

# ONTWERP MASTERPLAN WATERFRONT OUDEGA



Versie | oktober 2019



# MASTERPLAN WATERFRONT OUDEGA

Gemeente Smallingerland

Werkgroep Doarsplein oan it wetter

Dorpsbelang Oudega

Provinsje Fryslân

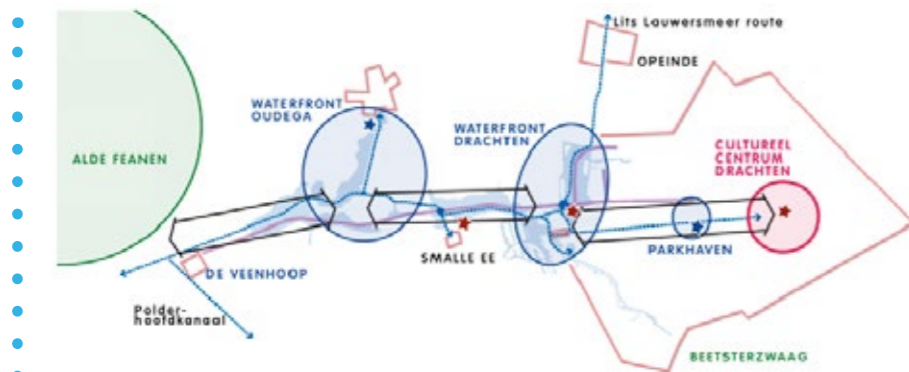
## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Status masterplan	3
1.3 Doorlopen proces	4
<b>2. Achtergrondinformatie</b>	<b>4</b>
2.1 Analyse van het gebied	5
2.2 Havenupgrading	5
2.3 Wonen	5
<b>3. Uitgangspunten masterplan</b>	<b>5</b>
3.1 Algemene bouwstenen voor een waterfront	5
3.2 Uitgangspunten masterplan Waterfront Oudega	7
<b>4. Masterplan</b>	<b>9</b>
4.1 Inleiding	9
4.2 Schets: hoe kan het worden?	9
4.3 Aanzet voor bestemmingsplankaart	10
4.4 Uitwerking per deellocatie	10
4.4.1 Dorpsplein	10
4.4.2 Herontwikkeling gebied voormalige zuivelfabriek "De Hoop"	13
4.4.3 Bebouwingmogelijkheden op 'e Wal 7 te Oudega, voormalige kunstmestloods	14
4.4.4 Wonen op het water	15
4.4.5 Perceel Fabrykswei 11	15
4.4.6 Wellingbar	16
4.4.7. Verblijfsrecreatieve ontwikkeling westzijde	16
4.4.8 (Verblijfs)recreatieve ontwikkeling zuidoostzijde	16
4.4.9 Horeca	17
4.4.10 Haven en overig water	18
4.5 Duurzaamheid	19
<b>5. Hoe verder</b>	<b>19</b>
5.1 Sporen	19
5.2 Proces in de tijd	19

# 1 INLEIDING

## 1.1 | Aanleiding en doelstelling

Het waterfront van Oudega is onderdeel van de gebiedsaanpak Oostelijke Poort Friese Meren. Het doel is om economische groei en leefbaarheid te stimuleren en land- en waterrecreatie met elkaar te verbinden. De aanpak is erop gericht om De Friese Wouden en de Friese Meren te verbinden, de watersportstructuur te versterken en de beroeps- en recreatievaart veiliger te maken door scheiding van vaarwegen. Het zijn de hoofdingrediënten waarmee de gebiedsaanpak Oostelijke Poort Friese Meren (OPFM) het gebied tussen de Veenhoop en Drachten aantrekkelijk en leefbaar houdt en maakt.



Illustratie: De diverse onderdelen van Oostelijke Poort Friese Meren

In 2013 is in opdracht van de gemeente een visie opgesteld waarin de beoogde verbeteringen zijn benoemd. In deze visie is het dorp Oudega de ontvangstlocatie voor de bezoeker die aankomt over water en land. De nadruk ligt op blauw (water) en groen (natuur). De visie "Oudega aan het water" is gericht op het verbeteren en handhaven van de leefbaarheid en de toeristische ontwikkeling van het gebied. De relatie tussen het water en het dorp wordt sterker en het aantal bezoekers vanaf het water en over land zal hierdoor toenemen. In de visie worden voor het gebied rondom de haven diverse suggesties gedaan.



Illustratie: visie waterfront Oudega 2013

In dit masterplan wordt een vervolg gegeven voor het rood (bebouwing); de ontwikkeling van het dorp en het gebied rond de haven.

*De doelstelling van het masterplan is om een adequaat en concreet kader te bieden om het havengebied te herontwikkelen. Zodat het een fraai en sfeervol onderdeel wordt van en voor het dorp en bijdraagt aan de versterking van het toeristisch product voor de watersporter, maar ook voor de andere recreanten.*

## 1.2 | Status masterplan

Dit masterplan presenteert een samenhangende visie voor het havengebied van Oudega. Zowel de haven zelf als de te realiseren bebouwing en de openbare ruimte komen aan de orde.

Het masterplan bestaat, naast deze tekst, uit drie onderdelen:

- een verbeelding van het eindbeeld;
- een kaart die globaal aangeeft waar welke bestemmingen zullen worden uitgewerkt in een bestemmingsplan;
- een nadere uitwerking per deellocatie.

Na vaststelling van het masterplan door de raad biedt het een samenhangend toetsingskader voor de verdere ontwikkelingen per deelgebied. Dit wordt juridisch verder uitgewerkt en vastgelegd in een bestemmingsplan. Als er zich tussentijds al initiatieven aandienen kunnen deze worden getoetst aan het masterplan en wellicht al starten met een zgn. WABO afwijkingprocedure, waarbij dit masterplan onderdeel zal zijn van de ruimtelijke onderbouwing.

Uitgangspunt van de planvorming is dat de voormalige zuivelfabriek wordt gesloopt, conform het besluit van het college van Smallingerland in december 2018.

De scope van dit masterplan is de haven en de vergroting daarvan, en de omliggende bebouwing om de haven. Formeel betreft dit gebied twee projecten, nl. het gemeentelijk project op en nabij de locatie van de voormalige zuivelfabriek en het samenwerkingsproject van de gemeente en de provincie voor het vergroten van de haven. De overheden schuiven deze beide projecten voor het masterplangebied op een praktische manier in elkaar.



