

Beeldrichtlijnen Waterfront Oudega

Aanleiding

In gevolge het masterplan Waterfront Oudega en de hierin genoemde wenselijke ontwikkelingen en ambities, is het nodig de criteria voor dit gebied te herzien en te verfijnen in kleinere onderdelen. Een deel van de criteria vervangt de criteria van G4, lintbebouwing; een deel vervangt G2 buitengebied open (veen)landschap. Buiten het plangebied blijven de criteria ongewijzigd van toepassing. Daar waar nodig worden naast de gebiedsgerichte criteria tevens objectgerichte criteria van toepassing verklaard.

Inleiding

Bouwwerken die een Omgevingsvergunning behoeven worden getoetst aan redelijke eisen van welstand om te voorkomen dat ze de openbare ruimte ontsieren en de bestaande of beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten. De beoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Hiervoor is deskundigheid en kennis van de omgeving vereist. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt de beoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren. Om helderheid te geven wordt vooraf aangegeven welke zaken een rol spelen bij de toetsing en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt.

Het welstandsbeleid van de gemeente Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de inwoners, bezoekers en gebruikers. De verschijningsvorm van een bouwwerk is daarmee geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het vastgoed en versterkt het vestigingsklimaat alsmede het toerisme.

De welstandsnota kent gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria. De gebiedsgerichte criteria gelden voor alle reguliere bouwplannen en zijn verschillend per gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen aan een gebied of delen daarvan criteria worden toegewezen waaruit de ambitie voor de ontwikkeling van dit gebied blijkt. Een welstandsgebied vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het type landschap. De gebiedscriteria dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven bestaande of gewenste kenmerken van de omgeving.

De objectgerichte criteria gelden voor bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn of een gemeenschappelijke typering / bouwwijze hebben waardoor deze niet (zonder meer) passend zijn in de gebiedsgerichte criteria, bijvoorbeeld woonarken. De objectgerichte criteria zijn aanvullend op de gebiedsgerichte criteria.

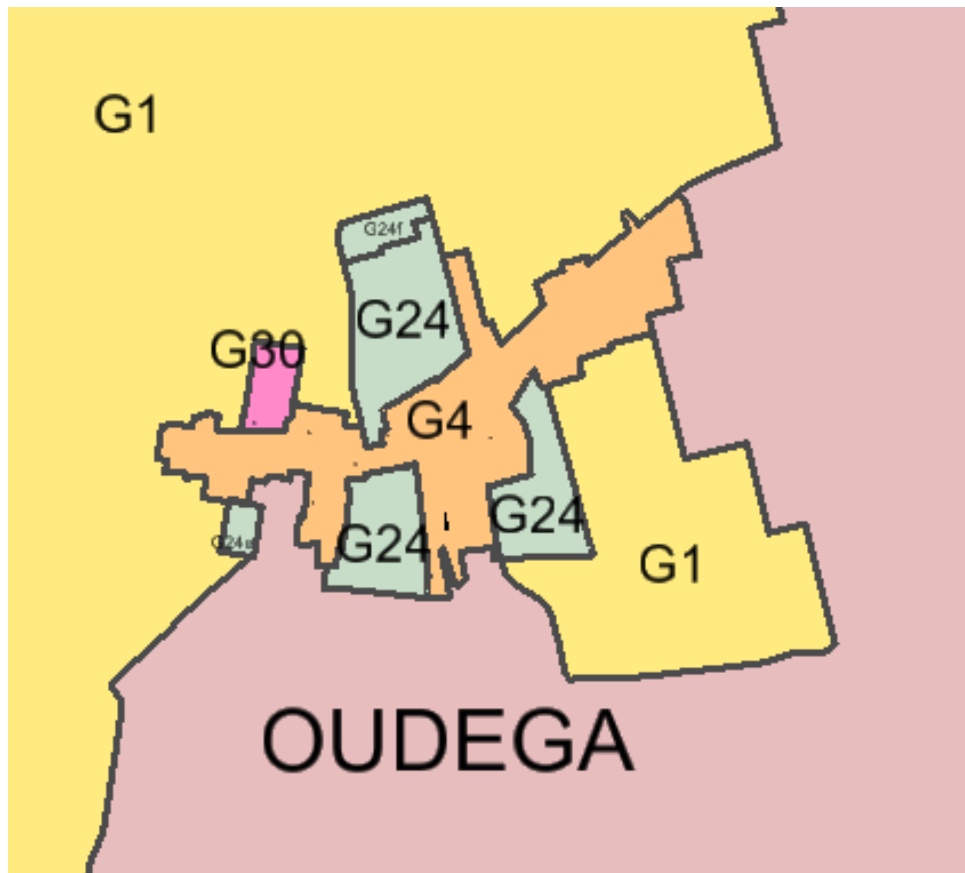
Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft kunnen niet door de welstandscriteria worden tenietgedaan. Hierin wordt bijvoorbeeld (maximale) maatvoering vastgelegd en bouwvlakken bepaald waarbuiten bouwen niet is toegestaan. Voor reclame op gevels van (commerciële) gebouwen wordt verwezen naar de reclamenota.

