaar en gewenst wordt het Starteiland versterkt met een (mobiele) watertribune en podium zodat publiek een intensere zeilwedstrijdervaring krijgt;
- De privé-woonarken in de Kleine Potten behouden hun locatie.



RCN De Potten

1. INLEIDING

Waarom dit document?

“De Potten is hét zeil- en waterrecreatiegebied van watersportstad Sneek. Het is een bekend en iconisch gebied, omgeven door agrarische grond en topnatuur. In de regio vervult de Potten drie seizoensgebonden functies: dagrecreatie voor bewoners, watersport voor wedstrijd- en recreatiezeilers en vakantie voor verblijfsrecreanten. De uitstraling en kwaliteit hebben echter een impuls nodig. Tot op heden zijn toeristisch-recreatieve initiatieven vooral afzonderlijk bekeken. Een gezamenlijk streefbeeld ontbreekt. Het gebied oogt daardoor onsamenvattend en gedateerd. Hierdoor worden kansen gemist omdat De Potten in potentie een fantastische functie vervult tussen de kern Sneek en het Sneekmeer.” (NB Aangezien het gebruikelijk is in Fryslân te spreken van het Sneekmeer, wordt deze benaming in de gebiedsvisie gehanteerd. De officiële benaming is de Snitser Mar).

Deze conclusie uit de verkenning naar recreatiegebied De Potten van de gemeente Súdwest-Fryslân uit 2019 vormt de aanleiding om samen met belanghebbenden een gebiedsvisie op te stellen. Deze gebiedsvisie moet leiden tot een uitvoeringsprogramma om De Potten te vernieuwen en door te ontwikkelen als hét waterrecreatiegebied in midden-Fryslân.

Vragen die in de gebiedsvisie beantwoord worden

Hoofdvraag: wat is de gebiedsvisie van recreatiegebied De Potten bekeken vanuit een samenhangende landschappelijke en marktkundige visie?

De volgende sub-vragen zijn aan de orde:

1. Hoe sterk is het samengestelde toeristisch-recreatieve product nu?

- Wat zijn de huidige en oorspronkelijke gebiedskwaliteiten, samenhangend met recreatieve kwaliteiten?
- Hoe vitaal zijn de logiesaccommodaties?
- Hoe functioneert het dagrecreatieve product?
- Hoe is de bereikbaarheid en hoe is de organisatiegraad in het gebied?
- Waar ligt de toekomstige marktbehoefte voor dit gebied?

Antwoorden op deze vragen staan in hoofdstukken 2 en 3 en in bijlage 1.

2. Welk toeristisch-recreatief gebiedsconcept is het meest passend?

- Hoe kan het samengestelde product een toekomstbestendige invulling krijgen als hotspot met internationale allure waar bezoekers en bewoners graag zijn?

- Welk toeristisch-recreatief programma (voorzieningen, verblijfsvormen, watersport, horeca, retail etc.) past binnen dit concept en sluit aan bij de marktbehoefte? Dit wordt gerelateerd aan wat er al is in de omgeving / context van het gebied.

Antwoorden op deze vragen staan in hoofdstukken 4, 5 en 7.

3. Aan de hand van welke strategie kan het gewenste beeld worden bereikt?

- Welke inhoudelijke- en processtappen zijn nodig om tot de gebiedsontwikkeling te komen?
- Hoe ontstaat eenduidig gebiedsbeheer?

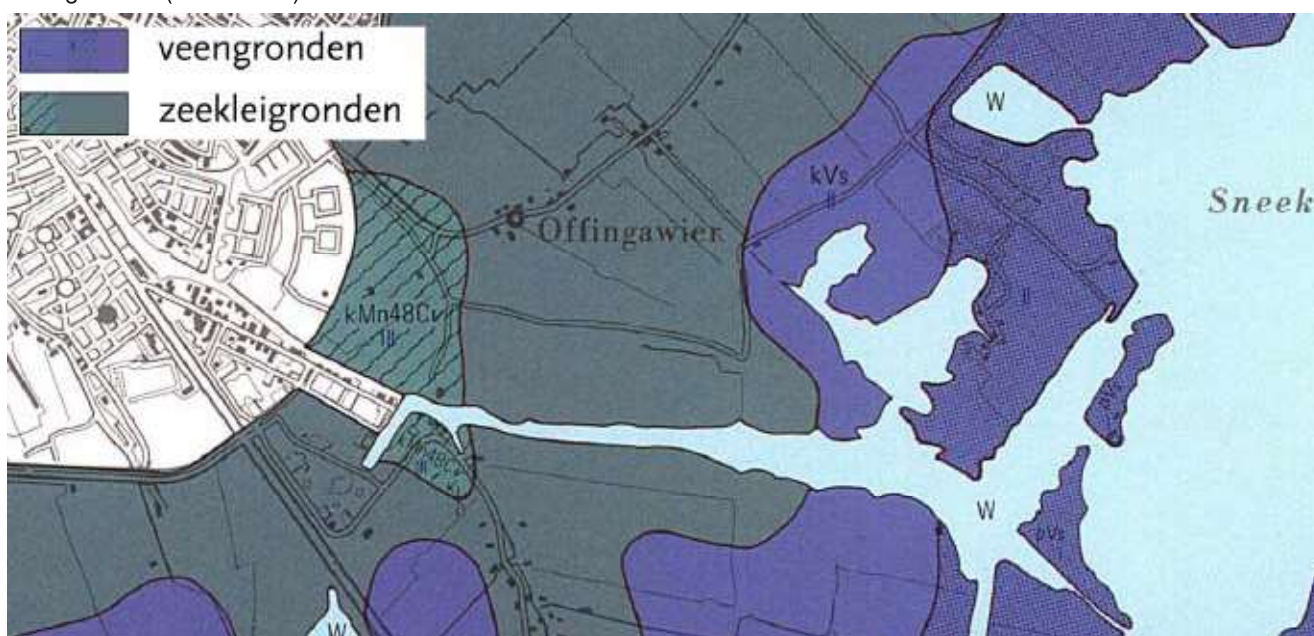
Antwoorden hierop staan in hoofdstuk 6.

Proces

Om zoveel mogelijk inzichten te betrekken is een uitgebreide route bewandeld. Allereerst is het gebied door de adviesbureaucombinatie ZKA Strategie en Bleeker Nauta landschapsarchitecten met de gemeente bezocht. Vervolgens hebben ZKA Strategie en Bleeker Nauta samen het gebied bezocht en verdiepend geanalyseerd. Hierna vond een bewonersavond plaats, gevolgd door een groepsgesprek met de gebiedspartners (o.a. provincie, gemeente, HISWA-RECRON, SBB, Marrekrite). Vervolgens vonden er 11 individuele gesprekken plaats met exploitanten-ondernemers in het gebied. Op basis hiervan stelde de bureaucombinatie de conceptvisie op. Deze is gedeeld met alle bovengenoemde actoren, verrijkt door feedback en uitgewerkt tot de definitieve gebiedsvisie die wordt voorgelegd aan het college en vervolgens aan de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân. Een uitgebreidere procesbeschrijving en overzicht van actoren staat weergegeven in bijlage 2 en 3.



hoogtekaart (Bron: AHN)



Bodemkaart (Bron: Stiboka)



topografische kaart 1850 (Bron: Topografische Dienst Kadaster)

2. DE POTTEN, VAN WAAR?

Omdat de geschiedenis soms waardevolle aanknopingspunten biedt voor een unieke gebieds-eigen identiteit wordt hier een kort overzicht gegeven van de ontwikkeling van De Potten aan het Sneekermeer. Daarbij zijn de belangrijkste kenmerken eruit gelicht waarmee in de toekomst verder gebouwd kan worden aan een eigen identiteit.

Het gebied dankt zijn naam aan de aanduiding 'pot' die verwijst naar door vervening ontstane wateren. Het Sneekermeer en zijn oevers maken deel uit van het veengebied van Súd-Fryslân. Sneek zelf ligt op de klei, richting het Sneekermeer wordt die kleilaag op het veen steeds dunner en halverwege De Potten resteert slechts veenmosveen, een natte weinig draagkrachtige bodem.

Veenweiden

Het gebied dat we nu vooral kennen als recreatiegebied is bijna 1.000 jaar in hoofdzaak in agrarisch gebruik geweest. Vanaf de late 10e eeuw is het in een tijdsbestek van 150-200 jaar ontgonnen. In het plangebied is sprake van twee ontginningsblokken met elk een kenmerkend verkavelingspatroon en -richting:

- De opstreckende veenontginning Goënga vanuit het dorp Goënga met een langgerekt verkavelingspatroon noordwest-zuidoost gericht, dat als het ware over het Sneekermeer doorloopt tot aan Goëngarijp. Het Sneekermeer ontstond pas later, vandaar dat de verkavelingsrichting aan beide zijden hetzelfde is.
- Het tweede ontginningsblok ligt rond het voormalige veenriviertje Het Ges met een verkavelingsrichting dwars op Het Ges.

Rond de Griene Dyk raken deze verkavelingsrichtingen elkaar.

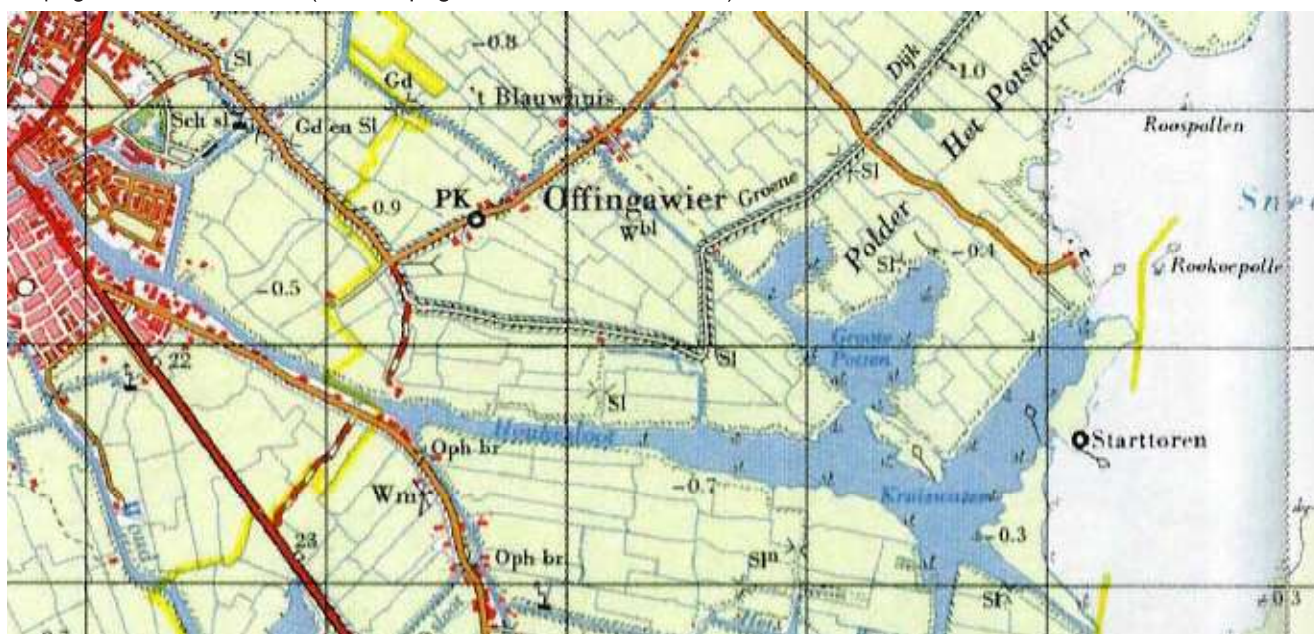
In de opschuivende ontginning vanuit Goënga ontstonden steeds nieuwe nederzettingen. Vermoedelijk heeft één van deze nederzettingen "Goingazwaag" ongeveer op de plek van de aanlegsteiger van de pont op de Potten gelegen. Bij archeologisch onderzoek zijn hier resten van een oud kerkhof gevonden. Bovengronds is er niets meer van te zien. Vanaf het eind van de 12e eeuw was er wateroverlast in het gebied door maaiveld-daling en veenoxidatie. Om het aan te pakken begon men met de aanleg van afvoersloten. Ook werden er kanalen gegraven omdat al het vervoer over water ging. Daarnaast werden dijken aangelegd rond binnenpolders, de zogenoemde hemdijken. De Griene Dyk is er één van. Door ontvening en door het uitwaaien van sloten en kanalen ontstonden meren en meertjes en uiteindelijk het Sneekermeer.



twee verkavelingsrichtingen



topografische kaart 1900 (Bron: Topografische Dienst Kadaster)



topografische kaart 1960 (Bron: Topografische Dienst Kadaster)

Offingawier had, zoals vele dorpen in het veen, een opvaart vanuit de Lytse Potten met een schutsluis ter hoogte van de Griene Dyk. Die vaart liep door het dorp en naar het noorden om uit te komen op de Sneker Oude Vaart.

Ruim twee eeuwen watersport

Er wordt al meer dan 2 eeuwen voor het plezier op het Sneekerveer gezeild, vanaf 1814 is er een Sneeker Hardzeildag met platbodems. Eerst vanaf een startpunt op de Roekoepolle, een nu verdwenen eilandje dat even ten noorden van het Starteiland lag. Later vanaf het Kolmeersland, het huidige Starteiland. In 1934 was er voor het eerst al een hele zeilweek. Een waar evenement.

Rond 1932 is een uitzichttoren en een Paviljoen gebouwd aan de oever van het Pottengebied. Er was een restaurant met hotelkamers op de plek waar nu de beachclub is. De uitspanning lag aan het eind van een half-verhard pad vanaf de Griene Dyk, (min of meer) op de plek waar de Paviljoenwei nog steeds ligt. Wellicht was dit de plek van waar men overstak naar de Roekoepolle. Deze situatie is decennia lang vrijwel onveranderd zo gebleven: een paviljoen aan het eind van een lang pad.

Ook op een topografische kaart uit 1960 is de situatie zo. Daarop is te zien dat de Paviljoenwei inmiddels verhard is en doorgetrokken richting Offingawier. In de loop van de jaren zijn er verschillende paviljoens geweest met diverse uitzichttoren. In 1967 waren de nieuwbouwplannen gereed om 'op deze plaats een aantrekkelijk Hotel-paviljoen te realiseren'.

Vanaf 1970 ontwikkelt de (water)recreatie zich snel verder om dat de middenklasse meer vrij tijd en economische voorspoed kreeg. Het gebied ontwikkelt qua sfeer van min of meer deftige zeil-events en -wedstrijden naar populair (water)recreatiegebied. Dan wordt de recreatieplas aan de noordzijde gegraven en komt er een camping met een aantal vakantiehuizen aan de Groote Potten. De Paviljoenwei wordt doorgetrokken naar het veer richting het Starteiland. Dat eiland, het Kolmeersland heeft de functie van de Roekoepolle overgenomen toen het Prinses Margrietkanaal werd verbreed.



Sneeker Hardzeildag 1913 bron: www.ssrp.nl



Paviljoen Sneekerveer ca 1935



Hotel Sneekerveer



Sneekerveer, het paviljoen op de achtergrond



topografische kaart 1982 (Bron: Topografische Dienst Kadaster)



topografische kaart 2019 (Bron: Topografische Dienst Kadaster)



schets voor het Starteiland (Bron: Zicht op het Meer, 2005)

Vakantie verlangt verblijf

Halverwege de jaren 80 breiden de recreatievoorzieningen zich verder uit rond het paviljoen. Er komen een jachthaven en nieuwe campings. Deze projecten ontwikkelen zich elk op eigen wijze los van de landschappelijke onderlegger. Zo lijkt de recreatieplas precies op andere gegraven recreatieplassen in Nederland uit die periode, zowel in vorm(loosheid) als in de inrichting van de oevers.

Vanaf 2010 is sprake van een verdere ontwikkeling van recreatiewoningen aan de Grootte Potten. Ook wordt dan meer water gegraven tussen de Houkesloot en de Griene Dyk. Dit als uitvloeisel van het Structuurplan Houkepoort-De Potten. Ook deze recreatiewoning-complexen ontwikkelen zich los van de landschappelijke onderlegger; een serie vlekken met elk een eigen vorm en uitstraling.

Anno 2020 is De Potten één van de belangrijkste watersportcentra van Fryslân, in het hart van de provincie middenin het merengebied en omgeven door natuur en weilanden. Ruimtelijk gezien hebben de ongebreidelde ontwikkelingen er een rommelige plek van gemaakt. Vanuit de financiële analyses blijkt bovendien dat De Potten een weinig rendabele bestemming is.

Investerings in het Starteiland

Als uitwerking van de beleidsnota's "Zicht op De Meer" wordt er vanaf 2006 op en rond het Starteiland geïnvesteerd in de watersport. Er komt een derde nieuwe haven voor grotere schepen en het wedstrijd- en trainingscentrum wordt uitgebreid. In 2019 is een nieuwe elektrische pont in bedrijf genomen.