## 2 ACHTERGRONDINFORMATIE

### 1.3 | Doorlopen proces

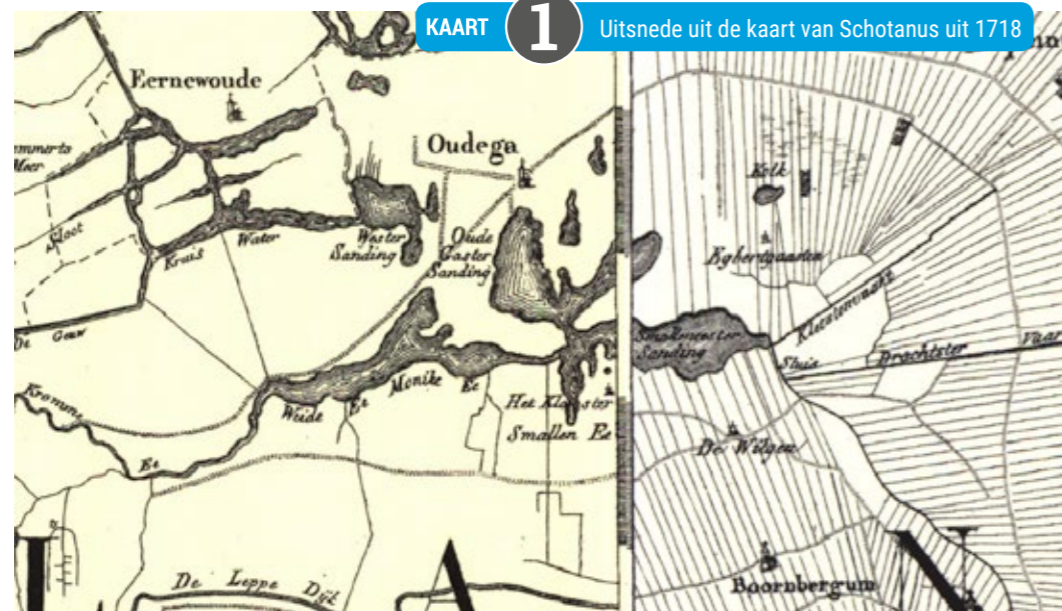
Dit masterplan is opgesteld door een kernteam van dorpsbewoners, -ondernemers en dorpsbelang, verenigd in de 'Wurkgroep doarpsplein oan it wetter', en medewerkers van de gemeente en de provincie..

Allereerst is in 2018 een woonwensenquête gehouden onder de inwoners van Oudega. Ook heeft het college in 2018 op basis van een analyse van het kernteam besloten de voormalige zuivelfabriek te slopen.

Gestart is vervolgens met een bijeenkomst met stakeholders om suggesties op te halen. Deze zijn uitgewerkt tot een aantal modellen die achtereenvolgens zijn voorgelegd aan de omwonenden en de verenigingen van Oudega. Tot slot is alle input omgezet in een schets en gepresenteerd aan het hele dorp. De verslagen van de diverse bijeenkomsten en de enquêteresultaten zijn te lezen op [www.oostelijkepoortfriesemeren.nl](http://www.oostelijkepoortfriesemeren.nl).

### 2.1 | Analyse van het gebied

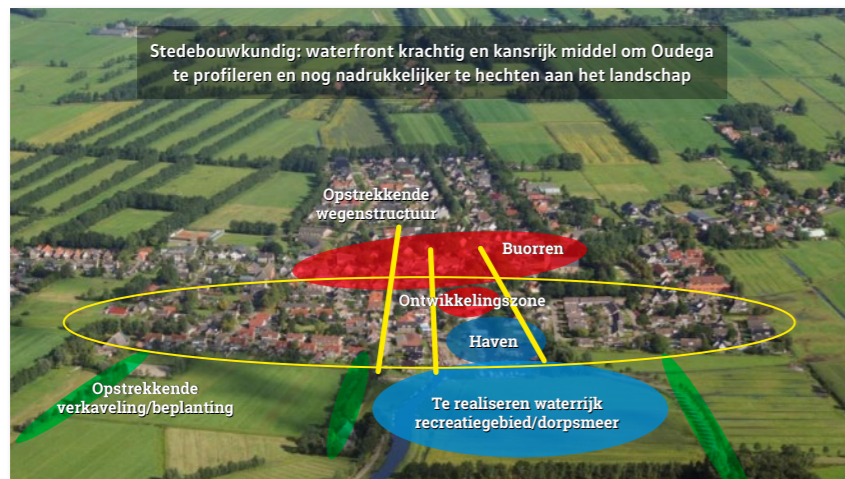
Oudega was van oorsprong een gebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van veel water. Het was een agrarisch dorp, gelegen op een zandrug, grenzend aan de lagergelegen veengronden. De haven zelf is niet heel oud, maar er was wel een groot meer ten zuiden van het dorp.



In de jaren '30 is het overgrote deel van het water ingepolderd.

# 3 UITGANGSPUNTEN MASTERPLAN

De uitdaging is om met dit masterplan o.a. een deel van het water in de buurt van het dorp terug te brengen, met respect voor de landschappelijke structuur die na de inpoldering is gegroeid.



## 2.2 | Havenupgrading

Parallel aan dit masterplan heeft de gemeente budget klaar staan om de haven op te knappen met een aantal faciliteiten. De locaties van deze faciliteiten en de uitvoering van de werkzaamheden zal op het masterplan worden afgestemd.

Het gaat o.a. om de volgende maatregelen:

- Ondergrondse vuilcontainer
- Drinkwatertapautomaat
- Oplaadpunten voor elektrische boten
- Stortpunt voor chemische toiletten
- Ovangpunt vuilwater

## 2.3 | Wonen

Vanuit het gemeentelijk woonbeleid (2016) is het mogelijk om nieuwbouw van woningen in Oudega te realiseren, in kleine aantallen tegelijk. Uit de enquête kwam een beperkte behoefte aan huurwoningen. Hieruit bleek vooral behoefte aan woningen in de koopsector in de prijsklasse € 250.000 tot € 400.000. Bij de verdere uitwerking van woningbouwplannen is vooral de fasering van belang. Waar nodig worden plannen aangepast naar aanleiding van concrete belangstelling, zoals verkoopresultaten.

## 3.1 | Algemene bouwstenen voor een waterfront

In het kader van het project De Friese Meren zijn in heel Friesland waterfronten ontwikkeld. Deze ervaring heeft geleid tot interessante bouwstenen, die ook voor de ontwikkeling van Oudega van nut zijn. Hoewel iedere watersportkern in Friesland een eigen identiteit heeft, zijn er algemene aanbevelingen te geven bij ontwikkelingen:

- Houd het dorp compact en verankerd in het landschap;
- Zorg voor behoud van contrast tussen (open) landschap en dorp(bebouwing);
- Borduur voort op de historie van de plek;
- Zorg voor zicht vanaf het dorp naar het water en vice versa; en zicht-assen vanaf het water naar de kerk;
- Kies voor menging van functies (wonen, werken en recreatie). Daarmee blijft het dorp levendig;
- Houd de 'wanden' van de weg naar het water doorwaadbaar; voorkom geprivatiseerde oevers en geblokkeerde uitzichten;
- Zorg steeds voor landschappelijke inpassing; beplant belangrijke (auto-)routes; maak hagen bij voortuinen als begeleider van looproutes; zorg voor mooie looproutes van en naar parkeerplaatsen;
- Voorkom achterkantsituaties/achtererven grenzend aan het publiek domein;
- Benadruk de kwaliteiten van het dorp; zorg voor jaarrond recreatieaanbod, organiseer arrangementen en beleefroutes; zorg voor een poortwachter, een markant gebouw of object dat de entree duidt van het dorp (vanaf het water en het land);
- Zorg voor een netwerk van wandel- en fietspaden, van binnen naar buiten het dorp;
- Aandacht voor architectuur;
- Benut vrijkomende locaties voor horeca en watersport gerelateerde bedrijfjes;
- Houd oevers zoveel mogelijk openbaar;
- Combineer water met groen;
- Richt het gebied zo groen mogelijk in. Gebruik zo weinig mogelijk verharding;
- Creëer bijzondere plekken aan het water.