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de Omgevingsvergunning ligt bij B&W. De toetsing van een bouwplan wordt uitgevoerd door de onafhankelijke en deskundige Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie adviseert aan B&W. Nieuw opgestelde criteria worden voorgelegd aan de commissie om deze te toetsen op bruikbaarheid bij de advisering alvorens deze naar het college te brengen. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad de criteria vast.

Opbouw

Welstandsrichtlijnen worden vastgelegd in drie onderdelen ;

- **Kaartmateriaal**, met de onderverdeling van een gebied in delen die in een zelfde gebied vallen waarop de gebiedsgerichte criteria van toepassing zijn. Als voorbeeld zie je hieronder Oudega en het omringende buitengebied. Het gebied rond de haven ligt nu grotendeels in G4 lintbebouwing en G2 Buitengebied open (Veenlandschap). De hier van toepassing zijnde criteria geven onvoldoende specifiek weer wat hier de ambities zijn en sluiten onvoldoende aan bij de hier, in gevolge van het masterplan, wenselijke (diversiteit aan) ontwikkelingen. De objectgerichte criteria zijn in de gehele gemeente van kracht. Hiervan is geen kaart omdat de 'objecten' overal kunnen staan.



- **Gebiedsbeschrijving** van het deelgebied, waarbij de ligging in het landschap en de ligging in de dorpsbebouwing, de historie, de structuren, de bestaande en gewenste karakteristiek, het beeld in de tijd en bijzondere functies worden beschreven. Het beleid ten aanzien hiervan, de waardebeoordeling en de (verwachte of gewenste) ontwikkeling wordt beschreven. Als laatste wordt het ambitieniveau bepaald en beschreven.
Objectbeschrijving van het betreffende type bouwwerk met alle varianten. Het beleid ten aanzien hiervan, de waardebeoordeling en de (verwachte of gewenste) ontwikkeling wordt beschreven. Als laatste wordt het ambitieniveau bepaald en beschreven.
- **Matrix** (gebiedsgerichte criteria). De matrix is een grafische weergave van de toetsingsonderdelen of (bestaande en/of gewenste) gebiedskenmerken en is onderverdeeld in 5 groepen; plaatsing, hoofdvorm, aanzichten, opmaak en diversen. Per onderdeel is de beleidsintentie benoemd in de vorm van Handhaven, Respecteren, Incidenteel Veranderbaar.
Matrix (objectgerichte criteria). Idem als hierboven.

Kaart

De kaart en de verdeling hierbinnen in gebieden met de eigen criteria wordt gemaakt op basis van de kaart van het bestemmingsplan. De grenzen van de bestemmingen zullen grotendeels worden gevolgd. Tenslotte bepaalt de bestemming hier ook de bouwvorm en het maximale volume. De definitieve kaart met grenzen zal in de digitale welstandnota worden opgenomen en weergegeven worden in Planviewer.