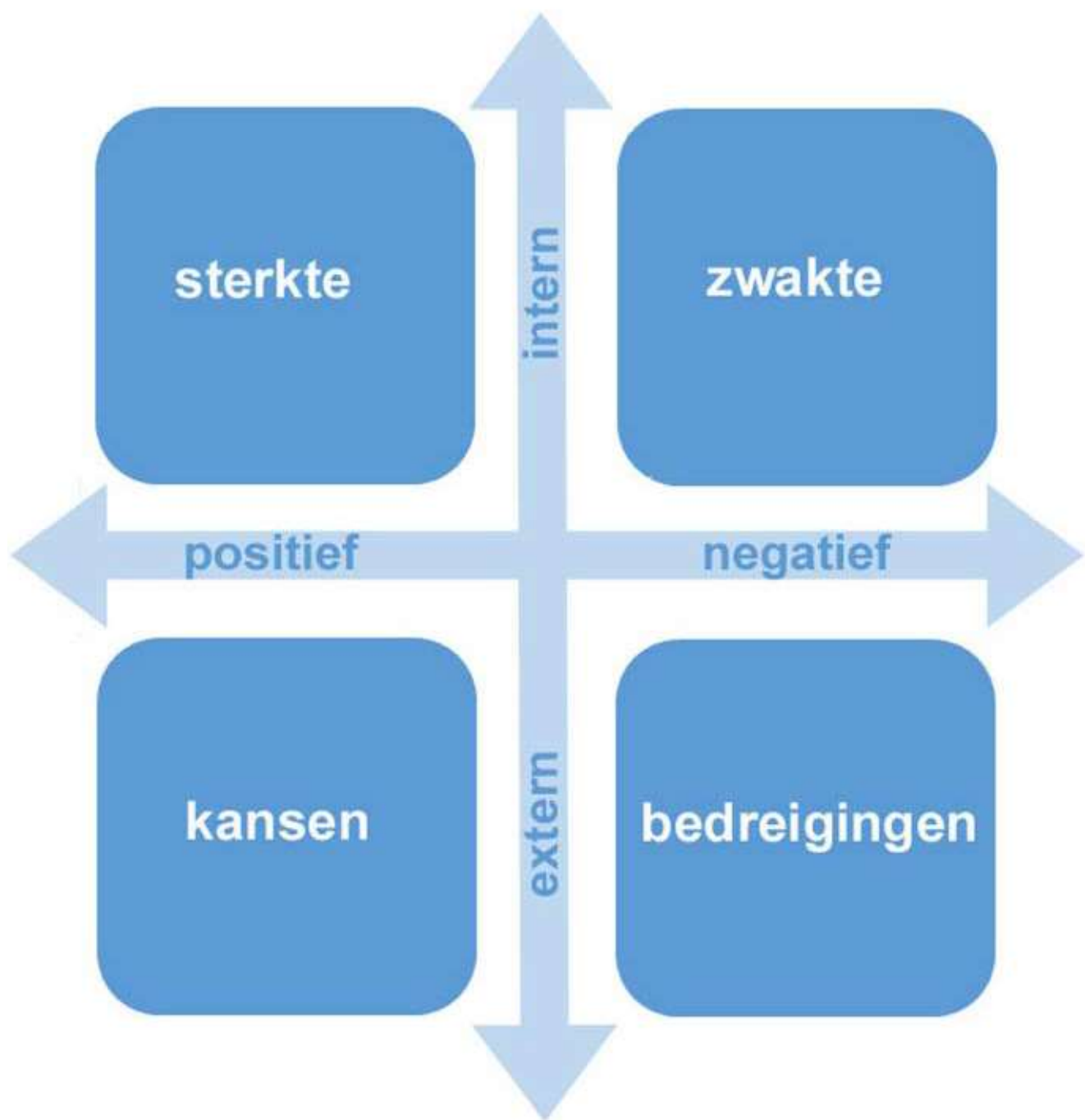
Rond de recreatieplas

De recreatieplas met zijn oevers is altijd openbaar toegankelijk gebleven. Het is een geliefde rondwandeling voor bezoekers. De komst van de waterskibaan een paar jaar geleden heeft de belevingswaarde van de plas versterkt met mogelijkheid om een ijsje te kopen.

Meer informatie over de ontwikkelingsgeschiedenis is te vinden op: <https://sudwestfryslan.nl/onderwerp/landschapsbiografie-sudwesthoeke/>

Conclusies

Anno 2020 is De Potten één van de belangrijkste watersportcentra van Fryslân, in het hart van de provincie. Het gebied -en vooral het starteiland- is een landelijk icoon op wedstrijdzeil gebied. De Potten heeft een natuurlijke en cultuurhistorische voorsprong ten opzichte van veel andere (water)recreatiegebieden. Deze voorsprong lijkt de afgelopen decennia niet altijd slim benut en is wellicht wat ondergesneeuwd onder de populariseringstendens en ontwikkelkracht van de verblijfsrecreatie (recreatief vastgoed) en veranderende vaarcultuur. Bovendien hebben ruimtelijk onafhankelijke ontwikkelingen er een rommelige plek van gemaakt.



3. WAT IS ER AAN DE HAND?

De toeristisch-recreatieve situatie van De Potten is beschreven aan de hand van de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. De input hiervan is opgehaald tijdens gesprekken, groepsdiscussies, expertobservaties en analyses. Zie voor de volledige analyse bijlage 1.

De Kracht van De Potten

De kracht van De Potten ligt in haar historisch gegroeide watersport DNA en mix van water-gerateerd recreatief aanbod. Het gebied ligt uniek aan het bekende Sneekmeer, in de nabijheid van watersportstad Sneek en is omgeven door top-natuur en mooi landschap.

- Potentieel sterk recreatief cluster met gedifferentieerd aanbod nabij Sneek.
- Aantrekkelijk (dagrecreatief) gebied voor bewoners van Sneek, Offingawier en regio
- Diverse doelgroepen (van bewoners tot wedstrijdzeilers).
- Gevarieerd verblijfsrecreatief aanbod.
- 95% Watersport met wedstrijdzeil-hotspot
- Landelijk event 'Sneekweek'.
- Top-natuur en -landschap als decor.

De Zwakte van De Potten

De minder positieve kant van De Potten ligt in de sfeerloze en onsamenvangende uitstraling van het gebied. Mede door het korte seizoen, een sterk geprivatiseerd logiesproduct en de beperkte omvang van bedrijfsmatige exploitaties is het lastig om hier een goed renderende bedrijfsvoering te realiseren. Dit resulteert in een matig verblijfsproduct.

Het dorp Offingawier ervaart verkeersdruk en dit is deels te wijten aan recreatief verkeer van en naar De Potten. De aanrijroute naar De Potten mist op zijn beurt grandeur. Het gebied kent een beperkt intrinsiek bezoekmotief; eigenlijk wil je er alleen in de zomermaanden naar toe als je iets met water hebt.

- Gedateerde en niet uitnodigende uitstraling
- Sterk geprivatiseerde verblijfsrecreatie
- Eenzijdige dagrecreatie; altijd iets met water
- Het gelaagde probleem van de bereikbaarheid
- Een kort seizoen en voor hun boterham knokkende ondernemers
- Watersporters van vroeger (en van nu...)
- Stroeve overheden, wantrouwende bewoners en niet-samenwerkende ondernemers houden het gebied in een status quo

Kansen voor De Potten

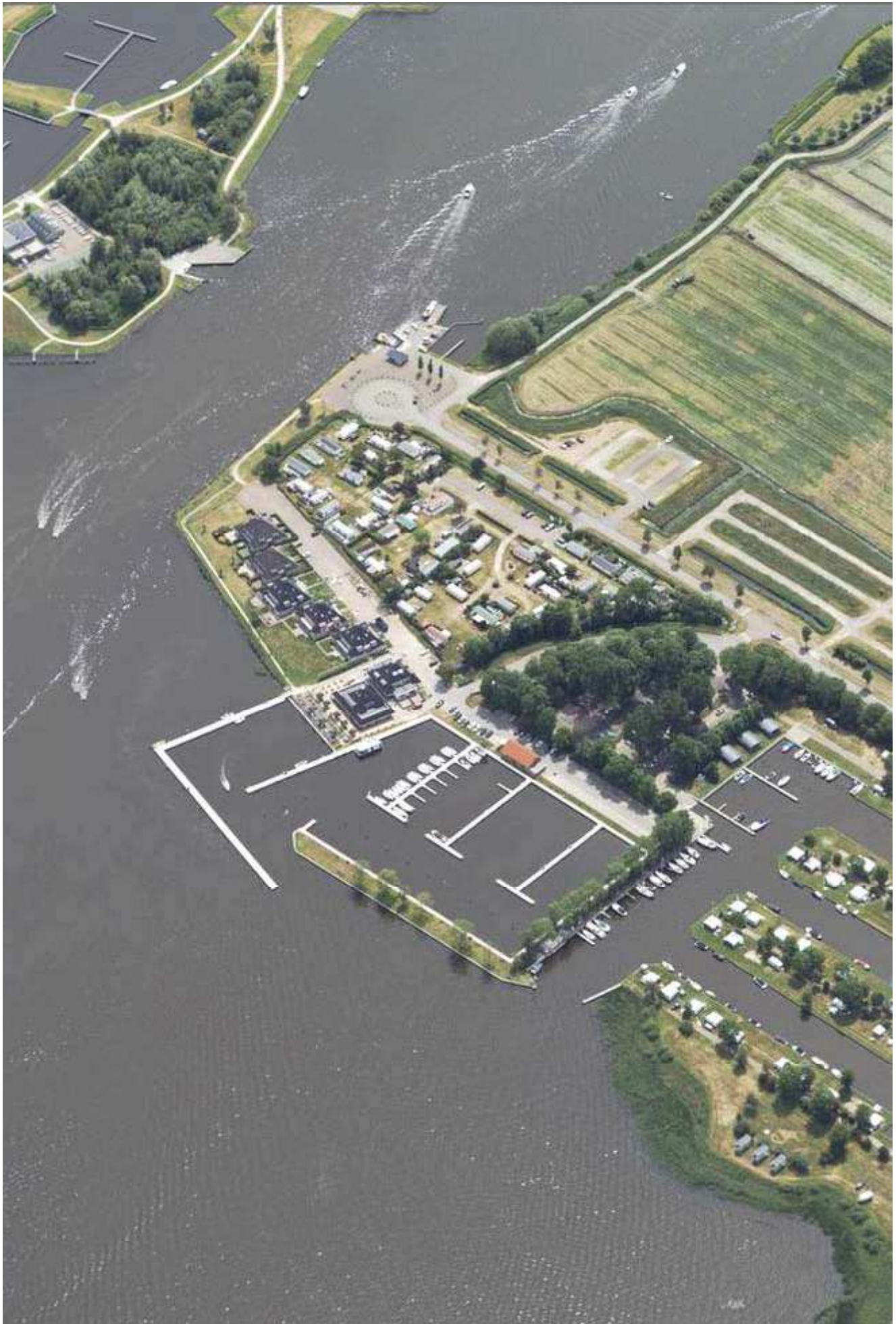
Kansen liggen op het vlak van productontwikkeling rond nieuwe sporten, festivalisering, dagrecreatieve functies, events, kleine watersport en de behoefte aan comfort en culinaire kwaliteit. Ook biedt de herstructurering voor verblijfsrecreatie de nodige kansen voor het gebied.

- Inspelen op openbare 'strandontwikkeling' en dagrecreatief aanbod
- Marktruimte voor hotelcapaciteit en verhuuraccommodaties
- Creativiteit met functies door blurring
- Duurzaamheid, kwaliteit en 'experience' steeds belangrijker
- Gestegen culinair niveau
- Nieuwe water- en landsporten
- We fietsen elektrisch
- Events en festivalisering om het seizoen op te rekken
- Kansen voor kleine, flexibele watersport

Bedreigingen voor De Potten

Naast concurrentie van andere toeristisch-recreatieve (water)bestemmingen vormt het veranderend consumentengedrag van de watersporter een bedreiging. Minder kopen en minder varen vergt aanpassing in het aanbod. Tevens bedreigt de forse domeinisering in het gebied de innovatieve mogelijkheden. Zeker buiten het seizoen kent De Potten concurrentie van meer behaaglijk gelegen recreatiegebieden.

- Ontsluiting (ook landelijk) een aandachtspunt
- Vervuiling en blauwalg binnenwater
- Watersport verandert en staat onder druk (Bron: Varen om het varen is niet meer vanzelfsprekend - Rob Vrolijk in Jachtbouw Nederland, februari 2020 en: Vitaliteitsonderzoek Logiesaccommodaties Fryslân).
- Vergrijzing en minder instroom senioren
- Kopers worden huurders
- Watersportgedrag verandert van varen naar verblijven
- Ander vaargedrag; minder uren per dag en minder dagen per jaar
- Meer versnipperd vrijetijdsgedrag
- Domeinisering door de vraag naar tweede woningen in privébezit
- Concurrentie van bestemmingen met behaaglijker omgeving (winter/na-seizoen)



beeld vanuit het noorden met het Starteiland, de Beachclub, de jachthaven en campingfaciliteiten

4. GEBIEDSCONCEPT ‘DE POTTEN²’

Het gebiedsconcept geeft de toekomstige situatie van het gebied weer zoals deze rond 2030 zal zijn gerealiseerd. We noemen het concept ‘**DE POTTEN²**’. Deze naam impliceert dat het gebied daadwerkelijk aangepakt wordt met een ambitie ‘in het kwadraat’. Het ‘kwadraat’ heeft vooral betrekking op versterking van de kwaliteit van het gebied, de vitaliteit van de recreatiebedrijven en de beleving voor de bezoeker.

Conclusies uit de analyse

De Potten heeft zich in de afgelopen decennia fors ontwikkeld als recreatiegebied. Dit heeft echter niet persé tot kwaliteitsverbetering geleid. De ontwikkeling vond veelal ongestructureerd en onsamenvattend plaats. Een gezamenlijke gebiedsvisie ontbrak, waardoor de potentie en exploitatiebaarheid negatief zijn beïnvloed. Privatisering van de ruimte met vastgoed-gedreven logiesontwikkelingen hebben hun sporen nagelaten en de exploitatiemogelijkheden van bijvoorbeeld elk-weer-voorzieningen verkleind. Dit heeft ook de openbaarheid van het gebied onder druk gezet.

Zo dreigt een scenario dat De Potten nimmer de rol zal vervullen die zij vanuit haar ligging tussen Sneek en het Sneekerveer verdient. Langzaam zal het gebiedsbeheer verder afnemen en toekomstbestendig toeristisch-recreatief ondernemerschap verdwijnen. Een geprivatiseerd gebied blijft dan over. Bewoners en bezoekers gaan het gebied mijden. En de kans is reëel dat het gebied in de toekomst voornamelijk door tweede woning-eigenaren, hun onderhuurders en voor huisvesting gebruikt zal worden. Er zijn veel voorbeelden in Nederland van Toppers van Toen die zijn afgezaakt tot schrale en soms zelfs verpauperde, onveilige oorden van vergane glorie.

Centrale gebiedsopgave: ondernemerschap en rentmeesterschap

Daarom is het nodig om fors in te grijpen. De Potten kan een toekomstbestendige toplocatie zijn voor bewoners en bezoekers op gebied van watersport, dag- en verblijfsrecreatie te midden van een schitterende omgeving. Daarvoor moet gestuurd worden op de balans tussen sterk ondernemerschap en rentmeesterschap. Sterk ondernemerschap is noodzakelijk omdat ondernemingen zorgen voor vernieuwing en activiteiten. Het is geen automatisme dat dit gebeurt. Recreatieondernemers moeten er bijzonder hard voor werken om rendabel te zijn op deze locatie. Door rentmeesterschap ontstaat gezamenlijke verantwoordelijkheid voor langdurige kwaliteitsverbetering, natuurbeheer en openbare toegankelijkheid in plaats van kortstondige projectontwikkeling, privatisering en onveiligheid. Dat betekent dat alleen krachtige ondernemers het gebied kunnen

ontwikkelen die zich conformeren aan deze gebiedsvisie. Want deze visie dient het gemeenschappelijk belang. Ontwikkelingen moeten passen bij De Potten en de omgeving. Ondernemers moeten bereid zijn om samen te werken. Samen kunnen zij veel meer waarde toevoegen dan alleen. Samen maken zij het gebied tot wat het moet worden.

Het is aan de overheid om gepaste ontwikkelmogelijkheden te scheppen waarmee ondernemers aan bewoners en bezoekers een waardevol verblijf bieden en waarmee het gebied in balans blijft met haar omgeving van agrarische grond en topnatuur. De toekomst voor De Potten moet voor ondernemers ontwikkelperspectief bieden. In de toekomst zou het gebied visueel gezien samenhang en kwaliteit moeten uitstralen. Ook zouden ondernemers en overheid meer als eenheid (ecosysteem) moeten opereren zodat ieders individuele belang beter wordt ingevuld. Tegelijkertijd vormt de verkeerskundige situatie in en rond Offingawier een belemmering voor elke ontwikkeling. Elke nieuwe ontwikkeling in het gebied zal worden bevochten als deze tot meer verkeersbewegingen leidt. Daarom zijn ook structurele verkeersmaatregelen nodig om de gebiedsontsluiting te verbeteren, ten gunste van bewoners, bedrijven en bezoekers.

Streefbeeld 2030

De centrale gebiedsopgave is vertaald in hét streefbeeld van De Potten 2030.

‘**DE POTTEN²**’ is een lommerrijk gebied middenin het karakteristieke Friese landschap van water, weiland en onbegrensde vergezichten waar veel te doen is. Als bezoeker ervaar je een omsloten concentratie aan subtiel vormgegeven recreatievoorzieningen. Elk met een eigen karakter en functie, maar altijd gericht op actie en water.

Vanaf de Paviljoenwei is het gebied te overzien en lonkt de reuring op de boulevard aan de kop. Maar eerst wordt de aandacht getrokken door spelende, luijende en vooral genietende bezoekers op het strand. Zij zijn op hun beurt actief betrokken bij de waterskiënde, wakeboardende en suppende mensen op het water.

Tussen de bomen ontwaart de bezoeker vervolgens de ‘elk-weer-galerij’. In het subtiel vormgegeven gebouw is eigenlijk altijd wel iets nieuws te zien of te ervaren, of het nu zomer is of hartje winter. Je gaat altijd even kijken wat er te doen is. Soms een wijnbeurs, soms een expositie of juist een kinderevenement.

Vanaf de ‘elk-weer-galerij’ zie je in het zuiden een lommerrijke bomenlaan richting het restaurant van De Potten. Je wordt aangetrokken door het zicht op heerlijke loungebanken onder stijlvolle parasols.

Waar ouders kijken hoe hun kinderen zeilles krijgen, bezoekers met hun sloep aanleggen en afmeren onder het genot van een glas witte wijn.

Aan de westkant van de Paviljoenwei bevindt zich de horecavoorziening in Het Paviljoen. Langs het water flaneer je langs de verschillende afgemeerde (huur)boten in de jachthaven en de luxe appartementen. Verderop wordt je aangetrokken door de boulevard langs het Prinses Margrietkanaal met het nieuwe hotel(appartement) met haar onderscheidende vormgeving. Om de hoek langs het kanaal brengt het pontje bezoekers naar het Starteiland. Hier heb je een prachtig uitzicht naar het water. Het Starteiland is hét icoon van De Potten en vervult een toppositie in de nationale watersport. In het seizoen is het een komen en gaan van recreanten en fanatieke watersporters. Tenslotte kom je verderop langs het Prinses Margrietkanaal in de verstillende rust van het natuurgebied en loop je verder, al dan niet in een rondje terug naar je vakantie-lodge.

