

## **Drachten**

### **Ambitiedocument Eiland Kelvinlaan**

CONCEPT

03 november 2020  
versie xx

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Locatie</b>	<b>4</b>
<b>Nieuwe situatie</b>	<b>5</b>
Schema	5
Uitgangspunten	6
Ambitie	7
Hoogte opbouw gebouwen	8
<b>Inpassing</b>	<b>9</b>
Oppervlaktes	10
Landschappelijk	11
Doorsnede	13
<b>Oever / talud</b>	<b>14</b>
<b>Inpassing Optie</b>	<b>15</b>
<b>Referenties</b>	<b>20</b>
<b>Conclusie</b>	<b>21</b>



# Inleiding

Dit document beschrijft de ambitie voor de uitbreiding en herplaatsing van de Politie faciliteiten op de eilanden aan de Kelvinlaan.

Bij het inpassen van het gebouw voor Forensisch onderzoek en het Ketenbeslaghuis op de eilanden aan de Kelvinlaan, worden de twee eilanden samengevoegd en krijgen de gebouwen van de politie een representatieve plek in het groen op het eiland.

Bij het plaatsen zijn het behoud van de oppervlaktes van het land en water leidend. Door de eilanden zoveel mogelijk intact te houden, blijven de kosten voor het veranderen van het eiland lager.

Dit document beschrijft de uitgangspunten welke geleid hebben tot de uiteindelijke inpassing op het samengestelde eiland. De waarden voor ruimtelijke kwaliteit van de Politie zijn meegenomen in het proces: Omgevingswaarde, Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde. Hierbij is ook een ambitie van de beeldkwaliteit door middel van referenties meegegeven.



# Locatie

## Bereikbaarheid



# Nieuwe situatie

## Schema

Bestaande kavels, 1 en 2, met diverse functies, uitgebreid met kavel 3. Kavel 3 ontstaat uit de samenvoeging van twee bestaande eilanden.

### Kavels:

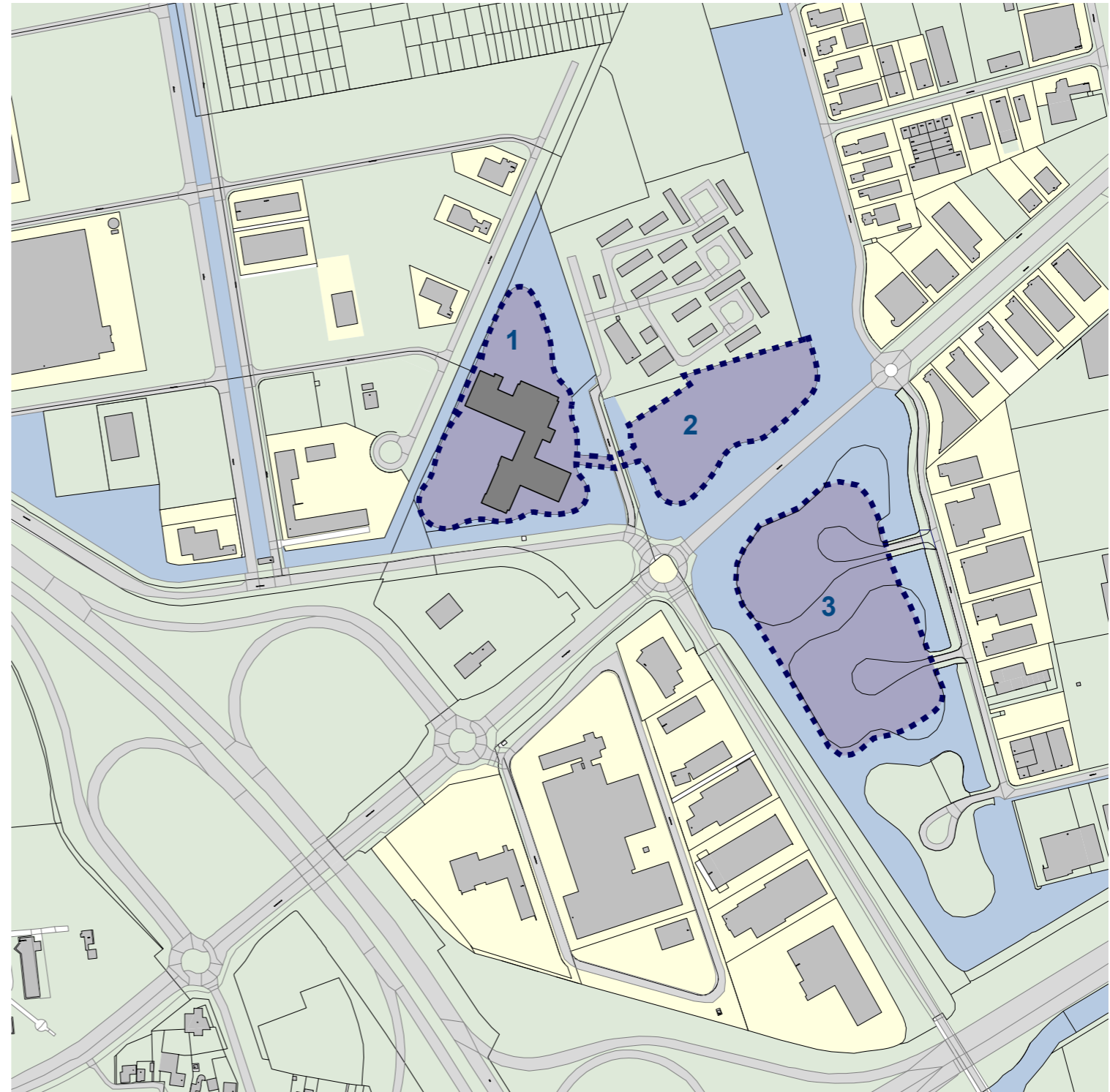
- |                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| 1. Politie bestaand:  | ca. 17.000 m <sup>2</sup> |
| 2. Noorderend 1:      | ca. 12.000 m <sup>2</sup> |
| 3. Eiland Kelvinlaan: | ca. 26.400 m <sup>2</sup> |

**Totaal:** ca. 55.700 m<sup>2</sup>

### Voorlopig programma kavel 3:

FO: BG	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
Totaal BVO	ca. 6.100 m <sup>2</sup>
KBH: BG	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Totaal BVO	ca. 1.400 m <sup>2</sup>

Parkeren min.	ca. 300 pp
Parkeren opslag	ca. 100 pp



# Stedenbouwkundige uitgangspunten

## Ambitie

### Ruimtelijk

- Representatie naar de rotonde in hoogte en beeldkwaliteit
- Overige bouwdelen ondergeschikt
- Hoge ambitie beeldkwaliteit bebouwing eilanden wordt door bedrijfsmatige karakter los gelaten
- Beeldkwaliteit borgen door landschappelijke benadering en inpassing, parkeren zo veel mogelijk uit het zicht
- Principe doorsnede oever/talud, kan wisselen in hoogte, evt. met keerwand aan binnenzijde
- Waar mogelijk flauwe, natuurlijke oevers en taluds voor vergroten van biodiversiteit
- Natuurlijke inpassing binnenterrein
- Hekwerken zo veel mogelijk uit het zicht
- Beeld van segmentatie huidige eilanden vanaf doorgaande weg behouden na samenvoegen

