

Oude Dorp Oosterwolde

Gebiedsvisie

Gemeente Ooststellingwerf





PROJECT

Gebiedsvisie Oude Dorp Oosterwolde

Gemeente Ooststellingwerf

Projectnummer: 89.63.01

OPDRACHTGEVER

Gemeente Ooststellingwerf

Contactpersoon: Carlijn Ausems

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

T (026) 35 23 125

E arnhem@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

31 juli 2018 Definitieve rapportage

Inhoud

1. Inleiding	5	4. Vervolg	24
1.1 Aanleiding	5	4.1 Vertaling naar bestemmingsplan	24
1.2 Doel- en vraagstelling	5	4.2 Uitwerkig per functieprofiel	24
1.4 Leeswijzer	6	4.3 Ruimtelijke aandachtspunten	25
2. Analyse	7		
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7	Bijlagen	27
2.2 Ruimtelijke kenmerken	10	Bijlage 1 Overzicht van bijeenkomsten	27
2.3 Functionele opbouw	12	Bijlage 2 Projectgroep en begeleidingsgroep	28
2.4 Verbindingen	14		
2.5 Conclusie	16		
3. Visie	17		
3.1 Identiteit en positionering	17		
3.2 Kansrijke functieprofielen	18		
3.3 Deelgebieden	20		
3.4 Functioneel-ruimtelijke ontwikkelingsrichting	22		



1. Inleiding

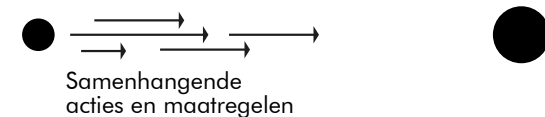
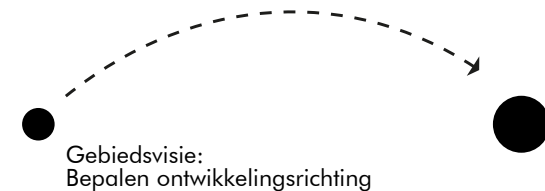
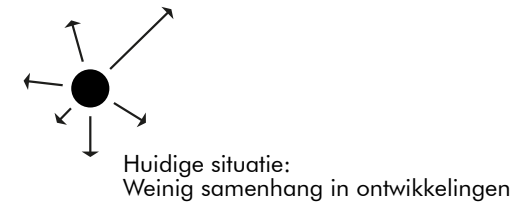
1.1 Aanleiding

De gemeente Ooststellingwerf werkt aan structurele versterking van het centrum van Oosterwolde. Het Masterplan Oosterwolde-centrum / Venekoten-Noord dat in 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld, bevat hiervoor de doelstellingen, uitgangspunten en maatregelen.

In het masterplan is een nadere uitwerking gemaakt voor het kernwinkelgebied Stationsstraat en omgeving. Voor dit gebied zijn concrete projecten benoemd die momenteel worden uitgewerkt en/of gerealiseerd. De volgende stap in de centraanpak is een uitwerking voor het aanloopgebied ten noorden van de Compagnonsvaart dat bestaat uit de Quadoelenweg, Brinkstraat, Brink, 't Oost en omgeving.

1.2 Doel- en vraagstelling

De doelstelling is het bepalen van de kansrijke en gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarvoor wordt een gebiedsvisie opgesteld waarin gezamenlijk de stip aan de horizon wordt bepaald. Hiermee ontstaat duidelijkheid over de richting waar het gebied heen gaat. Betrokken partijen (o.a. gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren) kunnen er vervolgens acties en maatregelen op afstemmen. Het biedt de basis voor uitwerking in aanverwant beleid en levert de input voor het bestemmingsplan dat in vervolg hierop wordt opgesteld. Voor ondernemers en eigenaren biedt de visie duidelijkheid op basis waarvan investeringen kunnen worden gedaan.



De volgende hoofdvraag staat in de gebiedsvisie centraal:

- Welke toekomstige ontwikkelingsrichting is kansrijk voor het gebied zelf én zorgt ervoor dat het kernwinkelgebied en het aanloopgebied elkaar onderling versterken?

Om tot beantwoording van deze hoofdvraag te komen, worden de volgende deelvragen beantwoord:

- Wat is de ontstaansgeschiedenis van het gebied?
- Wat zijn de sterke en zwakke punten?
- Wat is de kansrijke identiteit en positie voor toekomstige ontwikkeling?
- Welk ruimtelijk beeld past daarbij?
- Welke functies en activiteiten passen daarbij?

1.3 Proces

Om de visie aan te laten sluiten bij de (on)mogelijkheden van het gebied, is tijdens de totstandkoming diverse malen overleg geweest met betrokken stakeholders. Met ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en andere belanghebbenden in het gebied is een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarin is gediscussieerd over de huidige situatie en kansrijke ontwikkelingen (zie bijlage 1). Dit vormde belangrijke input voor de visie.

Daarnaast is een begeleidingsgroep samengesteld bestaande uit medewerkers van uiteenlopende afdelingen en enkele vertegenwoordigers van het bedrijfsleven (zie bijlage 2). Deze groep heeft het proces begeleid en vanuit elke discipline de benodigde input gegeven om tot een integrale visie te komen.

1.4 Leeswijzer

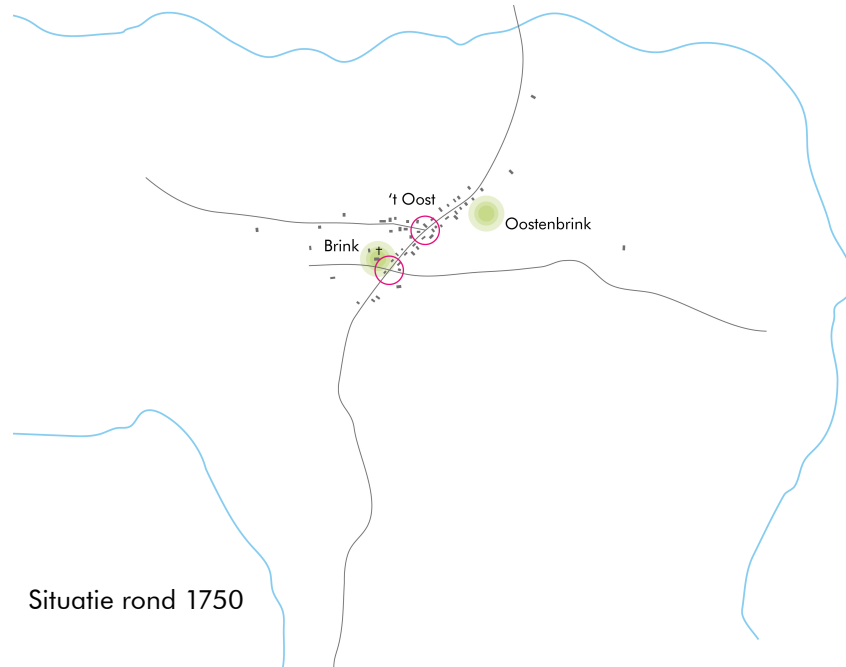
In het volgende hoofdstuk wordt een analyse gemaakt van het gebied en de omgeving. Hoofdstuk 3 bevat de gebiedsvisie: de toekomstige identiteit, de thematisering van deelgebieden en de ruimtelijke ontwikkelingsrichting. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten die in het vervolgtraject van belang zijn.