De merkidentiteit

De merkidentiteit geeft aan welke positie **'DE POTTEN²'** inneemt in het hoofd van de doelgroep over circa 10 jaar. Het zijn de elementen die **'DE POTTEN²'** een gezicht geven in de markt. Het gaat daarbij niet alleen om visuele uitingen maar ook om de (gezamenlijke) boodschap van het gebied. De merkidentiteit heeft dus betrekking op stijl, design, kleur, logo en naam, maar ook op de tone of voice in de reclame-uitingen van alle betrokken organisaties in het gebied. Van belang is daarbij eerst te zoeken naar de onderliggende ideeën. Waarvoor komen mensen eigenlijk hier naartoe, wat is de werkelijke essentie van **'DE POTTEN²'**? Dit is vervat in de 'Golden Circle' voor **'DE POTTEN²'** (bron: De Golden Circle van Simon Sinek).

- Waarom is De Potten van waarde?

Op De Potten 'spelen mensen samen buiten' (homo ludens) in een hoogwaardige omgeving van water, weiland, topnatuur en Friese frisse lucht, zodat ze ontspannen raken en zichzelf opladen.

- Hoe wordt dit gedaan?

Door een complete bundeling van verblijfs- en dagrecreatief aanbod, passend in de omgeving, gericht op het hoogwaardig verblijven in, op en aan het water.

- Wat wordt aangeboden?

Er vindt continue product vernieuwing en bedrijvigheid plaats. Er is een breed aanbod van openbaar toegankelijke en fraai vormgegeven dagrecreatiefuncties in combinatie met commerciële dag- en verblijfsfuncties. De focus ligt op water, natuur en frisse lucht.

'De Homo Ludens' vormt een wezenlijk uitgangspunt voor **'DE POTTEN²'**. De Homo Ludens is door historicus en filosoof Johan Huizinga (1872-1945) in 1938 beschreven. Voor Huizinga stond vast dat de mens in het meest ultieme geval een spelende mens is. Alles wat wij mensen 'cultuur' noemen komt voort uit spel, en ontwikkelt zich verder als spel. Als de mogelijkheid tot spelen onder druk komt te staan, is de hele cultuur in het geding.

Daarom wordt **'DE POTTEN²'** de plek om op tal van manieren buiten te spelen. Al wandelend met de hond, suppend met de buurjongen, hardlopend met de dochter, flanerend over het stadsstrand of zeilend met de Top-coach van KWS. Maar ook tijdens bijzondere events en jaarrond in een overdekte voorziening. Al spelend genieten de bewoners en bezoekers van de topnatuur, uitgestrekte weilanden, het water, de frisse lucht en van elkaar.

Het merk **'DE POTTEN²'** kent een aantal kernwaarden die gekoesterd en versterkt worden:

- Gastvrij en uitnodigend: elke bezoeker heeft het gevoel welkom te zijn, maar wel op 'z'n Fries'. De afstandelijke hokjesgeest met hekken, slagbomen en borden wordt doorbroken. Het gebied is openbaar toegankelijk en dooraderd met routes die de koppeling met Sneek versterken en de rol als gastvrije toegangspoort voor het Sneekermeer vergroten
- Waterfront Sneek. De Potten is hét zeil- en watersport gebied in midden-Fryslân tussen Sneek en het Sneekermeer. Het waterfront is een belangrijke economische factor voor Sneek en omgeving. Sterke verbindingen verhogen de economische kracht. Het is bekend en gewild bij elke bewoner van Sneek en omstreken. Bewoners wandelen er (met hun hond), fietsen er een rondje of drinken er in het weekend een goed glas. Anderen sporten er fanatiek of genieten samen van de zeilwedstrijden op het Starteiland en karaktervolle, kleinschalige evenementen.
- Actief water: initiatieven hebben een link met het water en de natuurlijke omgeving, zowel fysiek als gevoelsmatig. Luiers mag, maar de nadruk ligt op actief 'doen';
- Modern en lommerrijk: de vormgeving, inrichting en aanbod zijn van nú. Er is een sfeer van kwaliteit en geborgenheid. Door de introverte gebiedsinrichting ligt de nadruk op de natuur en het agrarische landschap waar het gebied deel van uitmaakt;
- Ondernemend: er heerst een ondernemende sfeer met gezonde reuring. Dit wordt aangewakkerd door ambitieuze ondernemers die hun bezoekers kwaliteit bieden. Betrokkenheid van de overheid is hierbij een cruciale randvoorwaarde.

De merkbelofte beschrijft wat **'DE POTTEN²'** belooft aan haar gasten: 'De herinnering aan een bijzondere ervaring. Een herinnering waarbij gasten 'samen buiten speelden'. Deze herinnering draagt bij aan het geluk, de (mentale) gezondheid en ontspanning van iedere bewoner en bezoeker.'

Doelgroepen 2030

De bezoekers van **'DE POTTEN²'** die zich agetrokken voelen door het gebied verschillen in hoofzaak weinig met het huidige type gast. Het is een gevarieerde gebruikersgroep die verspreid over de verschillende zones goed samen gaan.

- **Meer leefbaarheid voor bewoners uit Sneek en Offingawier**
 - o Bewoners uit Sneek en Offingawier gebruiken het openbaar toegankelijke gebied voor het dagelijkse/wekelijks ommetje per fiets of wandelend. Het gaat om de frisse neus, buiten zijn in de natuur en weilanden, een ijsje halen, vertoeven aan het strand en bootjes kijken.
 - o Bewoners uit Sneek en Offingawier worden getrokken door de reuring en evenementen op De Potten en het Sneekermeer. Ze genieten van een lokaal food-event, zeilwedstrijden, oldtimer-dag, jazz aan het water, 'op en aan de Sneeker Boulevard' en 's winters in de overdekte 'elk-weer galerij' die functioneert als (sportief) trefpunt.
- **Steeds wat te doen voor actievelingen uit de regio**
 - o Jonge, actieve dagrecreanten uit midden-Fryslân (tot ca. 35 jaar). Bij de Potten genieten ze samen van het water, de omgeving en de activiteiten in een waardevolle ambiance.
 - o Actieve senioren uit midden-Fryslân. Zij eisen kwaliteit, gemak en luxe en ze huren graag een sloepje. Zeilen deden ze in het verleden en is nu voor de kleinkinderen. Ze komen vanaf hun woonadres of vanaf het water.
- **Wedstrijdzeilers en hun families**

Wedstrijdzeilers komen uit het hele land. Ze trainen of varen wedstrijden op het Sneekermeer.
- **Verblijfsrecreanten**
 - o Bovenmodale familiemarkt in watervakanties (Nederlands en Duits). Van instap tot geofende watersporter die ontzorgd wil worden tijdens zijn vakantie aan en op het water. Actieve families die samen genieten van het varen, eten, spelen op, in en rond het Sneekermeer.
 - o Drie-generatie gasten. Kinderen en kleinkinderen worden verwend en geïntroduceerd in de watersport tijdens drie-generatie vakanties: van kampeerders tot bungalowgasten.



finish van de regenbogen bij de starttoren tijdens de Sneekweek in 2019

5. REALISATIE 'DE POTTEN²'

De vraag is nu hoe het nieuwe gebiedsconcept daadwerkelijk vorm krijgt. Want om 'DE POTTEN²' te realiseren is een aantal fundamentele keuzes van belang, ze geven richting aan de realisatie. Het gaat om zes hoofdlijnen.

1. Versterk de (jaarrond) bedrijvigheid

De Potten is geen A-locatie voor recreatiebedrijven. Het rendabel laten functioneren van een recreatie-onderneming is lastiger dan door velen wordt gedacht. Dit komt door (onsamenhangende) keuzes uit het verleden en het korte seizoen. Het versterken van de bedrijvigheid in het gebied is dan ook voorwaarde voor verdere ontwikkeling. Seizoen verlenging biedt kansen, al is jaarrondexploitatie niet realistisch door de kwetsbare natuur en de beperkte opties buiten het hoogseizoen: weinig potentiële bezoekers, koud en winderig voor- en najaar. Daarom zorgen de volgende impulsen voor versterking van bedrijvigheid:

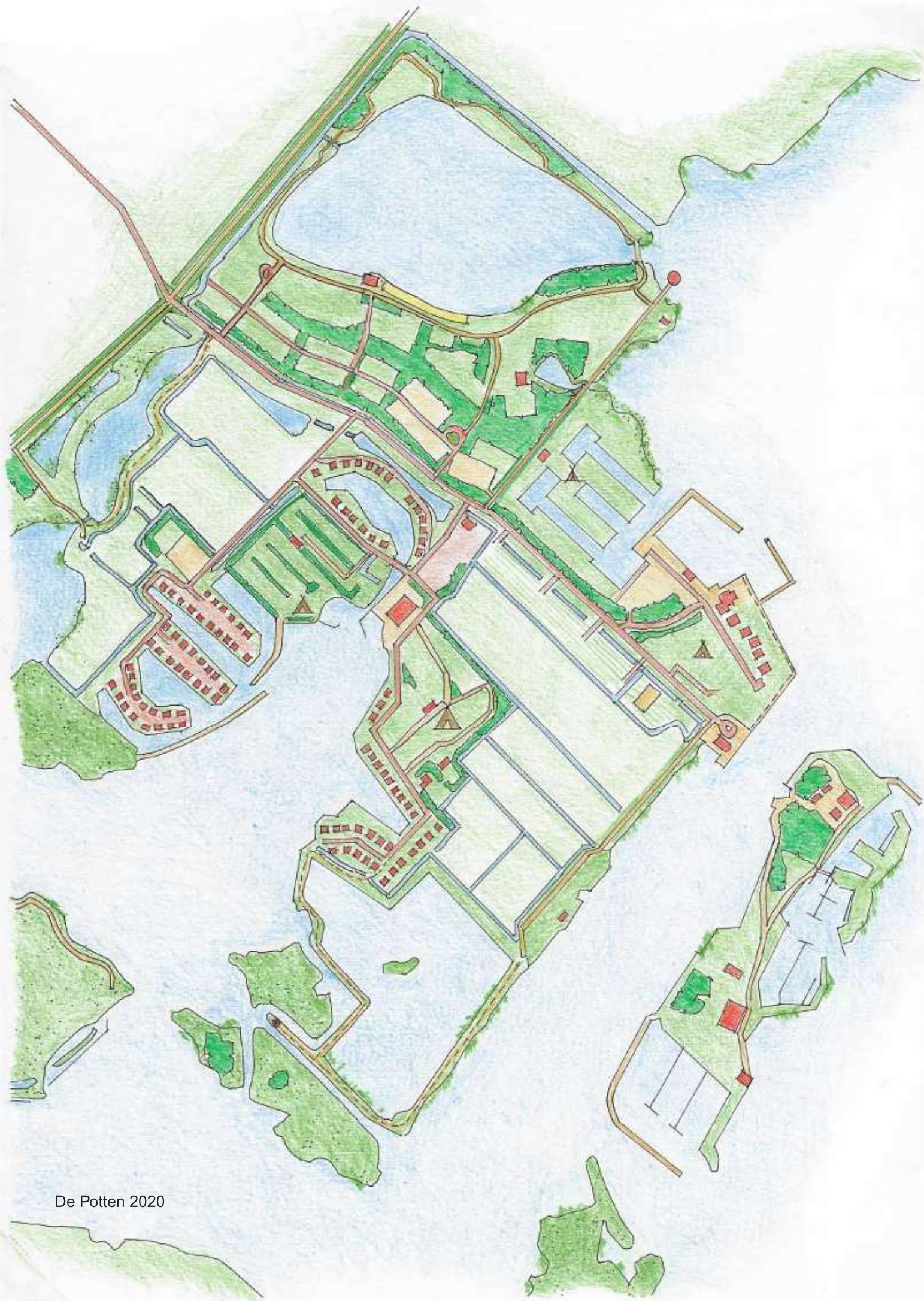
Versterken evenementenfunctie. Als eerste wordt de evenementenfunctie waarmee De Potten bekend is geworden (zeilevenementen) doorontwikkeld. Kleinschalige evenementen en minifestivals vormen het bindmiddel tussen de functies in het gebied en spelen in op een trend in de samenleving. Een kleinschalig, karaktervol en goed geoutilleerd evenementengebied wordt ingericht aan de zuidkant van de recreatieplas. Dit gebied leent zich voor programmering vanaf het vroege voorjaar tot het late najaar. De evenementen kunnen variëren van (water)sport gerelateerd tot meer recreatief & lifestyle. Inspiratie kan gevonden worden in de programmering van bijvoorbeeld It Flinkeboskje in Hemelum met streekmarkten, lifestyle en buitenleven events als Home&Garden en een culinair festival. Maar ook een openlucht biosprogramma, volleybal of classic car-evenement hebben een passende aantrekkingskracht. Het gaat om evenementen met kernprincipes die passen in het gebied, voldoen aan de regels rondom Natura 2000, aansluiten bij de verblijvende gezinsdoelgroepen en die bijpassende gebruiksbepalingen sturen. Denk aan principes als: de aard van de evenementen (water-gerelateerd, lifestyle, cultureel, culinair, actief, sportief), maximaal toelaatbare geluidssterktes, tijdszones en maximum aantal bezoekers die passen bij de draagkracht van het gebied. Harde muziek, drugsgebruik en negatieve effecten op de 'leefbaarheid' en omliggende verblijfsrecreatie wordt uitgesloten.

Openbare en commerciële dagrecreatie.

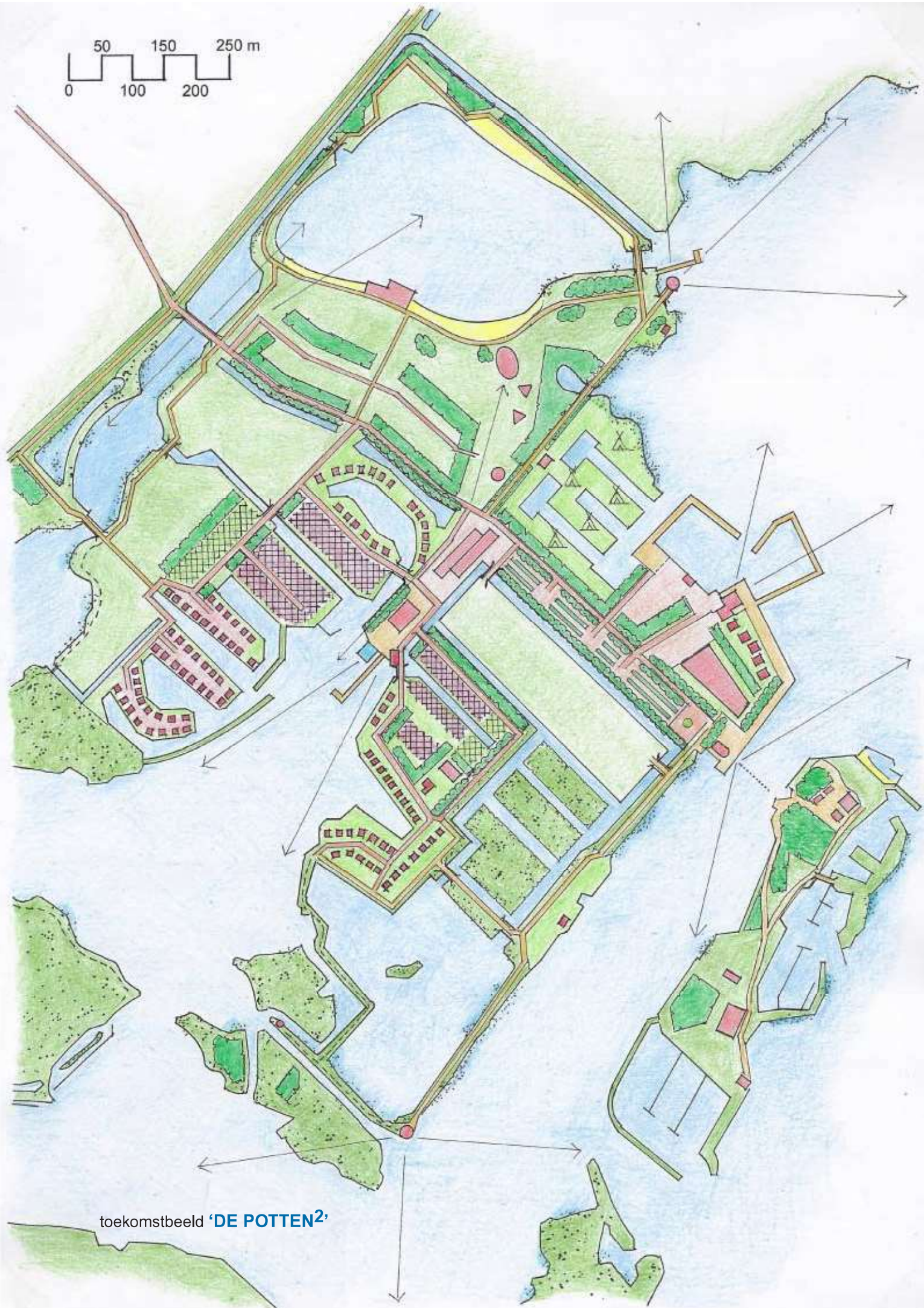
Ten tweede wordt de dagrecreatieve functie versterkt. Ingezet wordt op een combinatie van openbare- en commercieel toegankelijke



beelden van de streekmarkt It Flinkeboskje Hemelum
bron: www.itflinkeboskje.nl



50 150 250 m
0 100 200



toekomstbeeld 'DE POTTEN2'

dagrecreatie. De toegankelijkheid wordt gestimuleerd door het creëren van een volwaardig Sneeker stadsstrand met speel- en fitnessstoestellen, (natuurwater)speeltuin, ligweides, wandelpaden, openbare oevers en indien realiseerbaar meer ruimte voor gratis dagrecreatieve ligplaatsen (vingersteigers) voor sloepen, openbaar toegankelijke vis-spots, bijvoorbeeld bij de uitkijktoren.

De commerciële dagrecreatie-functies worden vooral bij horeca-locaties in het gebied geconcentreerd. Er wordt naar een seizoen-brede exploitatie gestreefd, mits het de kwetsbare natuurwaarden niet schaadt. Een belangrijke drager in het gebied vormt de recreatieplas waar de combinatie van openbaar (strand-ligweides) en commerciële dagrecreatie plaatsvindt. De waterskibaan in de recreatieplas is een in Fryslân uniek dagrecreatief product dat de gelegenheid krijgt zich verder te ontwikkelen. Dat vergt betere ruimte voor de ontvangst van gasten, passende horeca en het benutten van de mogelijkheden die strand biedt. Het naaktstrand sluit onvoldoende aan bij deze ontwikkelingen omdat de verschillende doelgroepen te sterk in elkaars fysieke nabijheid treden. Dit is voor beide doelgroepen ongewenst. Daarom wordt met de gebruikers naar een meer passende locatie gezocht. Op en rondom de recreatieplas wordt het 'plezier-element' binnen heldere zones versterkt met attracties als een waterpark en bijvoorbeeld een klimparcours. In combinatie met het evenemententerrein is dit een uitgelezen deelgebied in de zogenaamde 'familie- en evenementenzone' waar ook de kleinschalige evenementen, uitjes, familiedagen, feestjes en kleine concerten plaatsvinden.