[Kijk voor details op de volgende pagina.](#)





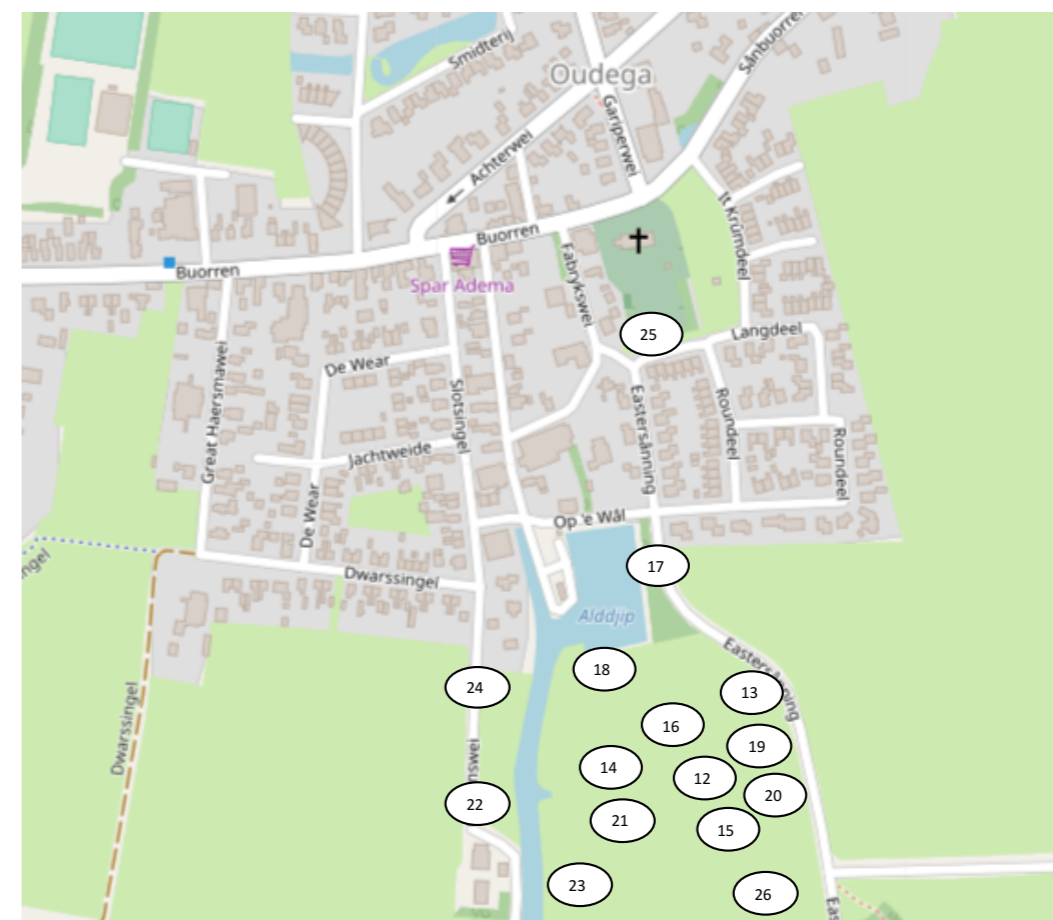
### 3.2 | Uitgangspunten masterplan Waterfront Oudega

Als uitwerking van de doelstelling en concretisering van de bouwstenen zijn door het kernteam de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Versterken zichtlijn over de Fabrykswei naar de haven/nieuwe water om daarmee de verbinding van de Buorren als doorgaande route in de kern naar het havengebied te versterken.
2. Huidige pier in de haven is op dit moment een aantrekkelijke plek om te verblijven en de havenomgeving te beleven en zorgt voor een kleinschalig element in een grote open ruimte. Pier kan in stand blijven of wellicht iets worden versmald, maar moet niet dichterbouwd.
3. Bij het positioneren van de nieuwbouw in plaats van de zuivelfabriek zorgen voor betere zichtlijnen op de haven.
4. Bij de herontwikkeling van de locatie van de voormalige zuivelfabriek zijn voorzieningen en commerciële functies op de begane vloer wenselijk vanwege reuring in het centrum. Op de verdieping is er de mogelijkheid voor wooneenheden van wisselende oppervlakte voor de doelgroep kleine huishoudens (bijvoorbeeld starters of senioren). Voor de bouwhoogte wordt uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen.
5. Herontwikkeling van de gehele locatie van de Wellingbar met als uitgangspunt het behoud van het historische pand en herbestemmen tot wonen, en herontwikkeling van de zaal. Eventueel is vervangende grondgebonden nieuwbouw mogelijk. De volledige herontwikkeling biedt ruimte voor maximaal 2 eengezinswoningen (twee-onder-een-kap / vrijstaand). Herontwikkeling van de zaal biedt ruimte voor 1 of 2 kleine grondgebonden woningen.
6. Herontwikkeling van de locatie kunstmestloods met als uitgangspunt renovatie. Het oude pand kan van waarde zijn in het cultuurhistorische beeld en sfeer in het havengebied.

Eventueel is nieuwbouw mogelijk. Zowel bij renovatie als herontwikkeling is de meerzijdigheid van het ontwerp belangrijk. De locatie is ruimtelijk gecompliceerd, vanwege drie voorzijden. Functioneel is een bedrijfsmatige invulling met commerciële functies die bijdragen aan de reuring in het havengebied wenselijk. Dit heeft de voorkeur boven woningbouw. Wanneer dit niet haalbaar is dan is woningbouwontwikkeling een optie.

Hierbij gaan de gedachten uit naar 1 à 2 vrije kavels / vrijstaande woningen in het duurdere segment. Ook zijn wooneenheden binnen het bestaande skelet mogelijk, mits grondgebonden en met ieder eigen voorzieningen.



7. Instandhouding van het beeldbepalende boerderijpand aan de noordoostzijde van het havengebied is een gewaardeerde optie. Herontwikkeling op termijn is denkbaar. Bebouwing op het achtererf van de boerderij lijkt qua ruimte mogelijk en kan bijdragen aan een meer besloten karakter van het plein en havengebied.
8. De passantenplekken in de haven (ca. 20 stuks) situeren aansluitend bij het dorpsplein. Aanmerken tot in de kern verleidt de toerist uit te stappen en Oudega te bezoeken. Vaste ligplekken (nu 84) liggen op iets meer afstand van het dorpsplein, maar wel in het noordelijk deel van het water.