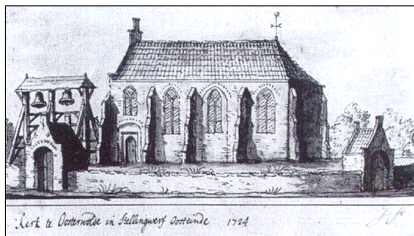
2. Analyse

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De oorsprong van Oosterwolde ligt rondom 't Oost. De kern is ontstaan als agrarische nederzetting, gelegen tussen twee Brinken. In de 18de eeuw loopt de doorgaande route van noord naar zuid met twee zijstraten (Kui-

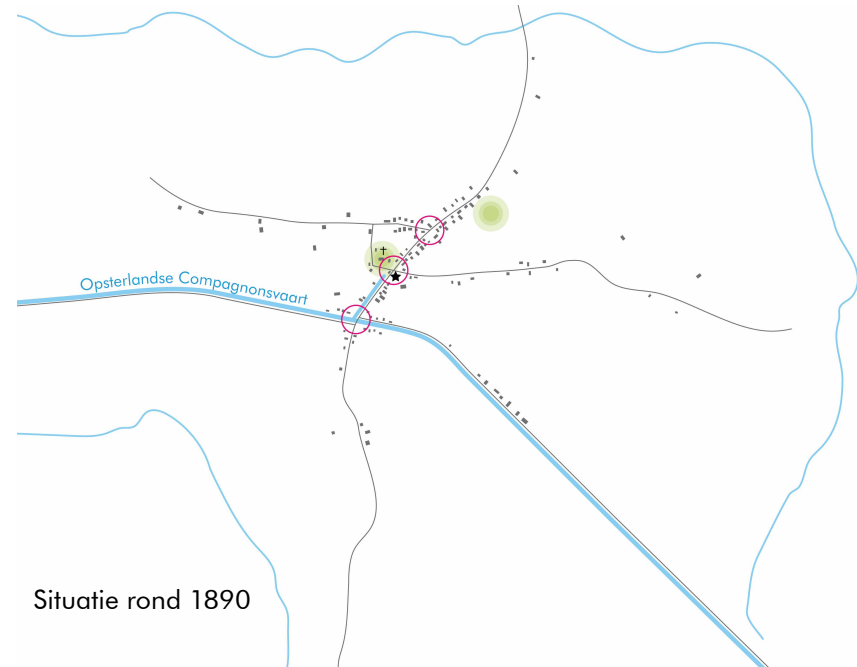


Situatie rond 1750



penstreek en Rijkweg). Rondom deze kruispunten komen ook de eerste voorzieningen tot stand, waaronder de Dorpskerk aan de Brink.

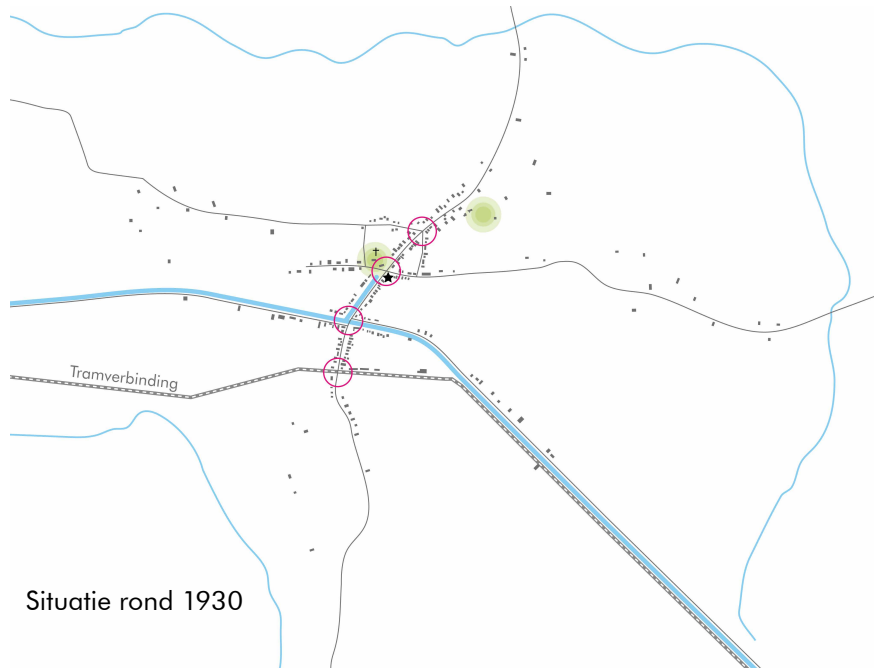
Rond 1800 wordt ten behoeve van de turfwinning ten zuiden van de kern de Compagnonsvaart aangelegd. Langs de vaart ontstaat handel en de bebouwing ontwikkelt zich in zuidelijke richting. In 1886 wordt het gemeentehuis gebouwd aan de Brink. Dit is dan het hart van de kern Oosterwolde.



Situatie rond 1890



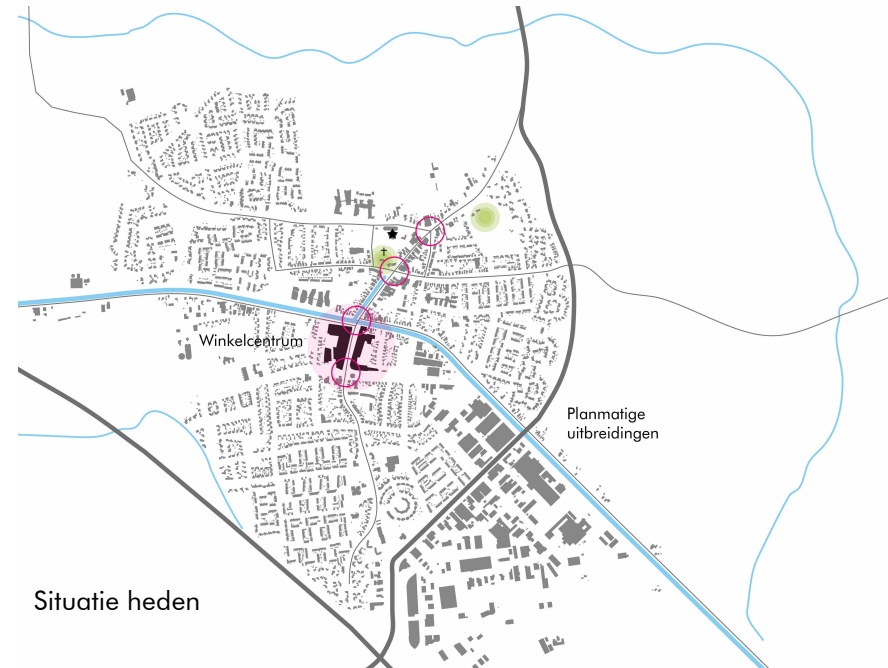
Begin 20ste eeuw wordt ten zuiden van de vaart de tramlijn gerealiseerd die Oosterwolde verbindt met Assen en Gorredijk. Dit leidt tot de ontwikkeling van handel en nijverheid en een behoorlijke groei van de kern in zuidelijke richting. De Stationsstraat wordt een belangrijke verbinding tussen het dorp en het station en hier ontstaat in korte tijd een concentratie van winkels.



Situatie rond 1930



In de tweede helft van de 20ste eeuw wordt de trambaan opgeheven en groeit de kern sterk door planmatige uitbreiding van woonwijken in zuidelijke, westelijke en oostelijke richting. Het voorzieningenniveau stijgt en Oosterwolde groeit uit tot een regionaal verzorgend centrum. Het winkel-aanbod aan de Stationsstraat groeit mee door de ontwikkeling van warenhuizen en supermarkten. Het gemeentehuis verhuist van de Brink naar een nieuwe locatie achter 't Oost.



