



Aanvullend beeldkwaliteitsplan

Centrumplan Eelde - Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg

23 - 05 - 2019



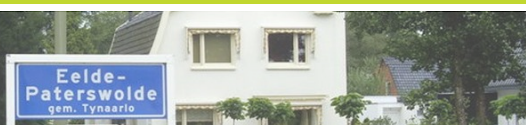


gemeente Tynaarlo

Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Vries
0592 266662
info@tynaarlo.nl

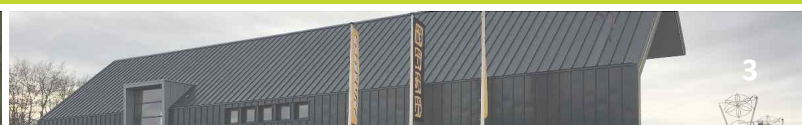
HJK architecten

HJK architecten
Laan Corpus den Hoorn 100
9728 JR Groningen
050 3183444
info@hjk-architecten.nl



Aanvullend beeldkwaliteitsplan

Centrumplan Eelde - Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg
23 - 05 - 2019



Inleiding

De opgave

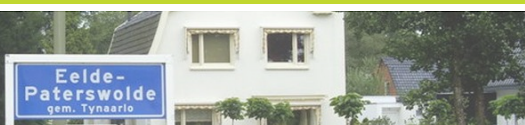
Het beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde – Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg sluit aan bij het gedachtegoed van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde. Maar er is ook sprake van maatwerk. Dit is enerzijds nodig om zorgvuldig te kunnen reageren op deze specifieke plek met zijn bijzondere context, anderzijds zal de locatie gebruikt worden voor situering van enkel woningen. Dit vraagt vanuit privacy, openbare ruimte en logistiek andere ruimtelijke uitwerkingen dan woningen boven winkels zoals in het bestemmingsplan Centrum Eelde was opgenomen. Het centrumplan projecteert het winkelgebied in belangrijke mate tussen beide supermarkten, ten noorden van deze locatie. Dit maakt een ontwikkeling van de locatie enkel ten behoeve van woondoeleinden meer voor de hand liggend.

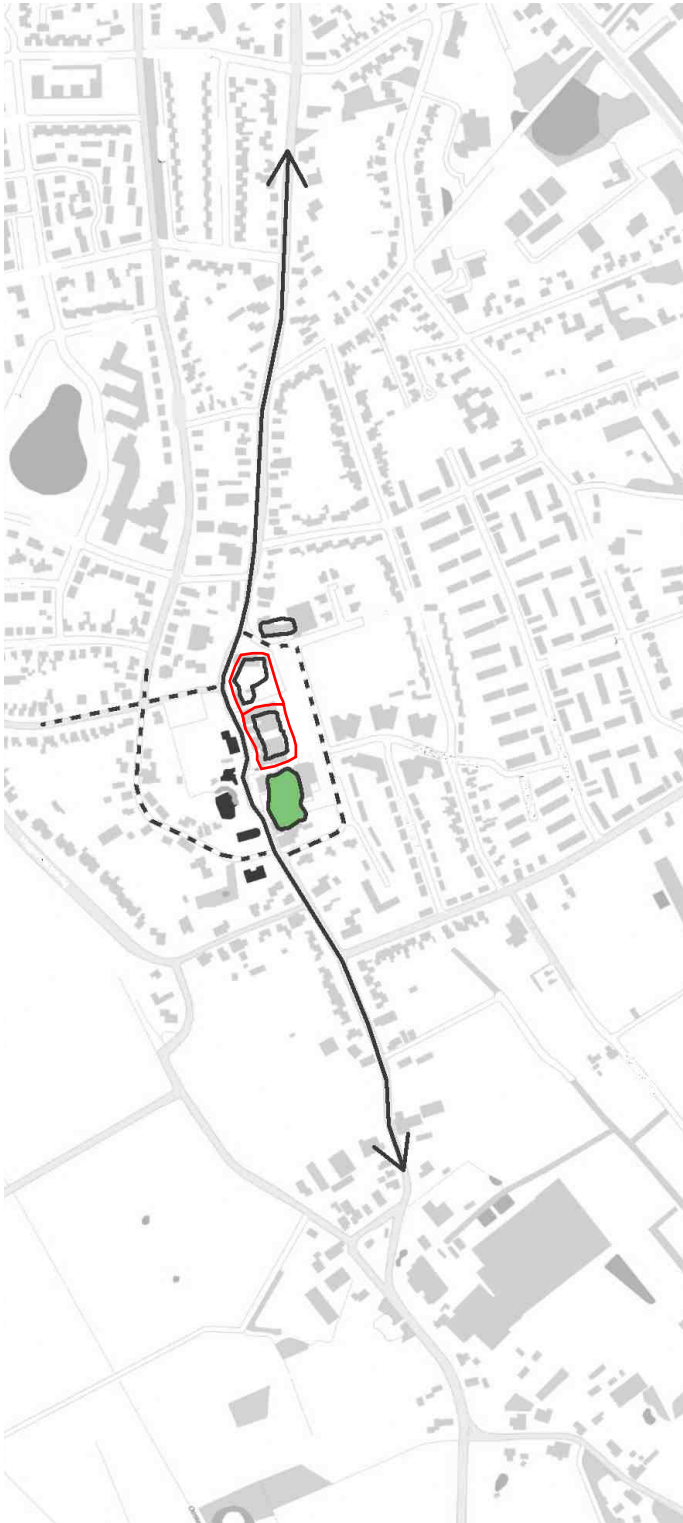
De relatie met het gedachtegoed van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde blijft onverkort van kracht. In oktober 2011 werd het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde vastgesteld. Het plan is het resultaat van een intensief ontwikkelingsproces, waarin een nieuw beeld geschetst werd voor het centrumgebied. Diverse vertegenwoordigers van omwonenden, belanghebbenden, ondernemers en de gemeente waren bij dit proces betrokken. Er ontstond een nieuw ruimtelijk beeld, waarin het gebied door een vrijwel volledige transformatie op een dorpse wijze wordt voorzien van een bruisend winkelareaal, gecombineerd met prettige woonomgevingen. Het beeldkwaliteitsplan werd in oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en werd de basis van een nieuw bestemmingsplan, dat op zijn beurt

werd vastgesteld in juli 2012. De Raad van State heeft het bestemmingsplan Centrum Eelde eind 2013 vernietigd. De vernietigingsgronden lagen in de zakelijke sfeer en waren niet gebaseerd op de ruimtelijke aspecten van het voorliggende plan. Om deze reden is het ruimtelijke gedachtegoed van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde nog steeds actueel voor hedendaagse ontwikkelingen in het gebied.

