

DE KADEN (STEDELIJKE LINTBEOUWING)

Gebiedsbeschrijving

De Kaden zijn een belangrijke historisch ruimtelijke structuur in Drachten. Toen Drachten in de zeventiende eeuw als gevolg van de grootschalige verveningen van twee kleine agrarische nederzettingen uitgroeide tot een plaats van handel en nijverheid, gebeurde dat vooral aan weerszijde van de toen gegraven Drachtstervaart. De oostelijke helft hiervan zijn de huidige Kaden. Maar ook nu vormen de Kaden een belangrijk onderdeel van het stedelijke gebied van Drachten door de vele winkels en de concentratie van horeca.

In ongeveer de helft van de panden aan de Kaden is momenteel een winkel gevestigd. Het zwaartepunt van de winkels ligt in het westelijke deel, aansluitend op het centrum. Maar ook in de andere delen van de Kaden zijn verspreid winkels aanwezig. De winkels zijn er in alle sectoren: food en non-food, kleine speciaalzaken en grotere winkels in stoffen, kampeeruitrusting en een supermarkt.

De bebouwing aan de Kaden is van sterk wisselende bouwtechnische en ruimtelijke kwaliteit. De verschillen in ruimtelijke kwaliteit hebben deels een historische achtergrond. Immers in het verleden is er aan de Vaart een grote verscheidenheid aan activiteiten ontstaan, een verscheidenheid die tot de oorlogsjaren heeft voortgeduurd. Een afspiegeling van die verscheidenheid was ook de verscheidenheid in bouwvormen, van grote rijke panden tot kleine zeer eenvoudige woningen en bedrijfspandjes. Omdat veel panden een ingrijpende verbouwing hebben ondergaan in de jaren vijftig tot zeventig is er aan de Kaden niet een samenhangend ruimtelijk beeld. De schreeuwerige, vaak wat goedkope bouwkundige uitingen domineren het beeld. Dat is jammer, want er staat een ruime variatie aan waardevolle panden en panden die een verhaal over de historie van de Kaden en de oorspronkelijke Drachtstervaart vertellen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

De integrale toekomstvisie voor de Kaden is gebaseerd op de beschreven kansen voor twee belangrijke hoofdfuncties horeca en detailhandel. Door deze visie te baseren op de sterke en perspectievolle kansen voor de Kaden, mag verwacht worden dat de visie daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. De rol van de

gemeente hierin is dat in het toekomstige ruimtelijke beleid enerzijds voorwaarden en anderzijds randvoorwaarden zal stellen om deze ontwikkelingen mogelijk te maken en te begeleiden. In de integrale ruimtelijke visie onderscheiden we drie gebieden:

1. De westelijke Kaden,
2. Het middengebied, en
3. De oostelijke Kaden.

De westelijke Kaden vormen aan beide zijde een winkelwand, met daarin verspreid dag- en avondhoreca. De toelating van nieuwe horeca is beperkt tot overdag geopende cafés en restaurants met een (beperkt) terras. Door “branding” en promotie wordt voor de detailhandel de nadruk gelegd bij speciaalzaken in de foodsector. Het planologische beleid is overigens niet geschikt om een daarop gericht restrictief beleid te voeren en zal dat ook niet doen. Behalve de genoemde winkels zijn ook kantoren met een publieks- of baliefunctie en zakelijke dienstverlening passend in dit deel van de Kaden mits de schaal hiervan beperkt blijft tot de schaalgrootte van één oorspronkelijk pand.

In het middendeel van de Kaden is meer horeca georiënteerd, nu nog voornamelijk nacht- en avondhoreca. Hoewel ook hier detailhandel en kantoren zijn toegestaan, is het vestigingsbeleid voor terrashoreca ruimer. Terrashoreca mag gecombineerd worden met andere horeca achtige functies zoals een biljard- en snookercentrum. Ook nachthoreca blijft toegestaan, mits deze voldoet aan de daarvoor geldende bepalingen ter voorkoming van overlast en mits er 's middags en 's avonds de gewenste terrasuitstraling wordt of blijft gerealiseerd. De gemeente kan en wil dat niet afdwingen, maar zal dit in overleg met de ondernemers stimuleren

Het oostelijke deel van de Kaden blijft beschikbaar voor individuele detailhandel met een goede bereikbaarheid per auto. De huidige horeca vormt (afgezien van de uitstraling) geen probleem, maar een toename is niet gewenst om het gemengde karakter te behouden. Bij wel gewenste functies valt te denken aan functies die een publieksgericht karakter hebben en met name behoefte aan parkeergelegenheid hebben buiten winkel- of kantooruren. Ook nieuwe kantoorfuncties zijn toegestaan

Voor de hele Kaden geldt dat een woonfunctie acceptabel is, zowel als zelfstandige functie als in combinatie met een winkel of ander bedrijfje. Nieuwe appartementen zijn niet passend in functioneel opzicht en passen eveneens niet bij de uitstraling van de Kaden. Aan de achterzijde worden géén zelfstandige functies toegelaten behalve afgesloten parkeervoorzieningen.

Uit de inventaris blijkt dat de architectonische kwaliteit van de bebouwing aan beide zijden van de Kaden sterk varieert. Het beleid wil met deze variatie rekening houden door enerzijds de karakteristieke bebouwing te beschermen en anderzijds voor de overige bebouwing een grote dynamiek toe te staan. Deze dynamiek is nodig om veranderingen te stimuleren, veranderingen door verbouwing of nieuwbouw die een hogere ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben.

Welstandsambitieniveau

Dit gebied vraagt extra aandacht om de ruimtelijke kwaliteit te versterken en is daarom aangemerkt als een bijzonder welstandsgebied. De inzet is hier in hoofdzaak gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten en historische structuur. Veranderingen en vernieuwingen dienen daarom zeer zorgvuldig te worden ingepast.