

G5b

VOORMALIG BUSSTATION (STEDELIJKE LINTBEOUWING)

Gebiedsbeschrijving

De locatie valt binnen het plangebied van de door de gemeenteraad vastgestelde "Toekomstvisie Stationsweg Drachten". Daarin zijn ruimtelijk richtinggevende uitspraken gedaan en op basis van beeldkwaliteitscriteria is een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen vastgelegd. Zie hoofdstuk G5a Stationsweg (Stedelijke lintbebouwing).

Verder valt de locatie binnen de wijk Noord-Oost, waar al geruime tijd gewerkt wordt aan de herstructurering van de wijk. Op verschillende plaatsen worden de ruimtelijke resultaten hiervan al zichtbaar. Onder meer is dat te zien aan de noordoostzijde van het complex Noorderpoort (de ontwikkeling hiervan heeft op zich zelf geen deel uit gemaakt van de herstructureringsopgave) waar in dit verband een nieuw appartementencomplex is ontwikkeld. Eén en ander maakt duidelijk dat de ruimtelijke ingrepen nodig zijn voor de versterking van de wijk.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Met het vrijkomen van de locatie van het voormalig busstation en de remise lijkt het verpauperingsproces snel om zich heen te grijpen. De toch al zwakke stedenbouwkundige context ondersteunt dit proces alleen maar. Denk hierbij ondermeer aan de compositie van het benzineverkooppunt, de losse en inmiddels leegstaande objecten van het busstation inclusief de voormalige fietsenstalling en met aan de overzijde van de Stationsweg eveneens leegstaande panden. Vervolgens is de schaa sprong richting het complex Noorderpoort aan de orde, met de daar van afgeleide functionele aspecten, zo als parkeren en laden en lossen.

In de Toekomstvisie Stationsweg Drachten is een aanzet gegeven, voor een ruimtelijke versterking van de onderhavige locatie. Inmiddels is duidelijk dat door het vrijvallen van het remisecomplex wensen voor een mogelijke herontwikkeling naar voren zijn gekomen. Belangrijk uitgangspunt bij deze herontwikkelingsgedachte is om de detailhandelsruimte uit te breiden en de opstallen van de voormalige remise te handhaven.

Gelet op de kwetsbaarheid van de plek en de omgeving is het nu verder aangeven van ruimtelijke randvoorwaarden voor een gewenst eindbeeld van belang. Eventuele tussenfasen en/of tijdelijke situaties mogen daarin niet belemmerend doorwerken.

Het verbeteren van de kwaliteit van de locatie van het voormalig busstation is vooral belangrijk om de uitstraling van de Stationsweg, één van de belangrijkste radiale invalsroutes (historische lintstructuur) van Drachten en onderdeel van de historische lintbebouwing, te versterken. Maar ook de kwaliteit van de Tramlaan en de Ratelwacht wordt daardoor versterkt.

Gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting

- Van belang is het maken van wanden naar de randen (Ratelwacht, Tramlaan, Stationsweg).
- Afronding van de ingezette beweging (kopgebouw) aan de Stationsweg, als begin/einde van het centrum Noorderpoort. Dit is een nadrukkelijke aanvulling op de toekomstvisie Stationsweg en heeft te maken met de huidige ruimtelijk-functionele opbouw en het ontbreken van een helder begin-einde.
- Een toekomstbestendige oplossing ontwikkelen voor het laden en lossen van met name de supermarkten. De voorkeur gaat hierbij uit naar een afgesloten/overkapt ruimte. De aan en afvoerbewegingen dienen hierbij zo kort en direct mogelijk vanaf de hoofd verkeersstructuur plaats te vinden.
- Een toekomstbestendige oplossing bieden voor de aanrij beweging en aansluiting op het bestaande parkeren.
- Het parkeren kan in de eindsituatie (na 10 jaar) alleen maar inpandig (voor bewoners-omwonenden) en minimaal op een nieuw te vormen binnenterrein worden opgelost. De ruimteconsumptie t.b.v. het parkeren is afhankelijk van de normstelling van de in te passen functies.
- De massaopbouw conform het opgestelde schema. De in de Toekomstvisie Stationsweg meegegeven randvoorwaarde m.b.t. de herkenning van het verleden moet vooral niet uitlopen op een gimmick.
- De Stationsweg vormt de eerste categoriebebouwing, de Tramlaan de tweede en de Ratelwacht de derde categorie. Dit vertaalt zich ook in blokopbouw, korrel en hoogtes van massa.
- Bij de massaopbouw wordt uitgegaan van reguliere begane grondlagen al dan niet met een plint ten behoeve van niet woonfuncties.
- Optioneel is nog de aansluiting/overgang vanaf de situatie Ratelwacht vanaf de huidige Aldi. Een en ander hangt samen met de aanpassing van de winkelstructuur.

Welstandsambitieniveau

Het gebied Voormalig busstation Stationsweg vraagt om extra aandacht om de ruimtelijke kwaliteit op peil te houden c.q. te brengen en is daarom aangemerkt als "bijzonder welstandsgebied". In dit gebied moet het welstandstoezicht een bijzondere bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.