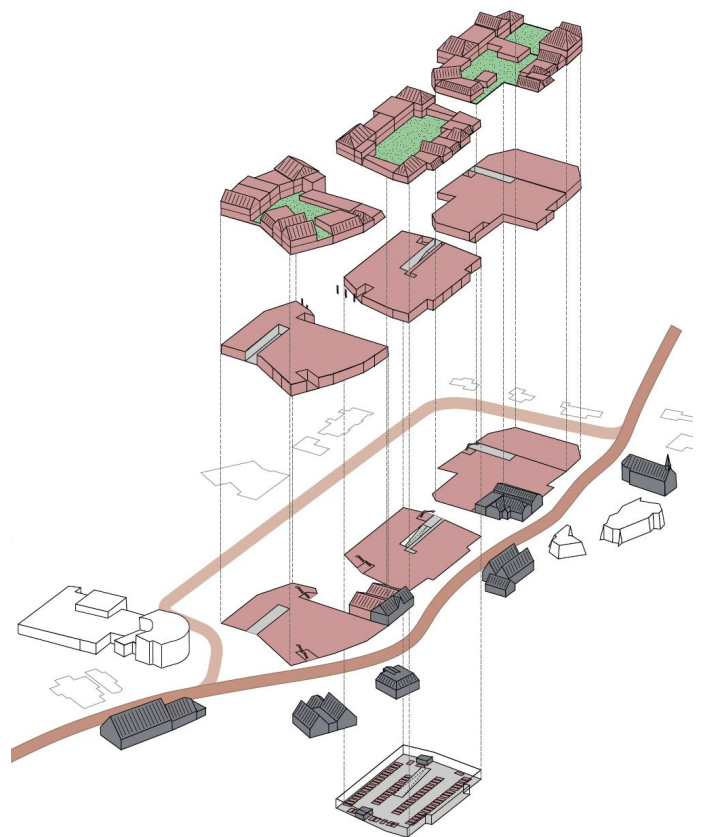
Het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde omschrijft een ruimtelijke transformatie van het bestaande naar een nieuw winkelcentrum. Deze transformatie krijgt enerzijds zijn weerslag in een reeks van nieuwe en ruimere openbare ruimtes. Anderzijds worden 3 bouwblokken geïntroduceerd, waarbinnen intensievere bebouwing kan plaatsvinden met wonen boven een winkel laag. Het stuk roept op tot specifiek maatwerk zodat diverse plekken in relatie tot hun omgeving en de historie zorgvuldig ontworpen worden.

In de tijd is er een keuze gemaakt dat het zuidelijke blok, hoek Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg, de functie wonen te geven. Wonen en de manier waarop woongebouwen grenzen aan openbare ruimte zijn fundamenteel verschillend van winkelfuncties grenzend aan openbare ruimte. Dit vergt nieuwe analyses gevolgd door nieuwe ruimtelijke afwegingen en uiteindelijke nieuwe welstandscriteria. Zoals gezegd is dit beeldkwaliteitsplan, een aanvulling op het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan.

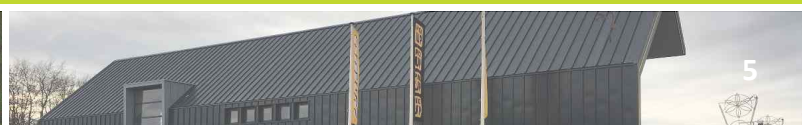




Projectie centrumplan winkelgebied



3 bouwblokken wonen boven een winkel laag



Stedenbouw

Analyse centrum Eelde

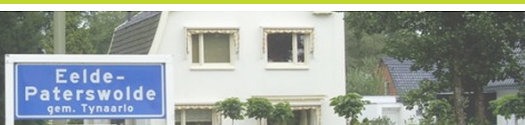
Het centrum van Eelde ligt aan de Hoofdweg. Alle bebouwing oriënteert zich erop, met als gevolg dat er veel achterkanten zijn aan de zijde van de begraafplaats. De Hoofdweg verbindt het winkel- en horecagebied met de culturele overzijde met het museum, de kerk en het Nijsinghuis. Dit is al vanouds zo.

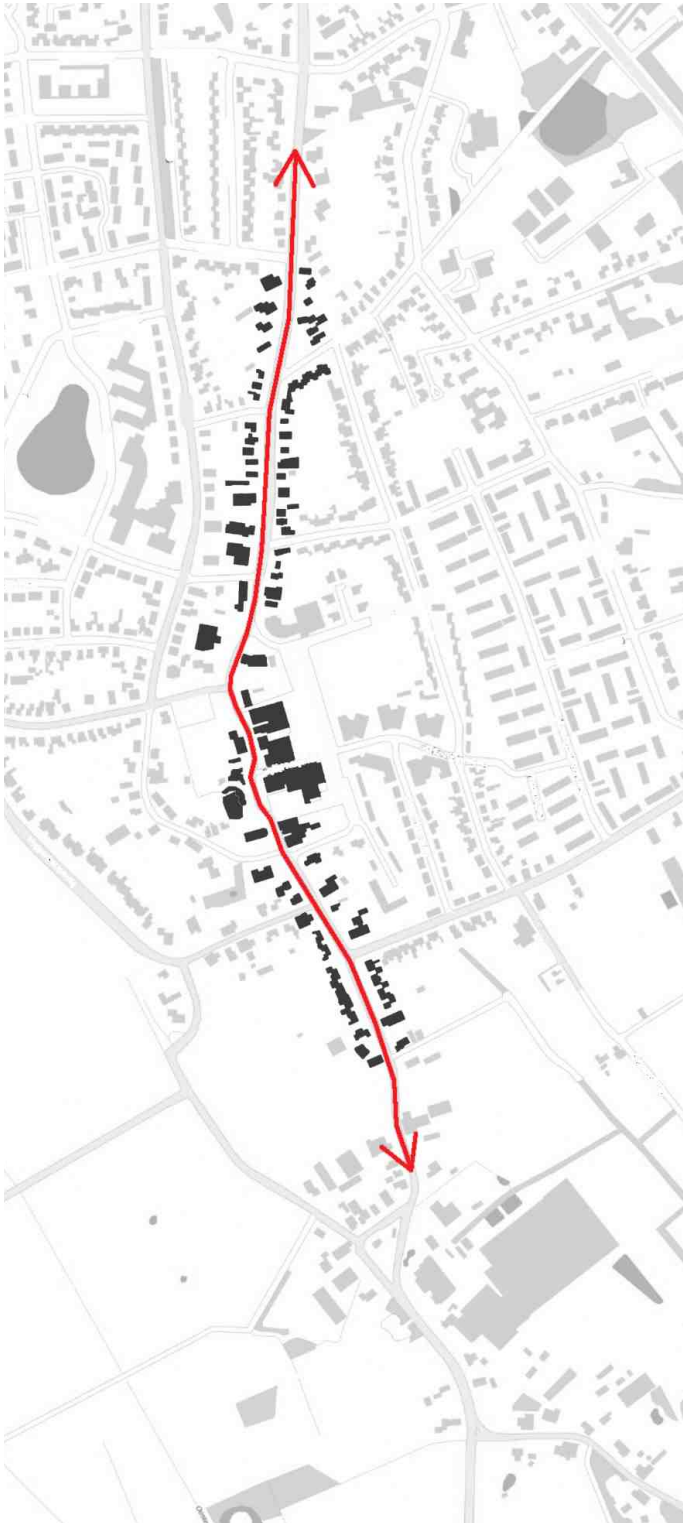
Eelde is in de 12e eeuw ontstaan als een nederzetting met een eigen kerk. Op de historische kaart van 1850 zijn Eelde en Paterswolde ruimtelijk nog twee zelfstandige dorpen. Ze zijn verbonden door de Hooiweg en de Hoofdweg. Eelde is een esdorp, gesitueerd op de overgang van de es naar de weidegronden. Het dorp heeft de voor esdorpen kenmerkende informele bebouwings- en wegenstructuur. Aan de Hoofdweg is een continue bebouwingsbeeld zichtbaar van het lint. De bebouwing is steeds parallel dan wel haaks op de wegen georiënteerd.