9. Parkeerplaatsen in het gehele gebied zo veel mogelijk inpassen in de (nieuwe) groenstructuur.
10. Ruimte houden voor een kleinschalig plein (zonder een parkeerfunctie) aansluitend bij de haven voor verpoos en verblijf en kleinschalige evenementen om de reuring te stimuleren. Inrichting met zit- en speelplekken ook voor de kleinere kinderen. Het moet gaan om een besloten groen plein (door bebouwing omgeven) met gebruik van dorpse materialen en bestrating, dat zich opent naar het meer/landschap.
11. Aantrekkelijke zuidelijke dorpsentree over het water, waarbij ter plaatse van het dorpsmeer aandacht moet zijn voor het zicht op de haven en de toren van de Aghatakerk.



12. Strand aan de zuidoostkant van de haven op loopafstand van het dorp. Fiets- en wandelverbindingen laten aansluiten op het strand.
13. Realisatie van parkeerruimte kan aansluitend bij de haven en strand. De voorziening moet ruimte bieden aan bezoekers van de haven, strand en horeca en vormt tevens opvang van auto's tijdens de piekmomenten. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is belangrijk, zodat de ruimte ook aantrekkelijk oogt wanneer er geen auto's staan.
14. De bestaande overgang tussen de bebouwing van het dorp en het ten zuiden daarvan gelegen open landschap is vrij abrupt. Dit is ingegeven door de historische overgang van de besloten zandrug naar het lagere gelegen grond van de Eastersânning als voormalig meer. Deze historische context pleit er voor om de bestaande stedenbouwkundige rand van het dorp in stand te houden en het verschil tussen zandrug en veenweide te benadrukken. Nieuwe verblijfsaccommodaties, voor permanente of recreatieve bewoning, buiten deze rand zijn qua verschijningsvorm nadrukkelijk anders vormgegeven en zijn te gast in het landschap.
15. Naast ruimte voor een kleinschalige camping of een groepsaccommodatie zien we een aantal mogelijkheden voor recreatieverblijven, kleinschalig van opzet en met name voor de doelgroep 'rustzoekers/natuurlijefhebbers'. Nieuwe verblijven moeten daarbij onderscheidend zijn t.o.v. de bestaande voorraad in Fryslân: duurzaam, zelfvoorzienend en speciaal.
16. Realisatie van een beperkt aantal recreatie- dan wel woonverblijven op het water, in afwijkende vorm, is denkbaar. Dit kan aansluitend op de infrastructuur vanuit het dorp in het verlengde van de Eastersânning.
17. Realisatie en zo veel als mogelijk het behoud van een groene en open zichtlijn vanaf de haven over het nieuwe water tot aan de ijsbaan is het uitgangspunt. Het licht, de lucht en de ruimte moeten ook bij de nieuwe invulling van dit gebied zoveel mogelijk behouden blijven.
18. Natuurlijk vormgegeven plas (verrassingen, geen rechtlijnig vormgegeven oevers en zoveel mogelijk verschillende oevertypen om de biodiversiteit te bevorderen) met een goede verhouding water, land, en ruimte voor oeverrecreatie.
19. Uitgangspunt is in beginsel openbare oevers met wandel- en fietspaden zo veel als mogelijk langs het water. Voor wandelaars is de mogelijkheid tot een wandelrondje gewenst.
20. Wandel- en fietsverbinding vanuit het bosgebied tussen de Goudsjepoel en Eastersânning via een aantrekkelijke verbinding (langs de oever) doortrekken naar het havengebied.



# 4 MASTERPLAN

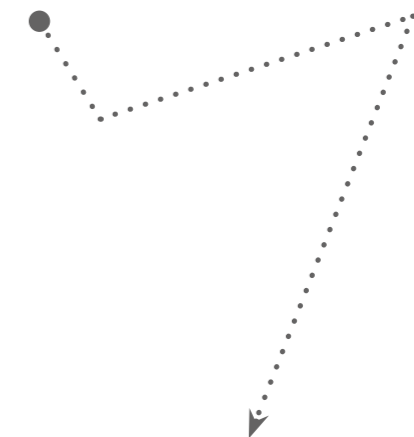
21. Nader wordt verkend of toevoeging van een trailerhelling wenselijk is.
22. De structuur van het dorp op de zandrug (met een besloten singellandschap), grenzend aan een open veenweidegebied met een voormalig meer (Eastersânning) vormt de landschappelijke basisstructuur en daarmee uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.
23. Oriëntatieplek aan het einde van het wandelpad direct ten noorden van de ijsbaan, grenzend aan het Alddijp. Er voor zorgen dat er een reden is om hier naar toe te lopen.
24. De nieuwe camperplaatsen liggen in de nabijheid van de dorpskern en het strand. De campers zijn zorgvuldig ingepast in het landschap en liggen verscholen in het groen. De campers maken gebruik van de voorzieningen in de haven.
25. Bij de herontwikkeling van de locatie van de voormalig zuivelfabriek rekening houden met het doortrekken van de groenstructuur vanuit omgeving Agathakerk naar het havengebied en de zuidelijk daarvan te realiseren nieuwe natuur.
26. Op de rand van dorp en open water is aansluitend bij de haven ruimte voor een nieuw paviljoen. Een accommodatie met het zicht op open water, maar toch op korte afstand van het plein om de reuring tot in het dorp te brengen.

## 4.1 | Inleiding

In dit hoofdstuk staat het feitelijke masterplan in drie onderdelen. Hierbij is gewerkt vanuit de uitgangspunten. Gaande de discussies zijn er wel op onderdelen uitwerkingen, aanscherpingen of veranderingen gekomen. Het eerste onderdeel is een schets van hoe het plan kan worden. Vervolgens wordt er een schematische tekening gepresenteerd waar welke bestemming wordt gedacht. Tot slot komt een nadere uitwerking per deellocatie aan bod met de ruimtelijke vereisten en de manier waarop het één en ander kan worden gerealiseerd. Aan de diverse schetsen kunnen geen rechten worden ontleend.

## 4.2 | Schets: hoe kan het worden?

Onderstaand wordt met een schets aangegeven hoe het kan worden. Deze schets zal niet letterlijk worden gerealiseerd, omdat de ontwerpen voor de diverse deellootaties nog moeten worden gemaakt. De schets is bedoeld als sfeerimpressie van wat we willen maken. Op basis van de schets zal een bestemmingsplan worden gemaakt.



Eindschets van het masterplan vindt u op de volgende pagina.