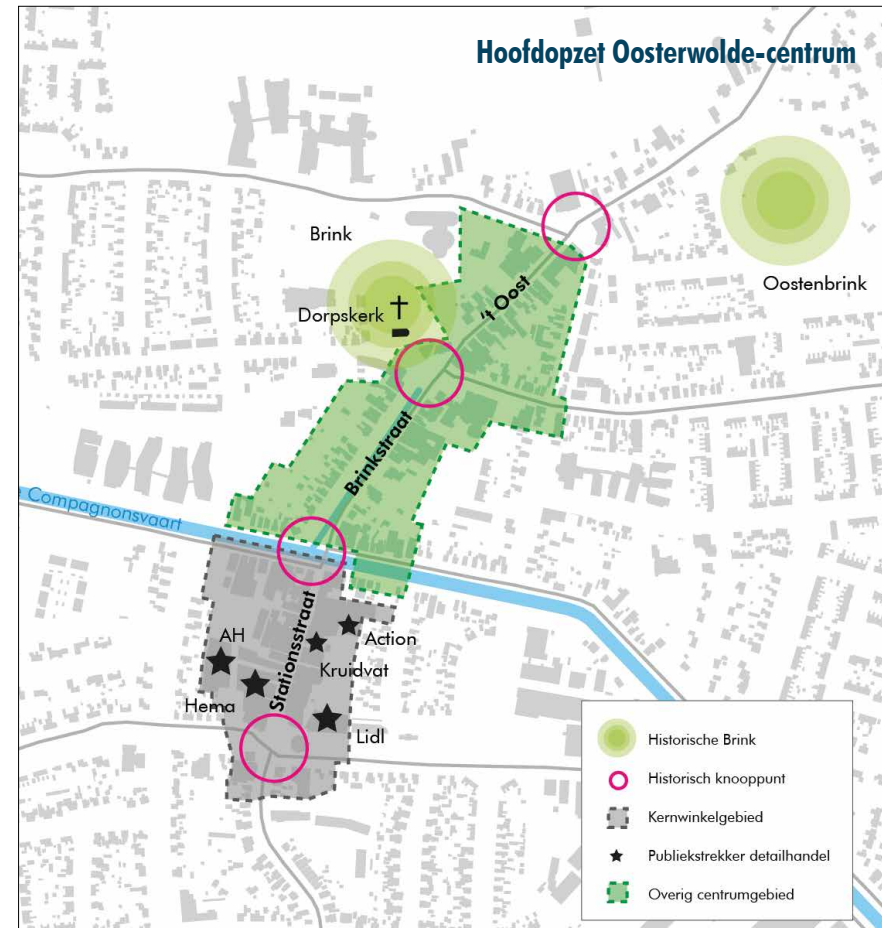
Situatie heden



In de afgelopen eeuwen heeft het centrum zich vanaf de Brink en 't Oost in een aantal stappen in zuidelijke richting ontwikkeld. Hierdoor is een langgerekt centrumgebied ontstaan dat zich kenmerkt door een reeks van knooppunten. Van noord naar zuid:

- Knooppunt Kuipenstreek - 't Oost
- Knooppunt Rijweg - Brinkstraat (Brink)
- Knooppunt Compagnonsvaart - Brinkstraat
- Knooppunt Trambaan - Stationsstraat

In de huidige situatie kan het centrum worden onderverdeeld in een noordelijk en zuidelijk deelgebied: Het oorspronkelijke dorp ten noorden van de Compagnonsvaart met onder andere de Dorpskerk, het huidige en het voormalige gemeentehuis en de Brink. En het kernwinkelgebied rondom de Stationsstraat ten zuiden van de Compagnonsvaart met overwegend naoorlogse bebouwing en een concentratie van winkelaanbod en grote winkelketens zoals Hema, Action, Albert Heijn en Lidl.

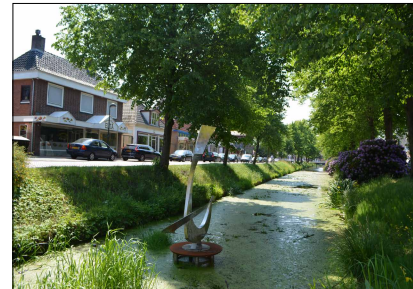


2.2 Ruimtelijke kenmerken

Het noordelijke deelgebied ten noorden van de Compagnonsvaart kenmerkt zich door de hoofdzakelijk kleinschalige en vrijstaande bebouwing langs de linten en grotere bouwvolumes aan de knooppunten en pleinen.

Met name langs de Brinkstraat, Quadoelenweg en Brink zijn diverse historisch waardevolle panden aanwezig waaraan de oorsprong van het gebied is af te lezen. Met name de Dorpskerk en het voormalige gemeentehuis aan de Brink zijn van groot belang voor de historie van het gebied. Verder kenmerkt de Brinkstraat en omgeving zich door het water ('t Wijkje, zijtak Compagnonsvaart) en het groen dat hier (op de hogere zandgronden en langs de vaart) van oorsprong aanwezig is.

Aan 't Oost is weinig historisch waardevolle bebouwing en groen aanwezig. Een aantal panden heeft een verouderde en onaantrekkelijke uitstraling. De Brink behoort tot de oudste delen van Oosterwolde en is van groot historisch belang. Hier komen diverse oorspronkelijke elementen samen (o.a. Compagnonsvaart, Dorpskerk en Brink). De uitstraling en verblijfskwaliteit van het plein laat echter te wensen over. De bebouwing stamt overwegend uit de jaren '80 en '90 en heeft weinig uitstraling. Op het plein staan verder weinig bomen waardoor het op zomerse dagen relatief warm kan worden (hittestress). Het plein is een van de eerste plekken dat is ingericht als shared space. Het aantal verkeersongelukken is beperkt, maar het plein maakt wel een rommelige en soms onveilige indruk. Overal op het plein wordt geparkeerd en auto's hebben vrij spel. Er lijkt ook een tekort aan parkeerplekken te zijn, met name in relatie tot het gezondheidscentrum.





2.3 Functionele opbouw

In het plangebied is sprake van een grote mix aan verschillende soorten functies. Het gaat zowel om publieksgerichte functies zoals winkels, horeca, dienstverlening en zorg, als niet-publieksgerichte functies zoals wonen en kantoorfuncties.

De publieksgerichte functies zijn hoofdzakelijk gevestigd in de gebieden rond de kruising met de Compagnonsvaart en de Brink met uitlopers in de Brinkstraat en 't Oost. Aan de Quadoelenweg, het noordelijk deel van 't Oost, Rijweg en Prinsenstraat zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig.

Net als in het kernwinkelgebied staat hier een aantal panden leeg (o.a. voormalige chinees Brinkstraat, hoekpand Brink en enkele panden in 't Oost). De leegstand is relatief beperkt, maar soms wel structureel en past in een landelijke trend. Door autonome trends (o.a. internetwinkelen, schaalvergroting, bevolkingskrimp, vergrijzing) staat met name niet-dagelijkse detailhandel in middelgrote en kleinere centra onder druk. Dit is ook merkbaar in Oosterwolde.

Opvallend is dat in het plangebied en omgeving veel maatschappelijke functies aanwezig zijn. In de omgeving liggen 3 scholen (basisscholen en een middelbare school), 4 religieuze functies (Dorpskerk, rooms-katholieke kerk, hervormde kerk, evangelische gemeente), 7 zorgfuncties (Gezondheidscentrum, buurtzorg, huisartsenpraktijk, kraamzorg, mondzorg, woonzorgcentra) en het gemeentehuis. Daarmee heeft het gebied een belangrijke maatschappelijke functie voor de bevolking van Ooststellingwerf.