Gebiedsbeschrijving

Oudega ligt op de overgang van het besloten landschap van de Noordelijke Friese Wouden naar het open landschap van het laagveengebied. Oudega is ontstaan op een dekzandrug en is een lintdorp met een historische koppeling met het water – aanvankelijk het meer Oudegaaster Zanding - en later een opvaart met haven. De dekzandrug heeft een besloten karakter van elzensingels en houtwallen die het ontginningspatroon haaks op de hoofdweg benadrukken. Naar het zuiden ligt het landschap lager en is de overgang naar het open veen- en beekdallandschap die het karakter bepaalt. De voormalige Oudegaaster Zanding is in de jaren '30 van de vorige eeuw ingepolderd. Deze karakteristieke ligging met de overgang van hoog/besloten/zand naar laag/open/venig is daarin waardevol. De herkenbaarheid en beleefbaarheid van het natuurlijke reliëf op de zandgronden is dan ook van groot belang.

De structuren van het dorp Oudega zijn ontleend aan de historie van het dorp en nog steeds goed herkenbaar. Oudega is van oudsher een agrarische gemeenschap met daarbij behorende ambachten. In het dorp woonden verder enkele vissers en beurtschippers. De scheepvaart werd uitgebreid toen de turfwinning in de omgeving tot ontwikkeling kwam. De eerste bebouwing is ontstaan op de zandrug (Sanbuoren en It West), omgeven door veen. De buurtschapjes groeiden naar elkaar toe tot het huidige dorpslint werd gevormd. Hierlangs liggen ook de belangrijkste historische elementen (de monumentale kerk, molenromp, rechthuis).

Door de inpoldering van de 19^e en 20^e eeuw kwam Oudega minder direct aan open water te liggen. Een smalle vaart verbindt de havenkom nu met de Monnike Ee. Hoewel het agrarisch landschap nog steeds dominant is, is het dorp naar alle zijden uitgegroeid. Vanaf het lint eerst in zuidelijke richting; later vooral aan de noordzijde.

Ambitie

De ambitie is om Oudega weer een directere relatie met het water te geven. Vanuit de gebiedsvisie Oudega aan het Water is de plek van aankomst in het dorp vanaf het water van groot belang. De ruimtelijke kwaliteit is hier nu veruit onvoldoende om een gastvrij onthaal te geven. Herontwikkeling is nodig. Het dient een plaats van ontvangst te worden met reuring voor de (water-) recreant en de inwoners. Een relatief hoge beeldkwaliteit en goede functionele invullingen kunnen hieraan bijdragen. Hierbij wordt gedacht aan de versterking van de recreatieve voorzieningen, horeca, terras, B&B, watersport gerelateerde bedrijfjes etc. maar ook aan woningbouw, ambacht, dienstverlening en detailhandel. Rondom de haven wordt de pleinbeleving versterkt met een maat, schaal en inrichting die passend is bij het dorp.

Karakter binnen de bebouwde kom

De schaal van de bebouwing dient aan te sluiten bij de schaal van de omgeving. De fabriek was vanuit het verleden één van de grotere elementen in het dorp. Na sloop kan een dergelijk volume terugkeren. De ruimte tussen de voormalige fabriek en het water dient open en transparant te zijn; de (kwaliteit van) de openbare ruimte speelt hier een grote rol.

De kwaliteit van de architectuur in het algemeen is hier van groot belang en vraagt om een zorgvuldige uitwerking. Het gebied rondom de haven heeft cultuurhistorische waarde en kent een bijzondere menging van kleinschalige elementen, historische reliëfs en resterende bedrijfsbebouwing. In schaal en maat, materialisatie en kleurstelling zal aansluiting moeten worden gezocht bij dit besef en bij het dorpse karakter van de directe omgeving, zonder direct historiserend te willen zijn.

Karakter buiten de bebouwde kom

Buiten de huidige haven wordt meer water gerealiseerd in de vorm van een recreatieve waterplas. De relatie tussen dorp – hoog, droog, zand en omgeving/landschap – laag, nat, veen, is hierbij in de verbeelding belangrijk. In de omranding van de waterplas kunnen met respect voor het open landschap op kleine schaal (recreatieve) ontwikkelingen tot stand komen. Openheid en landschappelijke inpassing is hierbij belangrijk, de beeldkwaliteit sterk

sfeerbepalend. Het landschap is heersend, de invullingen ondergeschikt; een recreatief element aan het water en een strandje is gewenst. Een landschapsplan ordent de samenhang van de losse onderdelen.