Elk-weer-galerij. Het dagrecreatieve seizoen wordt verbreed door de realisatie van een 'elk-weer-galerij'. Dit wordt een multi-inzetbare ruimte voor sport, spel- en kinderactiviteiten, overdekte evenementen, kleinschalige concerten en tentoonstellingen. Deze dagrecreatieve functie wordt eveneens geplaatst in de 'familie- en evenementenzone' en is openbaar toegankelijk. Gezien de bezoeksstromen in het gebied is het logisch dat de 'elk-weer-galerij' gekoppeld wordt aan de entreevoorzieningen van het vakantiepark. Van belang is de exploitatie en het gebruik te borgen bij de actieve ondernemers die hiervoor een gezamenlijke uitwerking maken. Succes ontstaat door een krachtige, conceptuele uitwerking en regionaal-maatschappelijke verankering. Zo kan de 'elk-weer-galerij' worden verbonden met lokale sportverenigingen (bijvoorbeeld beachvolleybal) en kan ze inzetten op een maatschappelijk doel om bijvoorbeeld mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een rol te geven in het beheer.



referentie stadsstrand: strand Rheezerveen



camping Het Stoetenslagh met strand en plas



waterskibaan aan de recreatieplas



indoor strand Het Stoetenslagh

Toekomstbestendige verblijfsfuncties.

Ten vierde wordt de bedrijvigheid toekomstbestendiger door kwaliteitsverbetering en eventuele herstructurering van verblijfsfuncties gericht op het afvlakken van bezoekerspieken in de zomermaanden en het verbreden van het seizoen. Al zal het aantal eenheden van het vakantiepark door herstructurering met ca. 85 eenheden afnemen (zie ook hoofdstuk 7: accommodatiemix). Toeristische kampeerplaatsen worden omgezet in meer hedendaagse 'verhuurlodges' en circulaire vakantiehuizen die qua landschappelijke inpassing en look & feel het omgevingsbeeld verfraaien. Deze vakantie-verhuuraccommodaties richten zich op 'iedere portemonnee'. Verruiming van de bestemming van toeristisch kamperen aan de zuidkant van de Paviljoenwei in een bestemming voor circulaire vakantie-verhuuraccommodaties (mobiele eco-lodges en prefab-vakantiehuizen die geen footprint achterlaten) ligt dan ook voor de hand. Aandachtspunt is om de conceptuele en landschappelijke eenheid van het vakantiepark hierdoor te versterken en om niet verder te verrommelen. In de noordwesthoek van het vakantiepark is ruimte om de buitenrand langs de ontsluitingsweg van de watervilla's te benutten voor landschapsontwikkeling met in de natuur geïntegreerde en extensief gelegen mobiele eco-lodges voor vakantie-verhuur (indicatief 10 eenheden per hectare). Zij vormen de afronding en groene buitenrand van het vakantieparkterrein aan de noordwestzijde. Dit wordt gerealiseerd in combinatie met een brede waterloop-verbinding die ook recreatief gebruikt kan worden. Aan de zuidooststrand van het vakantiepark ontstaat ruimte om hetzelfde te doen met een indicatieve dichtheid van 5 eenheden per hectare in introverte eco-stijl.

Het stacaravanterrein bij de kop van De Potten zou in de toekomst plaats kunnen maken voor hotelappartementen. Deze functie kan complementair zijn aan bestaande logiesfuncties en de watersport- en recreatiefuncties in het gebied. Vanuit het Friese vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties blijkt dat er in de regio's Noordwest en Zuidwest-Fryslân marktruimte is voor nieuwe hotelkamers. Er is ruimte voor ongeveer 230 nieuwe hotelkamers over een periode van 12 jaar. Dit komt neer op een toename van de marktruimte van 2,3% per jaar. De haalbaarheid op deze specifieke locatie moet te zijner tijd door een potentiële ondernemer onderzocht worden. De Sneekweekcamping biedt meer overlast dan toegevoegde waarde voor De Potten gezien de aard van de doelgroep (feestende jeugd) en het tijdelijke karakter. Ook kan de camping wat betreft locatie en opzet beter aansluiten bij de evenementenprogrammering van de Sneekweek. In uitvoeringsstrategie wordt een nieuwe plek gezocht.



referentiebeeld ecolodges (Ljeppershiem)



referentiebeeld eco-lodges



referentiebeeld water langs de eco-lodges



referentiebeeld hotel (Hotel de Zeeuwse Kust)

Het toekomstbestendig doorontwikkelen van de verblijfsfuncties binnen de kaders van deze gebiedsvisie vergt aanzienlijke investeringen. De risico's hiervan worden door investeerders afgewogen. De situatie rond grondposities en bestemmingsfuncties vraagt een specifiek traject. De haalbaarheid hiervan moet in beeld gebracht worden. Ten behoeve van de realisatie kunnen diverse grondbeleidsinstrumenten worden ingezet. Meerdere opties (zoals grondruil en grondverkoop) kunnen hierbij betrokken worden.

Diverse horeca. De Potten is gebaat bij sterke onderscheidende horecaformules met voldoende bezoekers. Het gaat om formules die inspelen op verschillende bezoekmotieven. Er wordt ruimte geboden aan kwaliteitsontwikkeling van het horecaaanbod op vijf plekken:

- Bij de recreatieplas krijgt de waterskibaan de mogelijkheid om een horecavoorziening te realiseren in combinatie met een activiteitenverhuurfunctie. De horeca- en terrasfunctie is gericht op het Sneeker stadsstrand, familiebezoekjes, kleinschalige evenementen als welkome aanvulling op dagactiviteiten.
- Het vakantiepark zet in op kwaliteitsverbetering van haar restaurant- en terrasfunctie op de locatie op het zuiden. Het vakantiepark ontwikkelt hier een natuurzwembad en familiesteiger, een vaarbestemming voor bezoekers met jonge kinderen.
- De Beach club Sneek (voormalige paviljoen) brengt een nieuwe sfeer in het gebied. 's-Zomers tref je hier heerlijke cocktails en 's-winters is er glühwein. Referenties om naar toe te ontwikkelen: 'Badmeester Keimpe' in Balk, Beachclub Lemmer en Het Theehuis in Grou. In de toekomst is het denkbaar dat de beachclub ook de restaurantfunctie van een eventueel appartementen-hotel op de kop van de boulevard host.
- De horeca op het Starteiland wordt aangepast op de actuele trends en watersportbehoeftes van wedstrijdzeilers, publiek en vaarrecreatie. Het Starteiland is een watersporticoon van Fryslân en de horecavoorziening vormt de gastvrije huiskamer hiervan.
- De 'elk-weer-voorziening' krijgt de mogelijkheid om specifieke dag- en eventhoreca te verzorgen. De exacte invulling is afhankelijk van nadere conceptontwikkeling.

Wedstrijdzeilen. De bedrijvigheid wordt ook versterkt door de keuze voor 100% wedstrijdzeilen op het Starteiland. De organisaties kunnen overwegen om alle faciliteiten op het Starteiland te verzamelen in één nieuw gebouw. Het aanbod aan wedstrijdfaciliteiten kan worden versterkt met een verblijfsfunctie voor wedstrijdzeilers (kamers en kampeervoorziening). Binnen de wedstrijdzeilsport speelt de



referentiebeeld Beldert beach Zoelen



referentiebeeld Beldert beach Zoelen



waterterras Down Under Nieuwegein



waterterras Down Under Nieuwegein



wedstrijdzeilen

behoefte aan kortere en snellere wedstrijden. Dus in plaats van één wedstrijd van een hele middag, bestaat steeds meer behoefte aan sprints van soms maar een half uur. De jeugd wil snel en wendbaar. Daarvoor zijn momenteel tal van kleine (foilende) boten beschikbaar. Voor dit type wedstrijden is het Sneekermeer uitermate geschikt. Ook kan de watersportvereniging een 'full-concept' lidmaatschap aanbieden. Hoewel het Sneekermeer geen vaarwater biedt voor Olympische en internationale topwedstrijden, is het bij uitstek geschikt voor het ontwikkelen van jong toptalent en voor jonge watersporters die via nieuwe concepten (inclusief het schoolzeilen) de watersport ontdekken. Ook de traditionele klassen zijn van groot belang voor Sneek. Denk aan de Regenbogen, Valken, 16m2, 30m2 en het Skûtsjesilen. Deze klassen zijn al decennia lang actief op het Sneekermeer en ze zullen dit ook blijven.

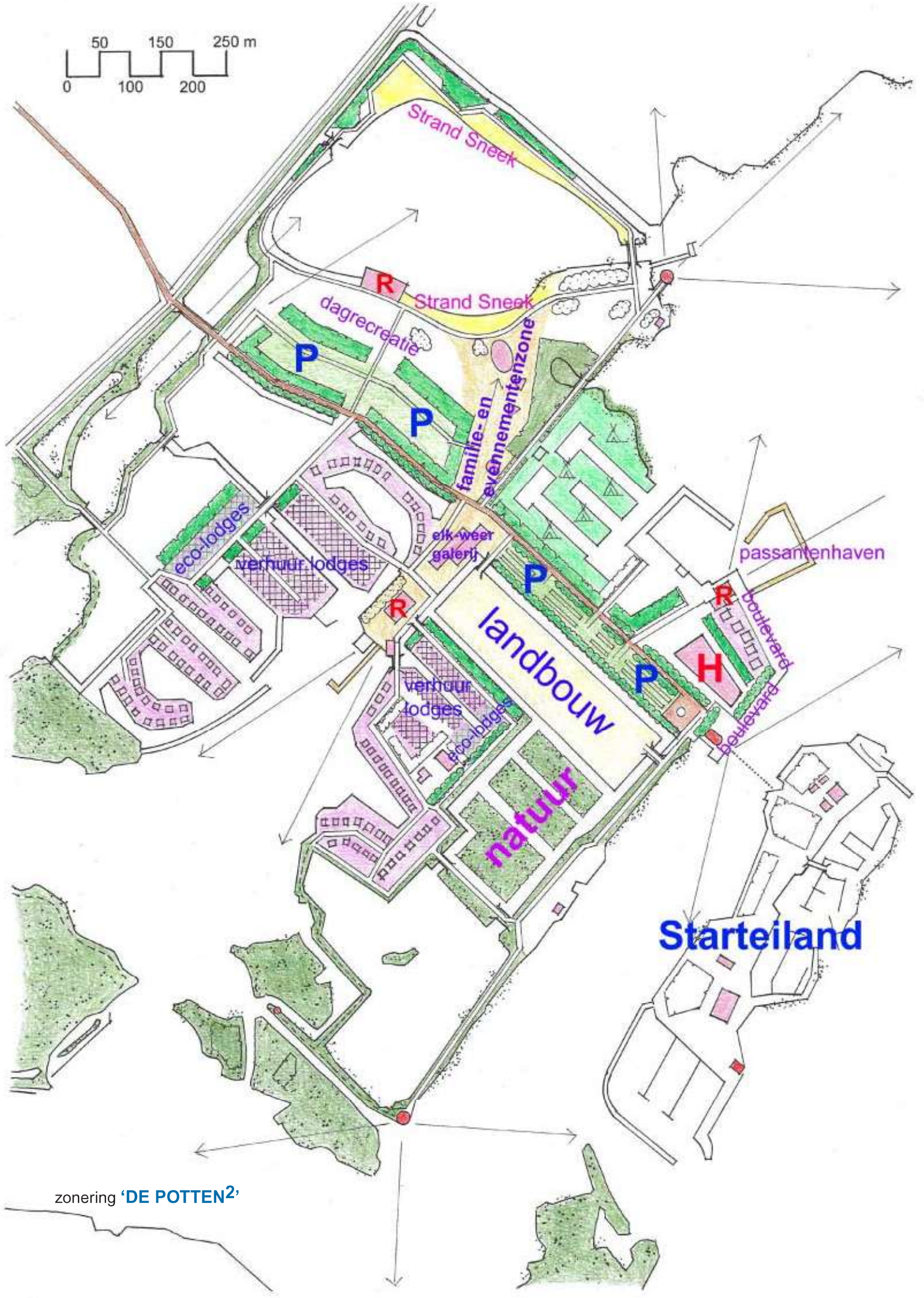
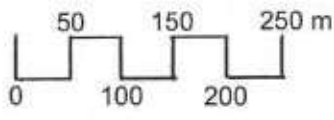
Sterke verbondenheid met Sneek. Sterke focus verdient de verbondenheid met Sneek. En daar liggen kansen: zoals de Sneeker Boulevard, waar bewoners naar hún Sneekermeer komen kijken, elkaar ontmoeten en hun dagelijkse portie frisse lucht komen inademen. Maar ook als Strand Sneek, waar jongeren afspreken om te sporten en elkaar te ontmoeten. Ook biedt de Potten een (top-)sport locatie voor de Sneeker zeilers die hier hun trainingen volgen.

Gebiedsbelang voorop. Een gebied dat intensiever wordt gebruikt zal een sterkere organisatievorm moeten hebben. De kracht zit immers in de 'bedrijvigheid' en deze moet professioneel georganiseerd en begeleid worden. Een verzameling individuele ondernemers, terreinbeheerders en bewoners verandert naar een samenhangend "ecosysteem" dat verbonden is met de omgeving. Dit ecosysteem zet in gezamenlijkheid in op:

- Continue dialoog met bewonersgroepen;
- Gastvrijheid, positionering en bestemmingsmarkering;
- Vernieuwing en innovatie door bijvoorbeeld in samenwerking met natuurorganisaties te werken aan natuur-inclusieve-projecten;
- Evenementenkalender land en water;
- Gezamenlijk onderhoud dat aanvullend is op de gemeentelijke en waterschaps-diensten en facilitaire diensten: schoonmaak en beveiliging, zoals in een winkelcentrum;
- Eén stem naar gemeente en gebiedspartijen over beheer en kansrijke doorontwikkeling. Zo liggen er kansen voor beter onderhoud van kano-routes en wellicht enkele extra Marrekrite-ligplaatsen als Marrekrite hier kansen toe ziet.

Op deze manier wordt De Potten een recreatiegebied dat is ingebed in een fantastische omgeving

waar iedereen zich welkom voelt: bewoners, bezoekers en ondernemers. Dat gevoel gaat verder dan het vriendelijk te woord staan van gasten. Het gaat om een verrassende benadering die door bewoners en ondernemers wordt uitgedragen, informatiever-schaffing, het naar elkaar doorverwijzen en inspelen op actualiteiten. Kortom een gezamenlijke aanpak om de gast op het schild te hijsen en te verwennen. Een gast van De Potten is een gast van iedereen.



zonering 'DE POTTEN²'

2. Ontwikkel Zonering

De Potten kent een aantal zones met specifieke kenmerken. Dit zijn gebieden met een eigen doelgroep, landschappelijke kenmerken en min of meer onderscheidende functie. De zones bieden de bezoekers duidelijkheid en oriëntatie (overzicht). In iedere zone vindt vernieuwing plaats.

Zone 1. De 'Centrale As' (Paviljoenwei) ingericht als lommerrijke allee met de mogelijkheid om in de toekomst een appartementenhotel op de kop te realiseren;

Zone 2. De 'familie- en evenementenzone' een beschut gebied met tal van faciliteiten, haaks op de Paviljoenwei met de 'elk-weer-galerij'. Deze lommerrijke familie- en evenementenzone start bij het vakantiepark-restaurant en loopt door tot en met de recreatieplas. In het zuidoosten start de zone met familiehoreca op het vakantieparkterrein. Vervolgens zijn er sport- en familie-gerelateerde speelvoorzieningen in en om de 'elk-weer-galerij'. Tenslotte komt men rondom de recreatieplas met het Sneeker Stadsstrand in een deel waar de actie plaatsvindt. Hier ontstaat ruimte voor meer spectaculaire voorzieningen. Ook voor de lokale inwoners is deze zone aantrekkelijk om naar toe te fietsen/rijden. De realisatie van de zone heeft gevolgen voor parkeer- en kampeervoorzieningen. Welke dat exact zijn en hoe deze gecompenseerd moeten worden dient in de vervolgtraject op detailniveau te worden uitgewerkt.

Zone 3. 'Waterboulevard van Sneek': aan het eind van de Paviljoenwei ontstaat de feitelijke 'Sneeker Stadsrand', de aantrekkelijke waterkant waar iedereen graag flaneert, neerstrijkt op de promenade-trap en uitkijkt over het Sneekermeer. In deze behoefte wordt voorzien door een uitnodigende waterboulevard. De boulevard maakt het beter mogelijk om de water-land verbinding intenser te ervaren.

Zone 4. 'Strand Sneek': een volwaardige en openbaar toegankelijke strandfunctie. Bezoekers uit de regio en van het vakantiepark kunnen hier samen zijn. Het accent kan liggen op de namiddag met uitloop naar de avond met strandhoreca (verzorgd



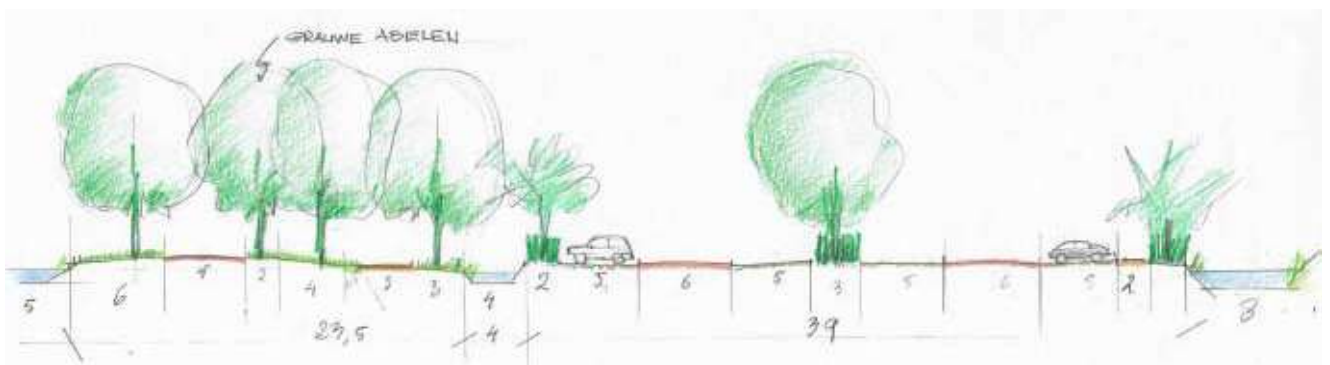
referentiebeeld laan



referentiebeeld familiezone



referentiebeeld boulevard Sneek



principeprofiel 'centrale as'

door de waterskibaan). Dit gebied is lommerrijk en heeft een stijlvolle inrichting. Een deel van dit strand kan voorlopig als naaktstrand functioneren tot een betere locatie is gevonden.