Functionele opbouw plangebied

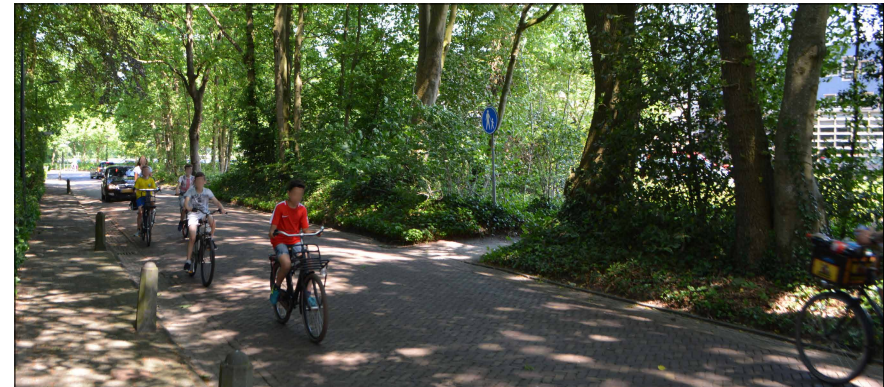


2.4 Verbindingen

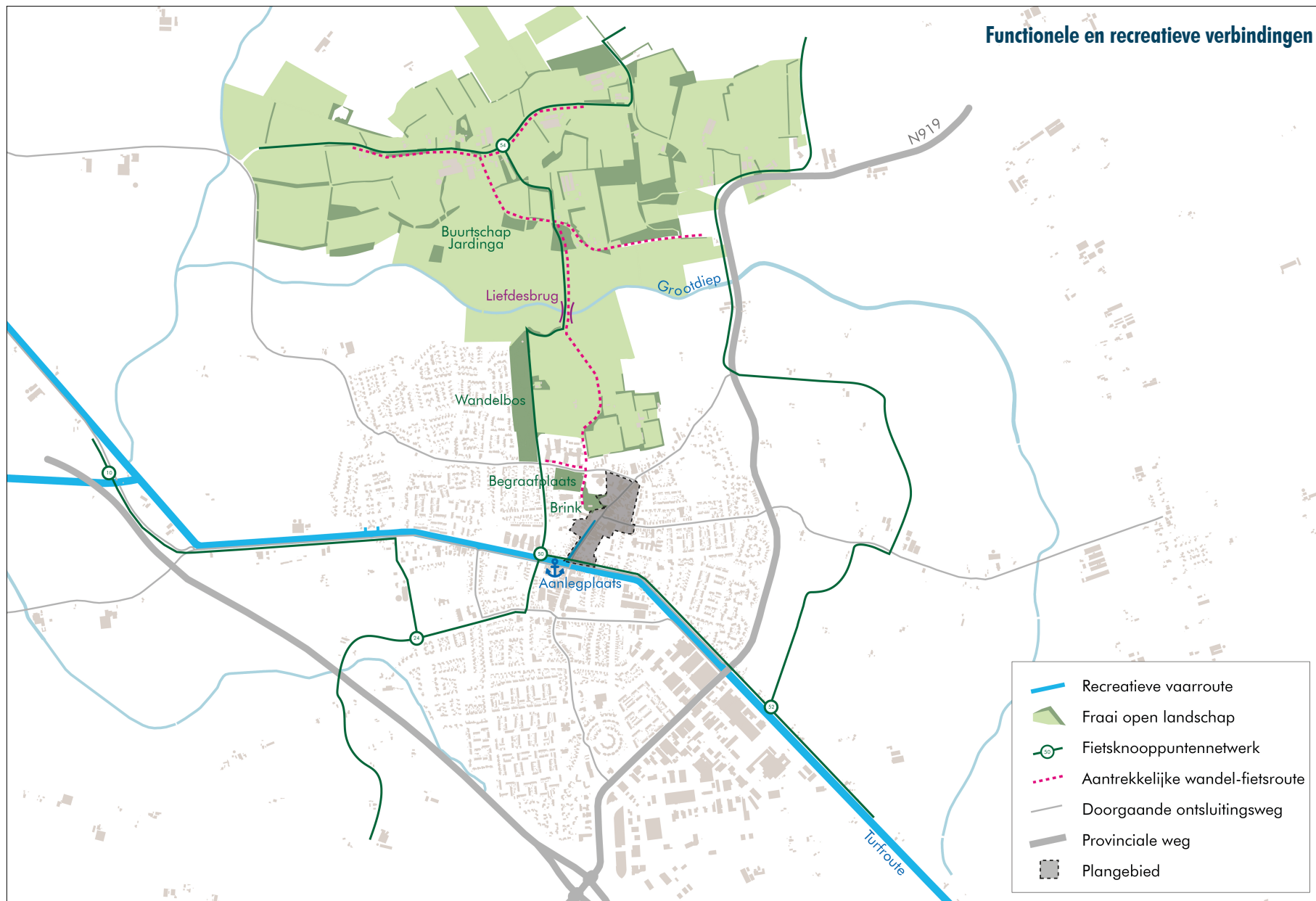
Het plangebied heeft een centrale ligging in de kern Oosterwolde en is goed aangesloten op het verkeersstructuur. De Brinkstraat en 't Oost zijn onderdeel van de historische noord-zuidroute die ook tegenwoordig nog een belangrijke verbinding vormt tussen het centrum, de woonwijken ten noorden van de vaart en de N919 aan de oostzijde van Oosterwolde. Hierdoor is er dagelijks veel verkeer in het gebied.

Ook zijn er diverse recreatieve routes in het gebied. De Turfroute is de recreatieve vaarroute over de Compagnonsvaart die oorspronkelijk is aangelegd voor de turfwinning. De entree voor brug- en sluisbediening is onlangs afgeschaft en de vaart is uitgediept waardoor deze ook voor grotere boten geschikt is. Met deze maatregelen wordt een impuls gegeven aan de recreatieve functie van de Turfroute. Daarnaast streeft de provincie naar brug- en sluisbediening op zon- en feestdagen en wordt ingezet op de ontwikkeling van overstappunten voor boot en fiets. De aanlegplaats van de Turfroute in Oosterwolde is gelegen langs de Quadoelenweg, op korte afstand van het plangebied.

Verder ligt het plangebied op korte afstand van het open landelijke gebied aan de noordzijde dat aantrekkelijk is voor fiets- en wandeltochten (o.a. Buurtschap Jardinga). Via de Brink, Dorpskerk en de begraafplaats ben je binnen een paar minuten in het buitengebied. Opvallend is dat het fiets-knooppuntennetwerk langs het Domineepad en de Hooge Esch loopt en niet door het plangebied, terwijl dat het oudste stukje is van Oosterwolde met een aantal fraaie monumenten.



Functionele en recreatieve verbindingen



2.5 Conclusie

Op basis van voorgaande analyses kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Het gebied rondom de Brinkstraat, de Brink en 't Oost heeft een unieke positie als oudste stukje van Oosterwolde. Hier is de kern ontstaan en in de loop der eeuwen verder gegroeid richting het zuiden.

De rijke historie is terug te zien aan de vele monumentale panden (met de Dorpskerk als meest prominente), de vaart en het vele groen dat hier (op de hogere zandgronden) van oorsprong aanwezig is. Ondanks dat het (economische) zwaartepunt van het centrum tegenwoordig ten zuiden van de vaart ligt, heeft dit gebied nog altijd een belangrijke maatschappelijke functie. In en rondom het gebied zijn diverse educatieve, religieuze en zorgfuncties aanwezig die door de bevolking van de hele gemeente worden bezocht.