Bestaande bebouwing (d.d. april 2020)

Bestaande bebouwing blijft (voorlopig) vallen binnen de beeldcriteria van G4. Zolang de bestaande bebouwing blijft staan, worden geen nieuwe criteria voorgelegd, omdat deze na vaststelling van kracht zijn (en derhalve niet meer passend op de bestaande situatie). Het betreft:

1. Perceel Fabrykswei 11; een perceel waarop nu nog een woonboerderij staat, toont zich met de achterzijde en het achtererf naar de haven en het plein. Het kan zijn dat op dit perceel in de toekomst ontwikkelplannen ontstaan. Ingevolge het masterplan wordt hiervoor ruimte gegeven en in het bestemmingsplan wordt dit verwoord.
2. De Wellingbar bestaat uit een oud deel (café) en jonger deel (zaal). Het masterplan geeft ruimte voor vernieuwing; in het bestemmingsplan wordt dit verwoord.

Voor deze, toekomstig wellicht te ontwikkelen, locaties wordt een conceptkader geschreven, wat ontwerpers en investeerders houvast geeft, maar dit kan nog niet worden vastgesteld.

Voor de voormalige kunstmestloods aan westzijde van de haven (Op 'e Wal 7) zijn de beeldcriteria G4 aangescherpt. Dit gebouw (verbouw naar woningen en uitbreiding met 1 woning) is gerealiseerd op basis van de criteria voor G4. Voor toekomstige ontwikkelingen c.q. verbouw is het behoud van karakteristiek en schaal het meest belangrijk. De aanvullingen betreffen met name dat bijgebouwen en erfafscheidingen mee-ontworpen moeten worden. Een en ander is van belang gezien de grote zichtbaarheid rondom.

G32 Waterfront Oudega

In de nota wordt een nieuw onderdeel aangemaakt voor dit specifieke gebied; **G32 Waterfront Oudega**

Dit gebied bevat zowel een deel van de dorpskom als van het buitengebied en wordt onderverdeeld in deelgebieden:

G32a gebouw op het plein

G32b Op 'e Wal 7

G32c wonen op het water

G32d recreatieve arken

G32e (horeca)gebouw (dagrecreatiegebied)

G32f recreatieverblijven (dagrecreatiegebied)

Reservering;

G32g Locatie Wellingbar

G32h Locatie Fabrykswei 11

De gebiedsbeschrijving in onderdelen

a. Gebouw op het plein (locatie voormalige zuivelfabriek)

Voor het nieuw oprichten van een relatief groot gebouw na de sloop van de zuivelfabriek, wordt inspiratie gevonden bij het oude gebouw, waarbij gemengde functies reuring bij het havengebied brengen om het gebied te versterken. Het nieuwe gebouw is geen kopie van de oude fabriek, maar krijgt wel een blokvormige opbouw met geleding, een opbouw van platte volumes met een goed zichtbaar verschil in hoogte. Een horizontale beëindiging kan de herinnering nog versterken. De maximale hoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan. Verschil in ritmiek, diversiteit en verspringingen in de gevelindeling voorkomen dat het gebouw te stedelijk en massaal gaat ogen. Daarnaast worden het donkere kleurbeeld en de traditionele materialen als sfeerbepalende elementen overgenomen. De nadruk op openheid en gevelexpressie ligt op de begane grond aan de west- en zuid(haven)zijde, waar de pleinwand het welkom en de ontvangst zal verbeelden. De expressie van de begane grond is sterk gericht op het openbaar gebied en grenst direct aan de openbare ruimte (geen voorruimte). Het ambitieniveau is bovengemiddeld.

b. Op 'e Wal 7 en 7a t/m d (voormalige kunstmestloods)

De voormalige kunstmestloods met hoge gootlijn, zadeldak en gemetselde rode gevels wordt herbestemd en ingedeeld met 4 wooneenheden. Tevens is een woning toegevoegd. De omgevingsvergunningaanvraag is getoetst aan G4. Gezien de alzijdigheid van de bebouwing is er de behoefte om de kwaliteit van bijgebouwen, erfscheidingen en dergelijke te borgen in de criteria. Deze zullen qua verschijningsvorm aan moeten sluiten bij de inmiddels vergunde ver- en nieuwbouw. Tevens worden toekomstige verbouwplannen op gelijksoortige wijze benoemd. Het ambitieniveau is gemiddeld.