De Hoofdweg ligt op een smalle zandrug (de rug van Tynaarlo) die vanuit Paterswolde zuidwaarts steeds breder wordt. Deze zandrug scheidde de woeste gronden van de agrarische gebieden, maar markeert ook het verschil in vestigingsplaatsen. De Hoofdweg was en is een lintstructuur met plaatselijke verdichtingen, verruiming en dwarsroutes. Parallele routes van de Hoofdweg (zoals de Kosterijweg) zijn er niet veel. Bij verdichtingen is de bebouwing nog steeds georiënteerd op de Hoofdweg, zoals ook het geval is in het centrum van Eelde. Er is een duidelijk verschil in hiërarchie, waarbij de openbare ruimte 'in de tweede lijn' utilitair is: erven, tuinen, bedrijvigheid, begraafplaats, parkeren.

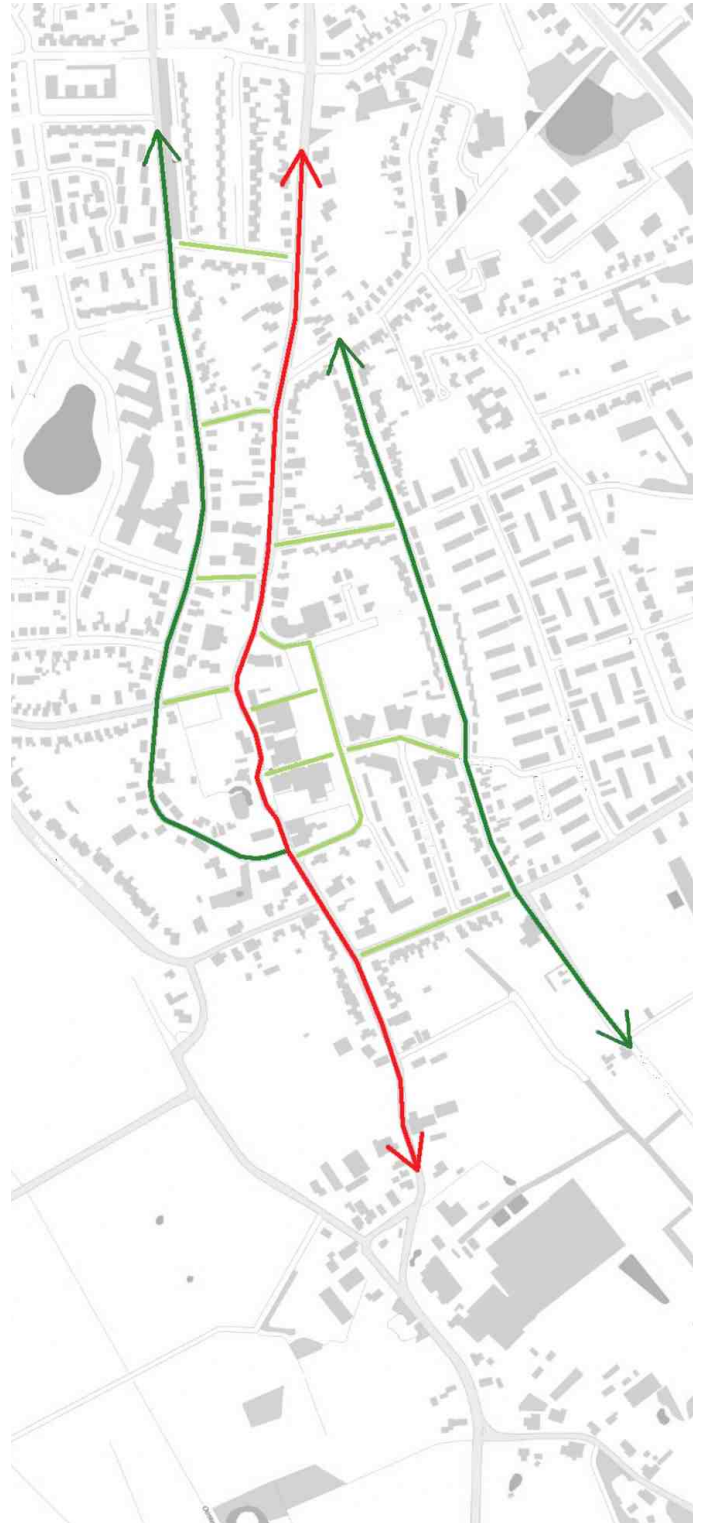
Vanuit de Hoofdweg en de Hooiweg zijn de lager gelegen gronden in cultuur gebracht. Direct grenzend aan de bebouwing en op de hogere delen liggen de akkers, omzoomd met houtwallen. Verder westelijk op de lagere delen in het beekdal liggen de weidegronden. Deze weilanden hebben een herkenbare opstreckende verkaveling. Het Groote Veen is in kleine gedeeltes in cultuur gebracht. Er ontstond hier een divers verkavelingspatroon met verschillende richtingen, verspreide bebouwing en deels bebossing. De historische kaart van circa 1900 toont een verdichting met lintbebouwing langs de Hoofdweg en de Hooiweg. Vanaf de kern van Eelde ontstaat er een continue lintbebouwing richting Paterswolde. De verbindingswegen zijn verhard. Het pad over de es, dat aanvankelijk een wat vrij grillig verloop had, krijgt met de verharding ervan een recht verloop.

Vanwege de langgerekte vorm van de rug en de aanwezige (zand) wegen zijn ook de bouwblokken langgerekte geworden, en met een onregelmatige vorm. Verder zijn de historische structuren van de Hooiweg en de Hoofdweg te zien. Beide structuren komen via de Kosterijweg bijeen ten zuiden van de Kerk. Hier lag ten zuiden van de kerk een Brink (tussen de Pastoriepad, de Drift, de Hoofdweg en de Kosterijweg). In de topografische kaart van 1900 is de Brink aangegeven.





Hoofdweg



Hoofdweg en parallelstructuur



Stedenbouw

Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg

De locatie aan de Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg is onderdeel van het centrum van Eelde. Het plangebied wordt aan de westelijke zijde begrensd door de Hoofdweg met hieraan de dorpskerk en het museum, aan de oost- en zuidzijde door de woningen aan de Burgemeester Strubenweg en aan de noordzijde door de bestaande winkels.

Verskillende sferen

De ontwikkeling van het centrum van Eelde moet op een vanzelfsprekende wijze gaan passen in de historische continuïteit. Primair gaat het er dan om dat het centrum georiënteerd blijft op de Hoofdweg. Hier is de belangrijkste verblijfs- en verkeersruimte gelegen. Daarnaast zijn de parallelstructuur en de verbindingen ertussen van belang. Deze structuur is aanvullend op de Hoofdweg, zowel ruimtelijk als functioneel. De schaal is er groter, het groen is er dominanter, er worden meer verbindingen naar de omgeving gelegd.

Hoofdweg

Het oude dorp Eelde kenmerkt zich door vrijstaande boerderijen afgewisseld met burgerhuizen aan de hoofdwegen. Onder de aanwezige bebouwing bevinden zich enkele beeldbepalende panden, zoals de dorpskerk en het museum. Andere bebouwing aan de Hoofdweg heeft een rechthoekige plattegrond en zijn afgedekt met een kap. Afhankelijk van de ontstaansgeschiedenis van de specifieke gebouwen komen meerdere kapvormen voor waaronder zadeldaken, samengestelde zadeldaken(bijvoorbeeld met wolfseinden) en mansarde kappen.

De dorpse identiteit wordt hier gekenmerkt door kleinschalige bebouwing met een eenduidige vorm

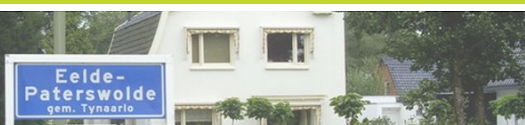
maar rijk in detaillering. De gebouwen hebben een hiërarchische gevelopbouw met een plint en verticale telbaarheid en zijn voornamelijk uitgevoerd in gemetselde gevels van rood/roodbruine baksteen. De openbare ruimte is informeel, ruim voorzien van groen in de vorm van erfafscheidingen en hoge bomen, en is duidelijk in gebruik. De schaal van de voetganger staat voorop.

