

G27a t/m k

BEDRIJVENPARK A7 NOORD

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt ten oosten van Drachten, begrensd door de A7 in het zuiden, de N31 in het westen en de Knobben en de Feart in het noorden en oosten. Het plangebied is ca. 250 ha groot en omvat behalve het bedrijvenpark een noordrand met de airstrip en een agrarische overgangszone.

Het landschap aan de oostzijde van Drachten heeft nog alle kenmerken van de oorspronkelijke hoogveenontginning, waarbij de richting van het landschap bepaald wordt door de wijken, de oorspronkelijke vaarten van waaruit het veen werd drooggelegd en ontgraven. De meeste wijken worden begrensd door elzensingels of restanten daarvan. Heel opvallend is de verdraaiing van deze richting min of meer in het midden van het plangebied. In het westelijke deel is de verkaveling min of meer oost - west georiënteerd en in het oostelijke deel noord - zuid. Deze beide verkavelingsrichtingen zetten zich door in het omliggende landschap.

Bijzondere elementen in het gebied zijn de drie pingoruïnes, overblijfselen uit de ijstijden die om geomorfologische en archeologische redenen behouden moeten blijven. Deze kleine ronde meertjes waren in de loop van de geschiedenis geheel onder het maaiveld verdwenen. Nu zijn ze in het ruimtelijk ontwerp herkenbare plekken geworden, eerst als groene plekken, later als herkenbare meertjes.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het ruimtelijk ontwerp wordt, zoals hiervoor beschreven, gedragen door de oorspronkelijke richting van het landschap die bepaald wordt door de wijken, gegraven voor de ontginning van het veen, de daarbij behorende elzensingels en de daarbinnen opgenomen verkaveling. In het oostelijk deel van het plangebied is deze richting noord - zuid. De landschappelijke structuur is versterkt en de ontsluiting van het bedrijvenpark is zoveel mogelijk gerealiseerd in de zone waarin de wijken liggen.

In het westelijk deel van het plangebied is de richting oost - west. Deze richting komt weer terug in de ontsluitingsstructuur. De oorspronkelijke wijken komen echter aan de achterzijde van de bedrijven te liggen en hebben daarom een

ondergeschikte betekenis. Beide plandelen worden ontsloten door een centrale ontsluiting. Met het oog op de ruimtelijke identiteit van het bedrijvenpark, wordt deze ontsluiting vormgegeven als een “hoofdvaart”, een vaart met aan beide zijden een ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsvorm kennen we uit alle hoogveenontginningen in het noorden van Nederland, zowel in Friesland als in de veendorpen van Groningen en Drenthe.

De oostelijke “hoofdvaart” is zodanig gesitueerd dat hij de meest noordelijke van de drie pingoruïnes in de hoofdstructuur opneemt. Deze plaats was ook de logische plek om een knik in het tracé te situeren.

De westelijke hoofdvaart ligt als een middenas in het gebied en komt uit in een overwegend groen gebied. Het westelijk deel van het bedrijvenpark heeft minder brede profielen in tegenstelling tot het oostelijk deel waar er wijken komen met brede groene oevers en bermen. Ter compensatie krijgt het westelijk deel op deze plek een overwegend groene plek die de kwaliteit voor het hele bedrijvenpark waarborgt.

Het middengebied, het scharnierpunt tussen de beide verkavelingsrichtingen, is vormgegeven als een bijzonder gebied. Hiervoor waren een aantal aanleidingen die gecombineerd zijn tot een samenhangend ruimtelijk concept:

- het bestaande bosje van it Fryske Gea,
- het bestaande Asielzoekerscentrum (AZC),
- het knooppunt van aanwezige en toekomstige wegen,
- de aanwezige bedrijven direct ten zuiden van het nieuwe bedrijvenpark,
- de noodzaak om een forse wateroppervlakte te realiseren.

De beeldrager in dit gebied is het water geworden. Dit water vult als het ware de hele beschikbare ruimte. De wegen liggen op een strak vormgegeven dijk en snijden door dit water. In het water liggen vervolgens eilanden waarop één of een beperkt aantal representatieve bedrijfsgebouwen is gesitueerd.