ALDEGEA „DOARPSPLEIN OAN IT WETTER“



Parkeren in het groen

Appartementen en Commerciële ruimte

„de Welling“  
en Terras  
aan het plein

„Sluip“route tussen boom- en bloem

Schoorsteenfontein  
en „speelgoot“

Wonen of „gemengde“ functies

Doarpsplein

Wonen in de  
kunstmestloods

Nieuwe woning

Getrapt van het water naar  
de appartementen

Opberghaven

Openbaar pad  
door „parkje“

Aanleggen rond  
de pier

Bruggetje

Drijvende woningen

Aanlegsteigers

Picknickveld

Kampvuurplaats

Spookschip

Rolrichel

Kano-duiker

Strand

Campers

Speelsloot met

...kettingbrug

...springstenen

...kabelbaan

...balansbalk

...ljepstok

2 a 3 Recreatie-arken

„ALDGEASTER SÂNNING“

„overloop“Parkeren in de Berm

Horeca / recreatie paviljoen

Parkeren in het groen

Waterhuis

Riethuis

Openbaar pad

Boomhuis

Uitzicht- en BBQ-toren

Kampvuurplaats

Boomhuis

Kettingpont

Recreatiehuis

DEZE TEKENING is een IMPRESSIE van wat ZOU KUNNEN...

### 4.3 | Aanzet voor bestemmingsplankaart

Op onderstaande kaart staat een aanzet voor de bestemmingen van de verschillende gebieden. Deze kaart is, met de toelichting per deelgebied, de basis voor het maken van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt uiteraard ook het wettelijk verplichte kostenverhaal geregeld voor die grondeigenaren die ontwikkelruimte geboden krijgen.



Concept  
bestemmingen. kaart-

### 4.4 | Uitwerking per deellocatie

Per deellocatie wordt in de volgende paragrafen de hoofdlijn van de beoogde of mogelijke ontwikkeling aangegeven. Er worden referentiebeelden gepresenteerd die laten zien wat de uitstraling is waar we naartoe willen. Tot slot wordt beschreven hoe en wanneer de realisatie gestalte zal (kunnen) krijgen.

#### 4.4.1 Dorpsplein

##### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

Het gebied rondom de haven wordt de ontvangstlocatie van Oudega. Er komt een centraal dorpsplein, waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen ontplooiën. Het streven is om voorzieningen te creëren die het jaarrond bezoekers trekken, zoals fietsers en overstappers vanaf het water naar het land en vice versa. Het dorpsplein kan ook ruimte bieden voor markten en kleine evenementen.

##### Sfeer

Het plein zal het karakter van het dorp versterken en houdt rekening met de maat en schaal van het dorp en bevat elementen uit de geschiedenis van het dorp. Het wordt een groen en zoveel mogelijk door bebouwing omsloten plein en nodigt uit om even te gaan zitten. Het streven is een levendig, sfeervol en flexibel invulbaar plein, al naar gelang de behoefte van de inwoners en bezoekers van het dorp. Maar vooral ook een welkom in het dorp vanaf het water, wandelend en op de fiets; groen, kleinschalig en sfeervol.

##### Verkeer

De verkeersstructuur is erop gericht dat het plein een verkeersluwe kwaliteit krijgt. Door een fysieke barrière te plaatsen ter hoogte van de Wellingbar (zie schets) zal het plein minder vaak worden gebruikt voor doorgaand verkeer. Het landbouwverkeer houdt wel de mogelijkheid om over het plein heen te rijden, de route voor ander gemotoriseerd verkeer zal achter het plein lopen. Aandacht zal worden besteed aan handhaven of compenseren van de parkeerplaatsen bij de Wellingbar. Slotsingel en Fabrykswei zijn een waardevolle lintstructuur en blijven gehandhaafd.

De schets van de verkeersstructuur vindt u op de volgende pagina.



De nieuwe verkeersstructuur ziet er globaal als volgt uit:



In het vervolgproces zal deze structuur worden uitgewerkt.

### Parkeren

Het plein krijgt geen parkeerfunctie, maar parkeren zal mogelijk worden ten noorden van de te realiseren bebouwing. Dit zal deels ook de parkeervraag van bebouwing beantwoorden, op kosten van degene die de bebouwing ontwikkelt. Omdat de vraag naar parkeerruimte nog niet precies kan worden gedefinieerd wordt een extra deel van het gebied ten noorden van de bebouwing hiervoor gereserveerd.

### Referentiebeelden

Uitgangspunt voor het ontwerp is een sfeervol plein uitgevoerd in kwalitatief goede materialen met een natuurlijke kleurstelling wat past bij Oudega. Het streven is dat er waar mogelijk bebouwing om het plein heen komt (wandvorming); dat zal niet aan alle kanten lukken. De maatvoering is indicatief 30x30 meter. Het plein heeft hoogteverschillen. Dit zal in het ontwerp beleefbaar worden gemaakt.

De volgende foto's geven een indruk van de sfeer die wordt beoogd:



### Uitvoering

Het plein wordt gerealiseerd door de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een budget beschikbaar. Bij de verdere uitwerking moet een ontwerp worden gemaakt wat past binnen dit budget. De uitvoering wordt afgestemd op de te realiseren bebouwing.



#### 4.4.2 Herontwikkeling gebied voormalige zuivelfabriek "De Hoop"

##### Achtergrond

De in 1906 gebouwde zuivelfabriek De Hoop sloot in de jaren zestig van de vorige eeuw de deuren. De gereformeerde kerk kocht de fabriek en maakte er een kerkelijk centrum van wat in de praktijk mede functioneerde als dorps huis. Ook de Rabobank huurde een deel van het pand. De kerk stootte de fabriek begin jaren negentig af. Vanaf begin deze eeuw staat het pand leeg en is het sterk in verval geraakt. In 2018 heeft de gemeente Smallingerland de fabriek aangekocht. Eind 2018 heeft het college besloten de fabriek te slopen en daarmee ruimte te geven voor herontwikkeling van het gebied. Uitgangspunt van dit masterplan is dat ook de jeugdsoos en de kleine woning aan Op 'e Wâl 1 worden gesloopt.



Illustratie: zuivelfabriek e.o. november 2016

##### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

In dit gebied komt een nieuw pand waarbij op de begane grond aan de havenzijde commerciële ruimtes worden gerealiseerd met daarboven appartementen. Op de begane grond kunnen max. twee appartementen komen, en bergingen voor het hele complex. De ambitie is dat de commerciële functies in de plint van het gebouw eraan bijdragen dat het plein en het havengebied levendig worden.

In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die kan worden benut als het niet lukt om de commerciële ruimtes in de plint te vullen. In dat geval is ombouwen naar wonen immers beter dan leegstand.

Het ontwerp van het pand zal refereren aan de voormalige fabriek. Echter de maat en schaal van Oudega is doorslaggevend voor het nieuwe ontwerp. Een parkeergelegenheid zal komen aan de achterkant van het pand. Het gebouw krijgt een gezicht naar de haven.

Het pand zal maximaal uit drie verdiepingen bestaan, en er komen wooneenheden met een minimale grootte van 80m<sup>2</sup>. Het uitgangspunt is dat de woningen uit verschillende groottes zullen bestaan en zowel geschikt worden voor huur en koop (differentiatie). Essentieel is dat er een goed ruimtelijk beeld ontstaat.