De historie is op een aantal plekken niet meer altijd duidelijk zichtbaar. De meeste bebouwing rondom de historische knooppunten de Brink en Oostenburg heeft weinig architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Daarnaast zijn deze knooppunten behoorlijk stenig. Het oorspronkelijke groene karakter van het gebied is hier niet meer terug te zien. Ook leidt het gebrek aan bomen tot een risico op hittestress. In combinatie met het vele verkeer en de soms onoverzichtelijke situatie is de verblijfskwaliteit matig. En dat terwijl het gebied, mede door de rijke historie, de diverse recreatieve routes en de korte afstand tot het buitengebied, behoorlijke recreatieve potentie heeft.



3. Visie

3.1 Identiteit en positionering

In het voorgaande is een analyse gemaakt van het plangebied waarin de historie, kenmerken en ligging in de omgeving aan de orde zijn gekomen. Op basis hiervan zijn sterke en zwakke punten van het gebied benoemd. Dit hoofdstuk gaat in op de kansrijke en gewenste ontwikkelingsrichting.

De visie is vooral gericht op het benutten van de sterke punten en kwaliteiten die reeds aanwezig zijn. Het biedt een wenkend en realistisch perspectief waarin het authentieke, eigen karakter van het gebied en het onderscheidend vermogen ten opzichte van het kernwinkelgebied centraal staat. De visie vormt de benodigde duidelijkheid en richting voor stakeholders om hun investeringen op te kunnen baseren. Voor de gemeente Ooststellingwerf biedt het de aanknopingspunten voor een nadere uitwerking in het gemeentelijk beleid en het opstellen van het bestemmingsplan.

De positie als oudste deel van Oosterwolde staat in de visie centraal, als uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling en profilering van het gebied. Ondanks dat de historie nu niet overal meer zichtbaar en voelbaar is, bieden de monumenten, historische verbindingen, de vaart en het groen daar goede aanknopingspunten voor. Juist die positie als historisch hart, als het 'Oude Dorp' van Oosterwolde waar de agrarische nederzetting ooit is ontstaan, biedt een sterk onderscheidend vermogen ten opzichte van het kernwinkelgebied dat vooral bestaat uit naoorlogse bebouwing en



hedendaagse winkelketens. De Dorpskerk en de Brink zijn cruciaal als middelpunt op de kruising van historische linten. Het groen en water bieden de karakteristieke landschappelijke inbedding. De visie is erop gericht deze positie en bijbehorende kenmerken structureel te versterken.

3.2 Kansrijke functieprofielen

Op basis van de ruimtelijke kwaliteiten, huidige functies in het gebied en maatschappelijke trends, kan een aantal thema's/functieprofielen worden benoemd die passen bij het 'Oude Dorp' en voor de toekomstige invulling van het gebied mogelijk interessant zijn.

Ten eerste biedt het gebied interessante elementen om de recreatie en het toerisme verder te versterken. Er zijn al diverse recreatieve functies en elementen aanwezig en op regionaal niveau wordt ingezet op versterking van het toerisme, onder andere door ontwikkeling van de Turfroute. Door de historie meer zichtbaar en beleefbaar te maken, kan het gebied interessanter worden voor bezoekers en ontstaan kansen voor versterking van recreatieve functies zoals horeca, overnachten of verhuurfuncties.



Daarnaast kan het gebied zich verder ontwikkelen als 'maatschappelijk hart' van de gemeente waar functies als zorg, educatie en welzijn geclusterd zijn. Dit is nu al zo en kan verder worden gestimuleerd. Deze functies houden het gebied ook voor eigen inwoners relevant en bieden een onderscheidend profiel ten opzichte van de Stationsstraat dat beschouwd kan worden als het 'economische hart'. Het past goed bij het profiel 'Oude Dorp'. Hier zijn immers van oudsher maatschappelijke functies gevestigd.

Derde kansrijke functieprofiel is ambacht en ondernemerschap, dat van oudsher langs de Compagnonsvaart, de Brinkstraat en 't Oost is gevestigd. Ook in de toekomst passen diverse vormen van bedrijvigheid bij de ontwikkeling van het gebied. Vooral ambachtelijke en zelfstandige bedrijven zijn interessant. Terwijl de detailhandel de laatste jaren onder druk staat,



is er ook een toenemende belangstelling en waardering voor bedrijven die zich bezighouden met authentieke ambachten en waar dat ook door de consument te beleven is (bron: o.a. Nederlands Centrum voor Volkscultuur en Immaterieel Erfgoed). Het gebied is in potentie een interessant vestigingsmilieu voor dergelijke kleinschalige maakindustrie, ook in combinatie met een winkelfunctie. Het succes van dit functieprofiel wordt uiteindelijk bepaald door het type ondernemerschap en in hoeverre ingespeeld wordt op actuele behoeften bij consumenten.

Ook wonen in het centrum is een interessante en kansrijke functie die mogelijk versterkt kan worden. Door de ruimtelijke kwaliteiten (water, groen), centrale ligging en nabijheid van diverse voorzieningen, is het voor meerdere doelgroepen en woningtypen een interessant woonmilieu. Vooral wo-



ningen voor ouderen (met een zorgvraag), starters en woon/werkcombinaties zijn interessant. Dergelijke woningtypen zijn in de woonwijken maar beperkt beschikbaar. Het ombouwen van een (leegstaand) pand naar een woning kan voor een eigenaar interessant zijn om zo nieuwe waarde te creëren. In de gemeentelijke woonvisie wordt nader ingegaan op het aantal en type woningen waar (in de toekomst) behoefte aan is.

De basis onder de functieprofielen afzonderlijk is naar verwachting te beperkt om het hele gebied in de toekomst mee te vullen. In deze visie wordt dan ook ingezet op een mix van de vier profielen. Dit biedt de meeste kansen voor een gezonde ontwikkeling en goede invulling van panden. Juist die functiemix kan ook een interessant gebied opleveren, als tegenhanger van het kernwinkelgebied.



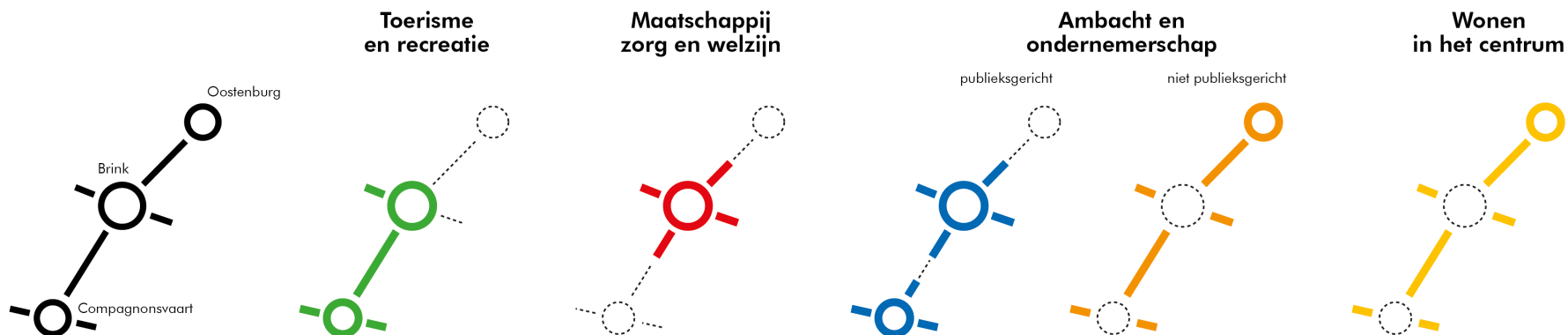
3.3 Deelgebieden

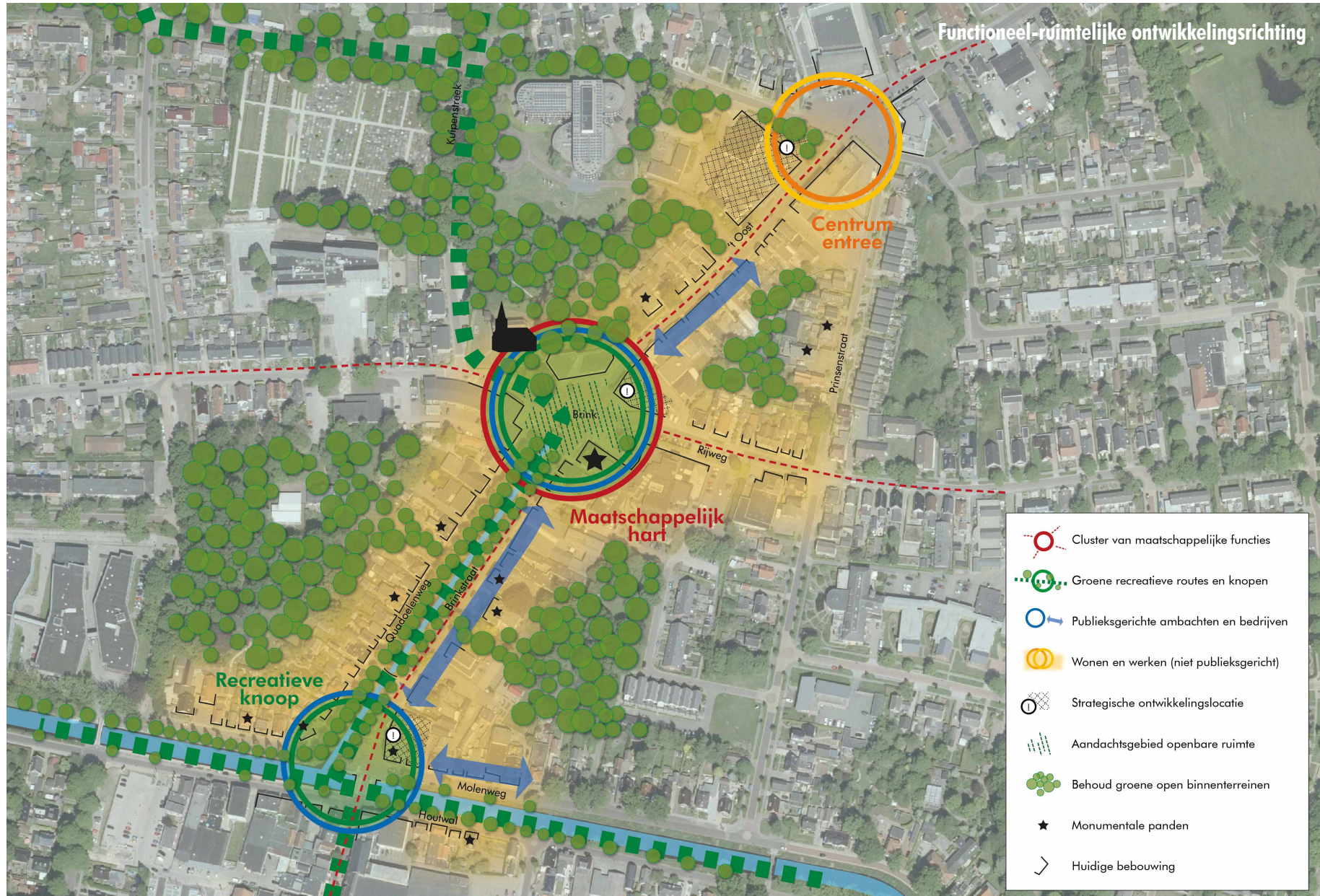
De vier functieprofielen hebben elk hun eigen voorkeuren voor het vestigingsklimaat en passen beter bij het ene deelgebied dan bij het andere. Zo is toerisme en recreatie vooral kansrijk en gewenst in het gebied rondom de Compagnonsvaart, het Wijkje, de Brinkstraat, de Brink en de route naar het buitengebied. Daar zijn de meeste historische elementen en ruimtelijke kwaliteiten aanwezig. Met name de historische knooppunten (Compagnonsvaart, Brink) zijn daarin ook belangrijk als verblijfsgebieden.

De maatschappelijke functies liggen verspreid over het gebied met het zwaartepunt rondom de Brink. Voor de maatschappelijke functies is het gewenst de Brink en omgeving verder te ontwikkelen als 'maatschappelijk hart' waar functies in educatie, welzijn, zorg en religie etc. rondom geclusterd zijn. Mocht een maatschappelijke functie op zoek zijn naar een nieuwe locatie dan is het gebied rondom de Brink de aangewezen locatie, indien de ruimtelijke situatie en ontwikkelingsmogelijkheden dat toelaat.

In ambacht en ondernemerschap kan onderscheid gemaakt worden in publieksgerichte bedrijven (waar publiek naar binnen kan) en niet-publieksgerichte bedrijven (niet direct toegankelijk voor publiek). Publieksgerichte bedrijven (zoals winkels, ambachten, dienstverlening) worden bij voorkeur geclusterd zodat ze van elkaars nabijheid en klanten kunnen profiteren. Vestiging aan de Brink en uitlopers en de kruising met de Compagnonsvaart is gewenst zodat deze gebieden ook in de toekomst een publieksgerichte functie houden. Juist ambachtelijke bedrijven kunnen hier bijdragen aan de uitstraling van het gebied en het profiel het 'Oude Dorp'.

Niet-publieksgerichte bedrijven zijn net als woningen in het hele gebied mogelijk, met uitzondering van de knooppunten de Brink en kruising Compagnonsvaart. Voor de uitstraling van het gebied, de relatie met het kernwinkelgebied en het buitengebied, is het van groot belang dat hier aantrekkelijke publieksgerichte functies aanwezig zijn met een open en levendige plint. Wonen op verdieping is hier wel mogelijk. In de rest van het gebied zijn woningen een kansrijke functie voor (her)invulling van panden.





3.4 Functioneel-ruimtelijke ontwikkelingsrichting

Als de thema's en bijbehorende deelgebieden over elkaar heen worden gelegd, ontstaat het ruimtelijk-functionele toekomstbeeld.

Knooppunten

De drie historische knooppunten spelen daarin een belangrijke rol:

- Maatschappelijk hart: De Brink heeft een cruciale een verbindende functie als historisch en maatschappelijk hart van Oosterwolde, zowel voor bezoekers als voor eigen bewoners. Aan de Brink is bij voorkeur een mix van publieksgerichte functies en aantrekkelijke open plinten aanwezig (maatschappelijk, recreatief, ambachten). De openbare ruimte van de Brink is een belangrijk aandachtsgebied waarin zowel het verblijfsklimaat als de bereikbaarheid en verkeerssituatie belangrijk zijn en op een goede manier in de openbare ruimte gecombineerd moeten worden.
- Recreatieve knoop: De kruising met de Compagnonsvaart is van groot belang als recreatief knooppunt. Bij voorkeur wordt hier ingezet op versterking van de recreatieve routes en aantakking op het plangebied

(o.a. boot, fiets), en vergroten van het verblijfsklimaat langs en beleving van de vaart (denk aan terrassen, kanoverhuur, flora en fauna etc).

- Centrumtree: De Oostenburg is van belang als noordelijke centrumtree. Omdat dit gebied wat meer in de luwte van het centrum ligt zijn hier niet-publieksgerichte functies zoals wonen en kantoorfuncties gewenst en kansrijk. Het is ook gewenst om het plein te vergroenen zodat een 'groene entree' ontstaat van het 'Oude Dorp'.

Strategische ontwikkelingslocaties

Aan elk van de historische knooppunten is een pand aanwezig dat voor de uitstraling en functioneren van het knooppunt belangrijk is maar nu een matige uitstraling en/of invulling heeft. Aan de Compagnonsvaart is dat het pand van het voormalige Chinees restaurant, aan de Brink het leegstaande pand op de noordoosthoek en aan de Oostenburg de voormalige drukkerij. Deze panden liggen op strategische locaties die beeldbepalend zijn. Het is dan ook gewenst te streven naar een goede herinvulling/herontwikkeling van deze panden, passend bij de beoogde functie van het betreffende knooppunt.



Routes

Met name voor recreatieve doeleinden is een aantrekkelijke en herkenbare route gewenst die loopt van de kruising met de Compagnonsvaart, via de Brink richting het buitengebied aan de noordzijde. Dit kan bijvoorbeeld door het verleggen van het fietsknooppuntennetwerk, verdichten van de begeleidende groenstructuur en gebruik van herkenbare elementen (o.a. verlichting, bewegwijzering). Daarnaast is het langs de recreatieve routes gewenst dat de bebouwing zoveel mogelijk past bij de oorspronkelijke uitstraling en bebouwingsstructuur (o.a. bebouwingsgrootte, tussenruimte, architectuur). Bij voorkeur worden bij toekomstige ontwikkelingen elementen gebruikt die karakteristiek zijn voor het gebied zodat de uitstraling als het 'Oude Dorp' ook in de bebouwing meer gestalte krijgt.

Daarnaast wordt publieksgerichte bedrijvigheid zoals winkels, horeca, ambachten, dienstverlening in de toekomst zoveel mogelijk langs deze route gevestigd, bestaande uit de Molenweg, Brinkstraat, Brink en het eerste deel van 't Oost. Dit biedt voor deze bedrijven zelf de grootste kansen en is daarnaast van belang voor een aantrekkelijke begeleiding en uitstraling van recreatieve routes. Bij voorkeur gaat het zoveel mogelijk om zelfstandig, ambachtelijke bedrijven die in product, dienst of beleving iets bijzonders bieden ten opzichte van het aanbod in het kernwinkelgebied.

Water- en groenstructuur

Het water en groen is karakteristiek voor het gebied en speelt een belangrijke rol. Het is gewenst de groenstructuur te versterken, mede ook in relatie tot hittestress en wateropvang. Daarnaast is de kwaliteit en beleving

van het water een aandachtspunt. Water biedt veel kansen voor verblijf en beleving maar wordt nu nog maar beperkt benut. De groene achterterreinen, veelal in particulier bezit, blijven bij voorkeur zoveel mogelijk open en groen in verband met wateropvang en de groene beleving van het gebied.

Relatie met kernwinkelgebied

Door het gebied te ontwikkelen als het 'Oude Dorp' ontstaat onderscheidend vermogen ten opzichte van het kernwinkelgebied en kunnen beide gebieden elkaar onderling versterken. De Stationstraat als 'economisch hart' dat zich richt op boodschappen en winkelen. Het 'Oude Dorp' als 'maatschappelijk hart' dat zich richt op maatschappelijke functies, historie en recreatie. Beide delen vormen zo gezamenlijk het complete centrum van Oosterwolde.

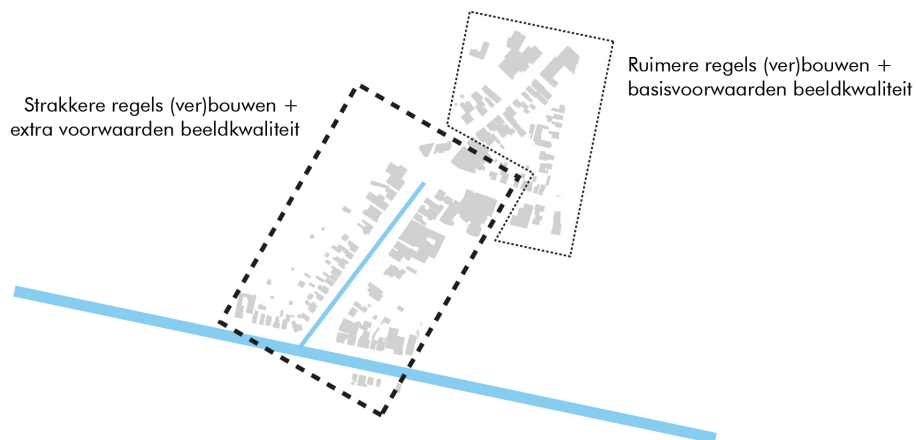


4. Vervolg

4.1 Vertaling naar bestemmingsplan

Deze visie biedt de stip aan de horizon voor de toekomstige ontwikkeling van het 'Oude Dorp' van Oosterwolde. Het is van belang deze visie op een aantal onderdelen uit te werken. Ten eerste bevat de visie belangrijke input voor het bestemmingsplan. Daarin worden de volgende aspecten nader uitgewerkt:

- **Functies/activiteiten:** De visie geeft richting aan welke gebruiksmogelijkheden er worden geboden. Bij de planologische vertaling wordt onderscheid gemaakt in gebieden met publieksgerichte functies op begane grond, gebieden met wonen en beroep/bedrijf aan huis en gemengde gebieden (zowel publieksgericht als wonen en beroep/bedrijf aan huis).
- **(Ver)bouwen:** De visie geeft tevens richting voor toekomstige ontwikkelingen en bouwregels. Uitgangspunt is om onderscheid te maken



in twee deelgebieden. In het zuidelijke deel van het plangebied (o.a. Brinkstraat, Brink) gelden bij voorkeur strakkere regels voor (ver)bouwen. Een nieuwe ontwikkeling dient hier een goede bijdrage te leveren aan de uitstraling als het 'Oude Dorp'. Het noordelijke deel (o.a. 't Oost) is minder van belang voor het historische beeld langs recreatieve routes. Hier gelden ruimere regels (ver)bouwen.

4.2 Uitwerkig per functieprofiel

Daarnaast kunnen per functieprofiel/thema een aantal vervolgcacties en aandachtspunten worden benoemd om de gewenste ontwikkeling van het gebied te stimuleren.

Recreatie en toerisme

Ten eerste kan de recreatieve functie van het gebied kan worden versterkt door het fietsknooppuntennetwerk te verleggen door het gebied (via Quadoelenweg, Brink, Kuipenstreek). Daarnaast is de verdere ontwikkeling van de Turfroute een aandachtspunt en hoe deze goed op het Oude Dorp kan worden aangetakt. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van een toeristisch overstappunt (van boot naar fiets het buitengebied in). Verder kan het 'Oude Dorp Oosterwolde' actiever uitgedragen en gecommuniceerd worden door bijvoorbeeld goede routeverwijzingen, informatieborden over de historie en promotie. Hiervoor kan de samenwerking worden gezocht met de promotieactiviteiten op regionaal niveau (o.a. Appelscha, Veenhuizen etc.). Tegelijkertijd worden ondernemers uitgenodigd om met passende initiatieven te komen om de recreatieve functie van het gebied te versterken (denk aan kano/fietsverhuur, terrasjes, bed&breakfast etc.).

Maatschappij, zorg en welzijn

Om de functie als maatschappelijke hart te versterken is het van belang om maatschappelijke functies met een huisvestingsvraag in de toekomst zoveel mogelijk aan de Brink of in de directe omgeving te faciliteren, indien daarvoor de benodigde ruimte beschikbaar is. Zo is er vanuit de omliggende wijken behoefte aan een ontmoetingscentrum. Mogelijk kan een dergelijke functie ergens in het gebied een plekje krijgen, eventueel in combinatie met andere (reeds aanwezige) maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het gezondheidscentrum een belangrijke functie voor het gebied. Mocht er op termijn behoefte zijn aan uitbreiding, dan past het in de visie om daar aan of rondom de Brink ruimte voor te creëren.

Ambacht en ondernemerschap

Voor het thema ambacht en ondernemerschap bestaan er vooral mogelijkheden voor bedrijven die zich richten op kleinschalige maakindustrie (oude ambachten in een nieuw jasje en/of relatie met 'biobased economy'), productiegebonden detailhandel (ambachten, onderscheid ten opzichte van kernwinkelgebied) en maatschappelijk ondernemen (relatie met zorg en welzijn). In de daarvoor aangewezen deelgebieden zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor dit soort bedrijvigheid. Het is vooral aan ondernemers om hier verder invulling aan te geven.

Wonen in het centrum

Het 'Oude Dorp' biedt ook een interessant woonmilieu voor een aantal specifieke doelgroepen en woningtypen (seniorenwoningen, starterswoningen, woonwerkcombinaties). De ontwikkeling van woningen voor deze

doelgroepen is kansrijk en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het gebied. In overleg met de gemeente kunnen vastgoedeigenaren hiervoor plannen ontwikkelen. Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid.

4.3 Ruimtelijke aandachtspunten

Naast de functionele ontwikkeling is tijdens de totstandkoming van de visie voor het 'Oude Dorp' een aantal ruimtelijke aspecten aan de orde gekomen die grote invloed hebben op het functioneren van te gebied en vragen om een opwaardering.

Beeldkwaliteit

Ten eerste is de uitstraling en beeldkwaliteit van panden een belangrijk aandachtspunt. In het verleden hebben ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor de historische structuur en uitstraling deels is verdwenen. Door actiever te sturen op beeldkwaliteit (bijvoorbeeld met een beeldkwaliteitsplan) kan de bebouwing in het gebied in de toekomst beter gaan aansluiten bij het profiel 'Oude Dorp' en de gewenste historische en 'dorpse' uitstraling. Daarvoor is een nadere analyse nodig van de karakteristieke kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing, hoe hier met nieuwe ontwikkelingen aan gerefereerd kan worden en wat de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn.

Gelet op de visie en de beoogde functies van straten en pleinen, kan in beeldkwaliteit onderscheid worden gemaakt in twee deelgebieden (in lijn met de deelgebieden voor (ver)bouwen). Het zuidelijke deel (o.a. Brink-

straat, Brink) heeft een belangrijke recreatieve functie. Hier wordt dan ook strakker gestuurd op beeldkwaliteit en gelden extra aanvullende voorwaarden. Een nieuwe ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan de uitstraling van het 'Oude Dorp'.

Het noordelijke deel (o.a. 't Oost) is voor het historische beeld langs recreatieve routes minder van belang. Hier kunnen ruimere regels gelden voor beeldkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen vanzelfsprekend wel te voldoen aan de basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit. De exacte voorwaarden voor beeldkwaliteit in de beide deelgebieden kunnen worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

Parkeren

Een tweede, veel genoemd aandachtspunt is het parkeren. Voldoende parkeerplaatsen zijn van groot belang voor het functioneren van bedrijven en maatschappelijke functies die door bewoners vanuit de hele gemeente doelgericht worden bezocht (o.a. Gezondheidscentrum). De gewenste ontwikkeling van het gebied kan worden ondersteund door te onderzoeken of de parkeercapaciteit in het plangebied of directe omgeving vergroot kan worden zodat de parkeerdruk en parkeeroverlast met name op en rondom de Brink kan afnemen.

Openbare ruimte Brink

Derde ruimtelijke aspect is de uitstraling en inrichting van de openbare ruimte in het gebied. Met name op de drie kruispunten kan door aanpassingen in de openbare ruimte de uitstraling van het gebied sterk verbeterd

worden. De Brink heeft de grootste prioriteit en speelt een cruciale rol in de visie, maar heeft momenteel een matige uitstraling en verblijfsklimaat. Dit komt onder andere door het gebrek aan groen en bomen, de weinig aansprekende bebouwing, de onduidelijke verkeerssituatie en het parkeren dat overal op het plein plaatsvindt. Door zowel het historische beeld en verblijfsklimaat (o.a. groen, hittestress, verblijfsplekken, toegankelijkheid) als de verkeerssituatie (o.a. doorgaande routes, parkeren, fietsenstallingen) integraal te verbeteren en op elkaar af te stemmen, kan een flinke impuls worden gegeven aan de ontwikkeling van het gebied als het Oude Dorp Oosterwolde.



Bijlagen

Bijlage 1 Overzicht van bijeenkomsten

<u>Datum</u>	<u>Bijeenkomst</u>	<u>Aanwezigen</u>
8 maart	Startoverleg	Projectgroep
11 april	Inventarisatie en analyse	Projectgroep en begeleidingsgroep
14 mei	Analyse en visievorming	Ondernemers, instellingen, vastgoedeigenaren (publieksgerichte panden), bewonersverenigingen
24 mei	Bespreking conceptvisie	Projectgroep en begeleidingsgroep
25 juni	Bespreking conceptvisie	Ondernemers, instellingen, vastgoedeigenaren (publieksgerichte panden), bewoners
5 juli	Uitwerking en relatie met beleid	Projectgroep en begeleidingsgroep

Bijlage 2 Projectgroep en begeleidingsgroep

Projectgroep

Carlijn Ausems	Ruimtelijke ordening, gemeente Ooststellingwerf
Pier Wiebe Rienstra	Ruimtelijke ordening, gemeente Ooststellingwerf
Piet Plantenga	Bedrijvencontactfunctionaris, gemeente Ooststellingwerf
Henri Jonker	Planontwikkeling, gemeente Ooststellingwerf
Jenny ten Wolde	Projectondersteuning, gemeente Ooststellingwerf

Ambtelijke begeleidingsgroep

Marcel Bos	Wethouder, gemeente Ooststellingwerf
Sanne Hiemstra	Sociaal domein, gemeente Ooststellingwerf
Roelof Hooijsma	Openbaar groen, gemeente Ooststellingwerf
Lidia Huisman	Recreatie en toerisme, gemeente Ooststellingwerf
Arjan Janssens	Verkeer en vervoer, gemeente Ooststellingwerf
Mariet Nijstad	Wmo en jeugd, gemeente Ooststellingwerf
Corry Otten	Gebiedsteam, gemeente Ooststellingwerf
Bauke Poortman	Verkeer en vervoer (stagiair), gemeente Ooststellingwerf
Wouter de Vlugt	Openbare ruimte, gemeente Ooststellingwerf
Gert-Jan Warrink	Waterhuishouding en riolering, gemeente Ooststellingwerf
Oscar Weehuizen	Dorpscoördinator Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf
René Westerveld	Stedenbouw, gemeente Ooststellingwerf



buro-sro.nl