De randen van het plangebied zijn niet uniform maar refereren aan de ruimtelijke omgeving. De westrand van het bedrijvenpark, aan de N31, ligt tegenover het stedelijk gebied van Drachten. Deze rand van bedrijven kan daarom geprononceerd en zichtbaar zijn. Het water aan de voorzijde zorgt voor een overgang en draagt bij aan de identiteit van het gebied. De zuidrand aan de A7 ligt tegenover het landelijke gebied waarin de wijken en singels een vervolg krijgen. Dit heeft er toe geleid dat deze lineaire elementen, loodrecht op de A7, een dominante rol hebben gekregen in het beeld. Daarnaast worden de twee pingoruïnes extra geaccentueerd.

Tussen deze stevige groenstructuur zijn bedrijven zichtbaar, maar in het beeld blijven zij ondergeschikt aan de landschappelijke elementen. In de noordostrand is het oorspronkelijke kleinschalige landschap gehandhaafd, waarmee enige afstand en daarmee een zachte overgang wordt gemaakt naar de Knobben en de Feart. Deze zachte overgang wordt eveneens nagestreefd door op het bedrijvenpark in deze rand ook alleen maar kleinschalige bebouwing toe te staan.

- **G27a Waterpark**

Het entreegebied wordt ingericht als een waterpark. De wegen lopen strak op dammen door het water. De bebouwing staat op eilanden in het water. Dit uitgangspunt vraagt om grote zorgvuldigheid in plaatsing, hoofdvorm en compositie van de gebouwen. En ook de afwerking van het terrein, de parkeergelegenheid en de verbinding met de vaste wal vraagt om meer dan gemiddelde aandacht. Het belangrijkste is dat het gebouw en de omgeving daarvan een samenhangend beeld oplevert. Een aanvraag om te bouwen zal daarom alleen maar beoordeeld worden in samenhang met het ontwerp voor de omgeving

Typologie

Het waterpark is een gebied waar bedrijven die zich onderscheiden door hoogwaardige technologie, research en development zich kunnen vestigen. De ligging en de inrichting van het gebied, maken dit deel van het bedrijvenpark ook zeer representatief. De gemeente wil er daarom naar streven dat de gebouwen de sfeer van het gebied oppakken en de typologie van de bedrijvigheid uitstralen. De gemeente wil deze sfeer niet realiseren door strakke eisen en richtlijnen maar wel door een uitdagende locatie aan te bieden en ruimte te geven voor interpretatie door ambitieuze bedrijven en hun architecten.

Plaatsing en architectuur

De plaatsing op een eiland, in het water maakt het mogelijk om elk gebouw een eigen individuele uitstraling te geven. Dat daarbij naar een zekere lichtheid wordt gezocht ligt bijna voor de hand. Als richtlijn wordt in ieder geval gesteld dat de korrelgrootte van de bouwmassa beperkt dient te blijven in verhouding tot de grootte van het eiland. Maar elk bedrijf vraagt om zijn eigen specifieke gebouwkenmerken. De variatie die hierdoor ontstaat, maakt het gebied extra interessant. Variatie in hoogte en variatie in grondoppervlak zijn acceptabel evenals variatie in gevelindeling en materiaalgebruik.

Terreininrichting

De eilanden krijgen natuurlijke oevers met riet en lisdodde. Een inrichting die aansluit bij deze ecologische sfeer is gewenst.

Ambitie

De gemeente heeft met het waterpark een meer dan gemiddelde ambitie.

- **G27b Hoofdvaarten**

De hoofdontsluiting van het bedrijvenpark bestaat uit twee centrale assen die zijn vormgegeven als een vaart met aan beide zijden een straat. Het uitgangspunt voor de hoofdvaarten is een samenhangend beeld. De vaart, de wegen, de voorterreinen en de bebouwingswanden moeten bijdragen aan dit beeld.

