

AMBITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT
BRÊGEBUORREN - OSINGAHUIZEN
uitwerking van het masterplan Heeg

JOURE, 28 november 2013

INTERRA
In opdracht van en samenwerking met
Provincie Fryslân
Gemeente Súdwest-Fryslân

Inhoudsopgave

1. Inleiding		4
<i>Voorgeschiedenis</i>	4	
<i>Huidige stand van zaken</i>	4	
<i>Doel van dit ambitiedocument</i>	4	
2. Historisch ruimtelijke analyse		5
3. Huidige situatie		9
<i>De toegangspoort over water</i>	9	
<i>De toegangspoort over de weg</i>	10	
4. Ruimtelijke karakteristiek		14
<i>Stedenbouwkundig – landschappelijk</i>	14	
<i>Vanaf het water</i>	14	
<i>Architectonisch</i>	14	
<i>Erven</i>	15	
5. Masterplan Waterfront Heeg met bouwstenen		16
6. Ambitie brêgebuorren – Osingahuizen: Gastvrij Ontvangst		18
<i>Scheepswerf Talsma</i>	18	
<i>De voormalige zuivelfabriek</i>	20	

Osingahuizen



1. Inleiding

Voorgeschiedenis



Osingahuizen is de belangrijkste toegangspoort over land van Heeg, één van de belangrijkste watersportkernen van de gemeente Súdwest-Fryslân. Om deze reden hebben de gemeente en de provincie Fryslân gezamenlijk in het Masterplan Heeg, dat in het kader van het Fries Merenproject is voorbereid en vastgesteld, uitgesproken dat een verbetering van en ruimtelijke kwaliteit van Osingahuizen wenselijk is.

De voormalige gemeente Wymbritseradiel heeft dit beleidsvoornemen opgepakt in het project; “Opkreasjen fan 5 Doarpen”. Osingahuizen was één van deze vijf dorpen, met in dit plan het voornemen tot herinrichting van de openbare ruimte en oplossen van de problematiek van de oude zuivelfabriek. In goed overleg met de inwoners van Osingahuizen is een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte van Osingahuizen opgesteld, dat in 2010 is uitgevoerd. De problematiek van de zuivelfabriek is toen niet opgelost. De scheepswerf Talsma was geen onderdeel van de planvorming voor Osingahuizen, omdat de gemeente en de provincie nog druk doende waren met het zoeken naar oplossingen voor de milieuproblematiek op en rond de werf.

Huidige stand van zaken

De provincie Fryslân heeft samen met de gemeente Súdwest Fryslân de ambitie om de problematiek van de scheepswerf Talsma en daarmee de milieuproblematiek van de omgeving definitief op te lossen. De oplossing wordt gezocht in de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Talsma. Een milieuvergunning voor dit bedrijf lijkt niet verleenbaar. Dit document biedt een basis voor herontwikkeling van het terrein.

Doel van dit ambitiedocument

De provincie en de gemeente zien dit ambitiedocument als een gezamenlijke uitwerking van het Masterplan Heeg voor een belangrijke entree over water en over de weg. Daarmee zal dit document kunnen dienen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen op en rond de scheepswerf Talsma: de brêgebuorren in Osingahuizen.

2. Historisch ruimtelijke analyse

Een van de oudste betrouwbare kaarten van de provincie Fryslân en de daarin gelegen steden en grietenijen, is de kaart van Schotanus. Het kaartblad van Wymbritseradiel is samengesteld in de periode 1698 – 1718.



Op deze kaart staat Osingahuizen reeds vermeld als klein agrarisch buurtschap tussen de Skatting (de dijk met de daarop gelegen weg tussen IJlst en Heeg) en De Wide Wimerts (het in die tijd belangrijke vaarwater van Sneek en IJlst via Woudsend en Sloten naar de Zuiderzee). Van een verbinding tussen Heeg en Hommerts, met een brug in Osingahuizen, was in die tijd geen sprake.

In de negentiende eeuw veranderde dit en werd de wegverbinding tussen Heeg en Hommerts met een brug bij Osingahuizen gerealiseerd. Op de hieronder staande kaart uit 1868 is de weg met brug ingetekend. Opvallend is de vermelding 'Tol'.