Zone 5. 'Het Starteiland': dé plek voor wedstrijdzeilers in Fryslân en hun publiek. Ook wordt het gebied een plek voor recreatieve zeilers, maar altijd met het wedstrijdelement als kern. Het eiland wordt voorzien van een centraal gebouw met het trainingscentrum, de starttoren, sanitair en event-horeca. Er wordt een plan ontwikkeld om als publiek de zeilwedstrijden intenser te beleven vanaf het Starteiland. Denkbaar is het volgen van zeilwedstrijden via beeldschermen en/of vanaf een verplaatsbare en drijvende watertribune met podium of klein amfitheater. Daarmee wordt het accent van het daadwerkelijk beleven van (sport)events kracht bijgezet. Dit kan ook voor kleinschalige muziek-, theater- of filmevenementen worden ingezet. Zo ontstaat een focus op het sportieve zeilen met ondersteunende events daar omheen. Van belang is de opties vooraf te toetsen op de inpasbaarheid binnen de Natura 2000 wetgeving en eventuele effecten op de wind.

Zone 6. 'De natuurzone': De Potten ligt te midden van open weidengebied en een kwetsbaar Natura 2000 gebied. Deze ligging is een absolute kracht die gekoesterd en verder uitgebouwd wordt door meer natuurlijke elementen toe te voegen: extra water met flauwe oevers en graslanden met een natuurlijk karakter. Op deze manier wordt de natuur letterlijk onderdeel van het recreatiegebied en het vormt de buffer naar Natura 2000. De natuurzone is goed beleefbaar vanaf struin- en kanoroutes. De natuurzone sluit haaks aan op het bestaande agrarisch gebied evenwijdig aan de Paviljoenwei.

Routes lopen door de verschillende zones heen. Daarbij ligt de focus op het maken van 'rondjes'. Want dat is nu eenmaal leuker dan heen en terug dezelfde weg afleggen. Ook het rondje voor de kanoërs kan verder uitgebreid worden.

3. Creëer openheid

Een zekere mate van 'openheid' zowel letterlijk als figuurlijk biedt kansen voor het gebied. Fysieke openheid zorgt er voor dat de (natuurlijke) omgeving meer in het gebied wordt betrokken. Openheid betekent ook openbaarheid, gastvrijheid door slagbomen en hekken te verwijderen. Bezoekers kunnen letterlijk meer kanten op. In de praktijk betekent het zorg voor zichtlijnen, blik op het water, maar ook voor toegankelijkheid van de waterkant (boulevardgedachte). Het aantal privédomeinen wordt geminimaliseerd en het aantal recreatiewoningen breidt niet uit.



referentiebeeld speelstrand (De Kuilaart, Koudum)



waterskieën (waterskibaan Sneek)



foilen



referentiebeeld drijvend podium en tribune



referentiebeeld stadsstrand (Tilburg)

4. Stel grenzen

De doorontwikkeling van De Potten kent grenzen. Het gebied ligt midden tussen waardevol Natura 2000 gebied en heeft daarom een beperkte draagkracht. Om recreatieve diversiteit te behouden heeft het aantal uitgeponde tweede woningen zijn grens bereikt en uitbreiding van exploitatie-gebonden verblijfsconcepten (glamping, lodges, hotelappartementen) moet beperkt worden binnen een heldere demarcatiegrens. Deze grens moet gepaard gaan met het verhogen van de bezettingsgraad en omzet van het bestaande verblijfsproduct, door een verbeterde verblijfskwaliteit en versterkte bedrijvigheid. Een tweede demarcatielijn wordt getrokken langs het water. Het gebied vlak langs het water is de meest waardevolle zone van het gebied. Deze vrije zone langs het water is gegarandeerd maximaal openbaar. Daarom wordt daar waar mogelijk langs het water een niet-privatiseerbare zone gemaakt die te allen tijde openbaar toegankelijk is.

5. Ontwikkel een Look & Feel

Het huidige karakter van De Potten is rommelig en ongestructureerd door een scala aan verschillende (bouw-)stijlen. Van gedateerd en landschappelijk nauwelijks ingepast stacaravan-aanbod en slordige gebiedsinrichting tot de overheersende uitstraling van onlangs gerealiseerde recreatiewoningen die geen eenheid vormen met hun omgeving. Samen tasten zij de look & feel van De Potten aan. Daarom wordt in deze gebiedsvisie ingezet op een eenduidige lommerrijke beeldkwaliteit die het gebied nieuw elan geeft. Modern en met een natuurlijk-stijlvolle uitstraling, introvert en ondergeschikt aan kenmerkende natuur- en landschapswaarden. Het is de uitdaging om qua inrichting voort te bouwen op de landschappelijke onderlegger. Behalve dat nieuwe ontwikkelingen dus een hoogwaardige beeldkwaliteit zullen hebben, zullen bestaande ontwikkelingen beter passend gemaakt moeten worden. De Paviljoenwei wordt een belangrijke drager van het gebiedsbeeldmerk: een boomrijke allee, stijlvol, traditioneel, goed functionerend voor evenementen en clean. Het straatmeubilair, verlichting (alleen dat wat functioneel nodig is en vogelvriendelijk), wegprofiel en beplanting is overal in dezelfde sfeer. Hier en daar worden vormen van storytelling gebruikt (bijv. in nieuwe multifunctionele voorziening) met eigentijds gebruik van rustieke beelden en modellen. Om de herkenbaarheid van het gebied en trots van bewoners en ondernemers te versterken kan ook gekozen worden voor een kunstzinnig landmark dat de gebiedswaarden uitdraagt. Zie hiervoor bijvoorbeeld www.hetpaardvanfriesland.nl.

6. Los de bereikbaarheidsproblematiek op

Bereikbaarheid is niet hét probleem van De Potten, maar het overheerst wel in de planvorming. In feite is De Potten redelijk goed bereikbaar, behalve via het openbaar vervoer, met caravan- en trailercombinaties en over het water met vaartuigen met diepgang. De bereikbaarheid van De Potten over de weg is vooral een verkeersveiligheidsissue voor de bewoners in Offingawier. Zij ervaren verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling als 'de laatste druppel'.

Per auto. Uit gesprekken met vertegenwoordiging van Offingawier blijkt dat de ervaren verkeersoverlast vooral komt van de dagelijkse stroom niet aan De Potten gerelateerd verkeer én van het verkeer van en naar De Potten tijdens piekperiodes. Dit wordt ondersteund door de verkeerscijfers uit de separaat opgestelde notitie 'Bereikbaarheid De Potten' van GoudappelCoffeng (2020), de verkeersrapportage bij Ambitiedocument De Potten. Hieruit blijkt dat slechts enkele weken in de zomer het verkeer naar De Potten bepalend is. Voor de rest van het jaar is het overige doorgaande verkeer bepalend. Alleen gedurende de Sneekweek blijken de verkeersintensiteiten door Offingawier boven de maximaal wenselijke aantallen van 4.800 motorvoertuigen per etmaal uit te komen. Uit doorrekening van de ambities in deze gebiedsvisie blijkt dat dit op termijn voor 2 of 3 weken zal gelden. Daarom is het effectiever de bereikbaarheid van Noordoost-Sneek inclusief De Potten als gemeentelijke mobiliteitsopgave te beschouwen en de koppeling met de gebiedsvisie van De Potten los te laten.

Per fiets. De Griene Dyk is dé fietsroute vanuit Sneek naar De Potten. 's Nachts is de dijk donker en dit zal zo blijven. Voor een veilige nachtelijke bereikbaarheid per fiets zal het fietspad door Offingawier verder moeten worden doorgetrokken en goed verlicht. De realisatie van een zogenaamd Toeristisch Overstappunt (TOP) op De Potten biedt verdere kansen voor fietsers, wandelaars en vaarders.

Parkeren is een belangrijk aspect van de bereikbaarheid van De Potten, dat aanpassing vergt. De huidige parkeerplaats bevindt zich namelijk op de meest waardevolle locatie bij de waterkant nabij de kop van het gebied. Deze locatie is bovendien mager vormgegeven. Langs de Paviljoenwei zullen de parkeermogelijkheden beter worden ingepast. Parkeerproblematiek doet zich vooral tijdens de Sneekweek voor. Een 'Noodparkeerterrein' ten tijde van de Sneekweek blijft noodzakelijk. Inzet wordt om te ontmoedigen dat mensen met de auto naar het gebied komen door alternatieven te stimuleren. Denk aan een Watern-taxi vanaf Sneek. Dit wordt nader uitgewerkt.



RCN De Potten 2019

6. UITVOERINGSSTRATEGIE

Dit gebiedsconcept daagt uit om samen te werken zonder vrijblijvendheid. Een nieuwe werkwijze is nodig om 'DE POTTEN²' te realiseren: een op eco-systemen gebaseerde strategie. Want net als in de natuur geldt ook op De Potten dat goede samenwerking de som van de afzonderlijke delen extra vergroot. Voor verdere realisatie van de plannen is tijd, inzet, passie en doorzettingsvermogen noodzakelijk. Niets gaat vanzelf, laat staan dat het van vandaag op morgen is gerealiseerd. Daarom is het van belang in ieder geval te starten en zo snel mogelijk stappen te zetten. Want door het zetten van stappen, hoe klein ook, blijft de energie stromen en wordt betrokkenheid versterkt.

Om snel te kunnen starten worden de stappen in logische volgorde gezet. Dat betekent bijvoorbeeld dat op heel korte termijn gestart kan worden met keuzes die nog geen implicaties hebben op de verkeersintensiteit. Dus doen wat kan, en begin vooral.

Partners

De meest enthousiaste en betrokken partners vormen de "coalition of the willing". Zij conformeren zich (bijvoorbeeld aan de hand van een convenant) aan dit gebiedsconcept en de professioneel geleide uitvoering. Tegelijk houden ze voldoende vrijheid voor het maken van individuele keuzes. Mogelijke partners zijn:

- Actieve recreatieondernemers (en -vertegenwoordigers);
- Ambitieuze terreinbeheerders;
- Positieve bewonersvertegenwoordiging die zorgt voor continue dialoog met bewoners;
- Gemeente Súdwest-Fryslân die dit gebiedsconcept als strategisch gebiedsproject omarmt en capaciteit en deskundigheid beschikbaar stelt;
- De provincie vanwege haar faciliterende rol in bestemmingsontwikkeling;
- Proactieve deskundigen;
- In de toekomst kunnen ook nieuwe exploitanten die innovatie aanjagen een rol krijgen.

Veranderopgaven

Wij onderscheiden 6 thema's die worden opgepakt, de veranderopgaven. Bij elke opgave hoort een eigen planning, zijn eigen mensen betrokken en zelfs een eigen begroting. Elke opgave kent een eigen netwerk van partners die ervoor zorgen dat een veranderopgave wordt gerealiseerd. Op dit moment wordt gedacht aan de volgende veranderopgaven:

1. Gebiedsontwikkeling & grondexploitatie

Zie ook hoofdstuk 7 onder gebiedsontwikkeling en grondexploitatie. Een gebiedsontwikkeling is nodig om de beoogde deelgebieden uit hoofdstuk 5 te

creëren. Er moet voldoende aandacht zijn voor flexibiliteit (de wereld verandert snel), prioritering en korte en lange termijn maatregelen.

Een deel van het Potten-ecosysteem gaat zich hiermee bezighouden. Uiteindelijk mondt de gebiedsontwikkeling uit in een nieuw bestemmingsplan. Het deel van het Potten-ecosysteem dat hieraan werkt stelt een projectplan op. Deze gebiedsvisie vormt het kader. In het projectplan komt o.a. aan de orde: de rollen van betrokkenen, de procesbeschrijving, betrokken partners, inhoudelijke doelen per deelgebied, benodigde capaciteit, type deskundigheid die nodig is, financiële paragraaf en planning. Zij gaan ook met specifieke zaken aan de gang, bijvoorbeeld een locatie van de Sneekweekcamping en een nieuwe plek voor het naaktstrand.

2. Events op land & water

Op diverse locaties op De Potten ontstaat in de toekomst ruimte voor kleinschalige events. De principes en afgeleid daarvan de gebruiksregels worden door de partners met de gemeente uitgewerkt. Een gezamenlijke evenementenagenda wordt opgesteld door de partners. In ieder geval zijn hierbij betrokken: de KWS, de horecaondernemers, beheerder van het evenemententerrein bij de recreatieplas en de exploitant van de 'elk-weer-galerij'. Het aantrekken van een terugkerend en vernieuwend internationaal (water)sportevent dat ideaal op het Sneekmeer past, kan een impuls aan de reputatie van De Potten geven.

3. Innovatie & productontwikkeling

Recreatieondernemers en terreinbeheerders/natuurorganisaties gaan elkaar versterken in hun idee- en planvorming. Regelmatig komen ze bij elkaar in zogenaamde atelier-sessies die professioneel worden begeleid. Dan pitchen ze hun nieuwe ideeën en producten aan elkaar. Ze houden elkaar zo scherp en krijgen gratis advies van elkaar. Ook ontstaat hierdoor wellicht een basis voor gezamenlijke productontwikkeling, natuur-inclusieve-projecten en collectieve bevordering van gastvrijheid;

4. Bereikbaarheid

Rondom de bereikbaarheid van De Potten en de verkeerssituatie in Offingawier vormen zich gezaghebbende partners die actief bijdragen aan een oplossing in draagvlak, invloed, geld, ruimte en tijd. Deze partners worden bijgestaan door een deskundige. Dit wordt geen praatclub maar een denk- en doe-club.

5. Fysieke look & feel

De look & feel van het gebied verdient forse aandacht. Afspraken worden gemaakt over beheerniveaus waar publieke partners voor aan de lat



Sneekweek 2019

staan. Hierbij gaat het over onderhoud van openbare ruimte, voorzieningen, schoonmaak, afval, beveiliging en de aanspreekbaarheid hierop. Afspraken worden gemaakt over ruimtelijke kwaliteitsniveaus die de betrokken private partners zelf kunnen beïnvloeden (zoals landschappelijke ontwikkeling). En afspraken worden gemaakt over beheerniveaus die betrokken partners bovenop de gemeentelijke kwaliteitsniveaus plaatsen. Vervolgens wordt de uitvoering ter hand genomen. Elkaar kunnen aanspreken op gemaakte afspraken is een basisvoorwaarde voor succes.

6. Regie op communicatie

Communicatie tussen partners in het ecosysteem én met de rest van de omgeving is van belang om draagvlak te houden en succes te boeken. Een communicatieplan en de uitvoering hiervan is een basisvoorwaarde.

Teamvorming

Vanuit de partners worden de teams opgesteld. Zij gaan aan het werk met de verdere realisatie van de veranderopgaven voor **'DE POTTEN²'**. Niet elke partner is betrokken bij elke opgave. Zo ontstaan er verschillende groepen die zich met verschillende veranderopgaven bezig houden. Een aantal richt zich bijvoorbeeld op de gebiedsontwikkeling met grondexploitatie. Anderen op de look & feel en weer een andere club gaat aan de gang met de bereikbaarheid.

Op korte termijn is het belangrijk dat er een teamgevoel met voorwaartse drive ontstaat. Dat kan door te werken aan een vorm van teambuilding. Een gezamenlijke vaartocht, heisessie of bezoek aan referentiegebieden in Nederland/buitenland zorgt voor inspiratie en een vertrouwensbasis.

Als een partner wegvalt, wordt een nieuwe gezocht. Partners werken flexibel als team, met korte slagen, door afwisselend te 'denken' en te 'doen'. De samenwerking is niet vrijblijvend. Vooraf wordt voor iedere veranderopgave vastgelegd welke bijdrage (in manuren, beleidsruimte of in middelen) elke partner levert en men wordt aan de afspraak gehouden.

Blijvende aandacht

De partners hebben een belangrijke functie. Ze:

- brengen de beweging in deze gebiedsvisie in praktijk;
- realiseren verander-opgaven en projecten met ruimte voor experimenten, leren en bijstellen. De samenleving en markt is uiterst veranderlijk en dat stelt hoge eisen aan de veranderingsbereidheid van alle partners;
- blijven alle belanghebbenden inspireren en betrekken;

- sturen op evenwicht tussen bewoners (maatschappij), de omgeving (ecologie) en bezoekers & bedrijven (economie). Dat kan door het actief betrekken van deze belangen bij de uitvoering van de gebiedsvisie.

De gemeente en provincie faciliteren het proces. Zij zorgen voor afstemming, continuïteit, deskundigheid, communicatie-ondersteuning en eventuele bijsturing. Hiervoor stellen ze middelen beschikbaar. Bovenal zorgen zij voor blijvend enthousiasme, overheidsactie en realisatiekracht.

Aan de gang!

Nu is het tijd voor actie. Maar tegelijk dient een gemeentelijk traject doorlopen te worden. Voorkomen moet worden dat de energie hierdoor weglekt. Daarom is het slim snel te starten waar het kan. En daar zijn genoeg mogelijkheden voor:

- start het team op door de partners bijeen te brengen;
- werk per veranderopgave uit wat nu snel kan worden opgepakt (laaghangend fruit) en welke kansen geen politieke lading hebben;
- wees flexibel en creatief (agile) door afwisselend te Denken en te Doen. Werkt iets niet? Dan doen we het anders! Zo hou je de gang in het proces;
- reserveer capaciteit, dus tijd en middelen van ondernemers, overheden en andere betrokkenen;
- zorg voor regelmaat, vertrouwen en inspiratie door gestructureerd overleg, bezoek aan locaties en 'gewoon even bijkletsen';
- Hou vol! Een traject als dit is gecompliceerd, langdurig en soms uitputtend. Van belang is het doel voor ogen te blijven houden. Dat vergt een actieve 'aanjaag functie' en sterke coördinatie.