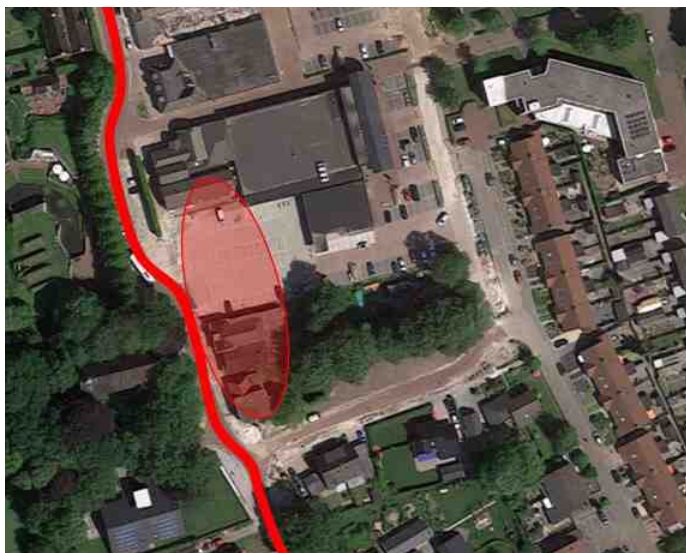
Burgemeester Strubenweg

Achter de lintbebouwing ontstonden vroeger 'wijkjes' met kleine, soms geschakelde, woningen van één à twee lagen met een kap. De verbingsstructuur tussen de hoofdwegen en de parallelstructuur wordt van oudsher in verband gebracht met de schuren achter de boerderijen die op de Hoofdweg waren gericht.

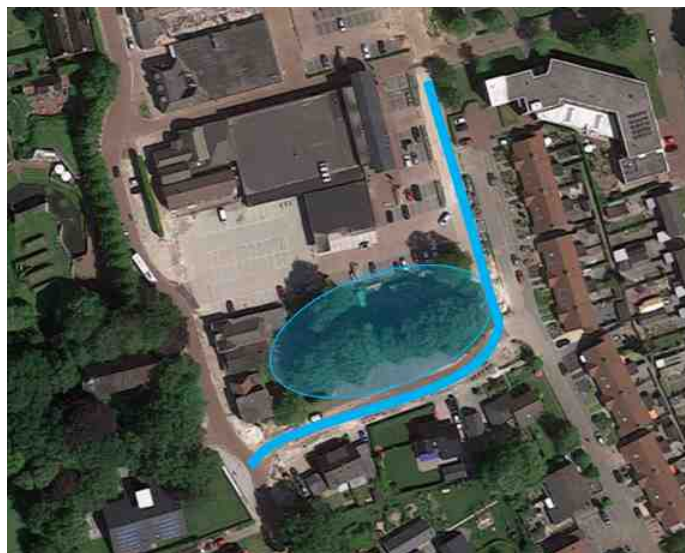
De beeldbepalende bebouwing kenmerkt zich hier door kleinschalige woningbouw van één laag en vrijstaande woningen van één à twee lagen. Beide zijn ze vormgegeven met grote dakvlakken met de nok parallel aan de straat. Aan de noordzijde is de commerciële bebouwing beeldbepalend. De bebouwing van de Jumbo is een moderne versie van de schuren die hier van oudsher te vinden waren.

De sfeer van de Burgemeester Strubenweg is wezenlijk anders dan de sfeer aan de Hoofdweg. De identiteit van de parallelstructuur en verbingswegen wordt gekenmerkt door eenduidige vormen wat in uiting komt in het dakvlak. In de gevel zit een hiërarchische opbouw en verticale parcelering. De openbare ruimte is voorzien van groen in de vorm van erfafscheidingen en bomen. De schaal van de voetganger staat ook in deze sfeer voorop.





Sfeer aan de hoofdweg



Sfeer aan de Burgemeester Strubenweg



Dorpskerk Eelde



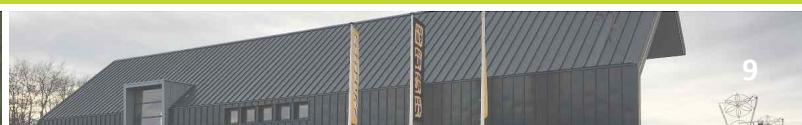
Supermarkt Eelde



Hoofdweg 111-113 Eelde



Lage bebouwing met groot dakvlak



Opbouw volumes

Hoofdweg

De locatie is opgedeeld in twee sferen, de Hoofdweg en de Burgemeester Strubenweg. De opbouw van het volume aan de Hoofdweg wordt hieronder in verschillende stappen uitgelegd.

Basis volume

Het volume aan de Hoofdweg is in basis een recht volume over twee bouwlagen. Het volume staat evenwijdig aan de weg en ligt verder terug ten opzichte van de panden aan de noordzijde van de locatie aan de Hoofdweg.

Opdeling

Het volume van twee bouwlagen over de volle lengte wordt opgedeeld in twee kleinere volumes door het plaatsen van de entree met lift en trappenhuis. De splitsing van het volume vindt niet in het midden plaats om symmetrie te voorkomen en een eerste schaalverkleining te creëren.

Kop en staart

Door de splitsing van het volume wordt er een kop en een staart gevormd. Dit effect wordt versterkt door de volumes een andere richting te geven. Door de kop te draaien, wordt het volume gericht op de Burgemeester Strubenweg en de zuidzijde van de Hoofdweg. Dit effect wordt versterkt door de kop naar achteren te schuiven ten opzichte van het andere volume. Hierdoor ontstaat er aan de Hoofdweg extra ruimte ter plaatse van het kruispunt met de Burgemeester Strubenweg. Ook de entree krijgt hierdoor een sterkere plek in het bouwvolume.

Dak

Het volume is een woongebouw, maar dient wel een dusdanige uitstraling te hebben dat past in het centrum van Eelde. Het volume moet daarom een dak krijgen. Een volledige derde bouwlaag met plat dak is hier dan ook niet wenselijk.

Aantasting dak

Het volume wordt groter door een dak als derde bouwlaag toe te voegen. Door het dak aan te tasten, wordt het volume opgedeeld en kleiner gemaakt. Aan het noordelijke deel van het volume wordt het dak aan beide zijden verkleind. Hierdoor ontstaat lucht in het volume. Door de gootlijn van de kop lager te leggen dan andere delen wordt de opdeling en verkleining nog meer versterkt.

Maat en schaal

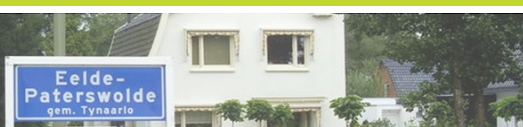
Voor deze locatie is het niet wenselijk om losse balkons voor het gebouw te hangen. Dit past niet in het straatbeeld van de Hoofdweg. De buitenruimtes moeten in het ontwerp geïntegreerd worden. Door middel van het aantasten van het volume kunnen de buitenruimtes onderdeel worden van het volume en wordt de gevel horizontaal opgedeeld. Hierdoor ontstaat er maat en schaal in het volume.

