

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 zal 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 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.

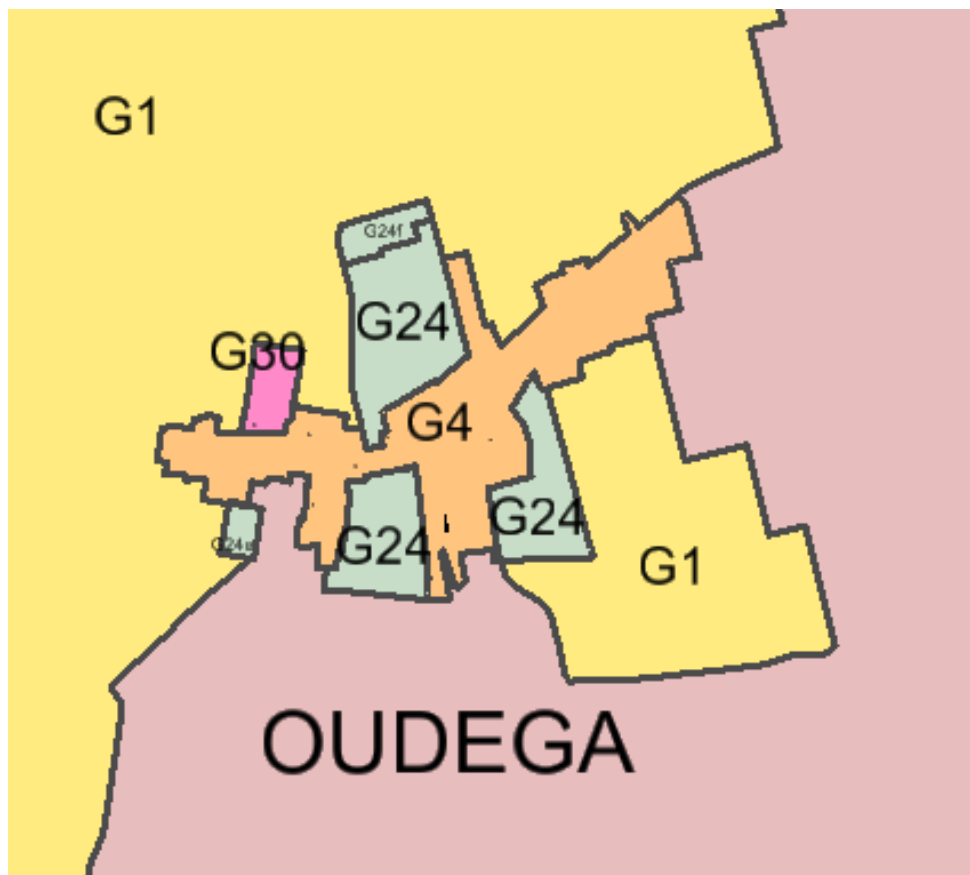
De objectgerichte criteria gelden voor bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn of een gemeenschappelijke typering / bouwwijze hebben waardoor deze niet (zonder meer) passend zijn in de gebiedsgerichte criteria, bijvoorbeeld woonarken. De objectgerichte criteria zijn aanvullend op de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

Het bestemmingsplan is heersend boven de welstandscriteria. 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

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 (2020) veruit onvoldoende om een gastvrij onthaal te geven. Herontwikkeling is nodig. Hiertoe is een masterplan geschreven. Het dient een plaats van ontvangst te worden met reuring voor de (water-) recreant en de inwoners. Een hoge beeldkwaliteit en goede functionele invullingen kunnen hieraan vormgeven. Hierbij wordt gedacht aan de versterking van de recreatieve voorzieningen, horeca, terras, B&B, watersport gerelateerde bedrijfjes etc. maar ook aan woningbouw, ambacht 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 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 relikwieën 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 zal de samenhang van de losse onderdelen bewerkstelligen.