##### Referentiebeelden

De volgende foto's geven een indruk van de sfeer die wordt beoogd:



### **Uitvoering**

De gemeente is eigenaar van het overgrote deel van het gebied. Voor de realisatie van dit gebouw wordt door de gemeente een ontwikkelende partij gezocht. Hierbij heeft het college inmiddels besloten dat een groep actieve inwoners uit het dorp, in samenwerking met een ontwikkelaar, eerst de kans krijgt het gebied te ontwikkelen, onder een aantal voorwaarden. Belangrijk is uiteraard dat het financieel haalbaar is, en een marktconforme grondprijs kan worden geboden aan de gemeente.

#### **4.4.3 Bebouwingmogelijkheden op 'e Wal 7 te Oudega, voormalige kunstmestloods**

##### **Achtergrond**

Op de locatie Op 'e Wal 7 te Oudega bevindt zich een leegstaande voormalige kunstmestloods. De loods uit ca. 1950 kenmerkt zich door een zadeldak en een hoge goot en gemetselde gevels. In de jaren tachtig is er een tweede loods tegen de eerste loods aangebouwd. De gevels naar de Slotsingel en het haventje zijn vrij afgesloten. Het geheel geeft een ambachtelijk/ industrieel beeld in een vriendelijk ogende woonbuurt gelegen nabij het haventje van Oudega. Het gebouw en de onderliggende grond zijn particulier eigendom. De gemeente is eigenaar van een smalle strook grond langs de beschoeiing.

##### **De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling**

Een mogelijkheid is om de loods een bestemming wonen te geven. Desgewenst kan ook de mogelijkheid worden geboden voor lichte bedrijvigheid, maar het kernteam heeft geconstateerd dat daar onvoldoende vraag naar is en dat de voorkeur uitgaat naar de plint van het gebouw op de plek van de zuivelfabriek. De voorkeur gaat dan uit naar renovatie van de bestaande kunstmestloods, waarbij 4 grondgebonden woningen worden gemaakt. Parkeren zal geregeld moeten worden op het eigen erf. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om naast de loods een extra woning te maken.

Gezien de ligging van het terrein is elke ontwikkeling op de locatie driezijdig zichtbaar. Aan de haven wordt een fraaie representatieve voorzijde verwacht. Dit geldt ook voor het front naar Op 'e Wal en de Slotsingel. Alleen naar de zuidzijde is een minder formele uitstraling voorstelbaar.

Indien herontwikkeling niet lukt is sloop en nieuwbouw ook een optie. Bij voorstellen voor woningbouw na sloop is de achterkant-voorkantsituatie een uitdaging. Zowel aan de waterzijde als aan de straatzijde lopen achtererven het risico te verrommelen.

Het aantal wooneenheden wordt in beide gevallen bepaald door vereisten met betrekking tot goede stedenbouw en de woonbehoefte.

- De schaal van de bebouwing dient aan te sluiten bij de schaal van de omgeving. Op de kop van de Op 'e Wal kan een wat forsere verbijzondering komen met frontwerking.
- Bebouwing met een kap ligt het meest voor de hand gezien het karakter van de omliggende bebouwing. Voor een duidelijk ondergeschikt onderdeel is ook een platgedekte vorm voorstelbaar. Evenwel is de kwaliteit van de architectuur in samenhang met de functie van bovenliggend belang.
- In materialisatie en kleurstelling zal aansluiting moeten worden gezocht bij het dorps karakter van de directe omgeving.

##### **Referentiebeelden**



##### **Uitvoering**

Aangezien het pand particulier eigendom is, is de eigenaar aan zet. Hij heeft al een plan ontwikkeld voor deze locatie.



#### 4.4.4 Wonen op het water

##### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

In het oostelijk deel van het te realiseren water zal ruimte komen voor maximaal vijf drijvende woningen in een groene setting. Hier ontstaat een aantrekkelijk nieuw woonmilieu voor Oudega. Dit zal worden geborgd door in het beeldkwaliteitsplan eisen te stellen aan de kwaliteit van de bebouwing. Er zullen maximale maten gelden die het mogelijk maken om enerzijds een kwalitatief goede drijvende woning te maken, met voldoende bergruimte, die zich anderzijds goed voegt in het landschap. De boten blijven dus relatief laag. Ook worden er eisen gesteld aan de te gebruiken materialen en de vlonders en terrassen.

##### Referentiebeelden



##### Uitvoering

De gemeente geeft de ligplaatsen uit op nader te bepalen wijze (projectmatig of individueel). De oever blijft in principe (voor het grootste deel) gemeentelijk bezit. De eigenaren van de drijvende woningen kunnen wel een aanlegplek maken voor een boot, maar een boothuis is niet toegestaan.

#### 4.4.5 Perceel Fabrykswei 11

##### Achtergrond

Het perceel aan Fabrykswei 11 is momenteel in particulier bezit en op het perceel staat een woonboerderij, waarvan de voorzijde van de haven af is gericht. Het relatief grote onbebouwde achtererf grenst aan de haven.

##### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

Het masterplan biedt de mogelijkheid om op het achtererf bebouwing te creëren waardoor er een afronding van het plein ontstaat. De eventuele bebouwing wordt op de haven en het plein gericht. In het bestemmingsplan zal daartoe een wijzigingsbevoegdheid naar 'een gemengde bestemming met wonen' worden opgenomen voor dit gebied. Wonen wordt op deze manier toegestaan.

De bebouwing zal maximaal 2 lagen worden met een kap. Een publiektrekkende invulling op dit gebied is passend bij de haven en zal voorrang krijgen op een plan waarbij de invulling louter wonen zal zijn. Parkeren zal op het eigen erf moeten worden opgelost en zo veel mogelijk uit het zicht. Het perceel mag voor max. 50% worden bebouwd. De bebouwing moet aansluiten bij de te realiseren sfeer rondom de haven. Gedacht wordt aan bebouwing met een meer dorps of ambachtelijk karakter die met name in materialisatie goed past in het gebied. Gekeken kan worden of bestaande ondernemers (bijv. de kanoverhuurder) hun activiteiten naar de bij het water gelegen kavels willen verplaatsen.

##### Uitvoering

De huidige particuliere eigenaar van het terrein kan zelf bepalen hoe en wanneer hij de uitvoering oppakt. Desgewenst kan de gemeente hierbij ondersteunen in het proces.



#### 4.4.6 Wellingbar

##### Achtergrond

De Wellingbar is een dorpscafé direct gelegen aan de haven, bestaande uit oude bebouwing en een nieuwere zaal. Het perceel heeft momenteel een horeca bestemming.

##### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

Op de locatie wordt een zgn. wijzigingsbevoegdheid gelegd waarmee max. drie woningen op de locatie kunnen worden gebouwd. Behoud van de historische woning (nu café) en teruggebracht naar een woning heeft daarbij de voorkeur. Op de plek van de grote zaal kunnen twee woningen komen. Dit kan door renovatie of door sloop nieuwbouw. Parkeren moet op eigen erf worden opgelost.