### Functioneel

- Politie wenst zo groot mogelijk functioneel terrein
- Op termijn af kunnen stoten van deel van eiland
- Handhaven twee ontsluitingen voor gemotoriseerd vervoer
- Ontsluiting langzaamverkeer toevoegen, aansluiten op rotonde
- Alternatieve terreinverharding, waterbeheer/hittestress

### Technisch

- Samenvoegen bestaande eilanden.
- Oppervlakte van max. 26.400 m<sup>2</sup> behouden
- Wateroppervlakte moet gelijk blijven ivm bergingscapaciteit
- Gesloten grondbalans gewenst bij aanpassingen
- Waterkwaliteit af te sluiten stuk borgen, check of huidige duikers voldoen

# Stedenbouwkundige uitgangspunten

## Ambitie



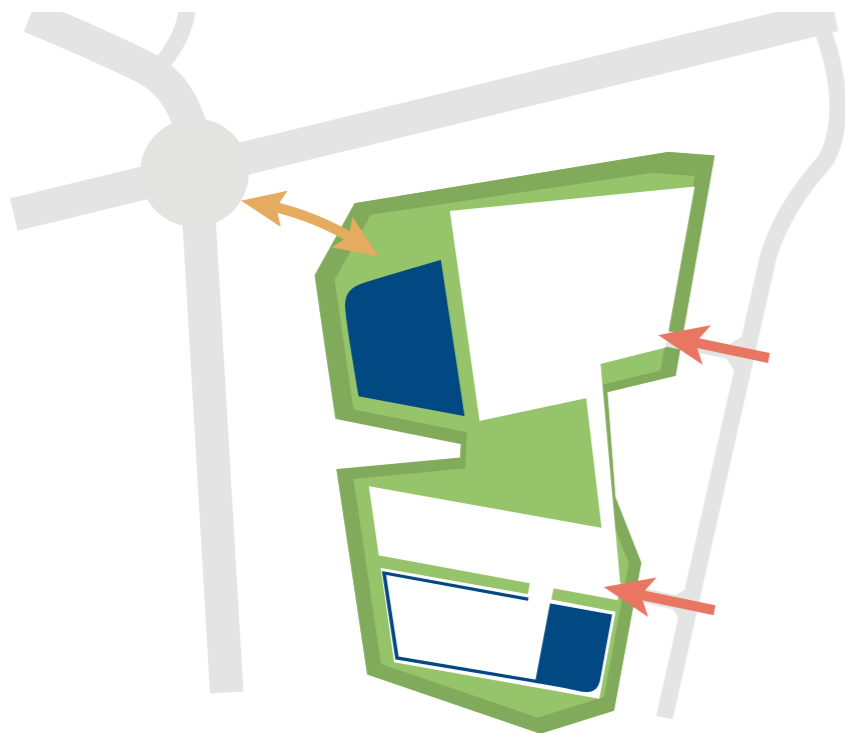
Samenvoegen tot één eiland van ca. 26.400 m<sup>2</sup> (waterlijn)



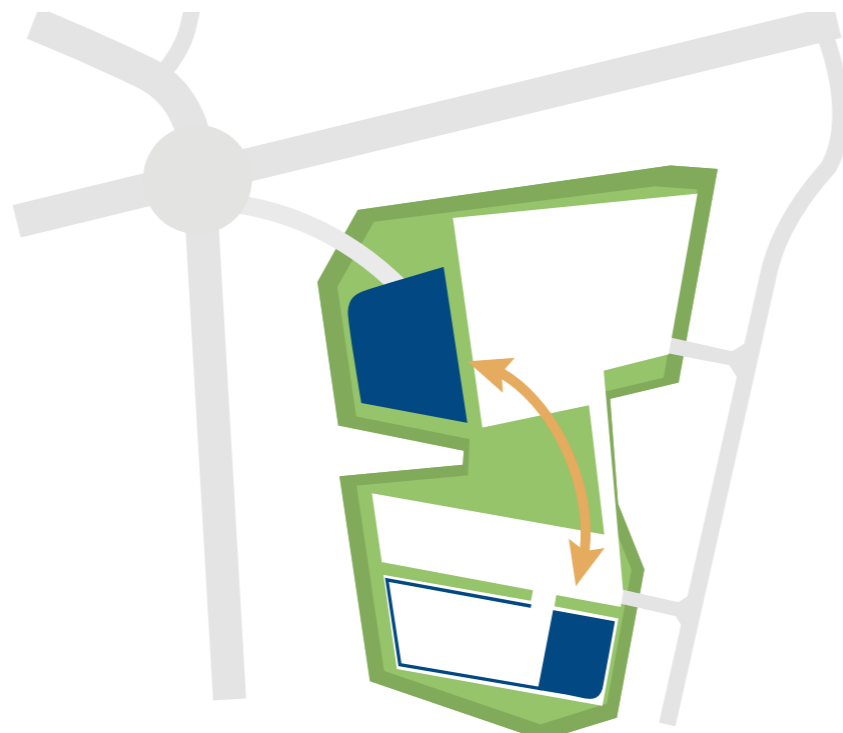
Groene omzoming functioneel binnenterrein



Gebouwen in het groen zichtbaar van de rotonde



Extra ontsluiting langzaam verkeer bestaande ontsluitingen handhaven



Kwalitatieve interne inrichting en circulatie



Mogelijkheid tot uitbreiding

# Schema

## Hoogte opbouw gebouwen



Gebouwen in groen



Mogelijke uitbreiding



# Inpassing

## Functioneel ruimtelijk

**Kavel Waterlijn:** ca. 26.400 m<sup>2</sup>  
**Kavel Functioneel:** ca. 22.350 m<sup>2</sup>  
**Natuurlijke randen:** ca. 4.050 m<sup>2</sup>