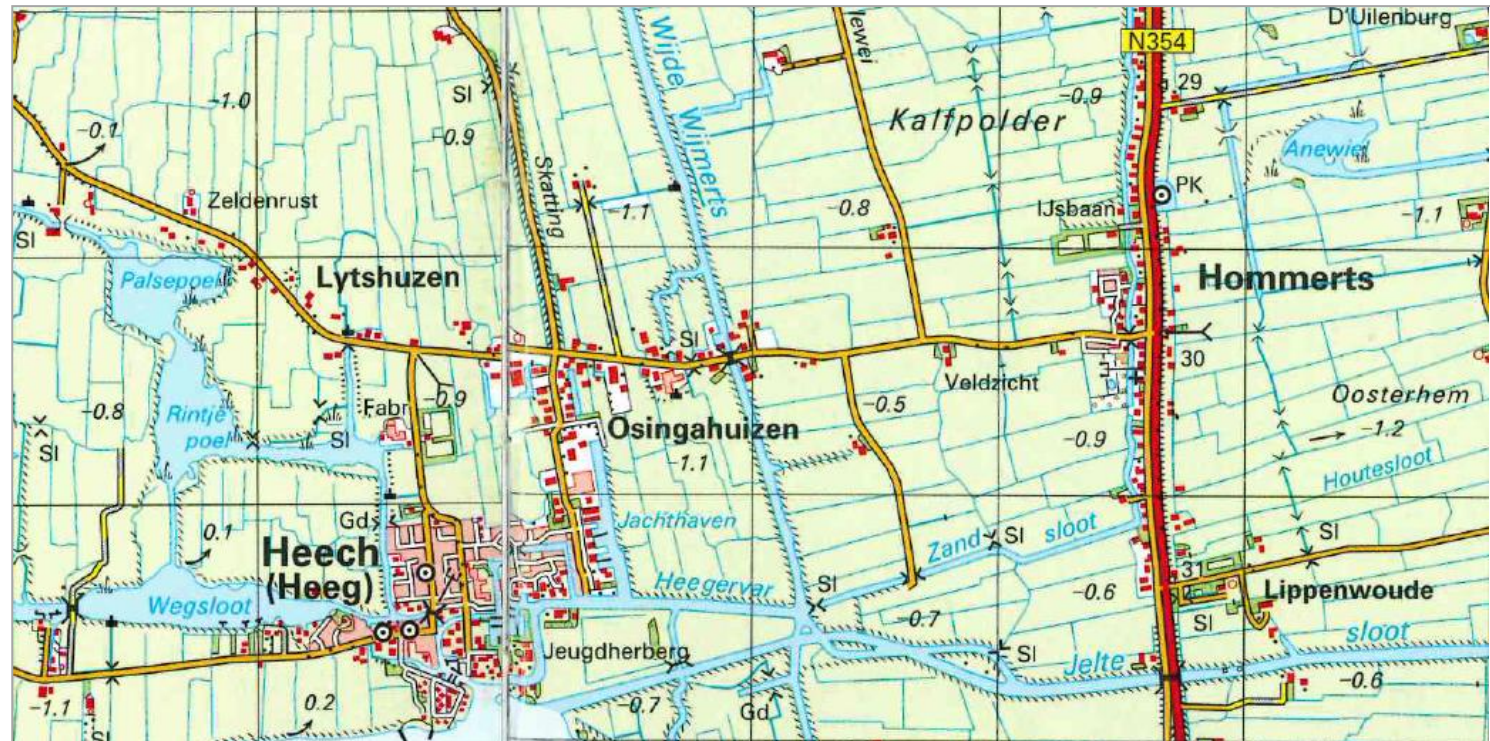


De wegverbinding was niet alleen belangrijk voor de achterliggende dorpen Heeg en Oudega maar ook voor Osingahuizen zelf. Goede verbindingen over water en over land maakte Osingahuizen een goede vestigingsplaats voor melkfabrieken: in 1901 de coöperatieve fabriek die in Heeg aan de Skatting werd gebouwd en al eerder de particuliere fabriek die in 1889 door zakenman J.H. Lankhorst en veehouder G. Geerlings in Osingahuizen zelf werd gebouwd. De meeste boerderijen waren over land slecht bereikbaar, zodat de melk twee keer per dag met de melkschuit werd opgehaald. Na verwerking in de fabriek konden de eindproducten over de weg worden afgevoerd.