##### Uitvoering

De eigenaar kan zelf bepalen om deze plek eventueel om te bouwen tot een andere bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de bestemming om te zetten naar wonen. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt. Dat hoeft niet; de huidige horecavoorziening kan ook gewoon worden voortgezet onder het zgn. overgangsrecht. Aandachtspunt is wel dat er nu onvoldoende parkeerplaatsen op eigen erf zijn. Het parkeerterrein aan de noordzijde van het gebied kan hier (deels) in voorzien.

#### 4.4.7 Verblifsrecreatieve ontwikkeling westzijde

##### Achtergrond

Dit gebied is privaat eigendom en is momenteel grasland.

##### Hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

Aan de westzijde van het te ontwikkelen stuk havengebied kan gezocht worden naar een recreatieve functie. Gedacht wordt aan het maken van een plek voor campers in een groene omranding, en aan het aanbieden van max. drie ligplaatsen voor woonboten voor de recreatieve verhuur. In het bestemmingsplan zal hiervoor een maximale grootte worden vastgelegd, die is afgestemd op de maat die minimaal nodig is voor een dergelijk product, en de doelstelling dat de bebouwing zich voegt in het landschap. De verhuur en het beheer van het gebied moet gebeuren met een professioneel regime en de arken moeten –indien ze privaat eigendom kennen- een substantieel deel van het jaar beschikbaar zijn voor verhuur. Dit zal worden vastgelegd.

##### Uitvoering

Nader zal worden verkend hoe deze locatie wordt ontwikkeld. Gemeente en provincie zijn met de eigenaar in gesprek over de mogelijke ontwikkeling.

Voorstelbaar is dat de overheid de gronden aankoopt en de ontwikkeling mee laat liften in de recreatieve ontwikkeling van het hele gebied. In dat geval zal worden gezocht naar een marktpartij die een dergelijke ontwikkeling gestalte kan geven, eventueel in samenhang met de recreatieve voorzieningen aan de Zuidoostzijde. Een alternatief is dat de eigenaar de ontwikkeling en het beheer ter hand neemt.

#### 4.4.8 (Verblifs)recreatieve ontwikkeling zuidoostzijde

##### Achtergrond

Dit gebied is privaat eigendom van drie verschillende eigenaren. Momenteel is het grasland.

##### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

Het gebied krijgt deels een groenbestemming, deels een bestemming dagrecreatie met ruimte voor de realisatie van recreatieve verblijven en horeca. Ook voor deze recreatieve verblijven zal gelden dat er een professioneel beheer moet plaatsvinden (zie de vorige paragraaf) en dat er eisen zullen worden gesteld aan de minimale beschikbaarheid voor de verhuur. Het aantal recreatieve eenheden wordt vooralsnog begrensd op 6. Belangrijk in de vormgeving zal zijn dat deze eenheden te gast zijn in het landschap; bij de uitwerking kan daardoor het aantal anders uitvallen. Er loopt een openbaar toegankelijke wandelroute door het gebied.

De zuidoostzijde van het havengebied zal enerzijds voorzien in een recreatieve functie zoals een wandelroute, een strand, een uitkijkpunt en zo mogelijk een handbediende pont (kettingpont). Anderzijds worden bijzondere recreatieve verblijven voor de verhuur toegestaan, al dan niet in combinatie met bootverhuur en een horecavoorziening.

Parkeren voor bezoekers van het dorp ontbreekt op dit moment. De noodzaak tot een parkeerplaats was er tot op heden niet. Door de realisatie van Oudega aan het Water zal er naar verwachting meer vraag komen naar parkeerplaatsen voor bezoekers. Aan de zuidoostzijde van de waterplas zal daarom een parkeerterrein worden gemaakt voor de bezoekers van het gebied en het strand. De omvang wordt afgestemd op de vraag die wordt verwacht. Verder zal bij topdrukke aan de westzijde langs de weg geparkeerd kunnen worden; nader wordt verkend wat daarvoor de beste vormgeving is (parkeren op halfverharding, of in de berm).





## Referentiebeelden



### Uitvoering

Nader zal worden verkend hoe deze locatie wordt ontwikkeld. Gemeente en provincie zijn met de eigenaren in gesprek over aankoop van de gronden. Voorstelbaar is dat de overheid de gronden aankoopt en de ontwikkeling ter hand neemt door een marktpartij te zoeken. Een alternatief is dat de eigenaren de ontwikkeling ter hand nemen, of dat er een samenwerkingsconstructie ontstaat.

### 4.4.9 Horeca

#### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

In het gebied zal de mogelijkheid worden geboden om een kwalitatief hoogwaardige, onderscheidende horecavoorziening te maken. De horecagelegenheid heeft als doel om gasten, zoals fietsers, wandelaars of gasten per boot, naar Oudega te trekken,

Drie potentiële locaties zijn in beeld met een wijzigingsbevoegdheid, te weten een plek in het zuidwestelijke recreatiegebied, de nieuwe bebouwing op Fabrykswei 11 of de plint van het nieuwe appartementengebouw. In overleg met de markt (is er een horecaondernemer die hier wil investeren en welke locatie heeft dan de voorkeur?) zal één van deze drie locaties daadwerkelijk voor horeca worden bestemd. Bij de locaties aan het plein gaat het dan om het benutten van de plint van één van de twee. Op de locatie bij het strand kan een gebouw "in het

landschap" worden gemaakt. In het bestemmingsplan zal hiervoor een maximale maat worden opgenomen, die wordt afgestemd op:

- Datgene wat de markt vraagt om een exploitatie te kunnen draaien;
- De ruimte die het gebied biedt vanuit het principe dat de bebouwing zich voegt in de natuurlijke kwaliteit. Gedacht wordt aan een gebouw wat zich door vorm en positie in het landschap voegt.

Een optie is om te starten met een pop-up achtige horecavoorziening, om te testen wat voor een horecavoorziening past binnen de markt. De horecavoorziening kan gecombineerd worden met bijv. bootverhuur en de verhuur van de recreatieve verblijven en/of de camperplekken.

## Referentiebeelden



### Uitvoering

De gemeente en provincie zullen (met de partners uit het dorp) op zoek gaan naar een marktpartij die een dergelijke functie gestalte kan geven.

#### 4.4.10 Haven en overig water

##### Achtergrond

Het wateroppervlakte in het gebied zal fors worden vergroot met ongeveer 4,5 ha extra water op boezemniveau. Daarmee ontstaat een gebied met recreatieve potentie, een grote belevingswaarde en natuurwaarde.

##### De hoofdlijn van de mogelijke ontwikkeling

De haven zal worden opgeknapt, waarbij de technische voorzieningen voor passanten zullen worden gerealiseerd zoals benoemd in par. 2.5, en een nieuwe steiger- en boxenstructuur met een moderne maatvoering zal worden gemaakt. Het aantal ligplaatsen voor boten zal wat verschuiven van opberghaven naar passantenhaven. Het totaal blijft (vrijwel) gelijk aangezien de haven nu niet vol ligt. Wel zal in de inrichting rekening worden gehouden met mogelijke uitbreiding. In het bestemmingsplan wordt respectievelijk de bestemming haven en de bestemming 'overig water' aan dit gebied gegeven.

Door de realisatie van het nieuwe water wordt de afvoer en berging van het water uit de aanliggende polder beïnvloed. Daarom moeten er maatregelen worden genomen om de water aan- en afvoer naar de diverse landerijen en polders te reguleren. Dit is onderdeel van het plan. Daarnaast wordt in het plan rekening gehouden met het voorkomen van stilstaand water door een voor kano's en sloepjes doorvaarbare duiker onder de landtong te maken.

De nieuwe oevers krijgen een groene en natuurlijke inrichting. Het bestaande gebouw van de watersportvereniging blijft behouden en kan een facelift krijgen. Wellicht kan de oude brandspuit (deze stond vroeger in het gebouw en is bewaard gebleven) hierin worden geïntegreerd.

De Referentiebeelden vindt u op de volgende pagina.



### Referentiebeelden



### Uitvoering

De gemeente en de provincie zullen in samenwerking met Wetterskip Fryslân het water realiseren en de haven upgraden. Het masterplan wordt hiervoor eerst uitgewerkt in een technisch ontwerp. Dit gebeurt in samenspraak met partijen uit het dorp.

Na vaststelling van dit masterplan wordt het per onderdeel uitgewerkt. Hierbij kan de verbeelding zoals die nu is opgenomen voor de haven worden ingehaald door nieuwe inzichten. Voordat het water wordt gegraven en de haven opnieuw wordt ingericht, wordt met deskundigen nader verkend wat de beste en meest praktische lay-out van de haven is. Waar moeten de voorzieningen komen, en wat is de beste indeling van de steigers, zijn daarbij aandachtspunten. Hierbij is er ook aandacht voor het feit dat de boten voldoende ruimte moeten hebben om te draaien.



# 5

## HOE VERDER

Voorts wordt nader verkend wat een goede plek is voor een trailerhelling en de bijbehorende parkeervraag. Een trailerhelling is een wenselijke voorziening, maar neemt veel ruimte in beslag met namen. door de bijbehorende parkeervraag. Hierbij zal worden verkend of een dergelijke voorziening kan worden gerealiseerd bij het nog te maken meer ten zuiden van de haven, of dat toch een plek moet worden gezocht in de haven.

### 4.5 | Duurzaamheid

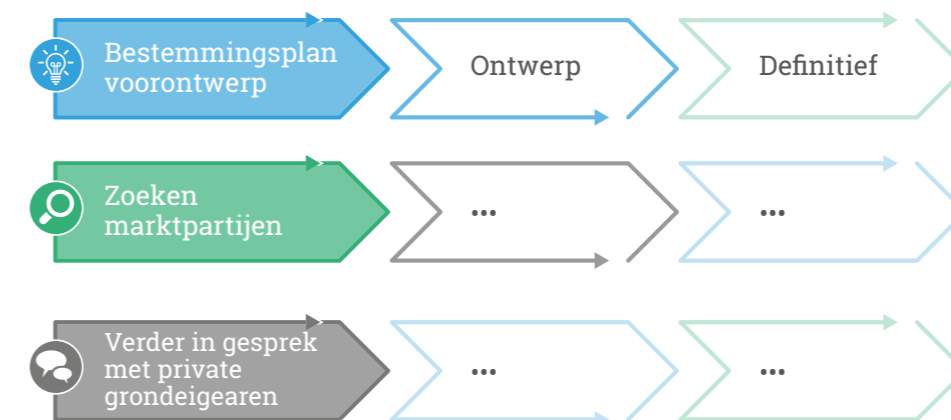
Uitgangspunt is dat het gebied zo duurzaam mogelijk wordt ingericht. Hierbij wordt aan de volgende onderdelen gedacht:

- waar mogelijk energie-neutrale panden;
- zoveel mogelijk groen en zo weinig mogelijk verharding
- een groene inrichting met ecologische kwaliteiten;
- zoveel mogelijk natuurlijke oevers;
- wandel- en fietsmogelijkheden vergroten (duurzame mobiliteit).



### 5.1 Sporen

Na een positief raadsbesluit over dit masterplan zal eerst langs een aantal parallelle sporen verder worden gewerkt. In hoofdstuk 4 is onder de kopjes uitvoering per onderdeel al aangegeven wat er speelt.



### 5.2 Proces in de tijd

Het proces in de tijd ziet er globaal als volgt uit:

WANNEER	WAT	WIE
4 <sup>e</sup> kwartaal 2019 t/m 4 <sup>e</sup> kwartaal 2020	Bestemmingsplanprocedure <sup>1</sup>	Gemeente
2019	Zoeken recreatieondernemer en/of horecaexploitant	Gemeente & Oudega
Begin 2020	Sloop voormalige zuivelfabriek	Gemeente
4 <sup>e</sup> kwartaal 2019 - eind 2020	Herontwikkeling kunstmestloods incl. procedure	Eigenaar
2021	Realisatie gebouw aan de haven	Ontwikkelaar
2021 - 1 <sup>e</sup> kwartaal 2022	Graven water en inrichten haven en omgeving	Gemeente & provincie
2022	Uitgifte ligplaatsen waterwoningen	Nader te bepalen
2022	Inrichten plein	Gemeente


<sup>1</sup> Terzijde zij vermeld dat momenteel vrijwel alle nieuwe bestemmingsplannen in ons land lijden onder vertraging vanwege de PAS problematiek. Wij hopen dat e.e.a. wordt opgelost voordat we dit bestemmingsplan in procedure willen brengen. Het rijk is met de provincies hiermee bezig.



De eventuele ontwikkeling van woningen achter de boerderij en ter plekke van de Wellingbar kunnen starten als het appartementengebouw klaar is. Als er dan onvoldoende vraag is vanuit de markt en beide grondeigenaren willen met ontwikkeling bezig, dan ligt de voorkeur bij inbreiding (herontwikkeling Wellingbar).

De planning in de tijd is indicatief. In de tijd kan blijken dat een andere volgorde verstandig of nodig is, of dat onderdelen sneller of langzamer gaan dan verwacht. De volgorde van de woningbouw zal bij het bestemmingsplan worden vastgelegd; het jaar van uitvoering zal in de tijd ontstaan.

Een aantal onderdelen is nu nog niet in tijd te zetten, omdat er nog een marktpartij moet worden gezocht, of omdat de particuliere eigenaar nog geen planning heeft aangegeven.





## Colofon

Dit Masterplan is tot stand gekomen in opdracht van:  
Gemeente Smallingerland, in samenwerking met Provincie Fryslân