### 1. Gebouw FO

footprint: ca. 2.500 m<sup>2</sup>  
BVO totaal: ca. 6.100 m<sup>2</sup>

### 2. Gebouw KBH

footprint: ca. 1.200 m<sup>2</sup>  
BVO totaal: ca. 1.400 m<sup>2</sup>

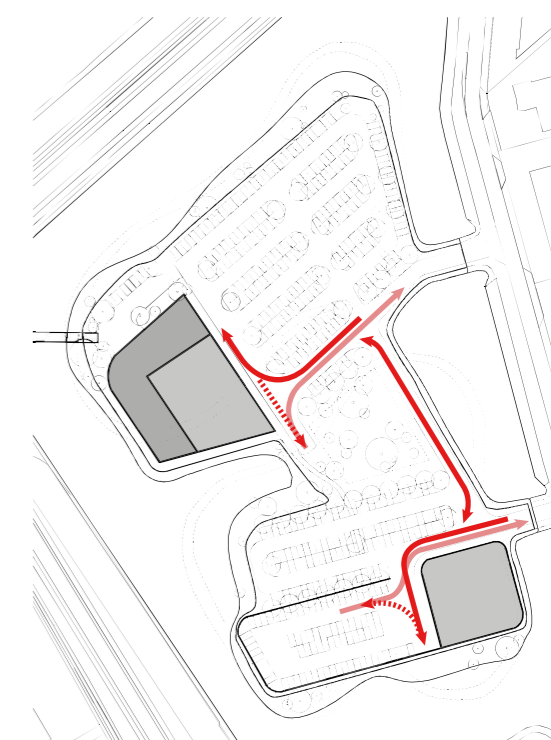
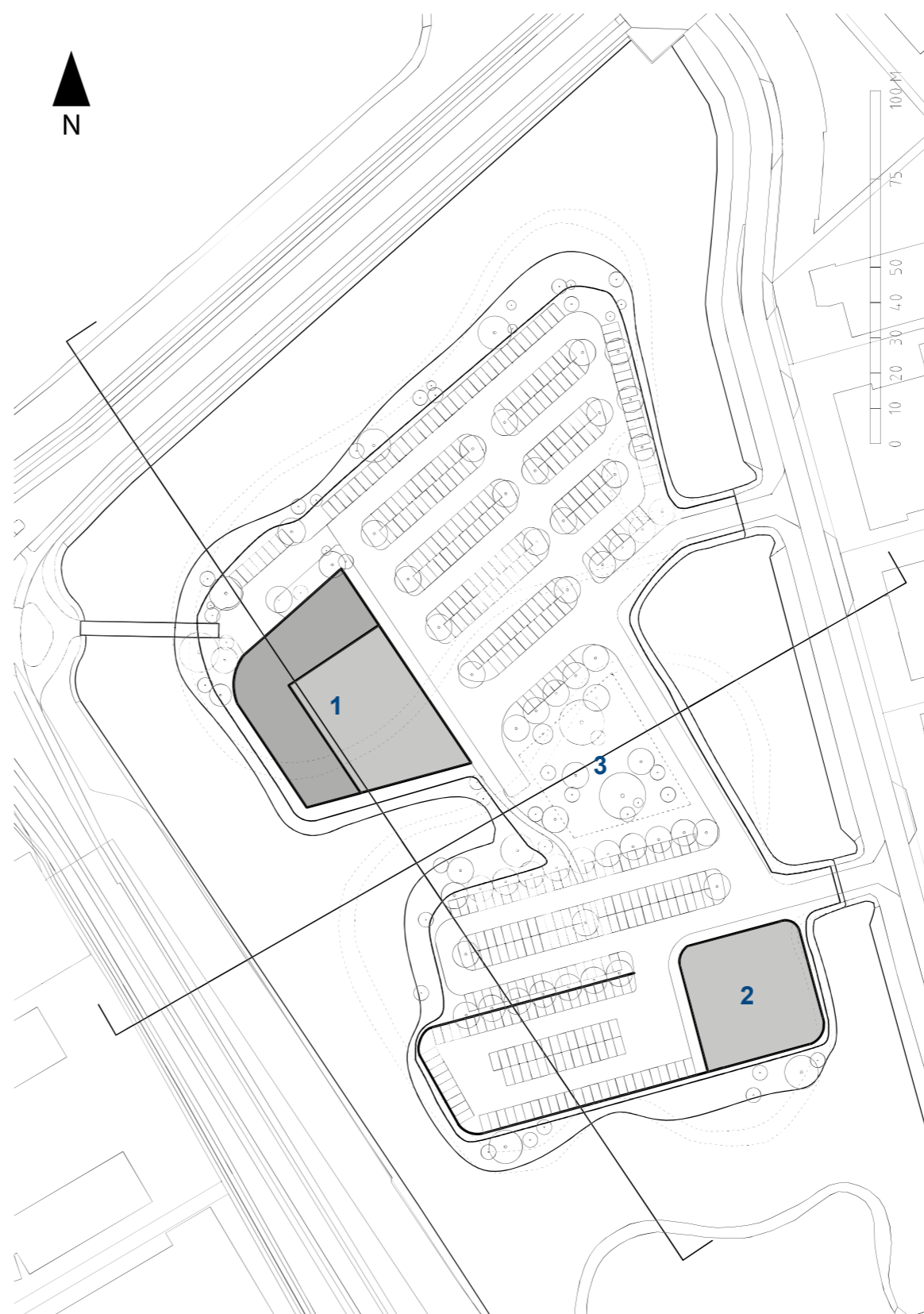
### 3. Toekomstig ontwikkelbaar

footprint: ca. 1.250 m<sup>2</sup>

### Parkeren

Noord: ca. 220 pp  
Zuid: ca. 100 pp  
KBH: ca. 95 pp opslag  
Totaal: ca. 415 pp

Ondergrens voor de politie is 300 pp en 100 pp opslag.  
Binnen de huidige inpassing zit dus een marge van 15 pp om toekomstig indelingsverlies tbv manoeuvreerruimte op te vangen, of voor extra vergroening op het kavel.