		Aantal 2020	Aantal 2030	Bijzonderheden
Vakantiepark	Doorontwikkeling bestaande aanbodmix			
	Recreatiebungalows van vakantiepark (verhuur)	19	19	
	Chalets van vakantiepark (verhuur)	13	13	
	Luxe waterwoningen van particulieren (deels verhuur)	20	20	
	Kampeechalets van vakantiepark (verhuur)	9	9	
	Villa's van particulieren (deels verhuur)	50	50	
	Tent-villa's van vakantiepark	3	3	
	Kampeerplaatsen kampeervlakte	216	65	Herstructurering naar flexibele verhuur-lodges ed.
	Seizoenplaatsen	104	65	Herstructurering naar flexibele verhuur-lodges ed.
	Particuliere stacaravans op huurgrond van vakantiepark	47	?	Mogelijke herstructurering van de kop van De Potten met hotelfunctie
	Mobilhomes verhuur van vakantiepark	12	24	Uitbreiding met eco-lodges met lage dichtheid per hectare en groene inpassing aan noordwestrand en zuidostrand
	Nieuw verblijfsaanbod			
	• Hotelappartementen	0	40-60	Mogelijkheid, mits behoefte en marktruimte. Exploitatie-combinatie mogelijk met appartement-piramides of vakantiepark
	• Lodges ipv kamperen	0	40	
	• Duurzame vakantie-verhuuraccommodaties ipv kamperen	0	60	
	Restaurant RCN	1	1	
Nieuwe functie in gebied	Elk-weer-galerij		1	
Privé-arken	Indicatief aantal	36	36	
Paviljoen	Penthouse en appartementsgebouwen	6	6	
	Houseboats in haven	29	29	
	Restaurant Beachclub Sneek	1	1	
Waterskibaan	Accommodatie voor activiteiten, groepen, horeca en opslag		1	
Starteiland	(Mobiele) tribune-podiumfunctie		1	
	Centrale accommodatie KWS en horeca		1	

7. DE ACCOMMODATIEMIX

Voor de toekomstige verdeling van functies op De Potten geldt een aantal uitgangspunten:

- Het aantal uitgeponte recreatiewoningen wordt niet verder vergroot. Er is al een fors aantal stenen recreatiewoningen en uitbreiding verstoort de afwisselende mix. In plaats daarvan wordt ingespeeld op de marktontwikkelingen om toeristisch kamperen te herstructureren tot nieuwe vakantie-verhuuraccommodaties met een kortere levensduur, circulair, ecologisch en prefab geproduceerd;
- De mogelijkheid wordt gecreëerd om in de toekomst en indien haalbaar een hotel(appartement) met ca. 40-60 kamers te realiseren op de kop van De Potten. Deze functie vervangt dan het huidige stacaravan-terrein;
- Er wordt de mogelijkheid gecreëerd om een centrale locatie bij de recreatieplas te realiseren voor: ontvangst, horeca en opslag;
- In de familiezone wordt ruimte gecreëerd voor de elk-weer-galerij;
- Op het Starteiland wordt indien haalbaar één locatie gerealiseerd met horecafunctie en trainingsfaciliteiten;
- Indien haalbaar en gewenst wordt het Starteiland versterkt met een (mobiele) watertribune en podium;
- De privé-woonarken behouden hun locatie.

Gebiedsontwikkeling en grondexploitatie

Uitvoering van de gebiedsvisie betreft voor een deel een gebiedsontwikkeling. Dit leidt voor diverse actoren in het gebied tot kostenposten voor verwerving van grond, aanpassing van grond en voor anderen leidt het tot opbrengsten door grondverkoop en bestemmingsplanwijzigingen. Door middel van een grondexploitatiebegroting worden de grondopbrengsten en -kosten van voorzieningen van openbaar nut die verbonden zijn aan de uitvoering van de gebiedsvisie/bestemmingsplan zoveel mogelijk in balans gebracht door de gemeente en/of initiatiefnemers.

Zo zullen er bijvoorbeeld kosten en opbrengsten zijn ten aanzien van:

- Elk-weer-galerij;
- Functieverandering binnen het vakantiepark en mogelijk enige uitbreiding van het vakantiepark;
- Erfpachtgronden die de gemeente aan het vakantiepark zou kunnen verkopen;
- Look & feel van het gebied en civieltechnische aanpassingen aan bijvoorbeeld wegen, parkeerplaatsen, boulevard, kanoroutes, vissteigers en ligplaatsen (eenmalige kosten en structurele beheerkosten);
- Investerings in openbaar gebied die voor een

impuls, versnelling of samenhangende investering in privaat gebied leiden;

- Investerings in waterberging en klimaatadaptatie;
- En in de toekomst eventueel vanuit hotelappartementen.

Door het maken van een grondexploitatiebegroting ontstaat een financiële onderbouwing van het nieuw te ontwikkelen onderliggende bestemmingsplan. Dit wordt in de volgende fase uitgewerkt, nadat de gebiedsvisie is aangenomen. Er zijn meerdere manieren om in deze situatie een beheersbare en overzichtelijke grondexploitatie te krijgen. Bijvoorbeeld door in deelgebieden te werken. Deze zijn dan gekoppeld aan de gebiedszones van de gebiedsvisie, of aan de eigendomssituatie, of aan een combinatie van beide.

Indien er een financieel haalbare grondexploitatie beschikbaar is, zal nader worden onderzocht op welke wijze en onder welke voorwaarden uitvoering kan worden gegeven aan de grondexploitatie. Met de uitvoering van de grondexploitatie gaan immers risico's gepaard. Deze moeten beheersbaar zijn. Daarbij geldt dat de voorbereiding en uitvoering van de gebiedsvisie een lange periode in beslag neemt. Betrokken partijen zullen zich te zijner tijd dan ook financieel tot het maximale in moeten spannen om de uitvoerbaarheid kansrijk te maken.



waardevolle natuur rond De Potten



Griene dyk



Sneekweek 2019

BIJLAGE 1. WAT IS ER AAN DE HAND?

De Potten is een gebied met grote historische waarden voor de watersport in Nederland. In die circa 200 jaar historie is veel veranderd. Zeker de laatste decennia is de recreatieve functie in een stroomversnelling geraakt, met zowel positieve als negatieve kanten. Bovendien zijn momenteel tal van externe ontwikkelingen van invloed op de potenties van het gebied. Deze bijlage beschrijft de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT) van De Potten. Aan de hand daarvan worden conclusies getrokken als opmaat naar de gebiedsvisie.

De Kracht van De Potten

Op De Potten heeft de waterrecreatie een rijke traditie van meer dan 200 jaar. Het is de vraag welke kwaliteiten daarvoor van belang zijn. Wat is de Kracht van De Potten? Van welke gebiedskenmerken worden we blij, wij: bewoners, ondernemers, gemeente en natuurlijk bezoekers. De Potten vormt een recreatief cluster met een gedifferentieerd aanbod aan verblijfsrecreatie en een variëteit aan dagrecreatie- en horeca functies in de nabijheid van de historische waterpoortstad Sneek. Het ligt midden in waardevol Natura 2000 gebied en weidse weilanden. Dit is vanaf het water en het land fantastisch beleefbaar. De Potten is van drie kanten ontsloten vanaf het Sneekermeer, dat in feite al sinds 1814 een hotspot voor wedstrijdzeilers is. Aan de kop bevindt zich het - voor zeilers iconische - Starteiland. Het gebied is ook voor fietsers en wandelaars goed ontsloten. En in het gebied is nog de nodige ontwikkelruimte. De recreatieplas is een besloten wereld op zich. Het is lommerrijker dan de rest van het gebied en mede daardoor wordt dit deel het hele jaar door bezocht door voornamelijk lokale bewoners. Het heeft de beschutting en behaaglijkheid die je in de rest van het gebied mist. De uitkijktoren aan de meerzijde is een aardig recent toegevoegd wandeldoel.

Mooi gebied voor bewoners

Op de Potten woont slechts een handvol mensen. Offingawier vormt de meest nabij gelegen kern. Voor bewoners uit dit dorp is het gebied onderdeel van een aantrekkelijke woonomgeving met meestal rust, ruimte en natuur van topniveau. Het gebied vormt dan ook een motief om er even op uit te trekken.

Diverse bezoekers

De Potten is een gebied voor diverse doelgroepen: gasten van de vakantieparken, Sneekers en bewoners uit Offingawier als dagdeelbezoekers, verschillende typen watersporters, wedstrijdzeilers en de groepenmarkt bij de waterskibaan. Voor de lokale bevolking vervult het gebied een functie als (stedelijk) uitloopgebied voor het ommetje, het uitlaten van de hond, zwemmen en samen met anderen 's-zomers van de zon en het water genieten. Het gebied is via de lommerrijke Griene Dyk goed uitstekend ontsloten vanaf Sneek voor wandelaars en fietsers.

Gevarieerd water-gerelateerd cluster

Een (potentieel) recreatief cluster is altijd sterker dan solitaire recreatieontwikkelingen. Op De Potten wordt een breed scala aan logiesaccommodaties aangeboden met gezamenlijk een behoorlijke capaciteit: tenthutten, kamperen, campers, (drijvende) chalets, jaarplaatsen, appartementen, recreatiewoningen en villa's.

's Zomers is er bijvoorbeeld een Poiesz-supermarkt of dependance van Bakker Bart bij de receptie van het vakantiepark. De vernieuwing van Het Paviljoen in een Beachclub geeft naar verwachting een impuls aan het gebied. Dit geldt ook voor de dagrecreatieve ontwikkelingen en de sloepverhuur. De waterskibaan biedt een in Fryslân unieke attractie. In en rondom deze recreatieplas is ruimte voor recreatieve doorontwikkeling. Alle aanbod is evenwel openlucht- en water-gerelateerd. Het kenmerk hiervan is een kort seizoen en weersgevoeligheid.

95% Watersport

De Potten staat vooral bekend om de 'Watersport'. Langs het water wordt de bezoeker beloond met een fantastische blik over het Prinses Margrietkanaal en het Sneekermeer. De lichtval is steeds weer anders en er is veel te beleven aan de activiteiten op het water. Het Starteiland is een hotspot voor watersporters. Het is dé plek waar je wil zijn: niet alleen qua naam en imago, maar ook omdat het de watersportvoorzieningen goed verzorgd zijn. De horeca kan wellicht beter, maar ze is er wel. Het Starteiland beschikt over veel ligplaatsen en diverse beschutte plekje's. De pont naar het Starteiland vaart in het voor- na- en zomerseizoen. Het eiland is daarom delen van het jaar onbereikbaar. Het gebied bevindt zich vlakbij watersport-technisch interessante zaken als watersportwinkels en watersport bedrijven. Bezoekers kunnen op De Potten niet alleen zeilen, maar ook kanoën, sloepvaren, suppen, waterskiën en snel-varen. Voor 'bootjes-mensen' biedt het een scala aan (niet-permanente) ligplaatsen in goed verzorgde havens, zowel afgezonderd en rustig (moorings) als in de buurt van terrassen en horecavoorzieningen. Het gebied is daarmee geschikt voor de lokale bevolking die van het water wil genieten en voor varende recreanten van verder weg die even aan willen leggen. Voor de fanatieke wedstrijdzeilers biedt de landelijk bekende watersportvereniging KWS hoogwaardige voorzieningen, goed materiaal, een regionaal opleidingscentrum, een rijke traditie met de organisatie van het klasieke zeilwedstrijden en goede trailervoorzieningen (hijzen en stalling). Het zeilwater heeft wel zijn beperkingen doordat het lastig is bij elke windrichting goede wedstrijdbanen uit te leggen. Ook is het Sneekermeer betrekkelijk klein voor het uitleggen van verschillende banen voor grote wedstrijd-zeilklassen, zeker in vergelijking met Medemblik en Workum.

Sneekweek: veel meer dan wedstrijdzeilen alleen

Het Kolmeersland, beter bekend als het Starteiland, is het episch centrum van de Sneekweek, het grootste binnenwaterevenement van Europa. Sinds 1934 is de Sneekweek verlengd tot een week met de



Sneekweek 2019



Sneekweek 2019



Sneekweek 2019



natuurpad langs het Margrietkanaal



uitstraling van een kiss & ride bij de pont

Hardzeildag op de woensdag. Vanaf 1970 wordt na Hemelvaart ook de Kleine Sneekweek georganiseerd.

Het Starteiland is tijdens de Sneekweek druk en feestelijk. De Sneekweek begint traditiegetrouw op de eerste zaterdag in augustus. Op de vrijdag eraan voorafgaand wordt de zeilweek officieel geopend met een showprogramma voor de Waterpoort, een benoeming van de Boot van het Jaar en een vloot-schouw. Direct na het vuurwerk gaat de kermis van start. Op zaterdagmorgen starten de zeilwedstrijden en die duren tot en met donderdag.

Er is een groot verschil tussen funzoekers en wedstrijdzeilers tijdens de Sneekweek. Op het Starteiland is de gehele week een grote feesttent te vinden. In de avonduren is er feest voor deelnemers aan de zeilwedstrijden, hier vindt ook de prijsuitreiking op donderdagavond plaats. In het centrum van Sneek vinden veel muziekevenementen plaats met de traditionele Sneeker Stappersavond, waarop de Sneeker bevolking de pleinen en straten op gaat. De Sneekweek eindigt met een cultureel slotweekend (sinds 2014 naar tien dagen), met twee dagen lang festivals en concerten. Recentelijk is besloten de evenementen tijdens de Sneekweek in te korten van 10 naar 7 dagen.

Top-natuur

Het Pottengebied is niet alleen een recreatiegebied. Minstens zo belangrijks zijn de natuurwaarden van oevers, water en natte graslanden. De Potten wordt omringd door belangrijke Natura 2000 natuurgebieden o.a. Het Galgelan. De terreinen zijn in bezit van Staatsbosbeheer (SBB). Even ten noorden van De Potten heeft SBB een eendenkooi met educatieve functie. De fraaie natuur is intens beleefbaar vanaf het water en land. De meest kwetsbare natuurgebieden zijn deels afgesloten, maar er liggen ook een paar struinpaden. De natuur is vooral in de winter kwetsbaar door de vele watervogels die hier overwinteren.

Natuurbezoekers die door de natuur worden aangetrokken zijn over het algemeen in te delen in vier groepen:

- Natuurvorser: onderzoeker van natuur;
- Natuurliefhebber: heeft kijk op en verstand van natuur;
- Natuurgebruiker: sporten, zeilen, lopen hard, wandelen met of zonder hond, bezoeken de Sneekweek (en andere evenementen) en gebruikt de natuur hiervoor als middel;
- Natuurgenieter: keuvelt gezellig, wandelt op het strand op en neer. Gebruikt de natuur als aange-naam decor voor eigen sociale bezigheid.

De meeste bezoekers van De Potten behoren vermoedelijk vooral tot de laatste twee groepen.

Conclusie

De kracht van De Potten ligt in haar historisch gegroeide DNA van watersport en -events, aangevuld met een veelzijdig verblijfs- en dagrecreatief aanbod. Het gebied ligt uniek, aan het bekende Sneekmeer, omgeven door waardevolle natuur, te midden van weilanden en in de nabijheid van watersportstad Sneek.



vakantiewoningen langs de Kleine Potten



rommelige bewegwijzering op de Potten



pad langs de piramidewoningen

De Zwakte van De Potten

De Zwakte van De Potten gaat over de gebiedskenmerken waar we minder trots op zijn. De zaken die aangepakt moeten worden om het bezoek plezieriger te maken en het gebied toekomstbestendiger.

Gedateerde uitstraling, niet uitnodigend

De Potten heeft een rommelige en weinig uitnodigende uitstraling. De voorzieningen ogen chaotisch en er mist samenhang, mede door de 'hokjesmatige' indeling. Nagenoeg geen recreatiewoning of verhuuraccommodatie is hetzelfde en alle onderdelen zijn op zich ontwikkeld met grote onderlinge verschillen in sfeer, uitvoering en kleurstelling. Op een aantal plekken staan de vakantiehuizen zeer dicht op elkaar, het is er stenig en onbehaaglijk. De inrichting van de publieke ruimte en het beheer van aangelegde openbare voorzieningen laat te wensen over. Slagbomen en hekken zijn overal in het zicht, en er zijn afgesloten 'binnenwerelden' waar je je niet direct welkom voelt. De bebording is onsamenvattend, onduidelijkheid overheerst met borden en vlaggen die schetteren tegen elkaar om hun weinig heldere boodschappen over te brengen. De grote parkeerstrook langs de Paviljoenwei oogt slordig.

De bijzondere zichtplek aan de kop van De Potten waar de pont naar het Starteiland vertrekt, heeft de uitstraling van een Kiss & Ride voorziening van een afgelegen Trein-station door 'biggenruggen' en geparkeerde auto's. Dit rommelige beeld wordt versterkt door het slecht ingepaste stacaravanterrein; een wirwar van witte kunststof en aluminium stacaravans, hekjes en windschermen. Deze zichtplek in het hart van De Potten verdient meer grandeur.

Het Starteiland is van De Potten gescheiden door het druk bevaren Prinses Margrietkanaal maar het keert zich ook gevoelsmatig van De Potten af. De sfeer op De Potten is afstandelijk en niet-lommerrijk. Er mist behaaglijkheid, gevarieerdheid in deelgebieden en beschutting. Deze afstandelijke sfeer is in de wintermaanden nog duidelijker. Feitelijk ontbreekt een hart, een focuspunt, een 'kerktoren met kerkplein' die als het ware logica en samenhang uitstralen.

Matig verblijfsrecreatief product

Het rendabel exploiteren van de verblijfsrecreatie is op De Potten blijkt geen automatisch succes. Het ontbreken van de verhuurverplichting op veel aan particulieren verkochte recreatiewoningen, appartementen en Houseboats is debet aan een beperkte exploitatie-basis. Door het geprivatiseerde karakter van veel 'plukjes' logiesaccommodaties wordt de 'hokjesgeest' verder versterkt en verliezen plekken langs het water hun toegankelijke karakter. Dat geldt

bijvoorbeeld voor het villapark, de waterkant langs de appartementenblokken en de parkeerplaatsen bij de Houseboats.

Opvallend zijn de slecht onderhouden maar tegelijk zeer opvallende 'piramides' met appartementen en penthouses die ook als huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten worden ingezet. Ze worden momenteel door een projectontwikkelaar gerenoveerd en uitgepand aan particuliere eigenaren. Recreatief ondernemerschap ontbreekt hier vooralsnog.

Jaarlijks wordt de zogenaamde 'Sneekweekcamping' gerealiseerd. Dit is een tijdelijke evenementencamping. De camping trekt vooral feestende jongeren die georiënteerd zijn op de festiviteiten in Sneek en niet of veel minder voor het wedstrijdzeilen komen.