Op bovenstaande kaart uit het begin van de twintigste eeuw (de coöperatieve zuivelfabriek in Heeg is nog niet gebouwd) is dezelfde stedenbouwkundige en landschappelijke structuur te herkennen, met als bijzonderheid de individualiteit van elk boerenerf, elk groepje arbeiderswoningen en het complex van de zuivelfabriek. Op de locatie Talsma is in deze tijd een kaaspakhuis gebouwd, met daar achter ook nog enige bebouwing. Dit kaaspakhuis hoorde bij de zuivelfabriek, herkenbaar op de kaart ingetekend en in de loop der jaren vele malen uitgebreid. Pas in de jaren zestig van de vorige eeuw heeft dit terrein de functie van scheepswerf gekregen.

Op de topografische kaart van 1995 is de structuur die in deze tijd ontstaan is, nog goed herkenbaar. De melkfabriek was in deze tijd weliswaar al gesloten, maar de opvaart naar de fabriek is nog een herkenbare landschappelijke structuur.



Deze kaart is belangrijk omdat nadien het bedrijventerrein van Heeg zodanig vergroot is, dat Osingahuizen niet meer als zelfstandig buurtschap in het landschap ligt. Osingahuizen wordt steeds meer onderdeel van Heeg, hoewel de bewoners van dit buurtschap dit niet zo voelen.

3. Huidige situatie

In de laatste 20 jaar is het bedrijventerrein van Heeg tegen de zuidzijde van Osingahuizen gegroeid. Hoewel Osingahuizen nog steeds herkenbaar is als zelfstandig buurtschap, is het in toenemende mate onderdeel van Heeg geworden. Het Masterplan Heeg noemt Osingahuizen, en meer specifiek het gebied rondom de brug, de toegangspoort van Heeg.

De toegangspoort over water



Osingahuizen is komende vanuit IJlst de plek waar Heeg zich voor het eerst presenteert. Heeg kan voorbij gevaren worden richting Woudsend of via het Johan Frisokanaal richting Hegemer Mar. Om Heeg daadwerkelijk te bezoeken moet zelfs nog een flink stuk gevaren worden, maar dat maakt de presentatie niet minder belangrijk. Om deze reden zijn goede afspraken gemaakt over de rand van het bedrijventerrein De Skou. En ook om deze reden is een presentatie van Osingahuizen aan het water met de nodige ruimtelijke kwaliteit belangrijk. “Gastvrije Ontvangst” wil Heeg uitstralen en dat moet bij Osingahuizen beginnen. De huidige scheepswerf Talsma draagt door zijn relatief grootschalige activiteiten daaraan niet bij.



De toegangspoort over de weg

Aan de oostzijde is de grens van Osingahuizen strak omdat er tussen Hommerts en Osingahuizen nauwelijks bebouwing aan de weg is gesitueerd.



De brug en de bebouwing aan weerszijde daarvan vormen een herkenbare entree, een entree die in het wegbeeld onvoldoende tot uiting komt. De bebouwing aan de rechter zijde is een onderdeel van een bebouwingscluster met enkele woningen en schuren achter de bebouwing die op de straat is gesitueerd. Aan de linkerzijde is een groot bedrijf gevestigd dat door opgaande beplanting een goede overgang naar het landschap heeft.



Voorbij de brug is het karakteristieke beeld van Osingahuizen herkenbaar: aan de ene zijde de traditionele agrarische bebouwing met bijbehorend erf en opgaande beplanting, aan de andere zijde de industriële bebouwing van de scheepswerf. Even verderop, aan de rechter zijde staan oude en vernieuwde arbeiderswoningen, oorspronkelijk gebouwd zowel voor agrarische arbeiders als voor werknemers van de in Osingahuizen gevestigde industrie.



Opvallend is eveneens het groene karakter van Osingahuizen als gevolg van de hagen en erfbeplanting. Het wegprofiel dat bij de brug een sterk utilitair karakter heeft, is verderop na de recente dorpsvernieuwing opnieuw ingedeeld, waardoor het bebouwde komkarakter meer benadrukt is.