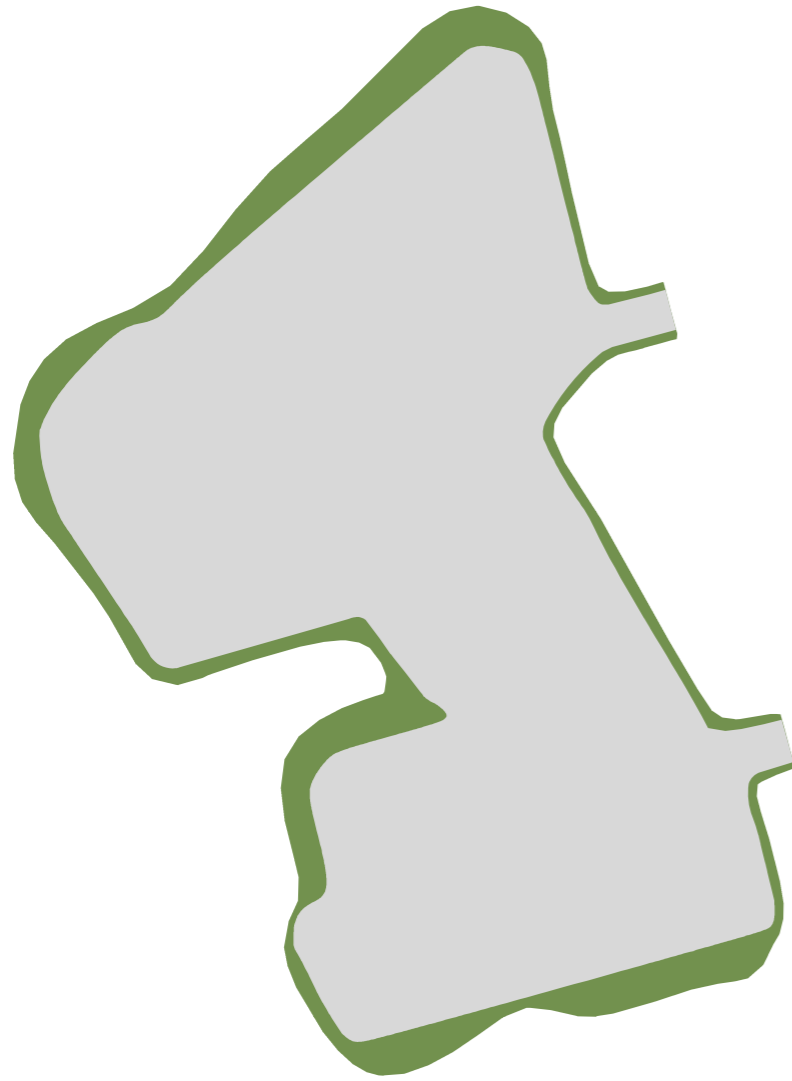


Routing zwaar verkeer

# Inpassing

## Oppervlakte eiland

Eiland totaal



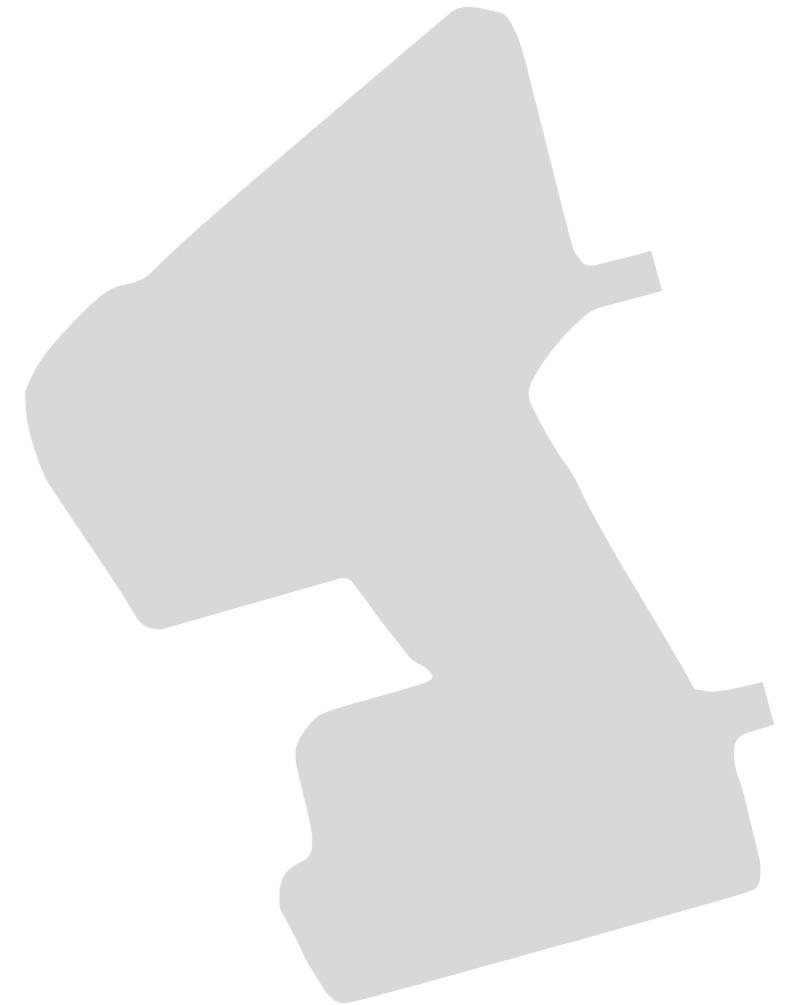
Natuurlijke inpassing 4.050 m<sup>2</sup>

Waterlijn



26.400 m<sup>2</sup>

Functioneel



22.350 m<sup>2</sup>

# Inpassing

## Landschappelijk

Bij het samenvoegen van de twee eilanden tot één eiland, zijn de contouren van de bestaande eilanden zoveel mogelijk het uitgangspunt gebleven om zo mogelijk kosten voor de aanpassing te besparen. De huidige aansluitingen naar het eiland toe blijven hierbij behouden. Daarnaast is ook de totale wateroppervlakte in stand gehouden.

Om de eilanden te versmelten, is grond van de uiteinden van het eiland gebruikt. De uitlopers van beide eilanden zijn weggehaald, om zo een efficiëntere inpassing op het eiland mogelijk te maken. Hierdoor kan meer oppervlakte van het eiland functioneel gebruikt worden. Door deze grond te verplaatsen, blijft de oppervlakte van het eiland en daarmee het water gelijk.

Tussen de eilanden blijft een inham zitten om de twee originele eilanden te blijven accentueren. Deze inham zorgt ook voor vergroening van het eiland. De strook brede oevers en taluds langs het eiland, wordt gebruikt om de aansluiting naar het hoofdgebouw in het groen te zetten en de parkeerplaatsen te verhullen achter het groen. Hierdoor draagt het eiland bij aan een grotere biodiversiteit en heeft het een natuurlijke, groene uitstraling. De strook taluds is aan de zuid-, west- en noordkant van het eiland breder gemaakt om aan deze kant de groene inbedding het meest uit te stralen. De oostelijke oever is functioneler richting het bedrijven terrein.

Bij behoud van het functionele programma voor de politie is het mogelijk om binnen de natuurlijke inpassing van de oevers de accenten te verschuiven. Dit kan zijn in relatie tot de beoogde aanpassingskosten, of om de groene buffer op een specifieke plek steviger aan te zetten.