Bestaande bebouwing (d.d. april 2020)

Bestaande bebouwing blijft (voorlopig) vallen binnen de beeldcriteria van G4. Zolang de bestaande bebouwing blijft staan, kunnen geen nieuwe criteria worden voorgelegd, omdat deze worden vastgesteld en dan 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. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van deze ruimte, zullen criteria worden opgesteld. Er wordt dan teruggegrepen op het masterplan.
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. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van deze ruimte, zullen criteria worden opgesteld. Er wordt dan teruggegrepen op het masterplan.

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

Voor de voormalige kunstmestloods aan westzijde van de haven (Op 'e Wal 7) worden de beeldcriteria G4 aangescherpt. Dit gebouw (verbouw naar woningen en uitbreiding met nieuwbouw) wordt 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 schuttingen mee-ontworpen moeten worden en aangebouwd moeten zijn. 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 vergelijkbare 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 sferbepalende 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 wordt 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 een plantekening worden voor de ark en het bijgebouw 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 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 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 wordt mogelijk gemaakt dat hier max. 2 recreatieve arken worden gesitueerd. 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. In een plantekening worden voor arken en bijgebouwen de plaats en de

maximale maten vastgelegd. De ondergeschikte rol van de recreatiearken zal verder moeten blijken door bescheiden en natuurlijk kleurgebruik en materiaaltoepassing. Daar waar 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 kijkt uit over het water. Het volume beperkt zich tot een laag met kap en heeft een ingetogen kleurbeeld. De materialisatie is ambachtelijk 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 komen 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 van de eenheden is van groot belang. Ze worden verbonden en ontsloten door een smal openbaar (wandel-)pad. De eenheden zijn bij voorkeur 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 gemiddeld.

De matrixen per gebiedsonderdeel

G32a Gebouw op het plein (Waterfront Oudega)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Het gebouw staat als solitair gebouw in openbare ruimte, binnen de kaders van het BP.	HH		
Het gebouw staat evenwijdig aan de belendende straten (Op 'e Wal en Fabrykswei)	HH		
Het gebouw is met de west- en zuidgevel georiënteerd op het openbaar gebied en kent daar op de begane grond geen (private) voorruimte	HH		
Hoofdvorm			
Maximaal 3 lagen platgedekt; blokvormige opbouw met geleding in hoogte	HH		
Geleding in volume door duidelijke verspringing in geveloppervlak; verschil in ritmiek en diversiteit in geleding		RE	
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume		RE	
De bouwdelen zijn kantig opgezet en refereren aan de oude zuivelfabriek zonder historiserend te zijn	HH		
aanzichten			
Er is sprake van een sterke gerichtheid naar de west- en zuidzijde	HH		
De begane grond gevels van de west- en zuidzijde hebben een sterke expressie en openheid; de zuidzijde is hierin dominant.		RE	
De gevelindeling is hoofdzakelijk verticaal		RE	
Bestaande hoofdropzet is uitgangspunt bij latere verbouw		RE	
Installaties worden geïntegreerd in de vormgeving			
Opmaak			
Materiaal gevels; baksteen, lijsten en accenten in beton of gelijkwaardig	HH		
Kleur gevels; donker tot middentoon, roodachtig	HH		
Duidelijke horizontale beëindiging / dakrand		RE	
Zorgvuldige detaillering passend bij de architectuur		RE	
Diversen			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
Bij terrassen in de openbare ruimte; Vaste parasols hebben een identieke en ingetogen kleur en alleen reclame op de volants.			

HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar

G32b Op 'e Wal 7 (Waterfront Oudega)

<i>Gebiedskenmerken en Criteria</i>	<i>Algemene Beleidsintentie</i>		
Plaatsing			
Het gebouw staat in de historisch gegroeide rooilijn. De rooilijn ligt aan de waterzijde	HH		
Vrijstaande bebouwing, gesloten bebouwing	HH		
Het gebouw staat evenwijdig aan de straat en het water	HH		
Het gebouw kent projectmatig gerealiseerde losse bijgebouwen aan de straatzijde	HH		
Hoofdvorm			
Een tot anderhalve laag met kap	HH		
De massa opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling.	HH		
De gebouwen zijn kantig opgezet en reageren op of refereren aan de traditionele architectuur	HH		
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een sterk afgeleide architectuur.	HH		
Aanzichten			
Er is sprake van een sterke gerichtheid naar het water en de Op 'e Wal	HH		
De gevelcompositie is evenwichtig		RE	
Bestaande hoofdopzet is uitgangspunt bij latere verbouw	HH		
Bijgebouwen, afscheidingen en ander toevoegingen zijn in onderlinge samenhang en meeontworpen met het hoofdgebouw	HH		
Opmaak			
Gevels hebben een steenachtig karakter; op onderdelen hout of op hout gelijkende beschieting; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of steenachtig;	HH		
Traditionele kleurstellingen overheersen; donker tot middentoon	HH		
Zorgvuldige detaillering passend bij de architectuur		RE	
Bijgebouwen, afscheidingen en ander toevoegingen zijn qua materialisatie en kleurgebruik in onderlinge samenhang afgestemd op het hoofdgebouw	HH		
Diversen			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			

HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar

G32c Wonen op het water (Waterfront Oudega)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Langs de oever binnen de kaders van het BP.	HH		
Terras of omloop binnen het toegestaan oppervlak	HH		
Max.1 los bijgebouw in het verlengde van de ark; plaatsing bij de arken op identieke wijze		RE	
Overkapping kleine bootjes max. 1 per ark tussen de arken	HH		
Hoofdvorm			
Kantig en platgedekt; afmetingen conform BP. Max. 1 tot anderhalve laag boven de waterlijn (zie voorbeelden)	HH		
De opbouw inclusief overstekken en terrassen blijft grotendeels binnen de buitenmaten van het casco, doch altijd binnen het max. oppervlak		RE	
In hoofdvorm hebben de woonarken en de bijbouwen gelijkenis als familie		RE	
Overkappingen voor kleine bootjes hebben gelijkvormige uiterlijk; eventuele bijgebouwen hebben onderling een sterke gelijkenis in vorm of zijn identiek		RE	
Aanzichten			
Evenwichtige geleding van de gevels		RE	
Oriëntatie op het water. Geen geheel gesloten gevelvlakken richting openbaar gebied		RE	
De gevels van woonarken kennen een evenwichtige gevelcompositie	HH		
De binding met het water wordt verbeeld (zie voorbeelden)		RE	
De bijgebouwen hebben onderling een sterke gelijkenis of zijn identiek	HH		
Opmaak			
Strakke en ingetogen detaillering voor ark en bijgebouw		RE	
Gevels van ark en bijgebouw: hout (of gelijkend op hout), glas; in geringe mate kunststof en metaal	HH		
Kleurgebruik: ingetogen, natuurlijk hout of vergrijzend hout (geen wit). Details of liggers in zink mogelijk ; garagedeuren; naturel hout(-kleurig)	HH		
Dak: vlak, kunststof, zink, zonnepanelen, sedum (zonnepanelen zo vlak mogelijk)		RE	
Diversen			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

Voorbeeldenblad woonarken 1 a anderhalve laag boven waterspiegel



Referentiebeelden vormgeving en materialisatie bijgebouwen bij arken op / nabij de oever