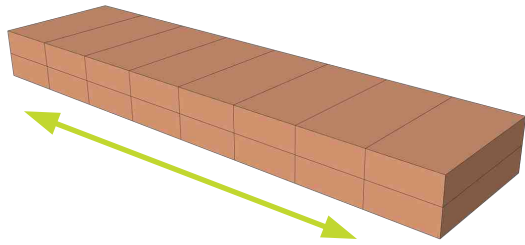
Overgang openbaar privé

De maat en schaal wordt versterkt door een extra laag toe te voegen in de vorm van hagen aan de Hoofdweg en een tuinmuur aan de kop. Op de begane grond wordt het volume gescheiden van de openbare ruimte door middel van de buitenruimte.

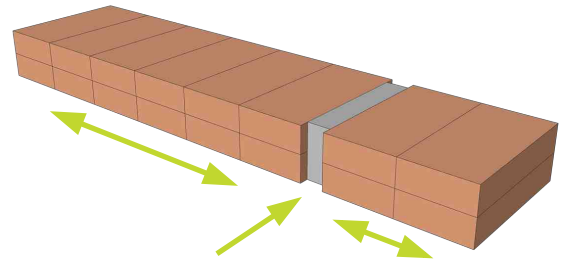
Verfijning

Een laatste stap in de opbouw van het volume is het aanbrengen van verfijning. De telbaarheid (het verschil tussen individuele woningen) wordt op de begane grond gecreëerd door het accentueren van de voordeur en op de verdieping door een element te plaatsen om de horizontale lijn te onderbreken. Bij de kop vindt verfijning plaats door middel van een verticaal element in de vorm van een schoorsteen en een eigen entree van het hoekappartement in de erker.

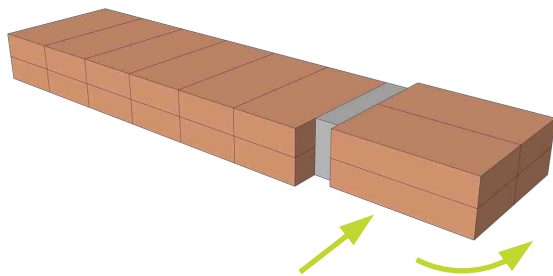




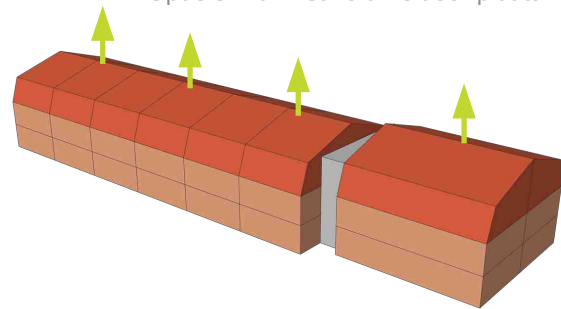
1. Volume van twee bouwlagen



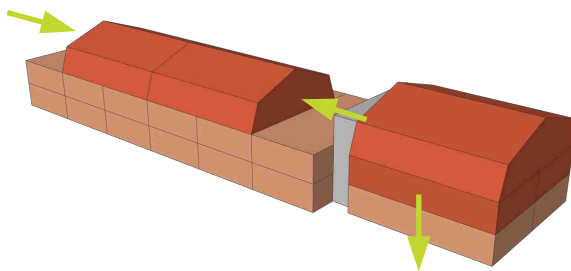
2. Opdelen van het volume door plaatsing entree



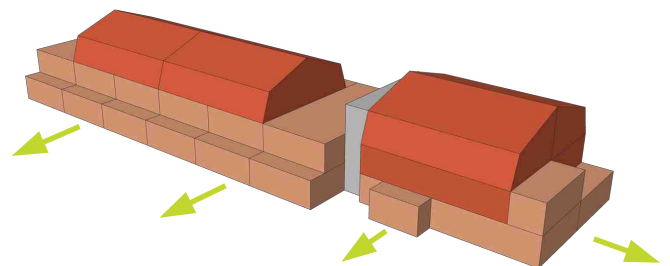
3. Volume op de hoek draaien en naar achteren schuiven



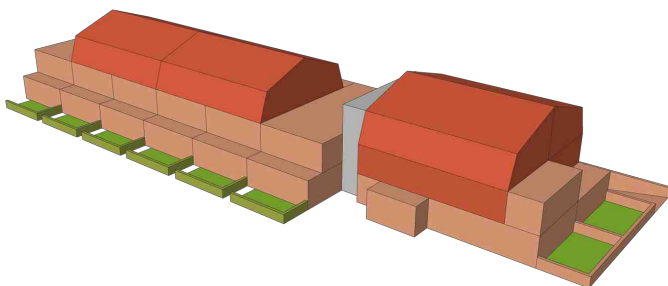
4. Dak over het volume heen



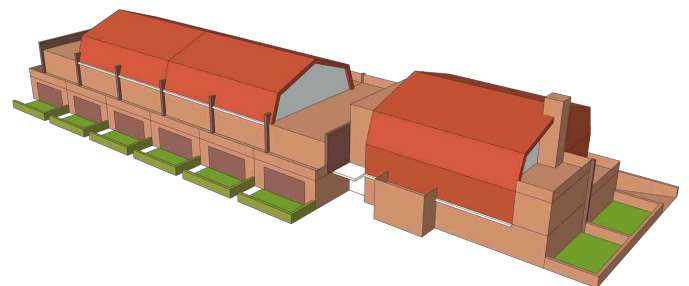
5. Opdeling van het volume door aantasting dak



6. Maat en schaal aanbrengen in het volume



7. Overgang openbaar privé



8. Verfijning in het volume



Referentie beelden

Hoofdweg

Het volume aan de Hoofdweg is opgebouwd door middel van een aantal stappen. De opbouw van het volume moet samen met referentiebeelden de basis vormen voor het verder ontwerpen van het gebouw aan de Hoofdweg.

Amsterdamse school

Grote dakvlakken en rijke detaillering in metselwerk uit de Amsterdamse school zijn belangrijke elementen als referentie voor dit project. Ook het gebruik van verticale accenten in de gevelindeling (zoals een schoorsteen of een verticale raampartij), en horizontale lijnen (zoals een gootlijn of een horizontale raampartij) zijn hier belangrijk om het te laten passen in het geheel.

Overgang, maat en schaal

Voor deze locatie is de horizontale opdeling van het volume van wezenlijk belang voor de grootte van het gebouw. Door opdeling van de gevel wordt het gebouw niet in één keer gelezen, maar in verschillende stappen. De overgang wordt geleidelijk geïntroduceerd: eerst een haag, vervolgens een galerij of buitenruimte waarna pas de goot gelezen wordt. Ook in het dak wordt weer een horizontale opdeling gemaakt.

Dokterswoning

Voor de kop van het volume is een rijk gedetailleerde dokterswoning een sterke referentie. Ook hier zijn de duidelijke verticale accenten zichtbaar in afwisseling met de horizontale lijnen. Het grote dakvlak wordt over het gebouw naar beneden getrokken. Hierdoor ontstaat er een spel van richting in het volume. De witte gootlijn is hier ook een belangrijk detail.

Entree

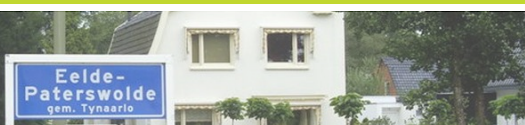
De appartementen op de begane grond, gericht op de Hoofdweg, krijgen een voordeur aan de straatzijde omsloten door middel van een voortuin met een haag. De entree moet rijkelijk gedetailleerd worden door middel van details in bijvoorbeeld metselwerkverbanden. Door het rijkelijk detailleren van de entree wordt de verticale parcelering en telbaarheid in het volume versterkt.