Het exploitatie-gebonden verblijfsaanbod op De Potten wordt gedomineerd door één vakantiepark-exploitant (RCN) met een uitgesproken doelgroep; 'kampeer- en vakantiepark bezoekers' die behoren tot specifieke leisure leefstijlen. Dat is vanuit de positionering van de exploitant enerzijds een enorme pré en RCN richt zich bovendien vanuit haar maatschappelijke overtuiging op mensen voor wie een vakantie minder vanzelfsprekend is door eenzaamheid, gebrek aan geld of fysieke omstandigheid. Deze uitgesproken vakantiepark-doelgroep zorgt er anderzijds voor dat De Potten voor 'niet-vakantiepark bezoekers' minder aantrekkingskracht heeft.

Dagrecreatie met eenzijdige exploitatiebasis

Hét motief om een vakantie of korte break door te brengen op De Potten is het water. Bezoekers komen hier omdat ze 'iets met water hebben'. Tijdens de zomermaanden en met lekker weer vormt dit dé aantrekkingskracht van het gebied. Dan worden bootjes verhuurd, zijn de kampeerplaatsen goed gevuld en wordt het strand goed gebruikt. Tegelijk is het eenzijdige water-motief kwetsbaar vanuit exploitatie-oogpunt omdat het watersportseizoen kort is en lekker-weer-garantie in Nederland niet bestaat. Hoewel de waterskibaan een waardevolle aanvulling is, blijft het dagrecreatief aanbod beperkt. Het laagseizoen en de regendagen zijn bedrijfsmatig niet te compenseren.

Door een gebrek aan het juiste ondernemerschap en marktvolume is het horeca-aanbod tot op dit moment schraal en van matige kwaliteit. Het mist karakter en reputatie. Wel is de beachclub ambitieus en vernieuwend. Er ontbreekt een passende dagrecreatieve elkweer-voorziening die de seizoensafhankelijkheid voor bezoekers en ondernemers verkleint en die voor een extra bezoekmotief zorgt. Dit wordt in mindere mate als gebiedszwakte ervaren door de lokale bewoners en tweede woningeigenaren die het gebied voornamelijk gebruiken als stilte- en

uitloopgebied. Ze lijken weinig behoefte te hebben aan een extra weersonafhankelijke voorziening. Overigens is voor nagenoeg alle bezoekers en bewoners het maken van 'rondjes' van belang. Met de kano, wandelend of fietsend legt men het liefst een 'rondje' af dit is afwisselender dan dezelfde route heen en terug te volgen. Er missen in het gebied logische en intuïtief aangelegde rondjes voor de bezoekers.

De neveneffecten van het naaktstrand vormen een smet op het gebied. Het zorgt voor een negatief en onveilige, laagwaardige reputatie. Zo zijn er signalen en aanwijzingen over de functie als cruiseplek en intimiderend gedrag naar recreërende jongeren en vrouwen op de waterskibaan.

Het gelaagde probleem van de bereikbaarheid

De afstand tussen De Potten en Sneek wordt als groot ervaren, zowel fysiek als gevoelsmatig. Er ontbreekt een goede ontsluiting via openbaar vervoer. Voor de bewoners van Offingawier overheerst al lange tijd het probleem van de verkeersoverlast (woon-werk verkeer, agrarisch verkeer, vrachtverkeer en ook recreatieverkeer van en naar De Potten). Zij ervaren vooral de lasten en weinig lusten van De Potten. Hoewel recreatieverkeer niet de enige veroorzaker is, leeft het sentiment dat de doorgaande weg door Offingawier onvoldoende capaciteit biedt. De bevolking ervaart een gevoel van onveiligheid en geluidsoverlast. Dit leidt tot een kritische en wantrouwende houding ten opzichte van elke verdere ontwikkeling op De Potten die een groei van het verkeersaanbod impliceert. Voor lokale landbouwbedrijven vormt het verkeer een probleem bij het verplaatsen van de veestapel naar andere landerijen over de weg.

Op de smalle en licht slingerende weg door Offingawier moeten 'Kipcaravan-combinaties', 'zeilboottrailers', volle melkwagens en landbouwvoertuigen elkaar passeren terwijl er ook nog recreatie- en racefietsers tussendoor zoeven. Deze gebiedsvisie zet in op de ambitie van meer allure en een stijlvolle openbare ruimte. Dat vormt een extra reden om de bereikbaarheid van De Potten vanaf de rondweg Sneek een structurele impuls te geven omdat dit de gebiedswaarde verhoogt en het gebied toekomstbestendiger maakt. Aangekomen op de Potten zijn de parkeervoorzieningen mager ingericht, soms onhandig gelokaliseerd en veelal mono-inzetbaar.

Voor hun boterham knokkende ondernemers, beperkt bezoekerspotentieel en een kort seizoen

In tegenstelling tot het idee dat bij velen leeft, is de winstgevendheid van de ondernemingen op De Potten niet vanzelfsprekend. De toekomstbestendigheid van bedrijven staat zelfs onder druk, zo blijkt uit analyses van ZKA Strategy. Door het korte



geparkeerde auto's Sneekweek 2019



verkeer door Offingawier



slagbomen (beeld Google)

seizoen en weersafhankelijke aanbod ontstaat een lage bezetting met lage omzetten. Dat heeft consequenties voor de bedrijfsmatige mogelijkheden. Het ontbreken van elk-weer-voorzieningen beperkt de exploiteerbaarheid. Zeker in de wintermaanden wordt het gebied vrijwel alleen benut door lokale bewoners en eigenaren van recreatiewoningen voor een wandelingetje, al dan niet met hond. De helft van de recreatieverblijven is zonder verhuurverplichting gerealiseerd. Dit heeft een grote impact op de exploiteerbaarheid van het vakantiepark. Verblijfsaanbieders op De Potten zijn in capaciteit dan ook kleiner dan ze fysiek lijken door het gebrek aan verhuurplicht. Kampeerplaatsen zijn sterk seizoensgebonden en daardoor een lastig product in heel Fryslân, zo blijkt uit het provinciale Vitaliteitsonderzoek. Problematisch is het vrij dun bevolkte achterland van De Potten. Daar waar andere regio's in het midden en zuiden van Nederland veelal aansluiten op grotere bevolkingsaantallen, geldt dat voor De Potten niet. Overigens kunnen sterke recreatieve ontwikkelingen en goed ondernemerschap zorgen voor groter regionaal bereik. Stel bijvoorbeeld dat 'het beste terras van Nederland' op De Potten is, dan zal dat ook bezoek van verder weg aantrekken. Bovendien is er met Sneek nog een groot onbenut lokaal marktpotentieel voor dagrecreatie; ruim 30.000 bewoners.

Watersporters van vroeger (en van nu...)

Het watersportaanbod richt zich in feite vooral op de zeilers van vroeger, die nu nog varen. Er wordt minder actief ingezet op nieuwe en jeugdige zeilers, behalve op de trainingsfaciliteiten van KWS. Er worden 'valkjes' en sloepen verhuurd en er wordt zeillessen gegeven, maar dat is niet anders dan elders in Fryslân. Inzet op vernieuwde watersporten (kort, snel en spectaculair) met bijvoorbeeld foilende wakeboards of surfers, elektrische wakeboards is er niet. Al is de waterskibaan natuurlijk een - voor Fryslân- vernieuwend onderdeel, zij moet wel verder kunnen ontwikkelen en meebewegen met markttrends. De 'Sneekweekcamping' past niet bij het wedstrijdzeil klimaat en trekt vooral 'platte' feestgangers. Het aantal watersporters dat op doortocht op De Potten blijft overnachten is vooral beperkt tot echte rustzoekers. Zij vinden gemoedelijke plekjes langs het Starteiland, aan de mooring of aan de nieuwe eilandjes. De meeste boten op doortocht kiezen eerder voor een overnachtingsplek in Sneek. De Potten is voor de meeste watersporters op doortocht minder interessant. Het gebied wordt dan ook vooral benut door bewoners van Sneek, dagrecreanten die een stukje gaan varen of verblijfs gasten van het vakantiepark of de Houseboats. Het is overigens opvallend dat er geen aantrekkelijke 'Markrekitre plekken' op de vaste wal van De Potten zijn.

Stroeve verhoudingen tussen overheid, ondernemers en bewoners

Het heeft De Potten in het verleden niet ontbroken aan plannen en initiatieven door overheden, ondernemers en ontwikkelaars. Maar veel ideeën zijn blijven hangen in de uitvoering of ze zijn niet afgemaakt. Hierdoor leeft het idee breed dat de basis niet is afgemaakt en 'dat het nooit wat zal worden'. Het is onduidelijk in hoeverre afspraken tussen ondernemers en gemeente worden nagekomen. Ondernemers ervaren tegenwerking van de gemeente, wat de drang om meer van het gebied te maken heeft doen afnemen.

Ook het toezicht en beheer laten te wensen over. Diverse voorzieningen zijn aangelegd maar het beheer ervan is niet goed georganiseerd, waardoor de kwaliteit snel afneemt. Denk aan onderhoud aan wandelpaden, kanoroute, et cetera. Dit geldt in zekere zin ook voor het naaktstrand. Er is geen actief toezicht, waardoor tal van storende en onveilige activiteiten kunnen plaatsvinden. Ook is de landschappelijke inpassing van de villa's niet sterk ondanks dat hierover afspraken waren gemaakt. Het gevoel heerst dat hierop niet voldoende is toegezien. Ze vormen een sterk overheersend element in het landschap.

Bewoners in Offingawier zijn wantrouwend naar de overheid en voelen weinig erkenning voor de door hen ervaren verkeersoverlast. Ook zijn ze wantrouwend naar de ondernemers op De Potten. Verder loopt de relatie tussen de eigenaren van recreatiewoningen en RCN om meerdere redenen stroef. En er is weinig structurele samenwerking tussen ondernemers op De Potten. De samenwerking die er is, is vooral incidenteel en niet formeel georganiseerd. Dit alles zorgt ervoor dat de ondernemers, bewoners en overheid niet als een publiek-privaat cluster of ecosysteem fungeren. Iedereen knokt voor zijn eigen belang en boterham en er wordt tot nu toe nauwelijks gewerkt aan versterking van het geheel.

Conclusie

De zwakte van De Potten ligt in de sfeerloze en onsamenvangende uitstraling. Het gebied kent een beperkt intrinsiek bezoekmotief; eigenlijk wil je er alleen heen als je iets met water hebt. Dit zorgt voor een kort seizoen en samen met een sterk vastgoedgedreven logiesproduct en de beperkte omvang van bedrijfsmatige exploitaties is het lastig om hier een goed renderende bedrijfsvoering te realiseren. Het verblijfsproduct is dan ook matig en de afgeleide (recreatie- en horeca)voorzieningen zijn schraal en weinig onderscheidend. Bewoners uit Offingawier ervaren verkeersoverlast en wijten dit voor een belangrijk deel aan het recreatieve verkeer van en naar De Potten. Dit sentiment remt een voortvarende doorontwikkeling van De Potten.



kansrijke locatie rond de recreatieplas

Kansen voor De Potten

De Kansen zijn ontwikkelingen die buiten De Potten spelen en die ook van positieve invloed kunnen zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Inspelen op 'strandontwikkeling'

Strandbeleving langs aangelegde stranden in veelal zoet water is een grote hit in de Nederlandse en buitenlandse vrijetijdssector. Overal, zelfs midden in grote steden, worden stadsstranden gecreëerd, vaak in combinatie met trendy horecavoorzieningen. Het terras is sowieso een steeds belangrijker onderdeel van horecabedrijven en speelt in op de behoefte aan ruimte en buiten zijn. Zo verschijnen er ook steeds meer strandpaviljoens in recreatiegebieden of langs recreatieplassen. Het niveau is net als bij 'echte' strandpaviljoens zeer divers, van eenvoudige tot uitgebreide menukaarten en van simpele terrasvoorzieningen tot volwaardige locaties voor activiteiten, groepsmarkt en familiefeesten. Ook voor De Potten is dit een kansrijke ontwikkeling.

Ruimte voor nieuwe hotels in Zuidwest-Fryslân

De Friese hotels noteerden in 2018 de hoogste gemiddelde bezetting in tien jaar tijd. Vanuit het Friese Vitaliteitsonderzoek Logiesaccommodaties komt naar voren dat er in de regio's Noordwest- en Zuidwest-Fryslân de nodige marktruimte is voor nieuwe hotelkamers. Met de correctie voor Noordwest-Fryslân vanwege Leeuwarden Culturele Hoofdstad is er ruimte voor ongeveer 230 nieuwe hotelkamers over een periode van 12 jaar. Dit komt neer op een gemiddelde aanbodstijging van 2,3% per jaar.

Of een hotelontwikkeling op De Potten kansrijk is moet nader onderzocht worden. Vooraf is er een aantal redenen dat een nadere verkenning te moeite waard maakt.

- Reeds in de jaren 60 was er sprake van een nieuwe hotelontwikkeling bij het Paviljoen. Toeristische gidsen uit die jaren reppen over de komst van een hotel.
- Voor de komende jaren is er enige marktruimte in Zuidwest-Fryslân en Fryske Marren voor een hotel (bron: Vitaliteitsonderzoek Friese Logiesaccommodaties). De hotellocatie wordt in dit vitaliteitsonderzoek niet aangereikt, alleen de constatering van regionale marktruimte.
- Gezien de plannen van KWS om verder in te zetten op een jeugdtrainingscentrum is het denkbaar dat er meer behoefte ontstaat onder meereizende ouders voor een geschikte overnachtingslocatie aan het water.
- Er is een trend op vakantieparken gaande waar naast kamperen en recreatiewoningen ook

(familie)hotelappartementen worden gerealiseerd (zie: Strandpark de Zeeuwse Kust, Marveld en De Kluft in Ossenzijl). De familiemarkt wil steeds meer luxe en comfort tijdens een korte break en toch in een recreatieve topomgeving met voldoende ruimte verblijven. Waterfronten zijn daarbij populair bij consumenten.

- Om het toeristisch-recreatieve cluster De Potten meer diversiteit in doelgroepen en producten te geven zou een hotelappartement op de kop van de allée, direct aan het water een waardevolle plus kunnen zijn. Bovendien geeft dit De Potten allure.

In de vervolgstappen vergt dit nog nader onderzoek door initiatiefnemers zoals: marktruimte en conceptontwikkeling. Bovendien zullen alle reguliere planprocedures van toepassing zijn met bijbehorende onderzoeken die van wetswege vereist zijn. Tenslotte is een investeerder en exploitant nodig die bereid is het risico te nemen om de ontwikkeling en exploitatie op zich te nemen. Dit is dus nog lang geen gelopen race. Een investeerder/exploitant is überhaupt nog niet beeld. Toch lijkt een hotelfunctie in de toekomst zeker het verkennen waard.

In het kader van uitnodigingsplanologie (de samenleving uitdagen om met initiatieven te komen) is het verstandig de toekomstige kaders te bieden en de ambitielat op dit niveau hoog te leggen.

Ruimte voor recreatiewoningen

Het Vitaliteitsonderzoek Friese Logiesaccommodaties laat zien dat er in de regio Zuidwest-Fryslân tot 2030 ruimte is voor ca. 320 nieuwe recreatiewoningen. De verwachte groei van de toeristische vraag naar recreatiewoningen is grotendeels afkomstig vanuit het buitenland (Duitsland, België). Voor deze doelgroep heeft Zuidwest-Fryslân een ideale propositie van water, weidsheid en schoonheid. Een trend binnen de exploitatie-gebonden recreatiewoningmarkt is flexibel, prefab en circulair bouwen. Daardoor ontstaan korte terugverdienperiodes en deze prefab-woningen zorgen ervoor dat recreatiebedrijven wendbaar worden om in te spelen op snel veranderende markteisen. Deze circulaire recreatiewoningen zijn gemakkelijk verplaatsbaar, laten geen footprint achter nadat ze van hun plek zijn en zijn exploitatie-technisch uiterst aantrekkelijk omdat ze ook renderen bij lagere verhuurbrengsten. Daarmee zijn ze voor iedere portemonnee geschikt.

Creativiteit met functies

Ook kansrijk is het inspelen op de trend van blurring van functies. Dit is mogelijk op tal van manieren. Denk bijvoorbeeld aan de verweving tussen hotels en vakantieparken. Hotels bieden dan familiekamers en schakelbare kamers,



referentie eco-lodges Ljeppershiem



foilen



gestegen culinair niveau

vakantieparken bieden hotelservices, zoals dagelijkse schoonmaak en ontbijtservice. Maar ook een drijvende camper, en deeltijd-wonen en -werken in recreatiewoningen. Bestaande bestemmingsfuncties voorzien vaak niet in deze gebruiksmixen.

Duurzaamheid, kwaliteit en beleving steeds belangrijker

Steeds meer mensen realiseren zich dat MVO, duurzaamheid en aandacht voor onze planeet geen wens meer is, maar een voorwaarde. Dit werkt overal in door. De vraag naar groene locaties, duurzame catering en een duidelijk recycling-/afvalbeleid groeit hard. Deze ontwikkeling zal steeds meer impact krijgen. De jongeren van Generatie Z ontwikkelen een negatieve attitude ten opzichte van een organisatie die binnen haar bedrijfsvoering niet bezig is met duurzaamheid. Om de jongeren echt aan te spreken is het belangrijk om een oprecht duurzaam verhaal te vertellen waar ze zich in herkennen. Hiermee is een organisatie onderscheidend en kan deze jongeren aan zich binden.

Gestegen culinair niveau

Het culinair niveau van restaurants, events en festivals stijgt en aanbieders gaan in snel tempo mee met nieuwe foodtrends; er is veel aandacht voor nieuwe hapjes en drankjes in een trendy omgeving waar een relaxte sfeer is met prettige muziek. Dat geldt ook voor vegetarisch eten. Waar er in het verleden vaak maar één vegetarische optie op de kaart stond, zijn er tegenwoordig al meer keuzemogelijkheden en ook de keuze voor volledig plantaardig eten neemt toe. Er dienen zich nieuwe recreatieve mogelijkheden aan zoals culinaire evenementen in samenhang met sportieve activiteiten.

Kansen voor nieuwe sporten

Toename en opkomst durfsporten aan het strand: uiteenlopende durfsporten kitesurfen, kitebuggyen, strandzeilen/blo(w)karten, stand-up-paddling, flyboarden, vliegeren en golfsurfen manifesteren zich in steeds sterkere mate aan/bij de kust en in binnenwateren. Blo(w)karten, flyboarden en vliegeren zijn niet expliciet aan het water gebonden, maar vinden wel vaak plaats op en aan het strand. Deze groei van nieuwe vormen van watersport zoals kitesurfen, maar ook jetskiën en wakeboarden, brengt knelpunten met zich mee in de zonering tussen watersporters en waterrecreanten vanwege veiligheid.