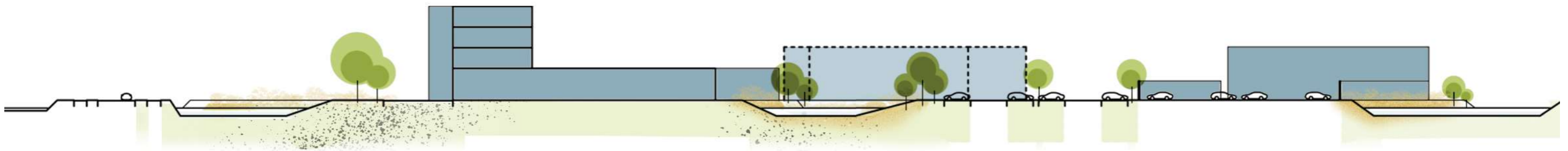
# Inpassing

## Landschappelijk

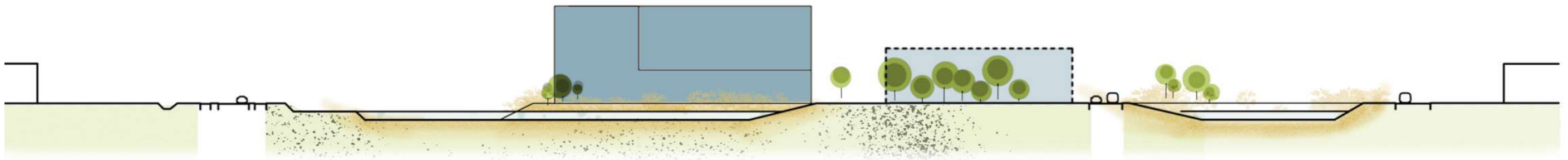


# Inpassing

## Doorsnede



Doorsnede 1



Doorsnede 2

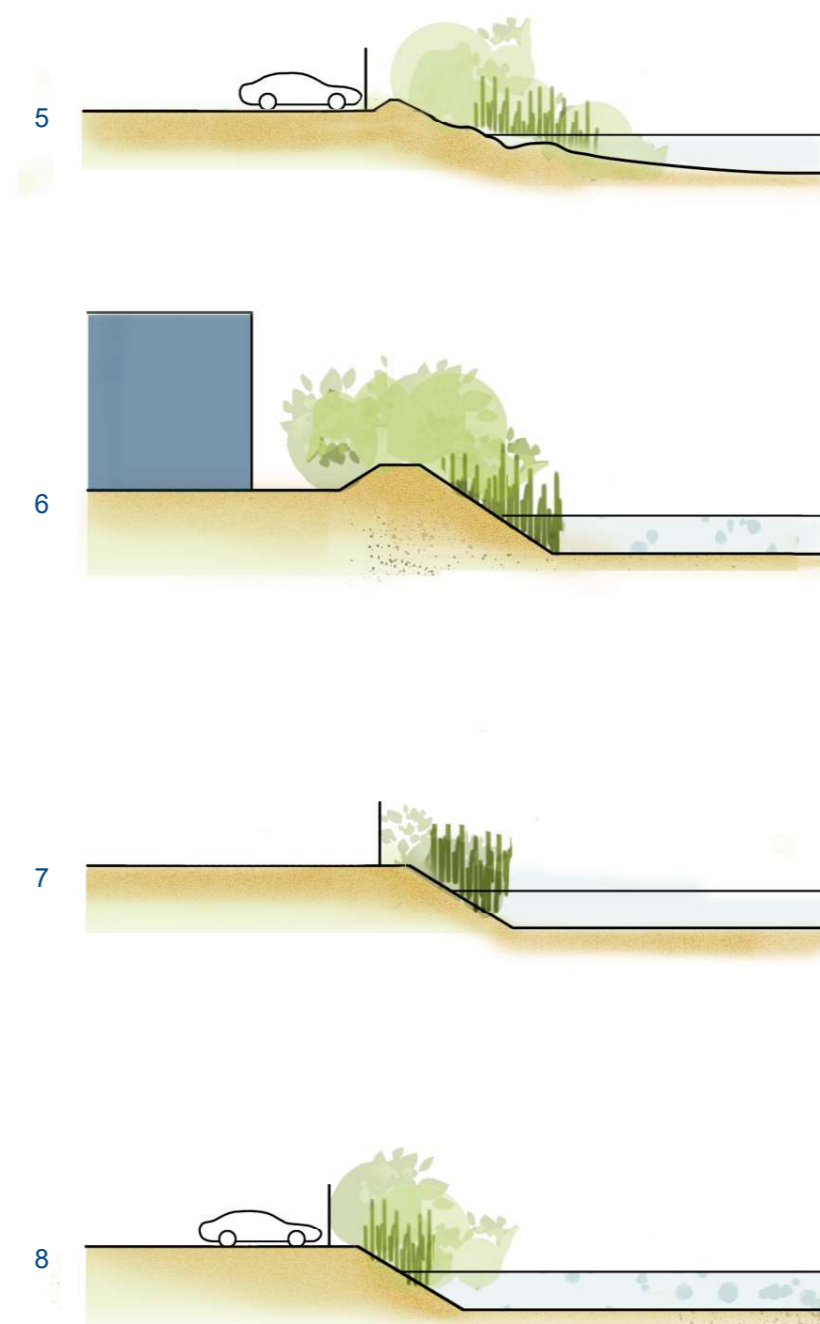
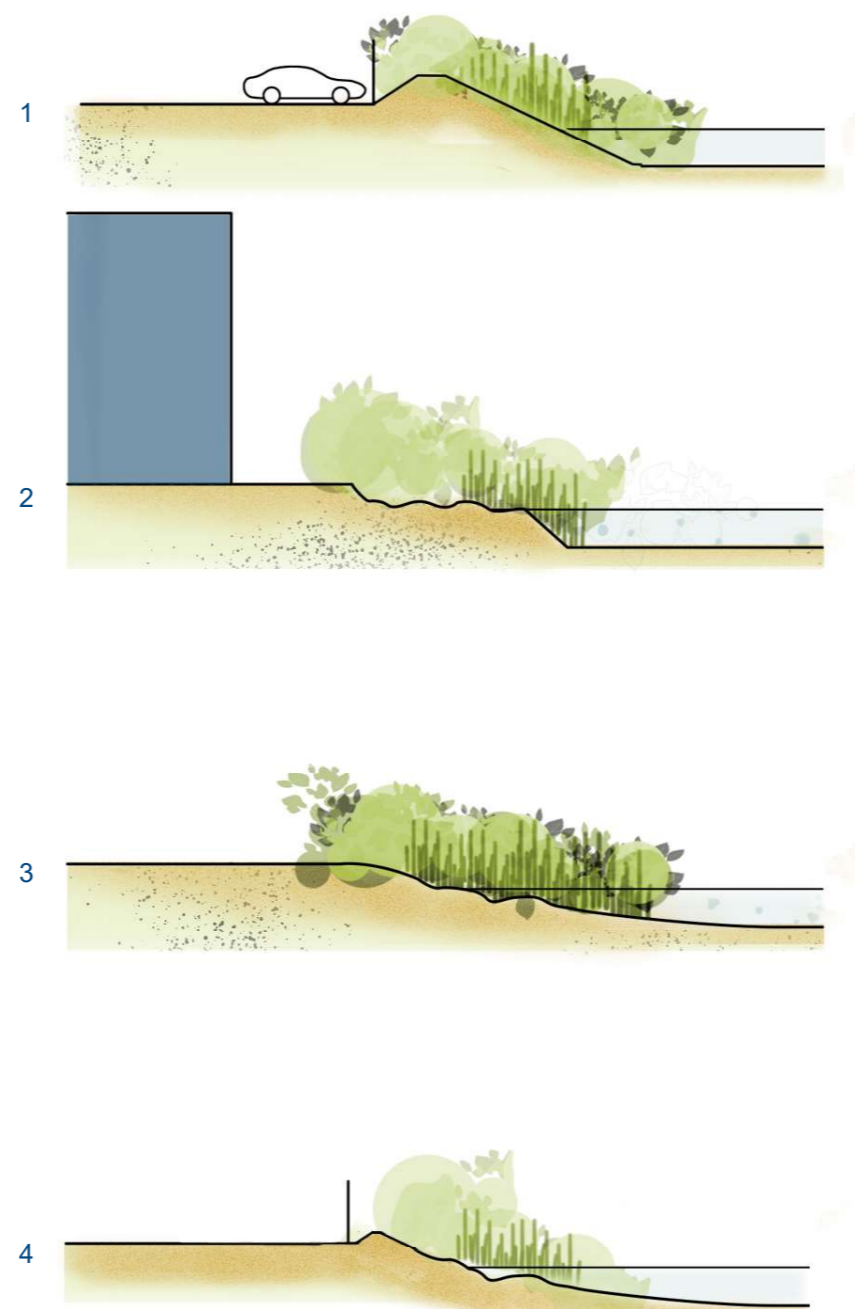
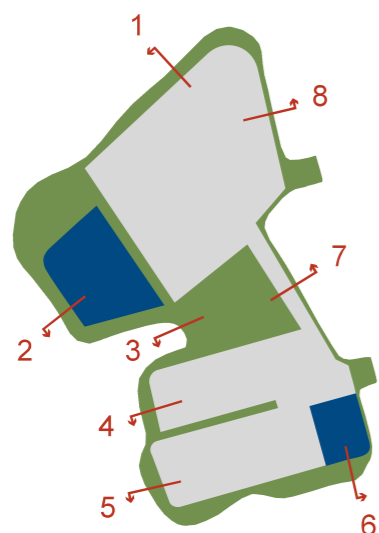
# Oevers en taluds

## Toepassingen

De oevers en taluds van het voorstel hebben verschillende breedtes en dus verschillende mogelijke inpassingen. Er kunnen flauwere of steilere oevers toegepast worden, eventueel verhoogd met een talud om achterliggende functies uit het zicht te houden.

Het uitgangspunt is nu om de zijden die grenzen aan de Nipkowlaan en de Hegebrechsterleane zo natuurlijk mogelijk in te passen, de zuidzijde wordt gebruikt om de opslag van het KBH zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken, de zijde naar de bedrijfsmatige Kelvinlaan zou dan functioneler en wat steiler kunnen worden.

De inham met een wadi als overloop gebied, wordt ingezet als meest natuurlijke oever ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit in het gebied.



# Inpassing optie

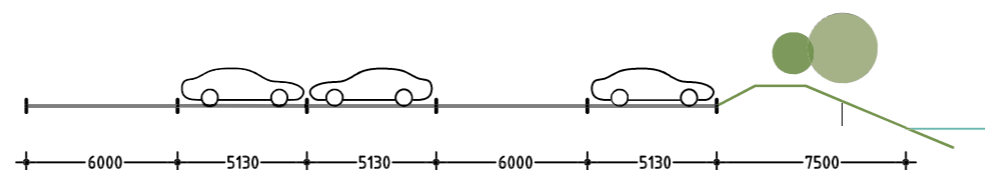
## Vergroening randen vs. vergroening binnenterrein

Om het gevraagde functionele programma in te kunnen passen, is met name op de parkeerplaats weinig ruimte voor groen. Het voorzien van een groene strook tussen de parkeervakken is een manier om groen toe te voegen. Om de gevraagde functionaliteit te behouden zou dit ten koste gaan van groen oppervlak langs de randen.

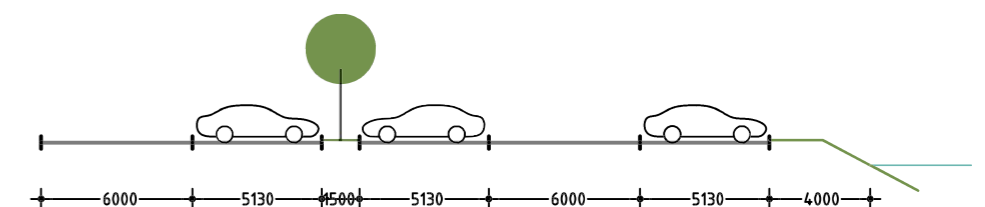
De voorkeur lijkt voorlopig te liggen bij een robuuste groene inpassing langs de randen van het eiland.



Groen oppervlak langs randen



Groen oppervlak op kavel



# Inpassing optie

## Functioneel ruimtelijk

**Kavel Waterlijn:** ca. 26.400 m<sup>2</sup>  
**Kavel Functioneel:** ca. 23.500 m<sup>2</sup>  
**Natuurlijke randen:** ca. 2.900 m<sup>2</sup>

### 1. Gebouw FO

footprint: ca. 2.500 m<sup>2</sup>  
BVO totaal: ca. 6.100 m<sup>2</sup>

### 2. Gebouw KBH

footprint: ca. 1.200 m<sup>2</sup>  
BVO totaal: ca. 1.400 m<sup>2</sup>

### 3. Toekomstig ontwikkelbaar

footprint: ca. 1.250 m<sup>2</sup>

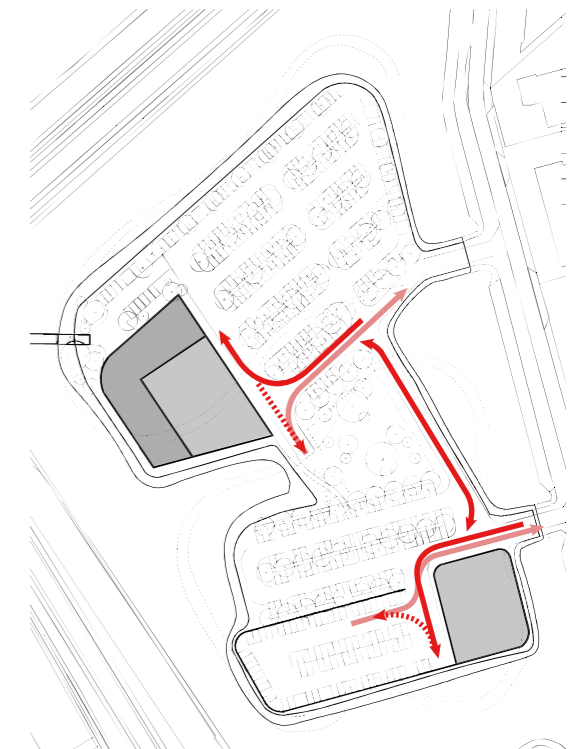
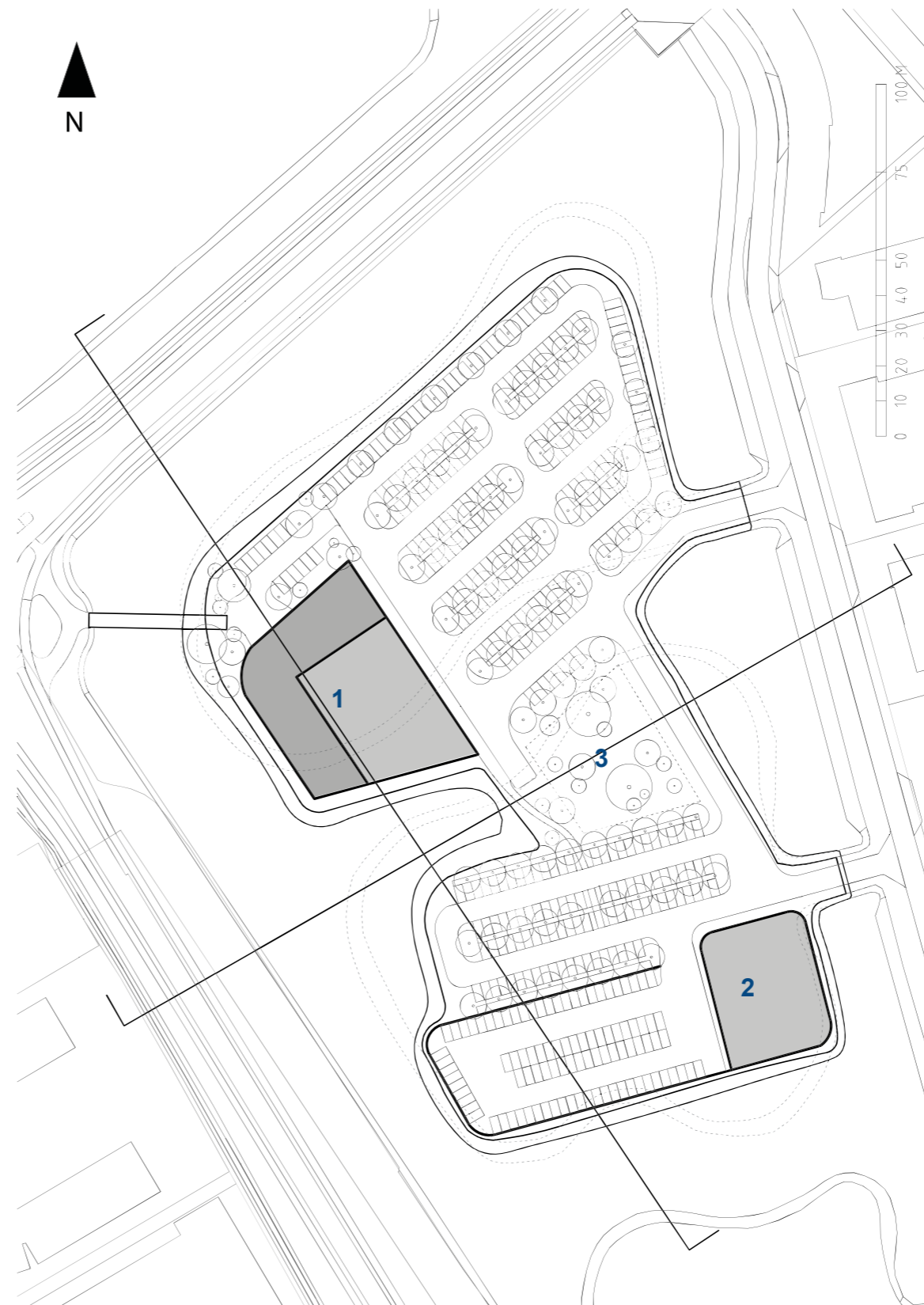
### Parkeren

Noord: ca. 220 pp  
Zuid: ca. 100 pp  
KBH: ca. 95 pp opslag  

---

Totaal: ca. 415 pp

Ondergrens voor de politie is 300 pp en 100 pp opslag.  
Binnen de huidige inpassing zit dus een marge van 15 pp  
om toekomstig indelingsverlies op te vangen, of voor extra  
vergroening op het kavel.

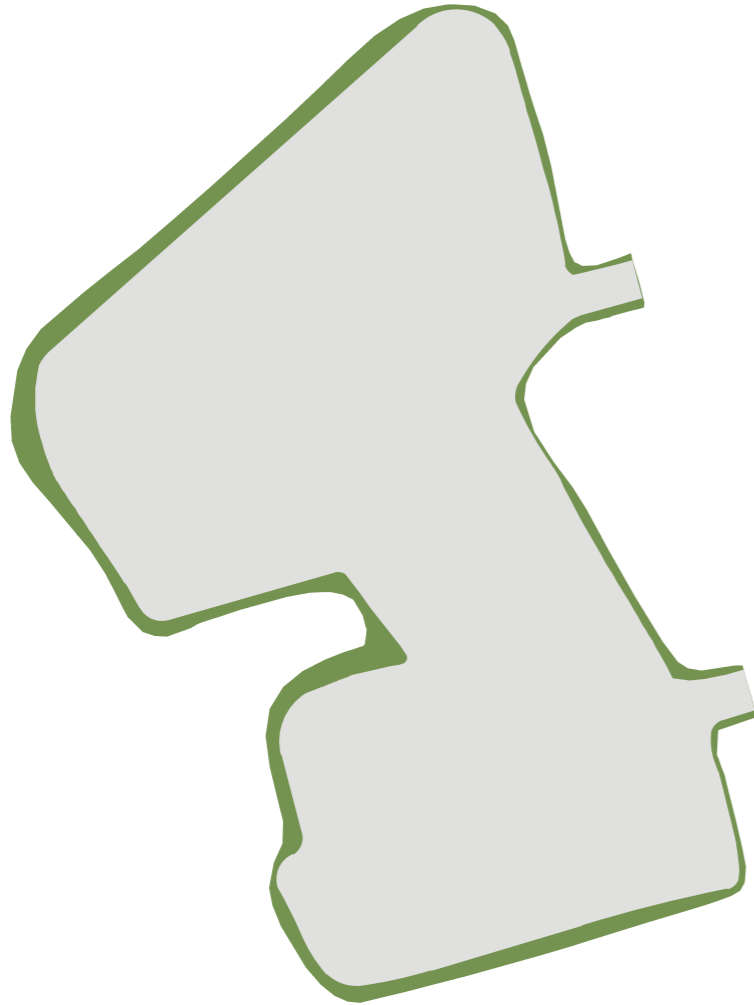




# Inpassing optie

## Oppervlakte eiland

Eiland totaal



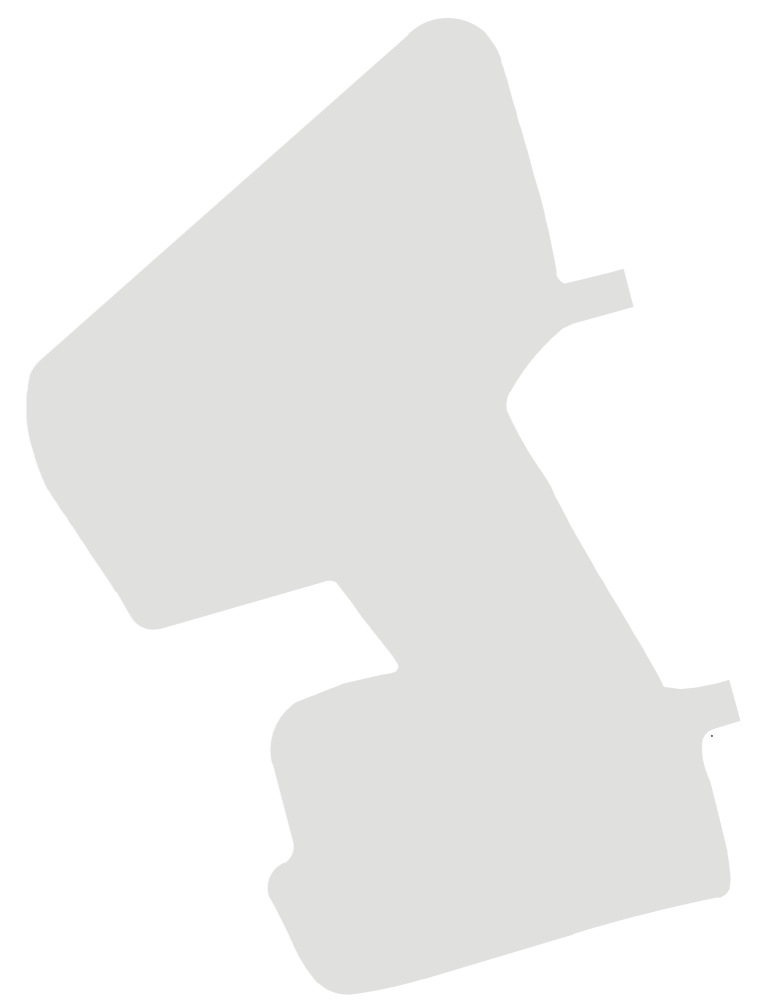
Natuurlijke inpassing 2.900 m<sup>2</sup>

Waterlijn



26.400 m<sup>2</sup>

Functioneel

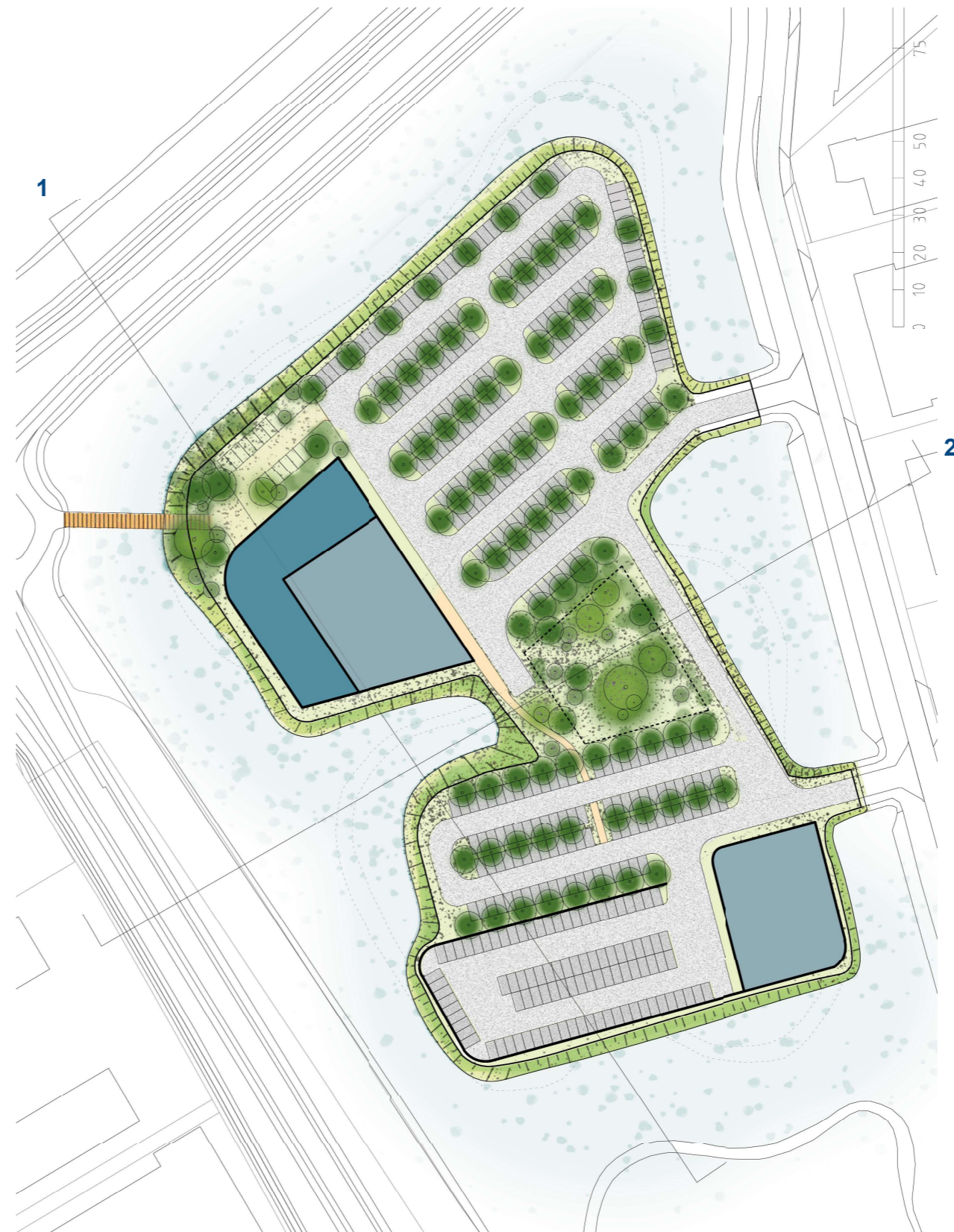


23.500 m<sup>2</sup>

# Inpassing optie

## Landschappelijk

Vergeleken met de inpassing is het verschil in deze optie de positie van het groen. Hier verschoven van de randen naar het grote parkeerterrein op het kavel. Deze optie zou een mogelijkheid kunnen zijn als er wens is voor meer groen op het kavel, ruimte voor bomen en een prettigere plek om te parkeren. Vooralsnog lijkt de voorkeur uit te gaan naar een robuuste groene rand rond het functionele binnenterrein.



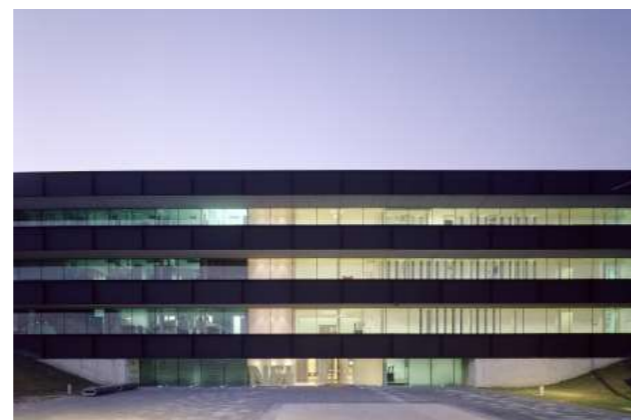
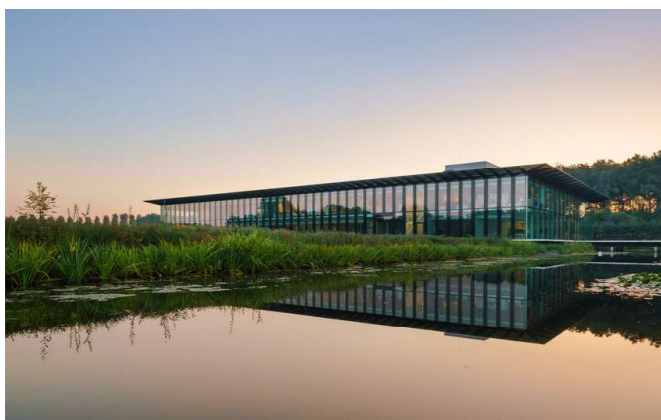
# Inpassing optie

Landschappelijk



# Beeldkwaliteit

## Referenties



# Conclusie

## Omgevingswaarde

Voor een zorgvuldige en robuuste natuurlijke inpassing in de omgeving is ca. 15% van het kaveloppervlak beschikbaar. Hiervoor is in samenspraak met de afdeling stedenbouw gekozen om het functionele karakter van het programma op een goede manier in te kunnen passen.

## Gebruikswaarde

De functionele gebruikswaarde is geborgd door het inpassen van het gevraagde programma. De twee gebouwen, voor FO en KBH, hebben een goede relatie op het kavel met een ruime interne ontsluiting. Ook is rekening gehouden met een mogelijke afstoot van het KBH in de toekomst, door een tweede toegang tot het eiland blijft dit goed mogelijk.

## Belevingswaarde

Het gebouw voor FO geeft aan de rotonde de mogelijkheid om een politiewaardige representatieve uitstraling te geven naar de omgeving. Samen met de robuuste groene inpassing wordt zo de belevingswaarde versterkt. Het opslag deel bij het KBH wordt aan het zicht onttrokken door een zorgvuldige detaillering van de afscherming in combinatie met ruimte voor een talud en begroeing.

## Toekomstwaarde

Het eiland wordt aangelegd en ingepast met oog voor biodiversiteit, waterberging en hittestress. Hierdoor ontstaat een goede basis waarbinnen verschillende

functies, nu en in de toekomst, een plek kunnen vinden. Op het kavel is ruimte om toekomstige wijzigingen en aanvullingen op het huidige programma op te kunnen vangen. De gebouwen worden duurzaam, flexibel en met adaptief vermogen ontworpen.