Dak architectuur

Deze referentie kenmerkt zich door de grote dakvlakken en de overgangen van openbaar naar privé. Het dak is in het volume erg belangrijk om zich in te passen in het straatbeeld. De dakarchitectuur die de Amsterdamse school kenmerkt, is voor dit project een belangrijke referentie.

Moderne architectuur

Tot slot ook een moderne referentie, maar wel met kenmerken die voor deze locatie gebruikt kunnen worden, zoals een groot dakvlak dat wordt onderbroken door verticale elementen. Tevens een sterke horizontale lijn door middel van de gootlijn die verspringt in hoogte en de horizontale raampartijen. In deze referentie zit een fijne detaillering die ook in dit project wenselijk is.





Amsterdamse school



Overgang, maat en schaal



Dokterswoning



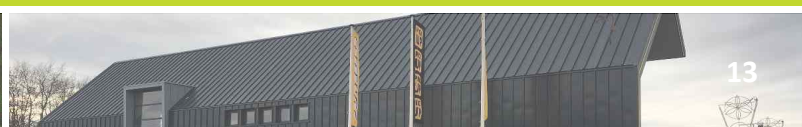
Entree



Dak architectuur



Moderne architectuur



Opbouw volumes

Burgemeester Strubenweg

De 2e sfeer van de locatie is aan de Burgemeester Strubenweg. De opbouw van de twee volumes aan de Burgemeester Strubenweg wordt hieronder in verschillende stappen uitgelegd.

Basis volume en positionering

De 2 volumes aan de Burgemeester Strubenweg zijn in basis rechte volumes bestaand uit twee bouwlagen. De beide volumes staan parallel aan de zuidzijde van de Burgemeester Strubenweg, met de kop gericht op de oostzijde van de straat en aan de westzijde richting de andere sfeer. Door de twee volumes niet gelijk aan elkaar te plaatsen, worden de volumes afzonderlijk van elkaar gelezen. Ook ontstaat er een afsluiting richting het winkelgebied.

Dak

Ook hier is een derde bouwlaag met een plak dak niet wenselijk. Het volume moet een dak krijgen om in de schaal van de locatie zijn inpassing te vinden. Een kap met de nok parallel aan de zuidzijde van de Burgemeester Strubenweg zorgt voor een lagere gootlijn en een verkleining van het gebouw ten opzichte van een volle 3e woonlaag.

Richting in het volume

De positionering van beide volumes heeft een natuurlijke richting in zich zitten. Dit wordt verduidelijkt door middel van het dak. Beide volumes hebben een andere richting. Bij het ene volume wordt het dak op de kop naar beneden getrokken. Hierdoor ontstaat een geslotenheid aan de koppen en openheid over de lengte. Het kleine volume heeft een andere richting. Hier gaat het dak over de lengte richting naar beneden. Het volume sluit zich af richting het parkeerterrein van de Jumbo en opent zich op de kop richting de Burgemeester Strubenweg.

Aantasting dak

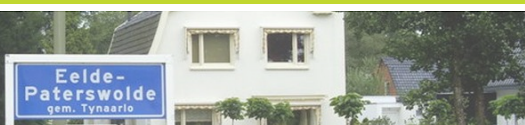
Door het volume een asymmetrisch dak te geven vindt er een schaalverkleining plaats. De nok ligt verder van de straat af en hierdoor is minder dakvlak zichtbaar. Door een extra noklijn toe te voegen, ontstaat er een knip in de gootlijn en is het mogelijk op sommige posities de nok naar beneden te halen en het volume te verkleinen. Het volume wordt gelezen als minder groot en massaal. Door de aantasting van het dak in het kleine volume ontstaat een opdeling van het volume: het volume wordt kleiner. Het is hier mogelijk de entree te maken voor de volumes.

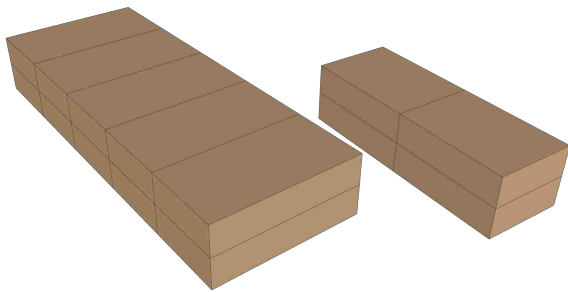
Overgang, maat en schaal

Het toevoegen van een horizontale opdeling in het gebouw zorgt ervoor dat het gebouw niet in een keer wordt gelezen maar geleidelijk wordt ervaren. Er ontstaat een verkleining met meer maat en schaal in het volume. Dit wordt gedaan door middel van een betonnen element. Net als voor de andere sfeer geldt ook dat het niet wenselijk is om losse balkons voor het gebouw te hangen. De buitenruimtes moeten geïntegreerd worden in het ontwerp. De horizontale opdeling kan hier de buitenruimte vormen voor de appartementen op de verdieping. Dit wordt versterkt door de hagen rondom de buitenruimte aan de Burgemeester Strubenweg die een extra overgang vormen tussen openbaar en privé.

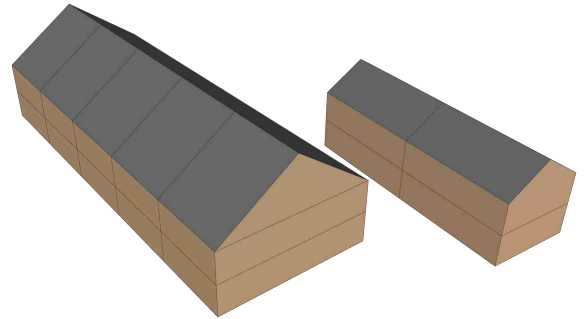
Telbaarheid

Tot slot komt er door middel van het aantasten van het volume ruimte voor de buitenruimte op de verdieping en ontstaat er een verticale parcellering. Het volume wordt hierdoor telbaar. Het kleinste volume wordt op de kop aangetast om het volume te verkleinen. Op deze plek kan de buitenruimte komen.

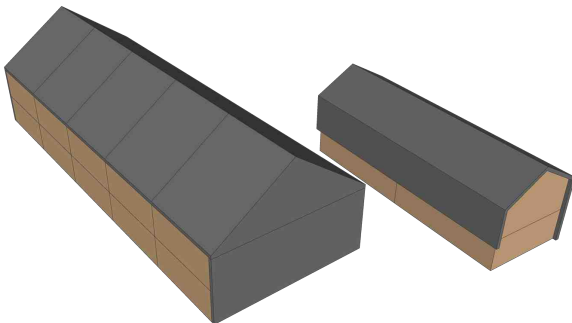




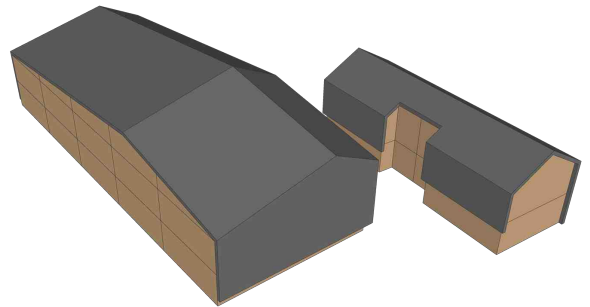
1. 14 appartementen verdeeld over 2 volumes van 2 lagen