c. Wonen op het water (max 5 drijvende woningen)

In het nieuwe watergebied aan de zuidrand van het dorp wordt een ruimte ingericht ten behoeve van maximaal 5 drijvende woningen of woonarken. Hoewel woonarken op zich niet welstandplichtig zijn, worden vanuit het belang van de ruimtelijke kwaliteit voor het dorp en de bezoekende recreanten beeldcriteria van toepassing verklaard om wildgroei te voorkomen. De woonarken aan de Eastersanning zullen zich hier voegen in het landschap en liggen in de openbare ruimte. Iedere kavel heeft het gebruik van een stukje grond, waarop een bijgebouw en een parkeerplaats kan worden gerealiseerd en een eigen perceeltje water waar de ark ligt. In het bestemmingsplan zijn voor de arken de exacte plaats en de maximale maten vastgelegd. Bij woonarken is de functie duidelijk afleesbaar. Woonarken zijn veelal gebouwd op rechthoekige bakken, meestal van beton. De hoofdvorm is eenvoudig en de opbouwen zijn vaak horizontaal geleed. De arken zullen zich met name richten op de waterzijde (zuid en west). De ondergeschikte rol in het landschap van de woonarken zal verder moeten blijken door bescheiden en natuurlijk kleurgebruik en materiaaltoepassing. De buitenruimte wordt vormgegeven als vlonder of terras boven het water of op het dak, maar altijd binnen de vastgelegde maten. Daar waar lage en transparante overkappingen voor kleine aanliggend bootjes worden gevraagd, wordt een gelijke uitstraling in vorm en materialisatie verwacht. Voor deze woonarken geldt een hoog ambitieniveau.

d. Recreatieve arken

Aan de westzijde van het nieuwe watergebied worden ligplekken voor max. 2 recreatieve arken mogelijk gemaakt. Hoewel recreatieve arken op zich niet welstandplichtig zijn, worden vanuit het belang van de ruimtelijke kwaliteit voor het dorp en de bezoekende recreanten beeldcriteria van toepassing verklaard om wildgroei te voorkomen. De arken moeten zich hier voegen in het landschap. De arken zullen zich in expressie met name richten op de waterzijde (zuid en oost). Een klein bijgebouw kan op de wal staan bij de zuidelijke ark. In het bestemmingsplan worden voor de arken de plaats en de maximale maten vastgelegd. De ondergeschikte rol ten opzichte van het landschap van de recreatiearken zal verder moeten blijken door bescheiden en

natuurlijk kleurgebruik en materiaaltoepassing. Daar waar lage en transparante overkappingen voor kleine aanliggend bootjes worden gevraagd, wordt een gelijke uitstraling in vorm en materialisatie verwacht. Voor deze recreatieve arken geldt een hoog ambitieniveau.

e. Horecagebouw (dagrecreatiegebied)

In het gebied van de dagrecreatie wordt het mogelijk gemaakt een horecagebouw op te richten. Het gebouw zal zich moeten voegen in het landschap en is gericht op het water. Het volume beperkt zich tot een a twee lagen met kap en heeft een ingetogen kleurbeeld. De materialisatie is natuurlijk en traditioneel en deels transparant. Hoewel de gerichtheid zich primair richt op de zuid- en westzijde, zullen ook de noord- en oostzijde voldoende uitnodigend moeten ogen. De binding met het water kan met terrassen en eventueel steigers worden vormgegeven. Terrasafscherming is geheel transparant en kent geen reclame. Reclame uitingen op het gebouw en het terrein zullen beperkt en ingetogen zijn. Het ambitieniveau is gemiddeld.

f. Recreatieve verblijven (dagrecreatie gebied)

Een aantal recreatieve (verhuur) verblijven komt verstrooid te liggen in het meest zuidelijke gebied aan de waterpartij. Zij liggen achter een sterke singel die ze onttrekt aan het zicht vanuit het landschap. De ondergeschiktheid ten opzichte van het landschap van de eenheden is van groot belang. Ze worden verbonden en ontsloten door een smal openbaar (wandel-)pad. De eenheden zijn niet identiek, liggen vrij in de openbare ruimte, kennen een klein grondoppervlak, hebben geen eigen erf of tuin en hebben een donkere kleurstelling. Aantal, de maximale hoogte en footprint zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. De expressie kan alzijdig gericht zijn, maar richt zich tenminste op het water. De ambitie is om hier originele, zich onderscheidende, zo mogelijk zelfs iconische ontwerpen een kans te geven. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan; de eenheden hebben een klein grondvlak. Het ambitieniveau is hoog.