Nog wat verder staat aan de linker zijde de voormalige melkfabriek. In een deel van de fabriek is een garagebedrijf gevestigd, in een ander deel, juist op de hoek, een aannemersbedrijf. Zowel het gebouw als het bijbehorende terrein heeft een zwakke uitstraling. Deze lage ruimtelijke kwaliteit is een extra probleem omdat dit hoekpunt de belangrijkste entree is naar het grote watergebonden bedrijventerrein van Heeg. Gasten met een boot in een van de jachthavens, mensen die een boot willen huren en niet in de laatste plaats, mensen die in Heeg komen om een boot te kopen of hun boot willen laten verbouwen, worden hier ontvangen. Alles ontbreekt: de goede sfeer en uitstraling, een beeld dat min of meer vanzelfsprekend naar de goede richting verwijst en een plek waar informatie kan worden verkregen als men de eerste keer in Heeg komt.



De overzijde van de melkfabriek is weer herkenbaar als het agrarische lint, met stevige erfbepanting en tussen de erven doorkijkjes naar het open landschap.



Doorrijdend naar Heeg ligt aan de linkerkzijde een dicht bebouwingslint van bedrijven. Oorspronkelijke boerderijen zijn getransformeerd en nieuwe bebouwing is daar tussen gekomen. In zijn algemeenheid detoneert de bebouwing niet, hoewel er wel aandacht wordt gevraagd voor de voorterreinen. Het behoud, en in enkele gevallen het herstel, van het groene karakter van deze voorterreinen is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit. De overzijde is een afwisseling van voormalige agrarische bebouwing en woningen. Na de grens van de bebouwde kom houdt deze bebouwing op en is er tot de Skatting het open landschap.



4. Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek is ontstaan door de beschreven historische ontwikkeling, leidend tot de huidige situatie. De karakteristiek is allereerst een stedenbouwkundig / landschappelijke structuur waarin het ontstaan en de ontwikkeling van Osingahuizen nog goed herkenbaar is. Daarnaast is er een bijzondere bebouwingskarakteristiek omdat de agrarische historie en de industriële geschiedenis van het Friese landelijke gebied in Osingahuizen bij elkaar komen. Tenslotte wordt aandacht gevraagd voor de erven, omdat het uitgesproken groene karakter van Osingahuizen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Stedenbouwkundig / landschappelijk



1. De weg met daaraan min of meer zelfstandig gelegen boerderijen met hun erven en erfbeplanting en groepjes arbeiderswoningen.
Deze karakteristiek is verderop richting Oudega ook terug te vinden bij Lytshûsen.
Naast de bebouwing zijn de doorzichten tussen de bebouwing relevant.
2. De weg heeft een relatief breed profiel met een hoofdrijbaan van ca. 6,5 meter en een vrij liggend fiets- / voetpad van 3 meter.
3. Langs de weg staan op enkele plaatsen laanbomen, maar een aaneengesloten structuur is (nog) niet gerealiseerd.
4. De bebouwing is op een enkele plek verdicht tot een cluster. De brêgebuorren, aan weerszijde van De Wide Wimerts is zo'n cluster.
5. Bij de laatste herinrichting is een contrast gemaakt in de bestrating tussen het deel binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom is het straatprofiel visueel versmald met de rode asfaltstrook aan beide zijden. Buiten de bebouwde kom is belijning aangebracht zoals gebruikelijk op 60 km/uur wegen.

Vanaf het water

1. Rondom de brug staat de bebouwing dichtbij en georiënteerd op het water. Functioneel was er vaak een relatie. Verderop ontbreekt de relatie met het water en staat de bebouwing op grotere afstand.
2. De Wide Wimerts heeft overwegend lage, groene oevers. Nabij de brug worden deze vervangen door hogere kaden met een meer versteende inrichting op maaiveld.



Architectonisch

1. De bebouwing is in architectonische zin gevarieerd, hoewel de traditionele historische plattelandsarchitectuur in de voormalige boerderijen en arbeiderswoningen domineert.
2. Met uitzondering van de industriële bebouwing, heeft alle bebouwing één bouwlaag met een stevige kap. Als bouw materiaal werd baksteen en gebakken pannen toegepast. De gevelindeling is rustig, soms symmetrisch, de raam- en deurkozijnen zijn stevig gedimensioneerd en van wit geschilderd hout.