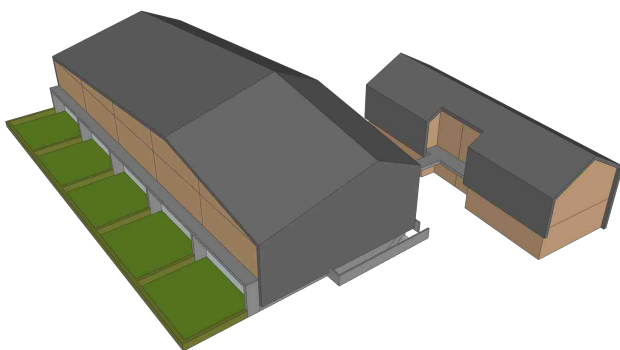
2. Dak over het volume heen



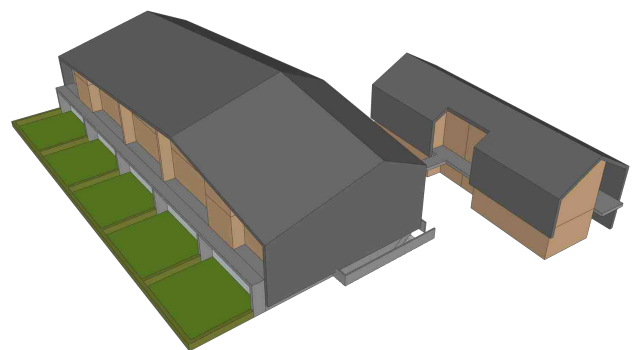
3. Duidelijkheid door het dak naar beneden te trekken



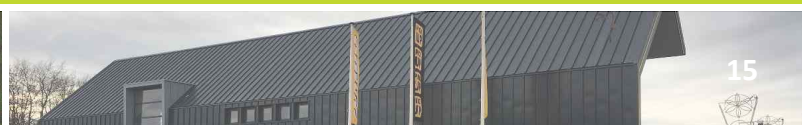
5. schaalverkleining door asymmetrisch dak



5. Overgang, maat en schaal



6. Telbaarheid door middel van verticale opdeling



Referentie beelden

Burgemeester Strubenweg

De twee volumes aan de Burgemeester Strubenweg zijn opgebouwd door middel van een aantal stappen (zonder echt over architectuur te spreken). De opbouw van volumes moet samen met referentiebeelden de basis vormen voor het verder ontwerpen van de gebouwen aan de Burgemeester Strubenweg.

Supermarkt Eelde

Aan de noordzijde van de locatie aan de Burgemeester Strubenweg staat het gebouw van de Jumbo van Eelde. Het is wenselijk hierbij aan te sluiten. Hierin is het dak en de vorm belangrijk.

Moderne schuur architectuur

Het dak is een van de belangrijkste elementen waaruit de twee volumes aan de Burgemeester Strubenweg zijn opgebouwd. Ten opzichte van de dak architectuur dan de Hoofdweg is hier een andere uitstraling wenselijk: een meer moderne schuur architectuur, waarin omkadering, richting van open en geslotenheid erg belangrijk zijn.

Richting van open- en geslotenheid

De volumes aan de Burgemeester Strubenweg hebben beiden het dak parallel aan elkaar lopen. Er is hier gekozen waar het gebouw zijn richting naar toe moet hebben door het dakvlak naar beneden te trekken. Dit geeft duidelijkheid in het gebouw. Het spel van open- en geslotenheid wordt in beide referenties duidelijk zichtbaar. Bij de linker afbeelding is de kop ondergeschikt en is er een duidelijke richting naar voren. De rechter afbeelding geeft een sterke mate van open- en geslotenheid weer. Hier is ook gekozen om het dakvlak over de lengte deels naar beneden te trekken.

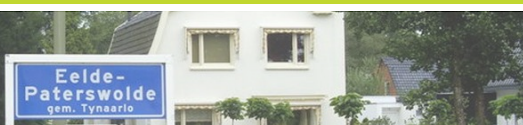
Hierdoor ontstaat er in de gevel een duidelijke scheiding van openheid en geslotenheid. Ook wordt er gespeeld met het dakvlak. Dit bestaat niet uit één vlak, maar wordt opgedeeld waardoor het minder massaal wordt.

Omkadering

Deze vrijstaande woning is een referentie voor de volumes aan de Burgemeester Strubenweg vanwege zijn duidelijke omkadering van het volume door middel van het dak. Het dak geeft het volume een omkadering waarin verdere verfijning kan plaatsvinden. De omkadering vindt plaats over de lengte van het gebouw waardoor op de kop meer openheid kan ontstaan.

Overgang, maat en schaal

Tot slot is ook voor het volume aan de Burgemeester Strubenweg de horizontale opdeling van het gebouw van wezenlijk belang. Hier geldt hetzelfde als voor het volume aan de Hoofdweg: door de opdeling van de gevel wordt het gebouw niet in een keer gelezen, maar in geleidelijke stappen. In deze referentie wordt dit gedaan door middel van het introduceren van een betonnen kader. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang samen met de voortuinen. Ook is in deze referentie de verticale parcelering belangrijk voor de opdeling van het volume. Hierdoor ontstaat telbaarheid.





Supermarkt Eelde



Moderne schuur



Richting van open- en geslotenheid



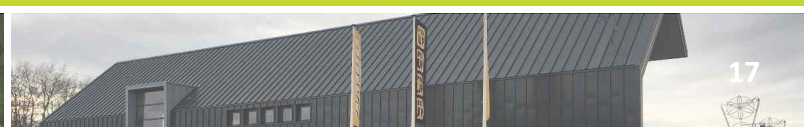
Richting van open- en geslotenheid



Omkadering



Overgang, maat en schaal



Welstandscriteria

Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg

Dit aanvullende beeldkwaliteitsplan beschrijft een maatwerk oplossing voor deze locatie-ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het 'beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde'. Tijdens de ter inzage legging wordt dit document aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie voorgelegd. Opmerkingen en aanbevelingen uit deze beraadslaging worden meegenomen in het verdere uitwerkingsproces.

Het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde deed een stevige oproep tot het creëren van samenhang. Hierbij werd over drie schaalniveaus gesproken (centrumplan, belendende bebouwing en context). Ten aanzien van deze oproep tot maatwerk geeft de voorgaande stedenbouwkundige bewerking van de locatie antwoord op de diverse schaalniveaus. Hierbij is vooral de eenvoud van de middeleeuwse kerk aan de overzijde van de locatie een belangrijke leidraad.

De principes van het beeldkwaliteitsplan Centrumplan Eelde blijven onverkort van kracht. Daar waar het beeldkwaliteitsplan heeft ingezet op een samenhangend bouwplan in drie bouwblokken en de beschikking leek te hebben over allen onderliggende gronden is de huidige realiteit anders. Eigendommen zijn verdeeld hetgeen effect heeft op de ontwikkelingen in maat en schaal. Tot slot heeft ook de programmatische verandering haar impact. Oorspronkelijk werd gedacht aan een winkelplint met hierboven wonen aan een tweede maaiveld. Nu zal de locatie volledig ten behoeven van wonen worden uitgewerkt, dit heeft vooral zijn weerslag in de overgangen tussen openbaar en privé.

Zoals gezegd is het voorliggende stedenbouwkundige plan een maatwerk uitwerking van de bovenbeschreven principes. Ten aanzien van de architectonische uitwerking worden in de onderstaande teksten welstandscriteria benoemd, die aansluiten op deze maatwerk oplossing.

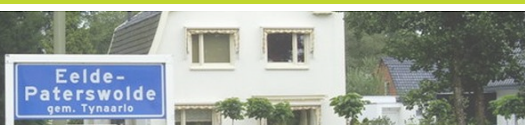
De commissie ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie heeft primair een toetsende rol. In de komende weken wordt de commissie geraadpleegd over de voorgaande interpretatie en de bruikbaarheid van de genoemde criteria als toetsingskader voor de welstand.

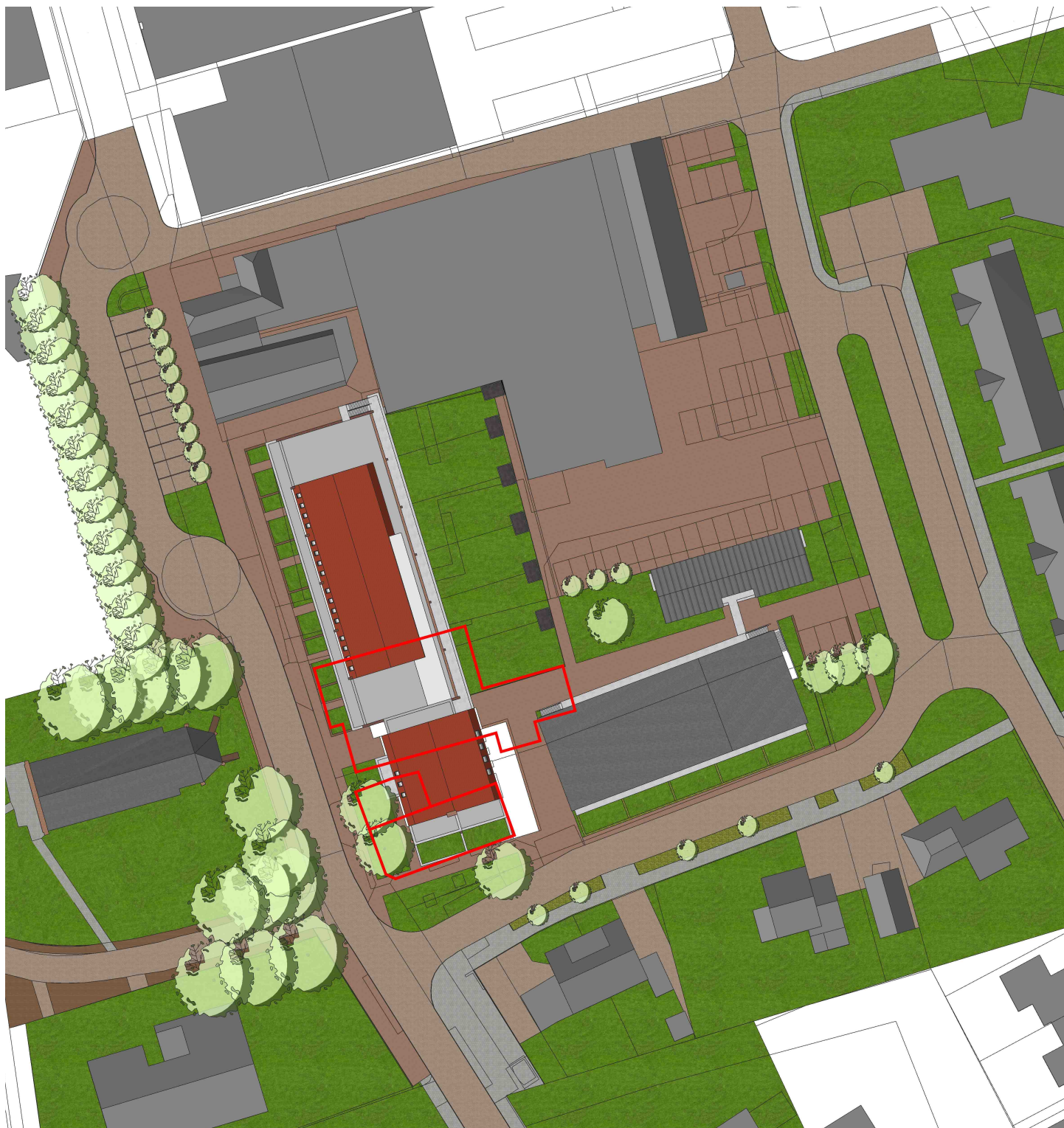
Ligging

De gebouwen liggen evenwijdig aan de weg. De appartementen op de begane grond aan de Hoofdweg krijgen een eigen entree gericht op de openbare ruimte. Ten behoeve van de appartementen aan de Hoofdweg op de verdiepingen is een gezamenlijke entree gesitueerd aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de Burgemeester Strubenweg zijn de entrees voor de appartementen aan het binnengebied gelegen.

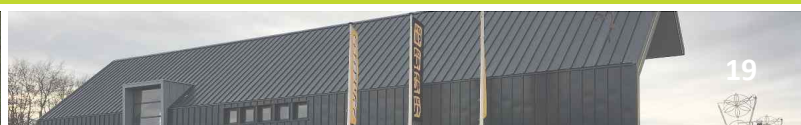
Massa en gevelopbouw

De gebouwen hebben een rechthoekige grondoppervlak bestaand uit twee lagen met een kap. De bebouwing bestaat uit een eenduidige vorm waarin een hiërarchische gevelopbouw zichtbaar is. De telbaarheid van de individuele woning in het volume is van wezenlijk belang. Buitenruimtes van de appartementen op de verdieping moeten onderdeel van het gebouw zijn.





Ligging bebouwing met in rood bestaande bebouwing



Welstandscriteria

Hoofdweg en Burgemeester Strubenweg

Materiaalgebruik

Het ontwerp moet streven naar een materiaalgebruik dat in samenhang met de omgeving wordt uitgewerkt. De duurzaamheid van de gebruikte materialen en de verouderingsprocessen van de materialen zijn essentieel. Voor de bebouwing aan de Hoofdweg is een rood/roodbruine baksteen met een rood-oranje dakpan het meest geschikt. Voor de bebouwing aan de Burgemeester Strubenweg wordt het dak uitgevoerd in zink, leisteen of een vlakke dakpan met als invulling een natuurlijk materiaal. Andere materialen met gelijkwaardige structuur en kwaliteit kunnen ook gebruikt worden.

Detaillering

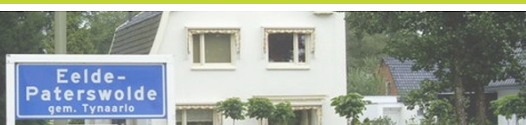
In de eenduidige vorm is sprake van een verfijnde detaillering passende bij de opgave en het materiaal. Aan de Hoofdweg is een rijkere detaillering aanwezig ten opzichte van de Burgemeester Strubenweg. Verder zijn luifels en zonwering in samenhang met het ontwerp mee gedetailleerd.

Tuininrichting en erfafscheiding

Aan de straatzijde moeten tuinen een overgangszone vormen tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Erfafscheidingen in de vorm van hagen om het groene karakter te versterken. Uitzondering hierop is de bebouwing op de hoek waar een stenen tuinmuur gewenst is.

Bestaande beplanting van het huidige erf wordt zoveel mogelijk onderdeel van een nieuw terrein inrichtingsplan.

De tuininrichting en erfafscheidingen inclusief een zorgvuldige oplossing aan de achterzijde zijn onderdeel van de ontwerpoplossing.



Kleur- en materiaalgebruik Hoofdweg



Rood/roodbruin metselwerk met accenten



Rood oranje dakpan met verfijnde detaillering

Kleur- en materiaalgebruik Burgemeester Strubenweg



Zink, leisteen of vlakke grijze pan met natuurlijke invulling



Zink, leisteen of vlakke grijze pan met natuurlijke invulling