G32d recreatieve arken (Waterfront Oudega)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Evenwijdig aan de oever	HH		
Op de oever max.1 los bijgebouw binnen de kaders van het BP.	HH		
Geen gebouwde erfscheidingen op de oever	HH		
Overkapping kleine bootjes max. 1 per ark tussen de arken	HH		
Hoofdvorm			
Kantig en platgedekt; afmetingen conform BP. Max. 1 tot anderhalve laag boven de waterlijn (zie voorbeelden)	HH		
De opbouw inclusief overstekken en terrassen blijft grotendeels binnen de buitenmaten van het casco, doch altijd binnen het max. oppervlak.	HH		
In hoofdvorm hebben de woonarken enige gelijkenis als familie; het bijgebouw is plat en zeer ingetogen.		RE	
De overkapping voor een kleine bootje is bescheiden en zorgvuldig		RE	
Aanzichten			
Oriëntatie hoofdzakelijk op het water	HH		
De gevels van recreatieve arken kennen een evenwichtige gevelcompositie		RE	
De binding met het water wordt verbeeld (zie voorbeelden)		RE	
De aanzichten van het bijgebouw zijn ingetogen en sober.	HH		
Opmaak			
Zorgvuldige detaillering		RE	
Gevels: hout (of gelijkend op hout), glas; staal, in geringe mate kunststof of metaal		RE	
Kleurgebruik: naturel of vergrijzend hout of donker tot middentoon		RE	
Dak: vlak; bitumen, zink, staal, kunststof, zonnepanelen, sedum, houten dekken (zonnepanelen zo vlak mogelijk)		RE	
Diversen			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

G32e horecagebouw (dagrecreatiegebied) (Waterfront Oudega)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Het gebouw staat als solitair gebouw in openbare ruimte	HH		
De richting van het gebouw is vrij	HH		
Het gebouw is alzijdig georiënteerd op het openbaar gebied	HH		
Hoofdvorm			
Maximaal 2 lagen, voorzien van kapvorm. Max. hoogte conform BP		RE	
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume			IV
Latere uitbreidingen voegen zich naar de bouwmassa en vormen opnieuw een geheel	HH		
aanzichten			
De gevels kennen een sterke expressie en openheid naar de waterzijde; een secundaire expressie aan de landzijde	HH		
De gevelindeling is evenwichtig	HH		
Bestaande hoofdopzet is uitgangspunt bij latere verbouw		RE	
Terrasschermen zijn geheel transparant		RE	
Kleine losse bouwwerken c.q. voorzieningen in het recreatiegebied hebben een zorgvuldig vormgegeven ingetogen uiterlijk			
Opmaak			
Materiaal gevels; baksteen, hout o.g., glas. Materiaal dak; pannen, riet, donker zink, sedum, hout, zonnepanelen		RE	
Kleur gevels; naturel of vergrijzend hout of donker tot middentoon, Kleur dak: donker (bij pannen ook rood)		RE	
Zorgvuldige detaillering passend bij de architectuur		RE	
Installaties zijn zorgvuldig weggewerkt			IV
Voor kleine losse bouwwerken c.q. voorzieningen in het recreatiegebied is de materialisatie en keurgebruik ingetogen en passend in de natuurlijke omgeving	HH		
Diversen			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
Vaste parasols hebben een identieke en ingetogen kleur en alleen reclame op de volants.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

G32f Recreatieve verblijven (dagrecreatiegebied) (Waterfront Oudega)

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
De verblijven liggen verstrooid in het openbare gebied, op of boven de grond of boven het water	HH		
De richting van de verblijven is vrij	HH		
De verblijven zijn hoofdzakelijk georiënteerd op het water		RE	
Verblijven hebben een kleine footprint (zonder bijgebouwen en terras)	HH		
Hoofdvorm			
Maximale hoogte conform BP ; de vorm is vrij en kan variëren per stuk	HH		
De hoofdvorm van de verblijven is origineel en onderscheidend, zo mogelijk zelfs iconisch.			IV
Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume (geen losse bijgebouwen)	HH		
De massaopbouw is vrij	HH		
aanzichten			
De gevels kennen expressie en openheid naar de waterzijde	HH		
De gevelindeling is vrij, maar origineel, onderscheidend, en sluit aan bij de iconische architectuur			IV
De onderlinge verhoudingen ondersteunen het architectonisch concept		RE	
Opmaak			
Materiaal gevels; vrij. Materiaal dak; vrij			IV
Kleur gevels en dak ; donker of middentoon; geen schreeuwende kleuren.	HH		
Zorgvuldige detaillering passend bij de architectuur		RE	
Diversen			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria.			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			