Typologie

De bebouwing aan de hoofdvaart moet met elkaar een wand vormen. In deze wand is een zekere samenhang gewenst en binnen deze samenhang een zekere ritmiek en individuele herkenbaarheid. Om dit te realiseren zijn richtlijnen met betrekking tot de plaatsing, de onderlinge afstand en de korrelgrootte nodig, alsmede vrijheid voor individuele interpretatie. Omdat de hoofdvaarten de hoofdontsluiting vormen en omdat veel aandacht wordt besteed aan de openbare ruimte, wordt van de individuele bedrijven aandacht en zorgvuldigheid gevraagd voor de architectuur. Niet alleen de identiteit van het bedrijf dient leidend te zijn voor de architectuur, maar ook de plek geeft aanwijzingen.

Plaatsing en architectuur

Om de wandvorming te realiseren met daarin samenhang, ritmiek en individuele herkenbaarheid is het noodzakelijk dat de kavelbreedte beperkt blijft en dat de gebouwen in een vaste rooilijn staan, zonder dat de onderlinge afstand te groot wordt. Bijna elk bedrijf heeft een onderdeel dat om een zekere representatieve uitstraling vraagt. Dit deel van het bedrijf dient op de voorzijde georiënteerd te zijn. De zone aan de hoofdvaart is bedoeld voor kleine en middelgrote bedrijfsgebouwen. Gelet op het profiel van de openbare ruimte is wat hogere bebouwing zeker op zijn plaats. En verticale indeling van de gevels versterkt de ritmiek in de gevelwand en is daarom een aanbeveling.

Terreininrichting

In het bijzonder de voorterreinen vragen om zorgvuldigheid voor wat betreft de inrichting. Allereerst worden de inritten aangelegd in hetzelfde materiaal als de straat met een maximum breedte van 5 meter, exclusief boogstralen. Het voorterrein kan dienen voor een beperkte parkeergelegenheid voor bezoekers. Verhardingen voor een grotere parkeerbehoefte voor werknemers, de ontsluiting voor het vrachtverkeer en eventuele buitenopslag mag niet op het voorterrein worden aangelegd. Hiervoor moet op het achterterrein of zijdelings van de bebouwing ruimte worden gemaakt.

Ambitie

De gemeente heeft met de hoofdvaarten een meer dan gemiddelde ambitie. De bebouwing op de achterterreinen vraagt om slechts een marginale toetsing.

• **G27c Wijken**

De wijken zijn opvallende herinneringen aan de oorspronkelijke landschapsstructuur. Als element van landschap en historie worden ze hersteld en in stand gehouden. Het water en de aangrenzende beplanting heeft daarnaast ook nog een ecologische betekenis. De wegenstructuur bestaat uit zakelijke ontsluitingswegen, die een groot deel van de bedrijven op het bedrijvenpark ontsluiten. Ook ten aanzien van de bebouwing geldt zakelijkheid als uitgangspunt. Bedrijven krijgen daarom een grote mate van vrijheid in de vormgeving van de gebouwen teneinde een optimale afstemming tussen functie en gebouw te realiseren. Het gemeentelijke beleid beperkt zich tot richtlijnen die een rommelige uitstraling moeten voorkomen.

Typologie

Op het bedrijvenpark is een grote variatie aan bedrijven toegestaan, binnen een zekere zonering uit oogpunt van milieu. Grote en kleine bedrijven zullen elkaar afwisselen evenals bedrijven met relatief veel en weinig buitenruimte. Deze variatie wordt in een structuur geplaatst door enige situeringeisen en door te streven naar eenvoud.

Plaatsing en architectuur

Een strakke rooilijn is noodzakelijk voor enige rust en samenhang in het straatbeeld. Door de grote onderlinge verschillen is ook een minimum afstand tot de perceelsgrens gewenst. De bebouwing zelf dient allereerst functioneel te zijn. In zijn algemeenheid leidt dit ook tot eenvoudige (doosvormige) vormen in allerlei afmetingen. Een willekeurige compositie van overwegend doosvormige gebouwen leidt voor dit bedrijvenpark tot een zeer aanvaardbaar beeld.

Terreininrichting

Met betrekking tot de terreininrichting geldt dat de voorterreinen niet mogen worden ingericht en gebruikt voor (uit)stalling en opslag.