3. De industriële bebouwing is herkenbaar uit de periode rond 1900 en vervolgens telkens uitgebreid en aangepast als daar uit oogpunt van bedrijfsvoering noodzaak toe was.
De melkfabriek biedt nu aan twee bedrijven onderdak. Het achterste, minst karakteristieke deel herbergt een garagebedrijf. In het voorste hoge deel zit een bouwbedrijf. Hoewel dit gebouw in hoofdvorm een herkenbare karakteristiek heeft, is door gebruik en verwaarlozing het gebouw nu eerder verstorend dan een warme herinnering aan de historie.
De scheepswerf heeft een duidelijk hoofdgebouw, dat in de loop der geschiedenis redelijk gaaf is gebleven en het behouden waard is. De overige bebouwing is ondergeschikt en van geringe architectonische betekenis.
De recente bedrijfsgebouwen in het lint tussen de voormalige melkfabriek en Heeg hebben weinig architectonische betekenis. Door hun eenvoud, oriëntatie loodrecht op de weg en door terughoudend kleurgebruik zijn ze weinig verstorend. Schaalvergroting en/of minder terughoudendheid in de voorgevel zijn de belangrijkste bedreigingen.

Erven

1. De erven van de voormalige boerderijen zijn overwegend vrij van schuren en bijgebouwen.
2. De erven van voormalige boerderijen en vrijstaande woningen hebben vaak een stevige erfbeplanting.
3. De erfscheidingen bestaan, voor zover aanwezig, uit hagen.
4. De voorterreinen van de bedrijven tussen de melkfabriek en Heeg worden in toenemende mate verhard en gebruikt als uitstalling of parkeerruimte. Door deze ontwikkeling komt het groene karakter van het lint in gevaar.



5. Masterplan Waterfront Heeg met bouwstenen

Het Masterplan Heeg is op verzoek van de voormalige gemeente Wymbritseradiel opgesteld in opdracht van het toenmalige Atelier Fryslân. Het uitvoerende bureau was Bleeker & Nauta landschapsarchitecten. Dit Masterplan was het eerste in een serie van plannen voor watersportkernen en toegangspoorten, waarvoor een samenwerking tussen Het Friese Merenproject van de provincie Fryslân en de betrokken gemeenten was ontstaan. Het doel was een bindend beleidsdocument op te stellen gebaseerd op drie gelijkwaardige uitgangspunten:

1. Versterking van de watersporteconomie, leidend tot meer bestedingen in het Friese merengebied.
2. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, wetende dat dit één van de belangrijkste redenen is voor toeristisch bezoek.
3. Verduurzaming van de kernen en de voorzieningen daarbinnen, gericht op een langdurige exploitatie met een hoge milieukwaliteit.





Voor wat betreft Osingahuizen wordt in het Masterplan aandacht gevraagd voor:

1. De verbetering van de dorpsentree.
2. Extra aandacht voor bedrijfsgebouwen op locaties in het zicht (melkfabriek).
3. Een groenstructuur geënt op de landschappelijke onderlegger.

Tevens is de aansluiting op de natuurzone met recreatief medegebruik relevant.

Het Masterplan Heeg was het eerste en een voorbeeldplan voor de andere Masterplannen, zowel qua aanpak (bottum up) als qua aspecten van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid die ook elders van toepassing zouden moeten zijn. Deze aspecten zijn door de provincie Fryslân uitgewerkt in de zogeheten “bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid”. De relevante bouwstenen zijn toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Osingahuizen. Zij dienen bij een uitwerking of invulling opnieuw te worden toegepast.



6. Ambitie brêgebuorren Osingahuizen: “Gastvrije Ontvangst”

Provincie en gemeente willen deze ambitie realiseren door de entree van Heeg zowel vanaf het water als over land ruimtelijk aantrekkelijker te maken. Daarvoor wordt ruimte gemaakt voor nieuwe functies die moeten passen in deze hoofddoelstelling (“Gastvrije ontvangst”) van het Masterplan.