Op é Wal 4, Oudega

Gebiedsbeschrijving G32g

Deze gebiedsbeschrijving betreft een toevoeging aan **G32 Waterfront Oudega**

Waterfront Oudega bevat reeds de volgende onderdelen:

G32a gebouw op het plein

G32b Op 'e Wal 7

G32c wonen op het water

G32d recreatieve arken

G32e (horeca)gebouw (dagrecreatiegebied)

G32f recreatieverblijven (dagrecreatiegebied)

Voor 2 gebieden stond een reservering gepland. :

G32g Locatie Wellingbar

G32h Locatie Fabrykswei 11

Er zijn nu ontwikkelplannen voor de locatie "Wellingbar". Hiervoor zijn nu criteria opgesteld. Dit document is de bijbehorende gebiedsomschrijving.

g. Op é Wal 4 (voorheen Wellingbar)

Het grondgebied van de Wellingbar is gelegen aan twee straten; Op é Wal en de Slotsingel. Daarnaast is een deel van de grond gelegen aan het nieuwe dorpsplein. De locatie vraagt om een expressie naar deze 3 openbare ruimten, waarbij het plein de meest representatieve invulling verlangt. In schaal en maat vraagt de aansluiting op de oudere bebouwing in de directe omgeving om extra aandacht. De oude bebouwing wordt gekenmerkt door individuele panden, relatief klein van schaal en individueel vormgegeven. Deze diversiteit is kenmerkend en vraagt om enige navolging. Het ambitieniveau is gemiddeld.

G32g Op 'e Wal 4, Oudega

Gebiedskenmerken en criteria

Tabel 1: De plaatsing van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Plaatsing	Algemene Beleidsintentie
Hoofdgebouwen staan in een rooilijn. Voor hoeklocatie aan het plein is verbijzondering in plaatsing mogelijk.	Respecteren
De gebouwen haaks op of evenwijdig aan de weg; afwisselend mogelijk, afstemmen op bestaand bebouwingsbeeld.	Respecteren
De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; gebouwen gelegen aan of kijkend naar het plein hebben hier hun representatieve zijde	Handhaven
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen achter de voorgevel van het hoofdgebouw; geen bijgebouwen oriënteren op het plein	Handhaven

Tabel 2: De hoofdvorm van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Hoofdvorm	Algemene Beleidsintentie
Eén bouwlaag met duidelijke kap; kleinschalige eenheden	Respecteren
De massaopbouw is enkelvoudig of samengesteld; massaopbouw toont variatie en kleinschaligheid en is afgestemd op bebouwingsbeeld aan de eigen straatzijde	Handhaven
De gebouwen zijn kantig opgezet	Respecteren
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en/of in een afgeleide architectuur	Respecteren

Tabel 3: De aanzichten van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Aanzichten	Algemene Beleidsintentie
Geleding en compositie van de gevels is evenwichtig en ondersteunt het kleinschalige karakter.	Respecteren
De woningen zijn met een representatieve en open vormgegeven voorgevel op de openbare ruimte/straat/plein gericht.	Respecteren
Op de hoeklocatie aan het plein is sprake van een tweezijdige gerichtheid.	Handhaven
Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de hoofdvorm vormgegeven.	Respecteren

Tabel 4: De opmaak van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Opmaak	Algemene Beleidsintentie
Gevels in baksteen (of hierop gelijkend). Ondergeschikte delen kunnen in afwijkende materialen, zoals bijvoorbeeld hout.	Respecteren
Gevels in middentoon tot donkere aardse gedekte kleuren. Lichte accenten kunnen de expressie versterken. Met kleurverschillen de gevraagde variatie en kleinschaligheid benadrukken.	Respecteren
Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is ondergeschikt of afgestemd op het hoofdgebouw.	Respecteren
De detaillering is traditioneel	Respecteren
Dakbedekking; qua kleur en materiaal afgestemd op de directe omgeving	Respecteren