• **G27d Wegen in verkavelingsrichting**

De wegenstructuur bestaat uit zakelijke ontsluitingswegen, die het grootste deel van de bedrijven in het westelijk deel van het bedrijvenpark ontsluiten. Ten aanzien van de bebouwing geldt zakelijkheid als uitgangspunt. Bedrijven krijgen daarom een grote mate van vrijheid in de vormgeving van de gebouwen, teneinde een optimale afstemming tussen functie en gebouw te realiseren. Het gemeentelijk beleid beperkt zich tot richtlijnen die een rommelige uitstraling moeten voorkomen.

Typologie

Op het bedrijvenpark is een grote variatie aan bedrijven toegestaan, binnen een zekere zonering uit oogpunt van milieu. Grote en kleine bedrijven zullen elkaar afwisselen evenals bedrijven met relatief veel en weinig buitenruimte. Deze variatie wordt in een structuur geplaatst door enige situeringeisen en door te streven naar eenvoud.

Plaatsing en architectuur

Er gelden voor de bebouwing aan deze wegen twee rooilijnen. Voor hoge bebouwing ligt de rooilijn op 10m, voor lage bebouwing op 5m. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk om de kantoorfunctie van het bedrijf naar voren te schuiven en de hogere loods naar achteren. Het profiel van de weg inclusief bermen is hier niet zo breed als bij de wijken en de hoofdvaart. Door de rooilijn voor hogere bebouwing op grotere afstand te zetten, ontstaat er een beter ruimtelijk beeld. De bebouwing zelf dient allereerst functioneel te zijn. In zijn algemeenheid leidt dit tot eenvoudige (doosvormige) vormen in allerlei afmetingen. Een willekeurige compositie van overwegend doosvormige gebouwen leidt voor dit bedrijvenpark tot een zeer aanvaardbaar beeld.

Terreininrichting

Met betrekking tot de terreininrichting geldt dat de voorterreinen niet mogen worden ingericht en gebruikt voor (uit)stalling en opslag.

• **G27e Werk-woonlocaties**

De werk-woonlocatie in het centrale deel van het plan is georiënteerd op het water en het daar tegenover gelegen AZC en Skiedingsbosje. Het uitgangspunt is om deze zone binnen het bedrijvenpark voldoende woonkwaliteit mee te geven. Naast de maatregelen uit oogpunt van milieuzonering vraagt dat ook om een sfeer van kleinschaligheid.

Typologie

Er is gekozen voor een typologie waarbij de woningen en bedrijfsgebouwen een fysieke eenheid vormen doordat de woningen (al dan niet met een tussenlid) vast gebouwd zijn aan het bedrijfsgebouw. Hiermee wordt voorkomen dat twee verschillende werelden van ontstaan. Ook inpandige woningen zijn niet gewenst want daardoor verdwijnt de rand in de woonsfeer die juist uitgangspunt voor het gebied is.

Plaatsing en architectuur

Voor het beoogde beeld is het niet noodzakelijk om met een strikte rooilijn te werken, mits de woningen maar voor de bedrijfsgebouwen uitsteken. Er wordt door de gemeente veel belang gehecht aan een verwantschap in architectuur van de woningen en de bedrijfsgebouwen, zonder hierbij een specifieke architectuur te willen voorschrijven. De bouwmassa van de woningen dient wel zodanig te zijn dat de herkenbaarheid van de woonfunctie duidelijk is.

Terreininrichting

Het voorterrein hoort bij de woning en het bedrijf. Een volledige verharding is ongewenst, een zekere mate van groen noodzakelijk. (Uit)stalling en opslag zijn op het voorterrein niet toegestaan. Ook hoge erfscheidingen in de vorm van hekken en muren passen niet op het voorterrein.

• **G27f Representatieve zone A7**

De representatieve zones langs de A7 en de N31 verschillen van elkaar. Langs de A7 zijn het een aantal zelfstandige locaties waarop één tot drie bedrijven passen die liggen in een afwisseling van groene elementen en bebouwing. De kavels aan de A7 zijn bijzondere plekken waar een zorgvuldig samenspel van situering, architectuur en groen noodzakelijk is. Hier presenteert het bedrijvenpark zich, zonder dat het een traditionele lange zichtlocatie met een opeenvolging van bedrijven is. Aangezien de representatieve zones A7 en N31 verschillende uitgangspunten hebben heeft elke representatieve zone een eigen schema voor de beeldkwaliteit.