We fietsen elektrisch

E-bikes zijn nu al de meest verkochte fietsen in zowel Nederland als België, met marktaandeelen van respectievelijk 40 en 50 procent. En het zijn zeker niet meer alleen vijftig- of zestigplussers, jonge moe-

ders, schoolgaande kinderen, maar ook forenzen en sportieve fietsers maken de overstap naar een fiets met trapondersteuning. Dit vergroot de actieradius van recreatieve fietstochten. Het betekent dat fietsroutes hierop moeten worden aangepast.

Events en minifestivals

Minifestivals zijn als geruime tijd een belangrijke vorm van vrijetijdsbeleving. Zij bieden een breed aanbod aan voorzieningen, variërend van muziek, horeca tot een bepaalde thematische invulling. De minifestival-trend is gebaseerd op de ontwikkeling dat vrijetijdsbesteding wat losser mag, wat minder formeel en meer gebaseerd is op persoonlijke lifestyles. De laatste jaren is er een kentering gaande van grootschalige evenementen voor de massa naar meerdere kleinschalige niche-festivals waar mensen rondom een specifiek high-interest thema (muziek-kunst-, culinaire stroming) bijeenkomen. De coronacrisis versterkt deze trend. Ook sluit de trend aan bij de huidige tijdgeest waar de zoektocht naar meer collectieve, saamhorige ervaringen van bezoekers van belang is. Evenementen trekken doorgaans een wat jonger publiek en bieden een combinatie van ontspanning en verdieping.

Kansen voor kleine watersport

Uit onderzoek blijkt dat 17% van de volwassen Nederlanders watersport aantrekkelijk vindt, terwijl 3-4% daadwerkelijk vaart. Er is dus nog voldoende interesse en potentie, zeker voor de kleine watersport. Zo is er de landelijke trend dat steeds meer 50-plussers de kanosport beoefenen. Maar sterker is de groei van het (electro)sloepvaren als meest vitale watersport-segment. De sloep is met name populair onder ouderen, velen stappen over van een zeilboot naar een sloep. De sloep wordt overigens voornamelijk in de eigen woonomgeving gebruikt maar ook langere tochten met een kano of sloep worden steeds populairder. Dit biedt kansen voor ondernemers langs kano en sloeproutes. In het kader van het Friese Merenproject is het vaarnetwerk hiervoor al aanzienlijk uitgebreid.

Conclusie

Kansen liggen op het vlak van productontwikkeling rond nieuwe sporten, kleinschalige events/minifestivals, kleine watersport en de behoefte aan comfort en culinaire kwaliteit. Ook biedt de ontwikkelruimte voor verblijfsrecreatie de nodige kansen voor De Potten.



blauwalg



domeinisering



jachthavens lopen leeg

Bedreigingen voor De Potten

Bedreigingen hebben betrekking op ontwikkelingen buiten De Potten die een negatieve invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het gebied. Maar het is goed om te realiseren dat ze met de nodige bijstuuring ook juist tot een kans kunnen worden gemaakt.

Ontsluiting is ook landelijk een aandachtspunt

Voor veel drukke, toeristische gebieden zijn bereikbaarheid en ontsluiting in het hoogseizoen een cruciaal onderwerp van debat tussen ondernemers, bewoners en overheid. Parkeren, bewegwijzering, openbaar vervoer, fietsenstallingen, verschillende vervoersstromen en doorstroming worden extra belangrijke politieke agendapunten.

Vervuiling en blauwalg binnenwater

Zwemmers mijden recreatieplassen steeds meer omdat deze door stijgende temperaturen vaker met blauwalg besmet zijn.

Kopers worden huurders

Er is een toenemende vraag naar huurboten, er worden minder boten gekocht en mensen varen minder uren per dag en minder dagen per jaar. Van deze trend was in ieder geval sprake tot het begin van de corona-crisis. Een verklaring hiervoor kan zijn dat we in Nederland steeds minder waarde hechten aan het bezit. Bij de sector pleziervaart kunnen hoge kosten (onderhoud/aanschaf/verzekering) hiervan een oorzaak zijn. Dit wordt aangewakkerd door de behoefteconcurrentie van goedkope vliegvakanties met gegarandeerde zonneschijn. Afhankelijk van de duur van de coronacrisis zal deze trend tijdelijk of structureel vertragen.

Meer versnipperd vrijetijdsgedrag

Voorheen zaten doorgewinterde watersporters altijd op de boot, 's-winters lakken en onderhouden, 's-zomers van vrijdag tot zondagavond aan het varen. Maar deze cultuur is aan het verdwijnen. De weekenden zijn gevuld met een diversiteit aan (familie)activiteiten en de behoefteconcurrentie is toegenomen. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan buiten zijn, frisse lucht en ruimte en dat is een kans voor De Potten.

Vergrijzing

Er is landelijk minder aanwas van nieuwe bootbezitters. Hun gemiddelde leeftijd is nu al boven de 65 jaar en die wordt elk jaar ca. 8 maanden hoger. Er is tegelijk ook minder instroom van mensen op latere leeftijd en de drempel om te gaan varen is vaak toch hoog.

Jachthavens lopen leeg

De capaciteit aan ligplaatsen is de afgelopen jaren

toegenomen door uitbreiding en nieuwe havens terwijl het botenbezit afneemt. De huidige, belangrijkste, doelgroep vergriest en het aanboren van nieuwe doelgroepen is dan ook van belang. De wachtlijsten verdwijnen, de bezettingsgraden van veel vaste ligplaatshavens zijn begin 2020 onder de grens van 90% gedaald en hun tarieven staan onder druk. Dit bemoeilijkt de noodzakelijke herinvesterings in hardware.

Van varen naar verblijven

De boot wordt steeds meer een verblijfplaats. Er zijn minder vaarbewegingen en bootvakanties worden korter en onder watersporters is er een toenemende behoefte aan luxe en gemak. Dit is ook een trend waar jachthavens op in kunnen spelen door voorzieningen te bieden die het (langere) verblijven en recreëren in de jachthaven mogelijk en prettig maken (Wifi, douche- en wasvoorzieningen, horeca, animatie, reactieve voorzieningen etc.).

Domeinisering

Door tweede woningen in privébezit en uitgeponde ligplaatsen ontstaan steeds meer en verder gesloten gebieden. De mogelijkheden om recreatieve bedrijfsmatige activiteiten te ondernemen nemen daardoor af, want de bijbehorende 'reuring' en activiteit druist in tegen het belang van particuliere eigenaren. Domeinisering en behoud van rust en status quo belemmeren recreatief ondernemerschap gericht op innovatie.

Concurrentie

Er is sprake van concurrentie met andere waterhotspots en met recreatieve bestemmingen die meer faciliteiten en attractiewaarde bieden die het hele jaar door in een meer behaaglijke omgeving liggen. Bijvoorbeeld bos- en heide, steden, vakantiehotspots en attractieresorts. Maar ook opkomende watersportgebieden als het Limburgse Maasplassegebied (nabij het Duitse Ruhrgebied) waar nieuwe concepten en impulsen in snel tempo worden gerealiseerd.

Conclusie

Een bedreiging vormt de als problematisch ervaren verkeersdruk van het gebied. Toename van recreatief verkeer vormt door bezwaren van omwonende een belemmering voor ontwikkeling van het gebied. Tevens is het veranderend consumentengedrag van de watersporter een aandachtspunt. De structurele trend van minder kopen en minder varen vergt aanpassing in het aanbod. Tevens bedreigt de forse domeinisering van tweede woningen de innovatieve en exploitatiemogelijkheden en zeker buiten het seizoen is er flinke concurrentie van meer behaaglijk gelegen gebieden.

BIJLAGE 2. PROCESTOELICHTING

Tijdens de totstandkoming van dit gebiedsconcept voor De Potten is gesproken met tal van actoren om goed inzicht te krijgen in de situatie. Ook is door het projectteam van ZKA Strategy en Bleeker en Nauta intensief gebrainstormd over de uit te werken ideeën. Tijdens al deze gesprekken is veel naar voren gekomen en is flink gediscussieerd. Uiteindelijk is wel veel maar niet iedere opmerking of suggestie opgenomen in deze rapportage. Op hoofdlijnen zijn de volgende processtappen doorlopen om tot het gebiedsconcept voor De Potten te komen.

1. Startgesprek en gebiedsschouw

Onder begeleiding van de gemeente Súdwest-Fryslân en als onderdeel van het startgesprek is het gebied per boot bezocht en is kennis gemaakt met de vele aspecten van De Potten.

2. Gebiedsanalyse door projectteam

De bureaus hebben op locatie geanalyseerd waar en wat de kenmerken van het gebied zijn. Via desk-research is inzicht verkregen in trends, ontwikkelingen, kansen, bedreigingen en het bedrijfsmatig functioneren van ondernemingen in het gebied. De resultaten vormen de basis voor de SWOT-analyse van het gebied.

3. Bewonersavond

Tijdens een goed bezochte bijeenkomst (15 januari 2020) bij RCN De Potten is met de bewoners de analyse van het gebied gedeeld. Vervolgens is met hen gezocht naar de belangrijkste kenmerken, bedreigingen, kansen, krachten en zwaktes van het gebied. Daarbij voerde één aspect de boventoon: de verkeerssituatie in Offingawier waar het recreatief verkeer onderdeel van is.

4. Gesprek met verkeerskundige

In een gesprek met de verkeerskundige van bureau Goudappel Coffeng is door de bureaus inhoudelijk ingegaan op de verkeerssituatie, de oorzaken en mogelijke oplossingen.

5. Groepssessie met gebiedspartners

Tijdens een groepsgesprek met SBB, HISWA-RECRON, de Provincie Fryslân, de Gemeente Súdwest-Fryslân, Stichting Sneek Promotion en Marrekrite kwam veel aan de orde zoals: bescherming van de hoogwaardige natuur op en rondom De Potten, afspraken over het beheer, de verbinding met Sneek, de bedrijfsmatige formules die in het gebied aanwezig zijn, de marktsituatie en de invulling van voorzieningen enz.

6. 11 interviews met stakeholders: ondernemers en bewonersvertegenwoordiging

Behalve met de actieve recreatieondernemers op

De Potten inclusief KWS is gesproken met bewonersvertegenwoordiging van Offingawier en een aantal (4) agrarische ondernemers die op De Potten en in de omgeving actief zijn. Met recreatieondernemers waren hun individuele plannen, visie op het gebied, kansen en bedreigingen aan de orde. Met de bewonersvertegenwoordiging is vooral gesproken over de ervaren verkeersoverlast in Offingawier en de persoonlijke visie op het gebied van de bewonersvertegenwoordigers vanuit hun rol als bezoeker en medegebruiker. Met de agrarische ondernemers is vooral ingegaan op de verkeerssituatie en de opties die zij zien omtrent de ontsluiting.

7. Brainstorm door projectteam over het gebiedsconcept

Tijdens deze brainstorm is intensief gesproken over het meest passende gebiedsconcept voor De Potten en de implicaties. Dit is in een startdocument vastgelegd.

8. Startdocument bespreken met gemeente

Het eerste concept startdocument is (online) besproken met de betrokken ambtenaren van de gemeente Súdwest-Fryslân. Hun feedback is verwerkt in het conceptvisiedocument.

9. Terugkoppeling en feedback van ondernemers, gebiedspartijen en bewoners

Het conceptvisiedocument is uitvoerig gedeeld en besproken met alle actoren die ook in de eerste slag zijn geconsulteerd, zowel online als fysiek. Zo waren er twee fysieke bijeenkomsten met bewoners bij RCN De Potten. Aansluitend konden alle actoren schriftelijk reageren op het conceptvisiedocument. Dit is veelvuldig gebeurd.

10. Verwerken feedback in visie document

De feedback die uit de mondelinge en schriftelijke terugkoppeling volgde is door de deskundigen van ZKA Strategy en Bleeker en Nauta gewogen en verwerkt. Door hen is expliciet aangegeven welke input zij hebben verwerkt in het uiteindelijke gebiedsconcept voor De Potten. Door hen is eveneens op hoofdlijnen een uitvoeringsstrategie opgesteld. Deze geeft richting en houvast aan alle betrokkenen. Tot slot vond een eindgesprek plaats tussen de bureaus en de opdrachtgever, de gemeente Súdwest-Fryslân.



uitkijktoren De Potten

BIJLAGE 3. BETROKKEN PARTIJEN

Voor de totstandkoming van de visie is gesproken met tal van actoren:

- Er is individueel gesproken en teruggekoppeld met 11 stakeholders:
 - o Waterskibaan Sneek
 - o Restaurant It Foarûnder
 - o Sail-a-way Sneekermeer
 - o RCN De Potten
 - o Beachclub & Waterrijck Sneekermeer
 - o Stichting Skarsweagen en Koninklijke Watersportvereniging Sneek (KWS)
 - o Dorpsbelangen Offingawier (verkeerscommissie)
 - o Vier agrarische ondernemers al dan niet met grondbezit op De Potten
- De volgende actoren namen deel aan de groepssessie(s) met de gebiedspartners:
 - o Provincie Fryslân
 - o HISWA-RECRON
 - o Wetterskip Fryslân
 - o Recreatieschap Marrekrite
 - o Stichting Sneek Promotion
 - o VVV Waterland van Friesland
 - o Gemeente Súdwest-Fryslân
- Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst op 15 januari 2020 waren ongeveer 50 bewoners en agrariërs uit voornamelijk Offingawier aanwezig. Ook waren enkele villabewoners en woonarkbewoners van De Potten aanwezig.
Tijdens de tweede en derde bewonersbijeenkomst op 16 juni waren dorpsbewoners en agrariërs van Offingawier aanwezig en verder:
 - o Vertegenwoordiging namens VvE Villapark De Potten
 - o Vereniging van Pottenbewoners
 - o Vertegenwoordiging van woonarkbewoners

BRONVERMELDING ILLUSTRATIES

Hieronder vindt u de bronvermelding van de in dit rapport gebruikte illustraties voorzover niet afkomstig van de gemeente Súdwest Fryslân of van het projectteam.

kaft; beelden van de waterskibaan Sneek en RCN De Potten

Topografische Dienst Kadaster: kaarten op bladzijden 4, 12, 14 en 16

- blz 12
 - Uitsnede uit de Algemene Hoogtekaart Nederland
 - Bodemkaart van de Stichting voor Bodemkartering (tegenwoordig Alterra)
- blz 15
 - Sneeker Hardzeildag 1913 bron: www.ssrp.nl
 - Paviljoen Sneekermeer ca 1935 bron: historische ansichtkaart
 - Hotel Sneekermeer bron: historische ansichtkaart
 - Sneekermeer, het paviljoen op de achtergrond bron: historische ansichtkaart
- blz 16
 - uitsnede uit de kaart op blz 20 in Zicht op het Meer - Grontmij 2005
- blz 25
 - beelden van de streekmarkt It Flinkerboskje Hemelum bron: www.itflinkeboskje.nl
- blz 28
 - referentie stadsstrand: strand Rheezerveen bron: <https://www.micazu.nl/vakantiehuis/nederland/overijssel/rheezerveen/ruime-luxe-vakantiewoning-in-bos-31944/>
 - camping Het Stoetenslagh met strand en plas bron: <http://vechtdalcaravan.weebly.com/>
 - waterskibaan aan de recreatieplas bron: www.waterskibaan-sneek.nl
 - indoor strand Het Stoetenslagh bron: <https://go-kids.nl/zwolle/erop-uit/indoor-speelstrand-happy-fun-beach>
- blz 29
 - referentiebeeld eco-lodges Ljeppershiem bron: <https://ljeppershiemvakantiepark.nl/>
 - referentiebeeld eco-lodges van RCN
 - referentiebeeld hotel (Hotel de Zeeuwse Kust) bron: <https://www.soetkees.nl/overnachten/784-de-zeeuwse-kust>
- blz 30
 - referentiebeeld Beldert beach Zoelen bron: https://www.tripadvisor.nl/LocationPhotoDirectLink-g3861184-d3854007-i75245658-Beldert_Beach-Zoelen_Gelderland_Province.html
 - referentiebeeld Beldert beach Zoelen bron: <https://www.beldertbeach.nl/fotos/>
 - waterterras Down Under Nieuwegein bron: <https://puurutrecht.nl/locaties/feestlocaties/down-under/>
 - waterterras Down Under Nieuwegein bron: https://www.tripadvisor.nl/LocationPhotoDirectLink-g659789-d7929796-i160897078-Down_Under-Nieuwegein.html
 - wedstrijdzeilen bron: <https://teamnl.org/sporters/6722-pim-van-vugt>
- blz 33
 - referentiebeeld familiezone bron: <https://www.goorzicht.de/megapret-afkoelen/>
 - referentiebeeld boulevard Sneek: collage op basis van een foto van boulevard Hardewijk
- blz 34
 - referentiebeeld speelstrand (De Kuilaart, Koudum) bron: <https://www.charmecamping.nl/nederland/friesland/vakantiepark-de-kuilart/>
 - waterskieën (Waterskibaan Sneek) bron: www.waterskibaan-sneek.nl
 - foilen bron: <https://www.windtravel.ch/PulseCMS/data/img/uploads/jp-hydrofoil.jpg>
 - referentiebeeld drijvend podium en tribune bron: https://flxgateway.com/wp-content/uploads/2016/05/Design-Connect-5-19_final.pptx.pdf
 - referentiebeeld stadsstrand (Tilburg) bron: <https://www.tilburgers.nl/wp-content/uploads/2018/06/2014-06-21-Stadsstrand-Piushaven-Jeruzalem-Wilhelminakanaal-960x648.jpg>
- blz 48
 - slagbomen (beeld Google) bron: Google Streetview
- blz 52
 - referentiebeelden eco-lodges Ljeppershiem bron: <https://ljeppershiemvakantiepark.nl/>
 - foilen bron: <https://www.windtravel.ch/PulseCMS/data/img/uploads/jp-hydrofoil.jpg>
 - gestegen culinair niveau bron: <https://eatertainment.nl/kip-dragon-focaccia-lekkere-lunch/>
- blz 54
 - blauwalg bron: <https://www.hartvanlansingerland.nl/nieuws/algemeen/19834/blauwalg-in-lansingerland>
 - jachthavens lopen leeg bron: <https://www.grootsneek.nl/grootsneek/algemeen/terug-naar-heeg-in-de-haven-van-heeg>