Het is gewenst dat in Osingahuizen twee knelpunten worden opgelost:

- de scheepswerf Talsma
- de voormalige zuivelfabriek

Voor beide knelpunten gelden aparte trajecten, waarin vooral de markt de trekker is en de overheid waar mogelijk faciliteert en ondersteunt.



Scheepswerf Talsma

Gemeente en provincie zijn van mening dat sluiting van het bedrijf in Heeg de enige oplossing is om de bestaande ruimtelijke en milieuproblemen op te lossen. Deze oplossing kan het beste bereikt worden door verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Het is duidelijk dat deze verplaatsing gepaard gaat met kosten. Een deel van de kosten zal gedekt kunnen worden door de opbrengst van de herontwikkeling van de locatie. Dit ambitiesdocument geeft de randvoorwaarden voor een dergelijke herontwikkeling.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- De oever van De Wide Wimerts wordt vrij gemaakt waarna een aanlegverbod voor alle schepen gaat gelden.
- Het oorspronkelijke fabriekscomplex langs de doorgaande weg dient in hoofdvorm bij voorkeur behouden te blijven. De overige huidige bebouwing past niet in het beeld van een gastvrije ontvangst; er wordt uitgegaan van sloop van die gebouwen. Binnen de begrenzing van de huidige werflocatie is een herinvulling denkbaar in de watersportsfeer (bijv. een ‘stille’ werf) welke gebruik maakt van de bestaande haven. Een eventuele nieuwe aanbouw bij het bestaande hoofdgebouw is lager en respecteert het historische gebouw. Vervangende nieuwbouw is toegestaan. Deze nieuwbouw zal qua hoofdvorm en ook in zijn architectonische uitwerking en kleurgebruik moeten refereren aan de oorspronkelijke functie van de plek: kaaspakhuis.
- Voor een recreatieve woonfunctie is een beperkte ontwikkeling buiten het werfterrein toegestaan, mits deze ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan de gewenste herbestemming van de werf in de gewenste ruimtelijke kwaliteit (zie ontwikkelingsgebied op de kaart). De ontwikkeling buiten het werfterrein dient zijn stedenbouwkundige uitwerking te ontleen aan de boerenerven in en achter het lint van Osingahuizen. In architectonische zin zal de bebouwing variatie moeten kennen en gelijktijdig qua hoofdvorm moeten aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van Osingahuizen zoals beschreven op bladzijde 14 en





15 met dien verstande dat één gebouw, refererend aan de boerderij, nadrukkelijk groter dient te zijn. Het erf dient een zorgvuldige overgang met het landschap te krijgen. Het erf is maximaal voor ca. 40 % bebouwbaar.

- Als nieuwe functie voor het gebied zijn toegestaan:
 - kleinschalige bedrijfsfuncties (indicatief milieucategorie 1 en 2) bij voorkeur passend bij de watersportomgeving van Heeg;
 - aan het water is een publieksgerichte, op het water georiënteerde functie goed denkbaar.
 - permanente of recreatieve woonfuncties, zich onderscheidend van de traditionele woonfuncties in het dorp.
- Bij de integrale inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsvrije zone langs de Wide Wimerts; een zone die in aansluiting op de te ontwikkelen zone aan de andere kant van de brug, een natuurlijk – recreatieve uitstraling krijgt.

De voormalige zuivelfabriek.



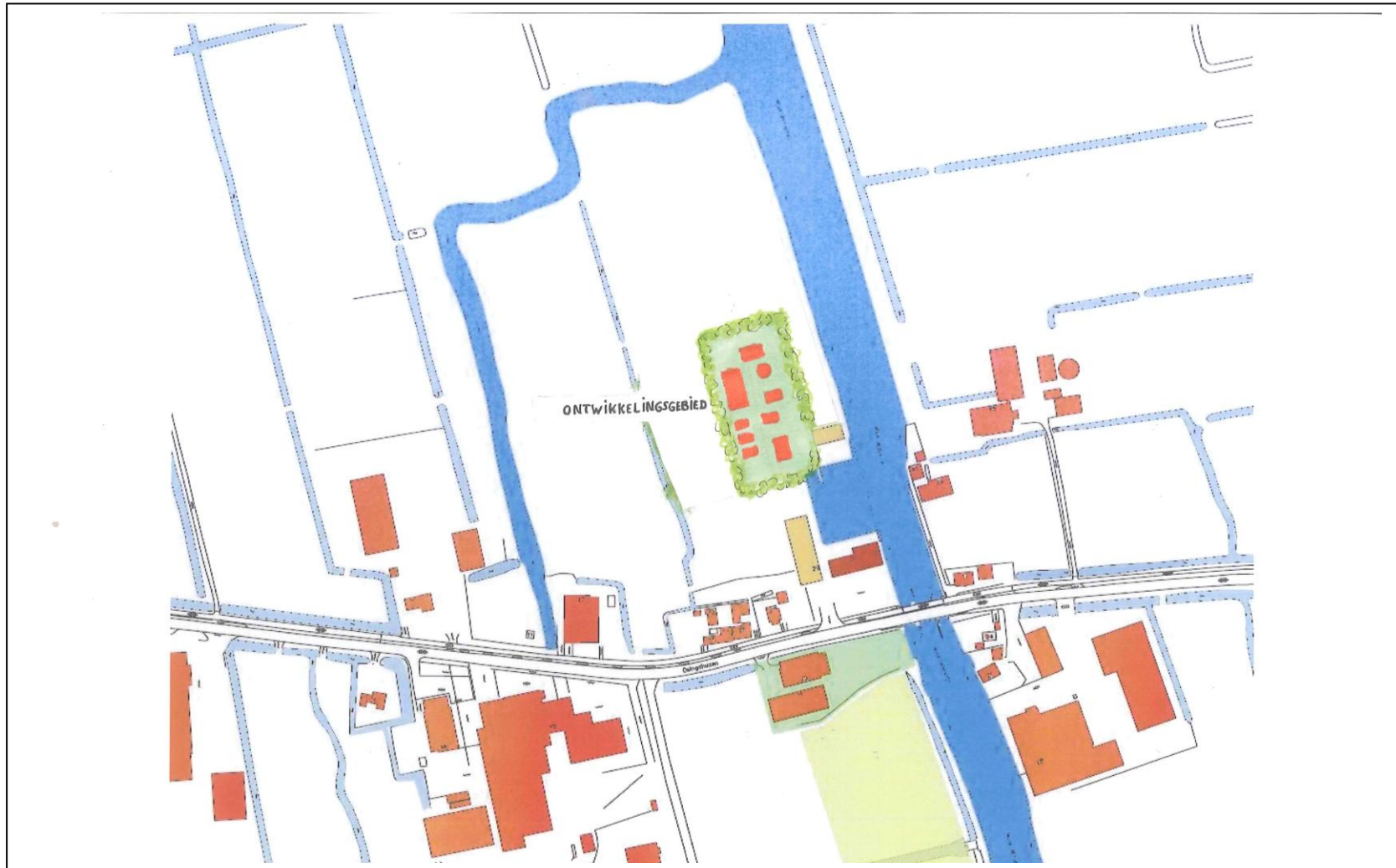
De voormalige zuivelfabriek vormt voor het deel waar nu het garagebedrijf in zit geen probleem. Het voorste deel, nu in gebruik bij een aannemersbedrijf, dient een veel betere ruimtelijke uitstraling te krijgen. Bij voorkeur door uitplaatsing van het aannemersbedrijf en een invulling met één of meer nieuwe functies, passend bij dit historische gebouw en bij voorkeur met een relatie met het achterliggende watergebonden bedrijventerrein van Heeg. Een woonfunctie of een recreatieve verblijfsfunctie hebben gezien de korte afstand tot bestaande bedrijven weinig kans van slagen en voldoen niet aan voornoemd uitgangspunt.

Een ontwikkeling impliceert de volgende opgaven:

- de verplaatsing van het aannemersbedrijf;
- het uitwerken van de formule/een businessplan waaruit blijkt dat een duurzame exploitatie mogelijk is.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- opknappen van het gebouw, recht doend aan de geschiedenis van dit gebouw en tevens recht doend aan de bijzondere locatie (de entree van het bedrijfsterrein).
- Opschonen van het voorterrein, verwijderen van de hekken en een publieksgerichte inrichting die in ruimtelijke zin een samenhang vormt met de openbare ruimte van Osingahuizen.



Ruimtelijke ambitiekaart brêgebuorren - Osingahuizen