Typologie

De representatieve zone aan de A7 vraagt ook om representatieve bebouwing en kavelinrichting. Hier mogen de gebouwen elkaar niet overschreeuwen maar moeten de gebouwen met elkaar en de groenstructuur een samenhangende compositie vormen.

Plaatsing en architectuur

De representatieve zijde van de bedrijven dient gericht te zijn op de buitenrand van het bedrijvenpark. Daarbij dient een goede overgang gemaakt te worden naar het water en andere randen van het perceel.

De architectuur dient allereerst ontleend te zijn aan de functie van het gebouw, het soort bedrijf. Daarnaast dient door vorm, gevelbehandeling en detaillering een herkenbaar zorgvuldig gebouw te worden ontworpen. De architect wordt veel ruimte gelaten voor een eigen interpretatie van de plek.

Terreininrichting

Het voorterrein (aan de zijde van de A7 en de N31) dient overwegend groen te zijn ingericht. Parkeren, (uit)stalling en opslag zijn niet toegestaan. Ook hoge hekken en erfscheidingen zijn op deze locaties ongewenst.

Ambitie

De gemeente heeft met de representatieve zones een meer dan gemiddelde ambitie. De bebouwing op de achterterreinen vraagt om slechts een marginale toetsing.

• **G27g Representatieve zone N31**

De representatieve zones langs de A7 en de N31 verschillen van elkaar.

Langs de N31 zijn het de koppen van de bebouwingsstroken van het plangebied. Deze koppen zijn uitgevoerd met een vierkant of rechthoekig grondvlak, waardoor een kubusachtige bebouwing ontstaat, die in een ritme is geplaatst langs de N31. De zone langs de N31 is meer eenduidig, maar de afstand tussen de autoweg en de bedrijven is groter door de ontsluitingsweg en de waterpartij die ertussen liggen. Evenals de A7-locatie vraagt deze locatie om zorgvuldige architectuur maar en is enige rust en onderlinge afstemming gewenst. Aangezien de representatieve zones A7 en N31 verschillende uitgangspunten hebben heeft elke representatieve zone een eigen schema voor de beeldkwaliteit.

Typologie

De hoekkavels, gelegen aan de N31 aan het water, vragen om representatieve bebouwing en kavelinrichting. Deze representatieve uitstraling dient bereikt te worden met een eenvoudige vormgeving en terughoudend kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing en architectuur

De representatieve zijde van de bedrijven dient gericht te zijn op de buitenrand van het bedrijvenpark. Daarbij dient een goede overgang gemaakt te worden naar het water en andere randen van het perceel. De architectuur dient allereerst ontleend te zijn aan de functie van het gebouw, het soort bedrijf. Daarnaast dient door vorm, gevelbehandeling en detaillering een herkenbaar zorgvuldig gebouw te worden ontworpen. De architect wordt veel ruimte gelaten voor een eigen interpretatie van de plek.

Terreininrichting

Het voorterrein (aan de zijde van de A7 en de N31) dient overwegend groen te zijn ingericht. Parkeren, (uit)stalling en opslag zijn niet toegestaan. Ook hoge hekken en erf scheidingen zijn op deze locaties ongewenst.

Ambitie

De gemeente heeft met de representatieve zones een meer dan gemiddelde ambitie. De bebouwing op de achterterreinen vraagt om slechts een marginale toetsing.

- **G27h Zijstraten**

De potentiële zijstraten behoren niet tot de hoofd- of secundaire ontsluiting, er komt voornamelijk bestemmingsverkeer. In het bestemmingsplan staan regels aangegeven voor de bebouwing. Voor de bebouwing aan deze potentiële zijstraten zijn deze regels voldoende om sturing te geven aan het ruimtelijk beeld. Er gelden hier geen aanvullende beeldrichtlijnen voor de bebouwing, dit betekent concreet dat de bebouwing niet getoetst zal worden aan redelijke eisen van welstand.

- **G27i Asielzoekerscentrum (AZC)**

Het asielzoekerscentrum behoort tot de bestaande bebouwing.

Uitgangspunt voor nieuwbouw is dat de nieuwe bebouwing moet passen binnen de logica van het complex. De gerichtheid van de bebouwing is daarbij belangrijk, deze zal gelijk moeten zijn aan de bestaande richtingen. Verder is het van belang dat de kwaliteiten van het omliggende bedrijventerrein niet mogen worden aangetast. De overgang naar het waterpark zal vorm moeten krijgen door toepassing van een groene beplanting.

Typologie

Het centrum heeft een complexmatige opzet. De grootste gebouwen volgen de richting van de verkaveling van het landschap, de kleinere eenheden liggen in een hoek ten opzicht van de hoofdgebouwen. De wooneenheden vormen samen drie hofjes.

Plaatsing en architectuur

De plaatsing en architectuur zullen goed moeten passen bij de bestaande bebouwing.

Terreininrichting

De overgangen tussen asielzoekerscentrum en het bedrijvenpark krijgen een groene beplanting als afscherming tussen beide functies

- **G27j Verkeers Educatie Centrum**

Bij de totstandkoming van het VEC is de beeldkwaliteit niet het belangrijkste uitgangspunt geweest. De uitstraling van het terrein (asfalt) en van het oude gebouw was functioneel en van dien aard dat er verder geen regels aan deze locatie werden gesteld. De huidige (nieuwe) bebouwing heeft een reguliere

beeldkwaliteit. Voor deze locatie gelden de objectgerichte criteria voor O8. Bijzondere Bestaande (solitaire) Objecten.

- **G27k Politie Centrum**

Het gebouw voor de noordelijke meldkamer politie, het regionaal commandocentrum, forensisch laboratorium, de Arbodienst, en nog meer politiefuncties staat op een eiland binnen het deelgebied G27a Waterpark. In tegenstelling tot het originele beeldkwaliteitplan zijn er niet 3 losse kleine bedrijven gehuisvest maar één in kleinere onderdelen verschaalt gebouw. Om deze reden zijn voor dit gebouw de criteria voor G27a Waterpark niet meer van kracht en gelden de objectgerichte criteria voor O8. Bijzondere Bestaande (solitaire) Objecten op deze locatie. Het meest in het oog springende deel van het gebouw is het vooruitgeschoven gedeelte boven het water, waarin de meldkamer is gehuisvest.

Welstandsambitieniveau

Voor de deelgebieden G27a. Waterpark, G27b. Hoofdvaarten, G27f. Representatieve zone A7 en G27g. Representatieve zone N31 is een hoog ambitieniveau van kracht.

Voor de deelgebieden G27c. Wijken, G27d. Wegen in de verkavelingsrichting, G27e. Werk-woonlocaties, G27j. Verkeers Educatie Centrum en G27k. Politiecentrum geldt een middenniveau.

Voor deelgebied G27i. Asielzoekerscentrum (AZC) geldt een laag ambitieniveau. Het deelgebied G27h. Zijstraten is welstandsvrij verklaard.

G27e Werk-woonlocaties (Bedrijvenpark A7 Noord)

Gebiedskenmerken en Criteria		Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing				
De woningen staan aan de straatzijde op maximaal 6 meter afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg. De bedrijfsbebouwing staat op minstens 10 meter afstand tot de perceelgrens aan de zijde van de weg	HH			
De gebouwen staan minstens 3 meter uit de erfgrens	HH			
Er is geen specifieke richting voorgeschreven	HH			
Hoofdvorm				
Woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen, al dan niet afgedekt met een hellende kap. Voor de overige gebouwen gelden geen specifieke richtlijnen. Woningen dienen aangebouwd te worden gerealiseerd, vrijstaande of inpandige woningen zijn niet toegestaan	HH			
De relatieve omvang van bedrijfsgebouwen is klein	HH			
Gebouwen op een perceel dienen vormverwantschap te hebben			RE	
Aanzichten				
De woningen kennen een gerichtheid op de straat	HH			
De gevels kennen met betrekking tot de geleding en compositie geen specifieke richtlijnen	HH			
Opmaak				
Het materiaalgebruik kent geen specifieke richtlijnen	HH			
Kleur; terughoudendheid in fel kleurgebruik, voor de kleurtoon gelden geen specifieke eisen	HH			
De detaillering kent geen specifieke richtlijnen	HH			
Diversen				
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria				
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar				