



Beeldkwaliteitplan Dorpskern Eelde

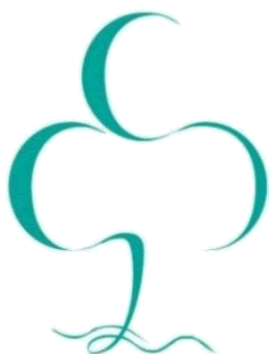
CONCEPT

versie 9 maart 2011



RVG Development
Stationsweg 2
6861 EG Oosterbeek
026-3397444
info@rvgdevelopment.nl

DEVELOPMENT



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

gemeente Tynaarlo

Beeldkwaliteitplan Dorpskern Eelde

9 maart 2011



Voorwoord

Het centrum van Eelde is versleten. Hoewel de bestaande winkels nog goed functioneren is de bebouwing sleets en mist de openbare ruimte aantrekkingskracht. Door de aanwezigheid van twee goede supermarkten, een nieuwe vestiging van de Hema en het museum is het centrum zeker levensvatbaar, maar er is een grote kwaliteitssprong nodig. Eind 2008 kwamen de gemeente Tynaarlo en RVG Development uit Oosterbeek overeen het centrum integraal te vernieuwen. In een proces met beide partijen en de klankbordgroep die voor het centrum is gevormd, is een ruimtelijk model ontwikkeld. Hierin zijn de aanwezige ondernemers betrokken. De gestelde opgave was een duurzame structuur te ontwikkelen waarin het centrum in enkele stappen kan worden vernieuwd. Tijdens die vernieuwing moet het centrum blijven functioneren. Eind 2010 is het Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp vastgesteld, en op 23 november tekenden de gemeente Tynaarlo en RVG Development de intentieovereenkomst over de ontwikkeling van het nieuwe centrum van Eelde. Hierin is ondermeer vastgelegd dat in de eerste helft van 2011 alle ruimtelijke documenten voor de verdere ontwikkeling worden opgesteld. Onderdeel daarvan is dit beeldkwaliteitplan, wat tot doel heeft de kwaliteit van de architectonische uitwerking van gebouwen en openbare ruimte te beschrijven.

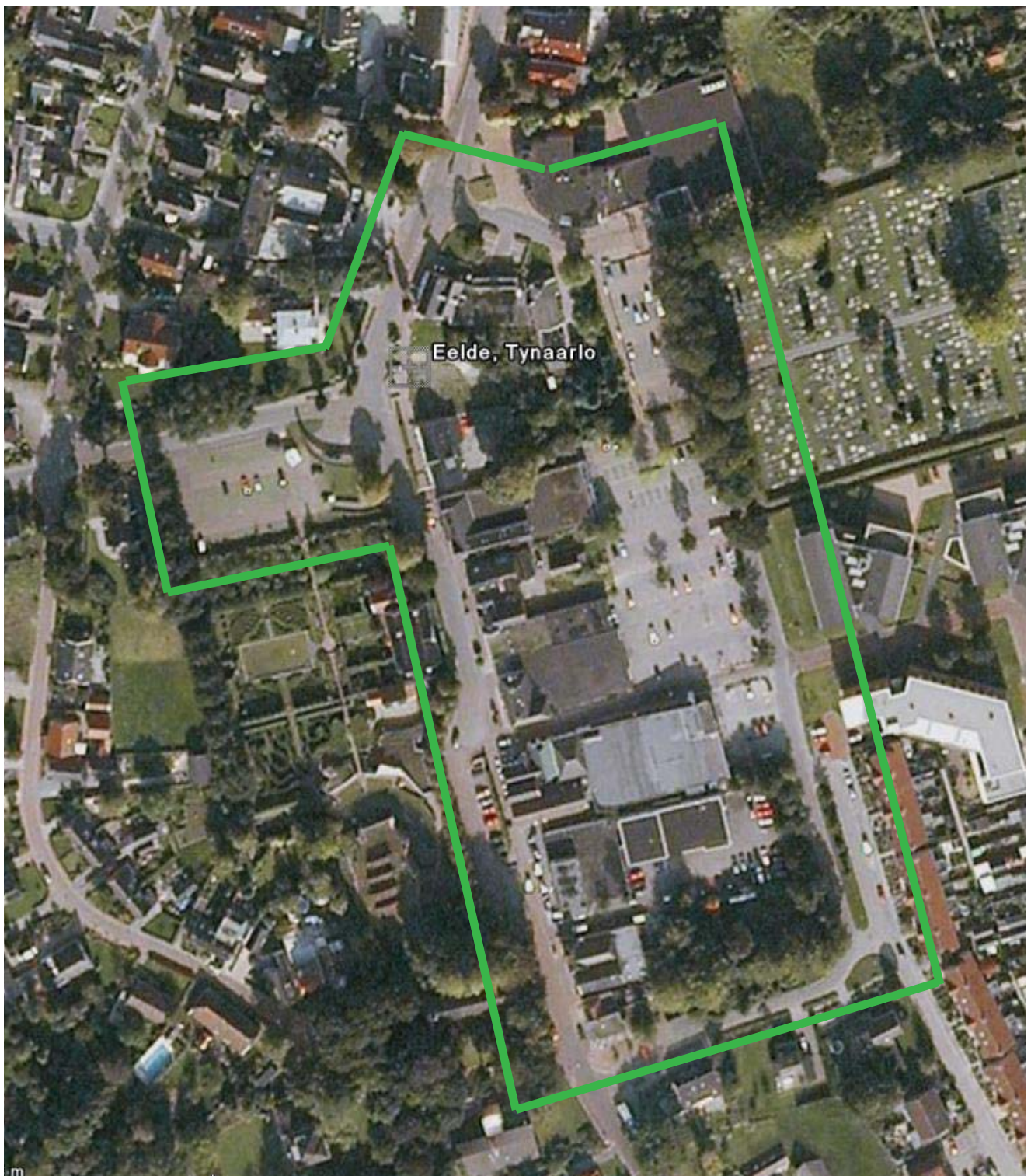
Gemeente Tynaarlo, Henk
Kosmeijer

RVG Development,
Bill van Ravenswaay



Inhoudsopgave

1. Inleiding	8
1.1. De opgave	
1.2. Identiteit van Eelde en zijn centrum	
1.3. Analyse van de bestaande situatie	
1.4. Rol van het beeldkwaliteitplan	
2. Stedenbouwkundig plan	12
2.1. Plangebied	
2.2. Plan	
2.3. Verkeer	
2.4. Duurzaam bouwen	
3. De openbare ruimte	18
3.1. Algemene uitgangspunten	
3.2. Programma	
3.3. Verkeerskundig concept	
3.4. Groenstructuur	
3.5. Waterhuishouding	
3.6. Materialen en kleurgebruik	
3.7. Profielen	
4. De bebouwing	22
4.1. Inleiding	
4.2. Architectuur	
4.3. Welstandscriteria	
4.4. Bijzondere aspecten	
5. Proces	26



1. Inleiding

1.1 De opgave

Dit beeldkwaliteitplan is gemaakt voor de vernieuwing van het centrum van Eelde. In het plangebied zal de bestaande bebouwing is belangrijke mate worden vervangen door een nieuwbouwontwikkeling met circa 8.500 m2 commerciële ruimte voor winkels, horeca en dienstverlening. Daarboven komen circa 70 woningen in een veelheid aan typen. Binnen het plangebied wordt het bijbehorende parkeren gerealiseerd, waarvan een deel in een gebouwde parkeervoorziening.

1.2 Identiteit van Eelde en zijn centrum

In het centrum van Eelde zijn naast dagelijkse voorzieningen ook andere winkels en voorzieningen aanwezig. Hierbij spelen het recreatieve en culturele aspect een rol. Ook een weekmarkt wordt hier gehouden. In de kern hebben de voorzieningen zich vooral geconcentreerd aan de Hoofdweg en rondom de Stoffer Holtjerweg. Hier bevinden zich de C1000 supermarkt en de voormalige Edah-supermarkt. Tevens zijn hier diverse andere winkels en overige centrumfuncties als horeca en dienstverlening, te vinden. In zowel Eelde als Paterswolde is sprake van concentratie van winkels. In het tussen de kernen liggende gebied zijn echter nog diverse winkels en overige voorzieningen verspreid aanwezig. Naast een concentratie van winkelvoorzieningen is het voor de kern van Eelde vooral ook interessant om te ontwikkelen naar een concentratie van commerciële, recreatieve en toeristische functies. Door de aanwezigheid van museum De Buitenplaats brengen veel toeristen een bezoek aan Eelde. Waar mogelijk zal het bezoek van

de recreatieve consument verlengd moeten worden met een bezoek aan functies als horeca en detailhandel. De bestaande situatie aan de westzijde van de Hoofdweg, met het Nijsighuis, de kerk en het museum in hun groene omgeving, is een geweldige kwaliteit die nu in het aan de oostkant van de Hoofdweg gelegen centrumgebied nauwelijks voelbaar is. De gedachte om te komen tot een sterkere concentratie van (winkel) voorzieningen is jarenlang een wens geweest. Door die onzekerheid en door gebrek aan ontwikkelingen heeft de aantrekkingskracht van het centrumgebied van Eelde duidelijk aan kracht ingeboet. Dit geldt voor alle aspecten die met een centrum te maken hebben: de kwaliteit van de openbare ruimte, het aanbod en de omvang van winkel- en horecaformules, de investeringsbereidheid, de kwaliteit van de bebouwing en de parkeersituatie. Bovendien wordt er ook te weinig gewoond in het centrum, waardoor de sociale veiligheid en de levendigheid te wensen overlaten.

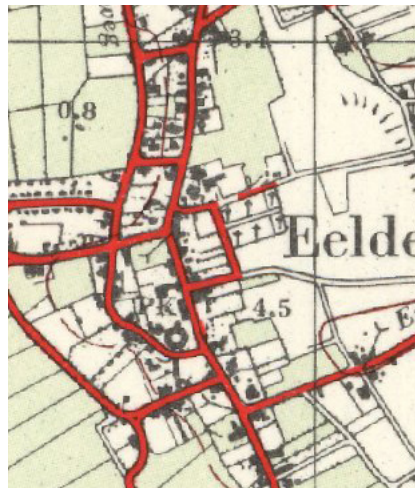
1.3 Analyse van de bestaande situatie

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

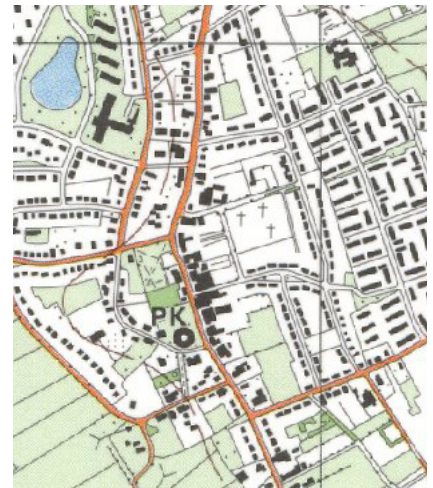
de Hooiweg en de Hoofdweg. Eelde is een esdorp, gesitueerd op de overgang van de es naar de weidegronden. Het dorp heeft de voor esdorpen kenmerkende informele bebouwings- en wegenstructuur. Vanuit de Hooiweg en de Hoofdweg zijn de lager gelegen gronden in cultuur gebracht. Direct grenzend aan de bebouwing 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 ontstaat hier een divers verkavelingspatroon met verschillende richtingen, verspreide bebouwing en deels bebouwing. 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. De historische kaart van circa 1900 toont een verdichting met lintbebouwing langs de Hooiweg en de Hoofdweg. Vanaf de kern van Eelde ontstaat er een continue lintbebouwing richting Paterswolde.



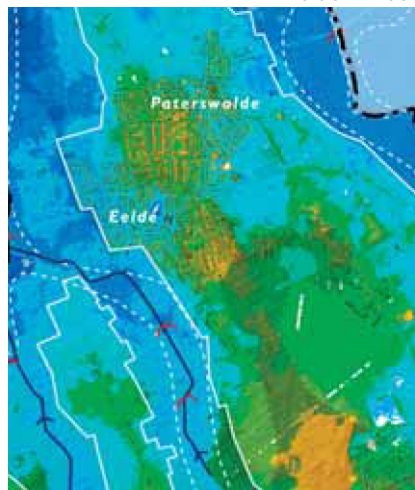
Eelde in 1830



Eelde in 1960



Eelde in 1991



landschappelijke hoofdstructuur



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.

De ontwikkeling van de dubbelkern Eelde/Paterswolde heeft plaatsgevonden nabij de huidige centra en langs de Hooiweg en de Hoofdweg. Als de huidige bebouwingsstructuur wordt geprojecteerd op de hoogteligging, dan blijkt dat de eerste ontwikkelingen op de droge gedeelten van de rug van Tynaarlo hebben plaatsgevonden. Men ontwikkelde meestal eerst langs bestaande wegen.

Vanwege de langgerekte vorm van de rug en de aanwezige (zand) wegen zijn ook de bouwblokken langgerekt 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.

Het bestaande bomenbeleidsplan en het in voorbereiding zijnde groenstructuurplan gaan uit van het versterken en verbinden van deze structuren. De Hoofdweg moet weer onderdeel worden van de groenstructuur en kan een goede beëindiging krijgen in een centrale dorpsruimte nabij het centrum van Eelde. Deze ruimte voor het winkelcentrum (ter hoogte van de buitenplaats en de kerk) is opnieuw langgerekt en wordt opgebouwd uit diverse subruimtes. Naar analogie van de oude Brink kan de introductie van een nieuwe brinkruimte ter hoogte van de kerk

veel opleveren. Een reconstructie van de oude Brink is niet mogelijk.

1.4. Rol van het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen. Het wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Hoofdstuk 4 “De bebouwing” is het juridische toetsingskader voor de bouwplannen en de inrichting van de percelen, hiervoor zijn per bouwblok welstandscriteria opgenomen. Voor de toetsing van materialen zijn bemonsteringen aanwezig bij de gemeente Tynaarlo. Hoofdstuk 3 “De openbare ruimte” is richtinggevend voor het beeld van de openbare ruimte van het centrumgebied.

Het beeldkwaliteitplan vormt de weerslag van het met de ondernemers, de klankbordgroep en de bevolking gevoerde overleg over de kwaliteit en het uiterlijk van het toekomstige centrum.

Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het inrichtingsplan.

Naast dit beeldkwaliteitplan gelden nog andere toetsingskaders voor het bouwen in het Centrumplan Eelde. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan Centrumplan Eelde en het Bouwbesluit. In het bestemmingsplan van xxxx 2011 zijn de bestemmingen vastgelegd met de bouwvlakken en de regels waaraan de bebouwing

moet voldoen, zoals bijvoorbeeld maximale bouwhoogten en rooilijnen.



Foto circa 1925



Foto 2010



Foto circa 1925



Foto 2010



Foto circa 1925



Foto 2010

2. Stedenbouwkundig plan

2.1. Plangebied

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt begrensd door de westelijke bebouwing/percelen van de Hoofdweg (de kerk, het museum en het Nijsinghuis), door de begraafplaats en de bebouwing aan de Burg. Strubenweg aan de oost- en zuidzijde, en door de recente centrumbebouwing naast de begraafplaats aan de noordzijde. Het parkeer-/marktterrein het Kampje aan de Westerhorn is onderdeel van het plangebied. Het plangebied heeft diverse eigenaren. Met de meeste ervan zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling. Het plangebied wordt doorsneden door de Stoffer Holtjerweg. Hier ligt de scheiding tussen de 1e en de 2e fase van de ontwikkeling van het centrumplan.

2.2. Plan

2.2.1. Inleiding

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. Hieraan is het cultureel centrum van het dorp, komen de bezoekers in het dorp, worden de evenementen gehouden. Daarna 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. Eelde en Paterswolde zijn samen tot een dubbeldorp gegroeid, met twee kernen aan dezelfde Hoofdweg. Beide hebben ze betekenis op lokale

schaal, waarbij het centrum van Eelde zich vooral in culturele zin sterk onderscheidt. De combinatie van functies in Eelde is de aantrekkingskracht en het karakter ervan.

2.2.2. Dorpse identiteit

Het oude dorp Eelde kenmerkt zich door vrijstaande boerderijen afgewisseld met burgerhuizen aan de hoofdwegen. Rondom de kerk achter de lintbebouwing ontstonden 'wijkjes' met kleine, soms geschakelde woningen. Aan weerszijden van de Hoofdweg, de oude weg van Eelde naar Paterswolde, ontstond vanaf 1900 lintbebouwing met kleine vrijstaande woningen tussen de bestaande boerderijen. De bebouwing is één à twee lagen met een kap. Onder de aanwezige bebouwing bevinden zich enkele beeldbepalende panden die een rechthoekige plattegrond hebben en gedekt zijn met een mansarde kap.

Het dorpse karakter wordt gekenmerkt door verschillende aspecten:

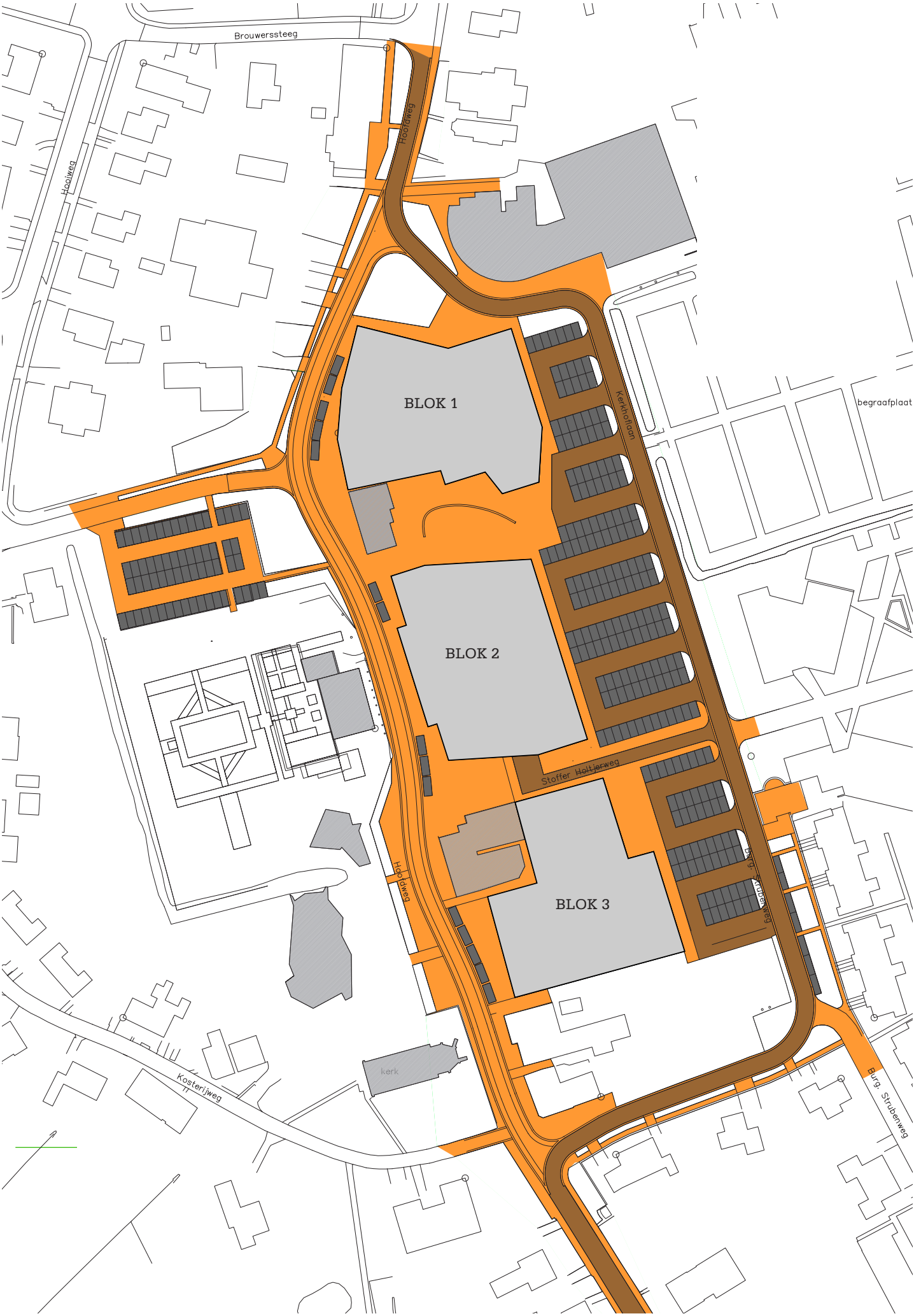
- bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;
- trottoirs liggen op hetzelfde niveau als de straat en hebben een klinkerbestrating in een van de rijbaan afwijkend patroon;
- rond de panden bevindt zich een erfbestrating;
- groene erfafscheidingen;
- hoog opgekroonde bomen in het straatbeeld;
- kleinschalige bebouwing, individueel van karakter;
- duidelijke hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen;
- eenduidige, veelal rechthoekige plattegrond;
- schuine daken met een nok-richting haaks op de straat

(topgevels liggen evenwijdig aan de straat);

- dakhellingen van burgerwoningen tussen 50° en 60°;
- de gevelindeling heeft een hiërarchische opbouw;
- verticale ramen;
- voornamelijk gemetselde gevels (rood/roodbruin) met enkele uitzonderingen van gepleisterde of geschilderde gevels (wit/lichtgrijs);
- gebouwen hebben een plint (zwart of donkergrijs);
- daken zijn gedekt met pannen (rood/gesmoord) of in enkele gevallen met riet;
- dakranden en boeiboorden hebben een bescheiden hoogte.

2.2.3. Samenhang op diverse schaalniveaus

Omdat de vernieuwing van het centrum van Eelde een grote ontwikkeling is, waarbij ook nagenoeg alle bebouwing wordt vernieuwd, is het aspect samenhang van groot belang. Op het niveau van het plan zelf is het van groot belang dat de verschillende bouwopgaven gezamenlijk een eenheid vormen. Eenheid betekent hierbij dat er afstemming is op programmatisch én op architectonisch gebied. Afstemming betekent niet dat alles hetzelfde is; afstemming betekent dat de bebouwing en de openbare ruimte gezamenlijk een hoge visuele kwaliteit bereiken, die past in de in de inleiding beschreven gewenste karakteristiek. Het tweede niveau van samenhang is die van de nieuwbouw met de in te passen bestaande bebouwing. Deze is in het algemeen iets kleiner van schaal, maar rijk in detaillering en drager van het karakter en de identiteit van het dorpse centrum. De aansluiting van nieuwbouw op



de bestaande bebouwing vraagt om een zorgvuldige afstemming. Het derde niveau van afstemming is de inpassing in de ruimere omgeving, en dan met name de west- en noordzijde van de Hoofdweg. Hieraan is Eelde ontstaan, liggen de voornaamste monumenten, is het groen het meest volwassen, en verleent het dorp zijn herkenbaarheid.

2.2.4. Massaopbouw en oriëntatie

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt een groot deel van de aanwezige bebouwing verwijderd. Alleen het Café Boelens en de panden Hoofdweg 69 en 71 worden in de nieuwe ontwikkeling opgenomen. De toekomst van de panden Hoofdweg 63 en 65 is nog ongewis. In de planvorming is vervanging door nieuwbouw als mogelijkheid opgenomen. Het plan is opgebouwd als een stelsel van openbare ruimten die bouwblokken vormen. De openbare ruimte zorgt voor verblijfsruimten die vooral oost-west zijn gelegen en voor gemengde gebieden van verkeer en verblijf in noord-zuidrichting. De Hoofdweg houdt een belangrijke rol in het centrum, waarbij het verschil in karakter van plekken langs de route wordt benadrukt: de noordelijke entree van het centrum, het straatprofiel ter hoogte van het Nijsinghhuus en Café Boelens en de groene brinkachtige ruimte bij het museum en de kerk als zuidelijke entree. De oude structuur van de bebouwing bestaat uit langgerekte bouwblokken. In de Hoofdweg kent de structuur hoofdzakelijk een opbouw uit losse elementen/ woningen en tuinen. Binnen het centrum van Eelde is het karakter meer gesloten en zijn diverse dwarspaden aanwezig. In het

stedenbouwkundig ontwerp wordt het concept van de langgerekte bouwblokken enigszins vervormd. Op deze wijze kunnen de looproutes logisch in elkaar doorlopen. Het middelpunt van de openbare ruimte is een besloten pleintje aan de achterzijde van Café Boelens. Deze plek is het kruispunt van routes in het centrum, en daardoor de ideale plek voor ontmoeting. Het pleintje opent zich naar het oosten, waar de belangrijkste parkeergebieden in een open landschappelijke setting liggen. In het pleinontwerp moet worden gezorgd voor een combinatie van beslotenheid en verblijfskwaliteit met herkenbaarheid en een visuele relatie met het parkeergebied. Tussen de nieuwbouw en de begraafplaats ligt het belangrijkste parkeergebied, ingericht als zo groen mogelijke ruimte om de schaal van het gebied te beheersen. Langs het parkeergebied is de bebouwing hoger en groter van schaal dan aan de Hoofdweg.

2.2.5. Winkelconcept en winkelroute

Uit de analyse van de winkelstructuur blijkt dat het winkelcircuit zich het best kan beperken tot het gebied tussen de C1000 en de Lidl. Tussen deze beide trekkers wordt vooral een winkelplint (met erboven woningen) geïntroduceerd in de vorm van twee nieuwe bouwblokken. Hierdoor is het mogelijk om een circuit te lopen tijdens het winkelen. In de looproute zijn daardoor meer variatiemogelijkheden denkbaar zodat het winkelen interessant blijft voor het publiek. Aan de oostzijde van het winkelcentrum is veel aandacht voor het parkeren, dat toereikend zal moeten zijn voor vooral de supermarkten. Het winkelgebied bevindt zich

in vier gebouwen, waarvan het gebouw van de Lidl en de daarnaast gelegen winkels blijft gehandhaafd. De twee gebouwen met de supermarkten hebben geen alzijdige oriëntatie.

In de 2e fase van het centrumplan wordt qua programma ook gedacht aan maatschappelijke dienstverlening gecombineerd met woningbouw. Toevoeging van commerciële ruimte aan fase 2 wordt niet uitgesloten. Het betreft hier het gebied ten zuiden van de C1000.

2.2.6. Dakenlandschap

Daken zijn kenmerkend voor een dorpse bebouwing. Door het gebruik van verschillende kapvormen en richtingen wordt de compositie van de bouwblokken bepaald. De daken en gevelbeëindigingen bepalen het beeld van het centrum op wat grotere afstand, aan de pleinen en straten van het centrum en vanuit de woningen.

2.2.7. Architectuur/signatuur

Het uitgangspunt voor de architectuur is een samenhangend, harmonieus dorps geheel. Om dit te bereiken is afstemming in korrelgrootte, vorm, maat en schaal en materiaalkeuze bepalend. Deze afstemming zorgt voor verwantheid met de sfeer rond de bestaande historische panden (niet die van contrast). De nieuwe architectuur zal niet historiserend van aard moeten zijn, maar er moet een aantrekkelijke en tijdloze architectuur worden gevormd die aansluit bij de bestaande panden; eigentijds maar verwant en verwijzend naar de historie. De bebouwing aan de daktuinen boven de winkels kan een meer informeel en eigentijds karakter krijgen.

KAART VOLGT NOG

De bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte moeten voorts op een natuurlijke manier onderscheid maken in functies en gebruik. Het gaat hier om onderscheid tussen privé en openbaar, of tussen snel en langzaam verkeer.

2.3. Verkeer

2.3.1. Inleiding

In het stedenbouwkundig plan wordt de route via de Kerkhoflaan-Burg. Strubbenweg beter geschikt gemaakt voor doorgaand en lokaal verkeer. Dit om de Hoofdweg te ontlasten en deze aangenamer voor het langzaam verkeer te maken. De inrichting van de Hoofdweg naar een erfachtig verblijfsgebied komt de kwaliteit ten goede. Het gemengde gebruik door alle soorten van verkeer biedt mogelijkheden voor een duurzaam veilig verblijfsmilieu. Bevoorradend verkeer gaat ook via de route langs de begraafplaats. De bus blijft van de Hoofdweg gebruik maken.

2.3.2. Logistieke ontsluiting en geluid

Elk nieuw gebouw krijgt een eigen oplossing voor het laden en lossen. Bij de nieuwe supermarkt is de expeditie inpandig, bij de blokken 1 en 2 komt een expeditiegang. Het laden en lossen op de openbare ruimte wordt tot een minimum beperkt. Boven de locaties waar de expeditie plaatsvindt, wordt niet gewoond. Hinder van geluid en stank wordt bestreden.

2.3.3. Gebouwde parkeeroplossingen en parkeren op maaiveld

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte vond in 2009 en 2010 een parkeeronderzoek plaats. In de planvorming wordt aangesloten bij landelijk geldende

parkeernormen, die op basis van de recent gehouden verkeerstellingen worden gepreciseerd.

Voor de woningbouw geldt een parkeernorm van 1,5-1,7 plus 0,3 voor bezoekers. Per te realiseren woning wordt 1 parkeerplaats inpandig opgelost. Hiertoe wordt onder één van de gebouwen een parkeergarage gerealiseerd. De inrit van de garage bevindt zich aan de Stoffer Holtjerweg. Omdat in de garage ook door bewoners van de andere nieuwbouwwoningen wordt geparkeerd is de ontsluiting van de garage voor voetgangers, onderdeel van de winkelplint, goed herkenbaar vanuit de openbare ruimte.

2.3.4. Ontsluiting woningen 2e maaiveld

Om de winkelplint zoveel mogelijk aaneengesloten te laten is het aantal opgangen naar de bovenwoningen beperkt. De stijgpunten liggen in de gevellijn. De stijgpunten zijn goed herkenbaar als bijzondere adressen; ze zijn uitnodigend, transparant en licht. Ze geven goed weer dat ze de bovengelegen verdieping ontsluiten.

2.4. Duurzaam bouwen

2.4.1. Energie

Voor het plan geldt de EPC van 0,6. Dit is wettelijk. Bij deze EPC zijn isolatie en winddichtheid van de schil van de woningen in het bijzonder van belang.

Bij het nemen van maatregelen op het gebied van energie zijn de volgende aandachtspunten van belang om negatieve gevolgen voor gezondheid en woonkwaliteit te vermijden:

- het voorkomen van geluid-emissies van installaties ten behoeve van energiebesparing

en de realisatie van een gezond binnenklimaat; het gaat hierbij om apparatuur, maar ook om leidingen en aansluitingen

- het besteden van bijzondere aandacht aan geluidswering tussen verschillende woningen, geluidswering van buiten en geluidswering tussen ruimtes in woningen ten opzichte van elkaar; voorkeur voor woningen in geluidklasse 2.

2.4.2. NPW

Voor het plan geldt de inspanningsverplichting voor de realisatie van alle vaste en kostenneutrale maatregelen van het Nationaal Pakket Woningbouw.

2.4.3. Akoestiek

Vrachtwagens moeten zo min mogelijk steken om op de laad- en losplek te komen. Laden en lossen gebeurt zo veel als mogelijk binnen of met een sluis.

Waar nodig wordt akoestisch glas aangebracht. Eventuele ventilatieopeningen worden gedempt uitgevoerd. Openslaande ramen zijn voorzien van dubbele kierdichting.

Ook intern wordt voor voldoende akoestische scheiding tussen woningen en winkels gezorgd. Condensators van koelingen worden binnen geplaatst in plaats van buiten aan de gevel of op de openbare ruimte. Dit voorkomt geluidsoverlast en klachten over visuele hinder. Daarnaast kan de restwarmte nuttig gebruikt worden.

KAART VOLGT NOG

3. De openbare ruimte

3.1. Algemene uitgangspunten

De inrichting van de openbare ruimte is evenwichtig en harmonieus en heeft een ingetogen en dorps karakter. Bij de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied is dit de leidraad voor de sfeer. In de Hoofdweg loopt de bestrating van gevel naar gevel, en wordt er beperkt onderscheid gemaakt in functie (rijbaan, parkeerstrook, trottoir, privé erven) door een ander materiaal, een molgoot als scheiding of door toepassing van een ander motief of afwijkend patroon met hetzelfde materiaal. De gebruikte materialen hier zijn gebakken klinkers en andere natuurlijke producten. Het plan kent verschillende soorten wegen, plekken en andere openbare ruimten, die elk hun specifieke manier van bestraten vragen. De stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken van de gevels van straten en pleinen vormen de beeld dragers, de bestrating dient dit op een ingetogen wijze te ondersteunen. Het inrichtingsplan moet duurzaam en doelmatig zijn.

3.2. Programma

3.2.1. Parkeerplaatsen (afmetingen parkeervak + wegen)

Parkeerplaatsen op geconcentreerde parkeerplaatsen zijn haaks, 2,5x5 meter, en gemaakt van een ander materiaal dan de rijbaan. Parkeerplaatsen in de erfgebieden zijn langsparkeerplaatsen, 1,8x6 meter, en gemaakt van hetzelfde materiaal als de rijbaan of de trottoirs. De parkeerplaatsen worden duidelijk gemarkeerd.

3.2.2. Opstelruimte winkelwagens en fietsen

Winkelwagens bevinden zich bij

de supermarkten inpandig. Op het parkeerterrein bevinden zich maximaal twee stallingsplekken voor winkelwagens. Deze worden gematerialiseerd in de lijn van het straatmeubilair.

3.2.3. Opstelruimte reclame-uitingen

Reclame die niet aan de gevel vastzit, mag in een strook van 80cm buiten de gevel op straat worden geplaatst. Deze zone wordt niet gemarkeerd.

3.2.4. Voetgangersdomein

De voetganger staat centraal in de openbare ruimte van het centrum. De Hoofdweg wordt zo ingericht dat de voetganger zich er thuis voelt. Het erf voor de voetganger breidt zich uit tot aan de rand van de parkeerterrein aan de andere zijde van het centrumgebied. Het toe te passen materiaal is traditioneel, duurzaam en mooi verouderend. Het is opneembaar, bestaat uit verschillende formaten en kan accentkleuren en iets afwijkende materialen voor accenten hebben.

3.2.5. Straatmeubilair

Straatmeubilair wordt in bescheiden mate toegepast. Stallingsplekken van fietsen en winkelwagens zijn geconcentreerd op een beperkt aantal plekken. Zitbanken bevinden zich op pleinen en langs veelgebruikte routes. Straatmeubilair belemmert geen vanzelfsprekende gidslijnen voor mindervaliden. Straatmeubilair is van hoogwaardig niveau, en zorgt samen met de andere materialen voor een nieuwe eenheid in het centrumplan. Het straatmeubilair is terughoudend van kleur, en onderdeel van één familie van samenhangende materialen. De eerste keuze is

een beperking in de hoeveelheid meubilair. Straatmeubilair wordt alleen geplaatst op goed gekozen plekken. De tweede keuze is die voor één RAL kleur voor alle materialen (met uitzondering van hout). De voorgestelde RAL kleur is 7043, donkergrijs. De derde keuze is dat de elementen (banken, prullenbakken, fietsenstalvoorzieningen, winkelwagenstallingen, geleidepalen) aan elkaar verwant zijn. Losse elementen (terrasmeubilair) zijn van mooi, duurzaam materiaal. Terrasvoorzieningen zijn niet aan de vloer bevestigd.

3.2.5. Openbare verlichting

Een verlichtingsplan maakt onderdeel uit van het Inrichtingsplan. Verlichting zorgt voor helderheid en veiligheid en verhoogt tegelijkertijd de sfeer. Openbare verlichting bevindt zich niet aan de bebouwing. Lichtmasten en armaturen zijn van RAL 7043. De keuze voor de openbare verlichting wordt afgestemd op het straatmeubilair.

3.2.6. Bebording en overige elementen

Straatnaamborden zijn op de gevel geplaatst. Verkeers- en verwijsborden worden zoveel mogelijk op lichtmasten geplaatst. Overige objecten in de openbare ruimte (reclamezuilen, ondergrondse containers, informatieborden, bewegwijzering, brievenbus, bushalte/abri, etc) staan op logische plekken zonder aandacht op zich te vestigen.

3.3 Verkeerskundig concept

3.3.1 Verbliffsgebied

De Hoofdweg en de aangrenzende voetgangersgebieden worden

4.
Bomen

losse laan

solitair of in groepen

kerk

3.
Vijf pleinen

terrassenplein

winkelplein

grasplein met
parkeervoorziening

erfbrink

2.
Openbare ruimte

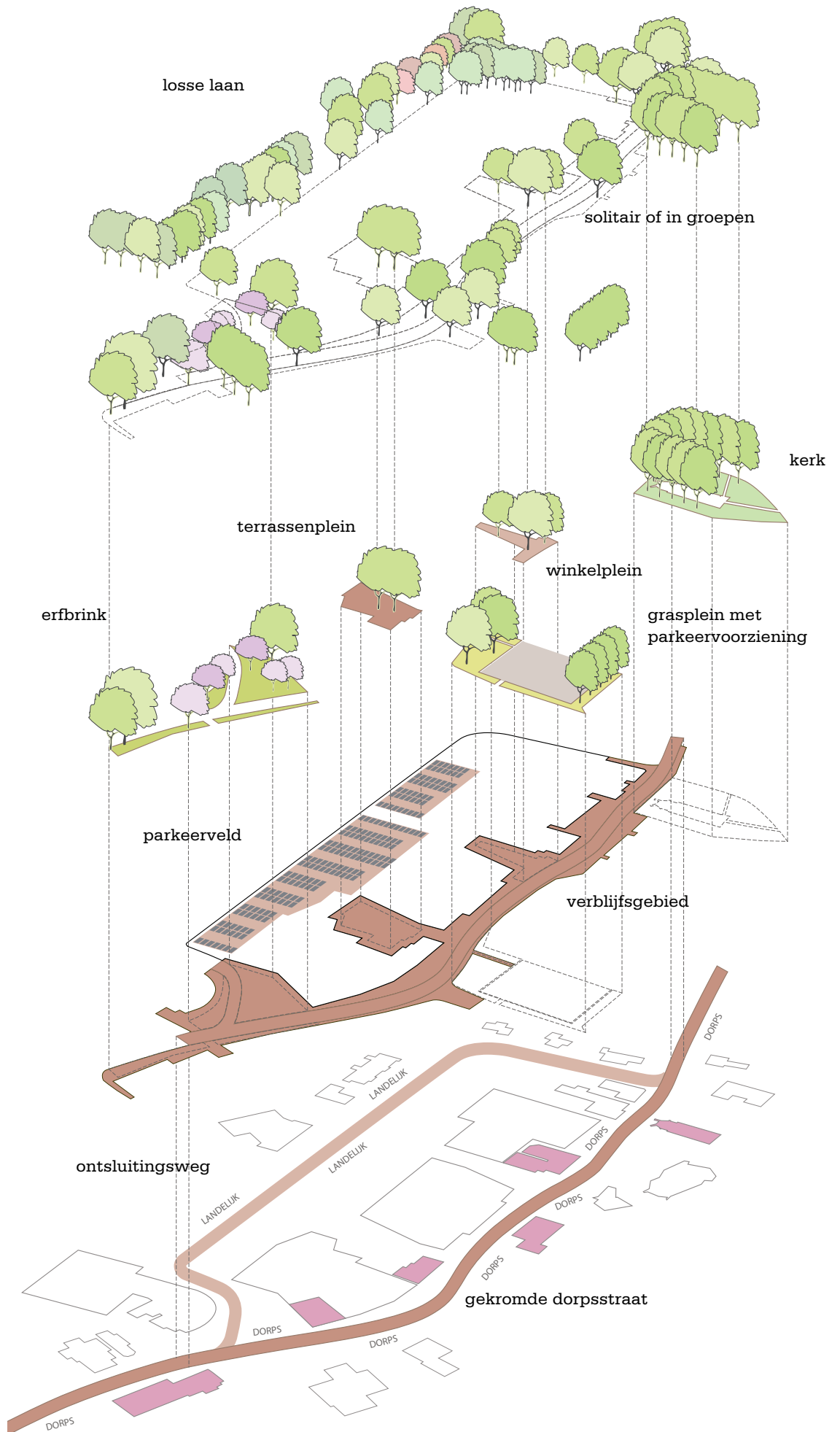
parkeerveld

verblijfsgebied

1.
Dorpsstraten

ontsluitingsweg

gekromde dorpsstraat



gezien als verblijfsgebied, dat wil zeggen dat er weinig onderscheid wordt gemaakt in de ruimte voor de verschillende verkeersgebruikers. De maximale snelheid voor het hele centrum is 30 km/u, en ook het verblijfsgebied zal deze maximum snelheid hebben. Daarom wordt geen woonerf gemaakt, maar wordt de rijbaan en worden de parkeerplaatsen wel aangegeven. Er worden geen hoogteverschillen en opsluitbanden toegepast; door de plaatsing van bomen en elementen, en door de duidelijkheid van de inrichting, wordt het gebruik als verblijfsruimte waar het rijdend verkeer te gast is, vorm gegeven.

3.3.2. Verkeersgebied

De Kerkhoflaan en het aangrenzende parkeerterrein zijn functioneel ingericht. Parkeerplaatsen zijn duidelijk gemarkeerd, en de rijbaan wordt met banden opgesloten.

3.4. Groenstructuur

Het groene karakter van het dorpshart zal worden versterkt. Oude inheemse boomsoorten als essen, eiken en iepen passen daar goed bij. Hoog opgekreonde bomen in rijen kunnen de wegen markeren, bomen met een dakvorm zijn geschikt om onder te parkeren. De structurele boombeplanting wordt eenduidig vorm gegeven. Solitaire bomen of boomgroepen worden als bijzondere objecten behandeld. De kwalitatief goede bomen worden in het plan geïntegreerd, zo nodig door verplaatsing. Het karakter en de kwaliteit van bestaand en nieuw groen zijn belangrijker dan de kwantiteit. In de groenstructuur worden de verschillende karakters van het centrumgebied benadrukt:

lommerrijk en statig langs de Hoofdweg, sterk en functioneel langs de Kerkhoflaan. In beide ruimtesoorten wordt zoveel mogelijk plaats gemaakt voor grasbermen.

3.5. Waterhuishouding

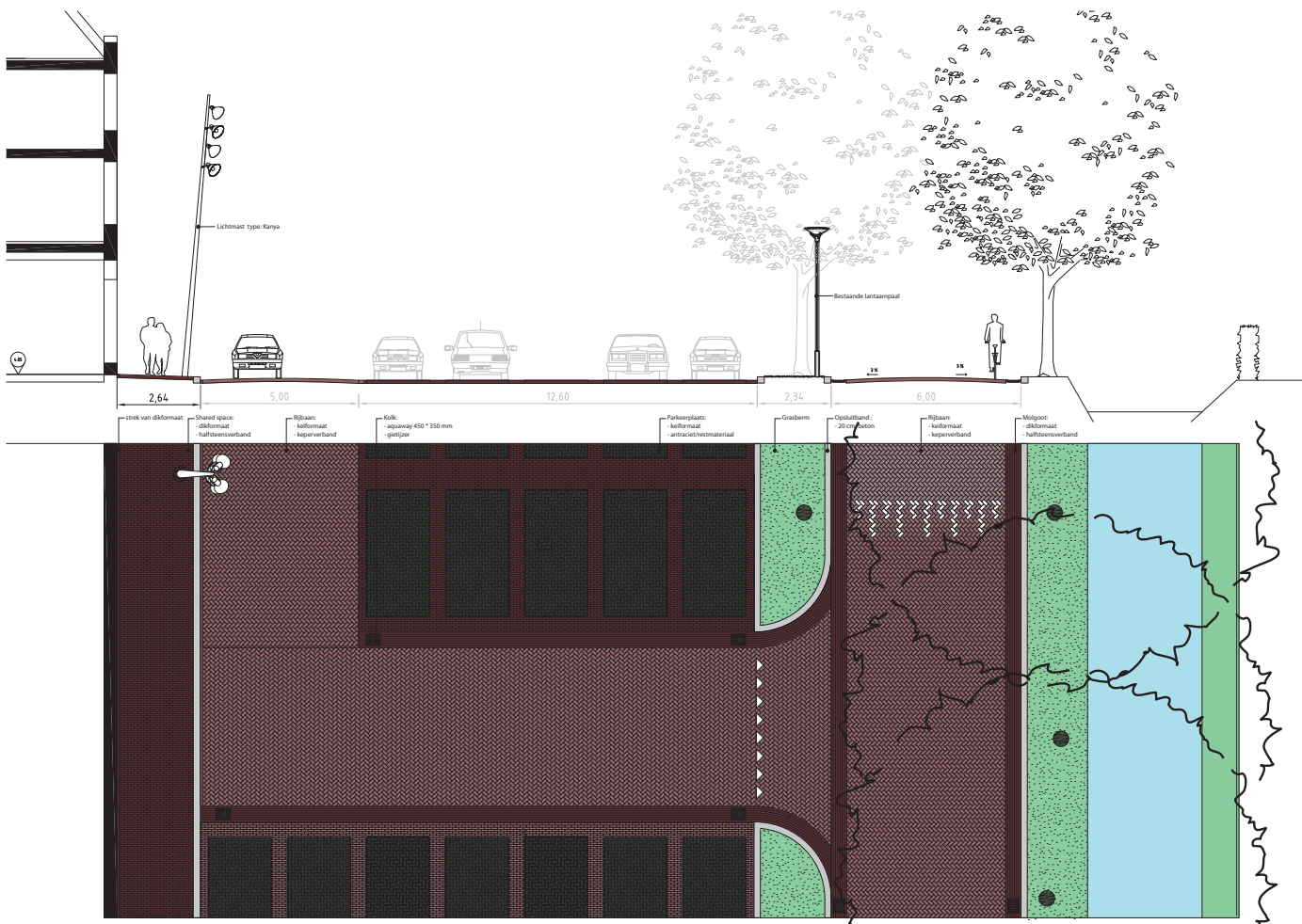
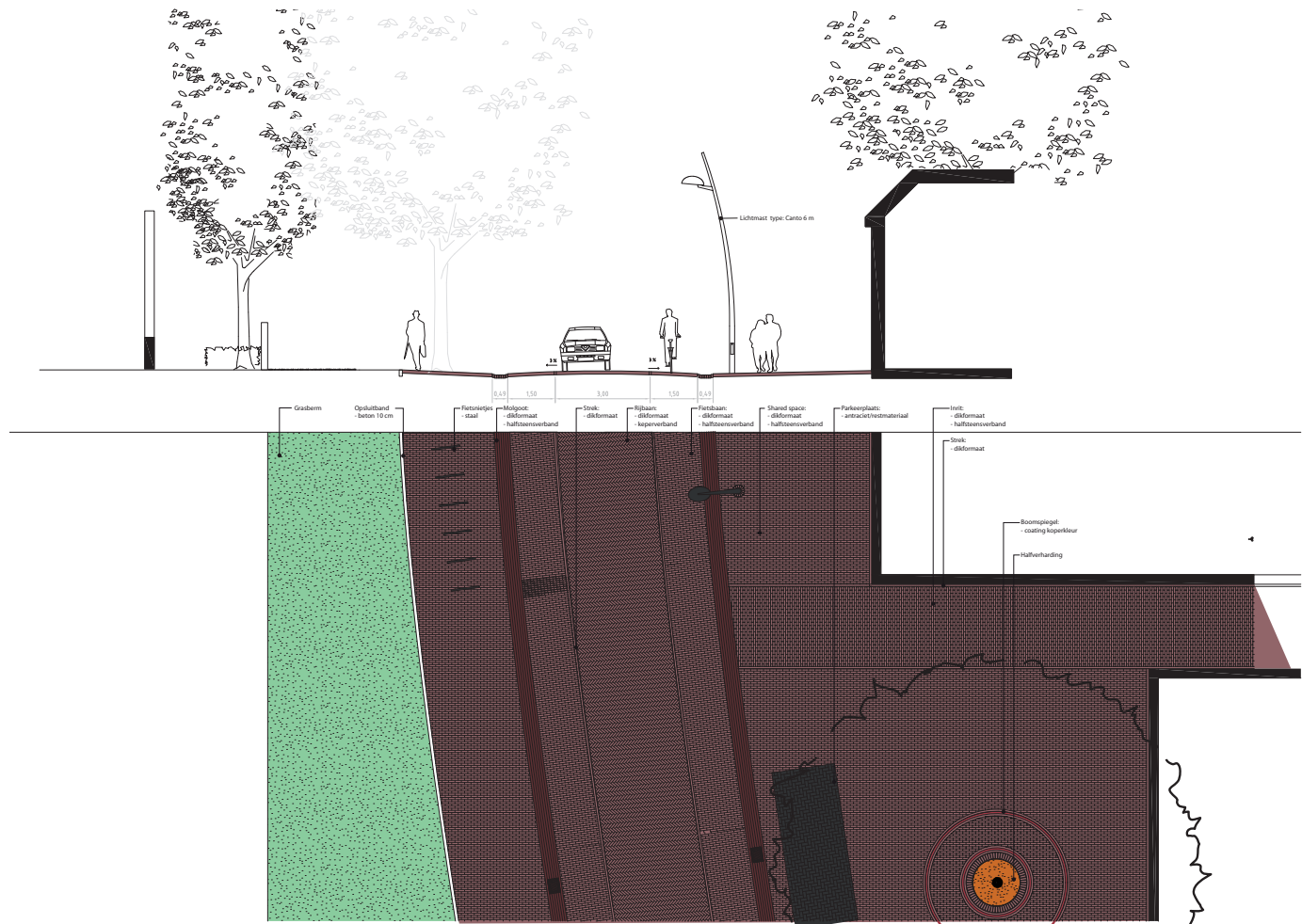
Voor het centrumgebied is een waterhuishoudkundig concept opgesteld. Alle bestaande riolering zal worden vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel. Het vuilwaterriool sluit aan op bestaande systemen. Het hemelwaterriool wordt als ring in de straten van het centrum aangelegd en noordwaarts aangesloten op het systeem van de gemeente. In het noordwesten van de gemeente is reeds voorzien in een systeem waarin voldoende waterbuffering als compensatie van de extra verharding van het centrum aanwezig is.

3.6. Materialen en kleurgebruik

- bestrating van het voetgangersgebied en de Hoofdweg is van warm roodbruin gebakken materiaal, aangevuld met grijsroze natuursteen en donkergrijze betonbanden op overgangen;
- bestrating van het gebied aan de Kerkhoflaan is van warm roodbruin gebakken materiaal, aangevuld met contrasterend materiaal voor de parkeervakken en donkergrijze betonbanden;
- zie voor overige materialen en kleuren de voorgaande paragrafen.

3.7. Profielen

In de profielen op pagina 21 wordt het principe van de inrichting van de openbare ruimte zichtbaar.



4. De bebouwing

4.1. Inleiding

Eelde heeft de ruimtelijke karakteristiek van een lintvormig esdorp. De te behouden ruimtelijke elementen zijn leidend in de ruimtelijke opzet van het plan. Het centrum moet daarin de dorpse schaal behouden.

De ontwikkeling moet één geheel vormen, met respect voor de aanwezige elementen. De gebouwen hebben zoveel mogelijk een alzijdige kwaliteit, waarbij gezien de variatie in context niet elke gevel op dezelfde wijze dient te worden behandeld.

Verder zijn de volgende kenmerken van belang:

- gebouwen dragen bij aan de levendigheid en veiligheid van de openbare ruimte;
- gebouwen zijn flexibel en multifunctioneel. Flexibiliteit voor de toekomst van de winkelverdieping is belangrijk;
- gebouwentrees voor voorzieningen, woningen, auto's of expeditie zijn uitnodigend en duurzaam vorm gegeven. De gebouwentrees zijn steeds gesitueerd aan de openbare ruimte. Voor woningen die boven de winkels zijn gelegen geldt dat de centrale entree een prominente plek aan de openbare ruimte moet hebben, terwijl de woningen op de verdieping aan een tweede maaiveld worden ontsloten;
- gebouwen zijn klassiek noch banaal. Ook zijn ze niet abstract, grootschalig of goedkoop;
- het ontwerp van het daklandschap is integraal onderdeel van de opgave;
- elk gebouw is opgevat als één compositie waarbinnen verschillende entiteiten een geheel vormen. Dat wil

zeggen dat de buitengevel is opgebouwd uit onderdelen die afzonderlijke kwaliteiten kennen, maar samen ook een eenheid zijn.

4.2. Architectuur

- in de gevel overheerst de verticale gevelindeling, die geen vorm van repetitie mag opleveren. Om individualiteit te suggereren wisselen brede en smalle maten elkaar af;
- er is maar beperkte ruimte voor gevelplastiek op de begane rond om de doorgaande winkelgevel niet te belemmeren;
- gebouwen zijn rijk aan details waardoor er veel aan te ontdekken is. Dit betekent niet dat gevels betekenisloos gedecoreerd zijn, maar dat details bijdragen aan de identiteit van het centrum als geheel en aan verschillende gevels afzonderlijk;
- winkelpuien zijn niet neutraal, maar open en uitnodigend. Ze zijn onderdeel van de verticale gevelopbouw van het hele gebouw;
- hoekpanden worden overhoeks ontworpen. Dit betekent niet dat beide gevels gelijkwaardige voorzijden zijn, maar dat ze gelijke aandacht verdienen;
- omdat de begane grond geheel bebouwd is, is het ontwerp van de daken ervan tot daktuinen of dakpleinen (het tweede maaiveld) verplicht. Deze ruimten zijn de collectieve voorruimte en buitenruimte voor de boven de winkellaag gelegen woningen;
- gevels aan de Hoofdweg zijn lager dan de gevels aan het parkeerterrein. Deze overgang dient in het gebouwontwerp te worden vorm gegeven (aan de

- tussenstraten en pleinen);
- woningen dienen goede buitenruimtes te hebben. Deze liggen op de binnenterreinen, maar ook aan de openbare ruimte. Aan de Hoofdweg mogen geen uitkragende balkons worden gemaakt; Franse balkons en loggia's zijn wel toegestaan. Aan alle andere zijden zijn uitkragende balkons tot circa 1,5 meter toegestaan;
- privé buitenruimten worden ook binnen de bouwblokken gesitueerd. De buitenruimte maakt een wezenlijk deel uit van de ontwerp opgave;
- doorgaande luifels zijn niet toegestaan. Zonweringen, passend in het gevelontwerp, hebben de voorkeur;
- reclame zal voor het hele centrum gelijk, samenhangend en eenduidig zijn. Hiervoor wordt één standaard ontworpen;
- het ontwerp van de gevel-reclame is onderdeel van de architectonische opgave;
- reclame is alleen toegestaan op de begane grond. Reclame binnen het gevelvlak (de gevelplaat) is altijd toegestaan;
- rolluiken aan de buitenzijde van de glaspui zijn niet toegestaan;
- eventuele installaties en airco's (behoudens eventuele schoorstenen van woningen) mogen niet zichtbaar zijn, niet van dichtbij, noch van veraf;
- straatnaam-aanduidingen en huisnummers worden in het gevelontwerp geïntegreerd.

4.3. Welstandscriteria

4.3.1. Ligging

Gebouwen staan op maaiveld. Entreeniveaus zijn gelijk aan het aangrenzende openbaar gebied. Gebouwen zijn rechtstreeks



Rijke detaillering



Verticale gevelindeling



Overhoeks ontwerpen



Reclame onderdeel van de architectuur



Kleuren als onderdeel van identiteit



Luifels per pand ontwerpen



Opbouw op verschillende niveaus



Herkenbaar verleden



Kwaliteit in alle onderdelen



Gevarieerd daklandschap



Individualiteit



Uitnodigende puien

georiënteerd op de openbare ruimte.

4.3.2. Gevelopbouw, massa, vorm en korrelgrootte

- toegestaan zijn één winkellaag (begane grond) en twee woonlagen, afgedekt met een kap. Op de op de plankaart aangegeven plek in blok 1 mag eenmalig een derde woonlaag worden gemaakt;
- onder Blok 2 is een parkeerkelder toegestaan
- de korrelgrootte (breedtemaat) van de individueel herkenbare geveldelen is herkenbaar;
- elke 'korrel' staat op de grond: er zijn geen doorlopende glaspartijen bij de winkels;
- de hoogte van de eerste woningvloer bedraagt maximaal 4,8 meter ten opzichte van het maaiveld;
- de goothoogte is maximaal 9 meter;
- de nokhoogte is maximaal 12 meter; met op de op de plankaart aangegeven plaats een hoogteaccent van maximaal 15 meter;
- de gevel heeft een overwegend verticale geleiding;
- de gevel heeft een hiërarchische opbouw;
- de vormgeving, en de textuur of de kleur van elke individueel herkenbare gevel is verschillend van zijn burens;
- de gebouwen hebben overwegend een kap, afgedekt met een keramische pan, de kaphelling ligt tussen de 50° en 60°;
- kozijnhoogtes liggen per verdieping op verschillende niveaus.

De hiervoor genoemde maten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

4.3.3. Materiaal- en kleurgebruik

In principe wordt een traditioneel kleur- en materiaalgebruik nagestreefd van natuurlijke materialen: baksteen, pleisterwerk, houten ramen en kozijnen, gebakken pannen of materialen met een gelijkwaardige kwaliteit en uitstraling. Een kleurenpaletboekje behoort bij dit beeldkwaliteitplan.

- toe te passen materialen zijn duurzaam en tijdloos, geschikt om gebouwen van nu mee te maken;
- keuze van materialen is op elkaar afgestemd;
- detaillering is zorgvuldig en duurzaam;
- gesloten geveldelen zijn bekleed met gebakken materialen, eventueel aangevuld met keim- of gevelschilderwerk;
- de kleur van het gebakken materiaal is gebonden aan een gedefinieerd kleurengamma tussen helder oranje en donkerbruine aardekleuren. Per blok mag 10% van de gevels daarvan afwijken met lichtere kleuren. Zwarte of paarsbruine baksteen is ongewenst;
- dakbedekkingen, voor zover niet horizontaal, zijn van gebakken materiaal of leisteen,
- gevels van de woningen aan de binnenterreinen kunnen van afwijkende materialen zijn. Ook dan geldt de eis van duurzaamheid en zorgvuldigheid;
- winkelpuien en gebouwentrees zijn transparant. Veiligheidsvoorzieningen zijn tenminste 70% transparant en liggen achter de glaspui;
- de kleur van kozijnen, dakgoten, decoraties en accenten in de gevels zijn licht van kleur.

4.3.4. Reclame-uitingen

Reclame-uitingen zijn:

- geïntegreerd in de architectuur
- achter de pui gesitueerd
- conform een nader te bepalen standaard-uitgangsbord.

De winkelier mag kiezen uit één van deze mogelijkheden. Reclame-uitingen op straat (losstaand) zijn vermeld onder 3.2.3.

4.4. Bijzondere aspecten

4.4.1. Erfafscheidingen/hekwerken/poorten

De genoemde elementen worden integraal mee-ontworpen door de architect.

4.4.2. Slapende gevels

Gevels die een tijdelijke situatie betreffen (slapende gevels) worden kwalitatief afgerond, alsof het een definitieve situatie betreft. Dat wil zeggen dat de gevels van een deugdelijke, duurzame gevelbekleding moeten worden voorzien.



Variatie in gootlijn



Transparant en toegankelijk



Individualiteit



Accenten op bijzondere plekken



Afwisseling in pandbreedte



Eigentijdse elementen en architectuurtaal



Ornamenten op de juiste plekken



Reclame binnen kaders



Waken voor overdaad



Warme gevelkleuren

5. Proces

Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp met stedenbouwkundige randvoorwaarden is in november 2010 als uitgangspunt voor de verdere uitwerking vastgesteld. De architectenselectie heeft na de zomer van 2010 plaatsgevonden. Tevens is een marktonderzoek naar de woningbehoefte gehouden.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is in november 2010 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarmee de volgende stap in het proces is gezet. Deze bestaat uit vijf parallel lopende activiteiten:

1. De opstelling van het definitief stedenbouwkundig ontwerp
2. De opstelling van het beeldkwaliteitplan
3. De opstelling van het bestemmingsplan
4. De opstelling van het schetsontwerp voor bebouwing
5. De opstelling van het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is de aansturing voor deze activiteiten primair bij RVG Development gelegd. Door de ontwikkelaar is in samenspraak met de gemeente Rijnboutt als stedenbouwkundig adviseur ingeschakeld. Door Rijnboutt wordt de architect begeleid, om de beoogde kwaliteit van het gebied te kunnen waarborgen.

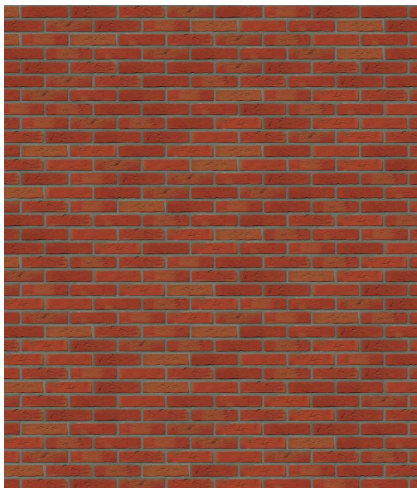
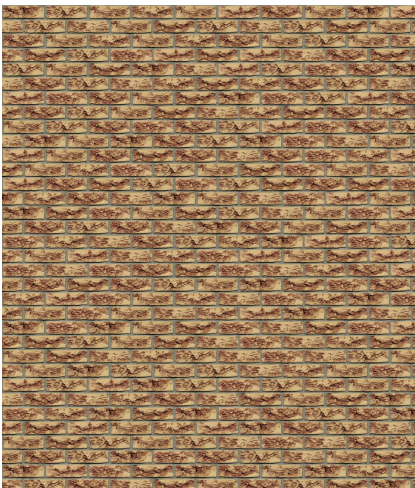
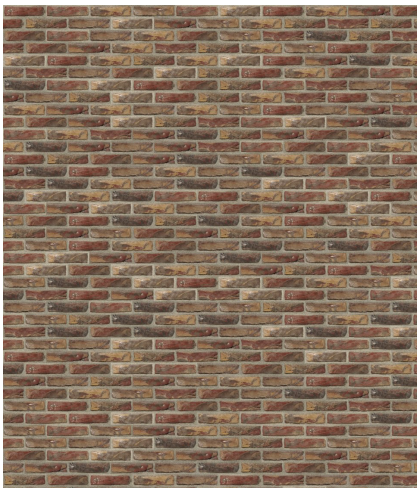
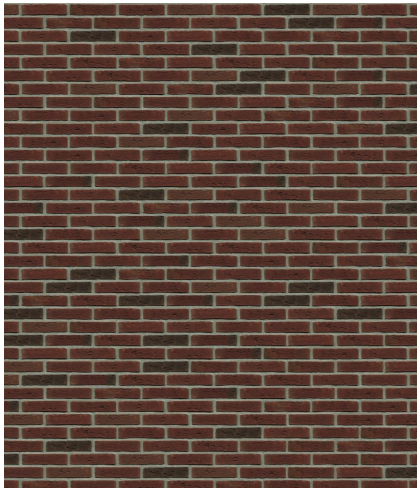
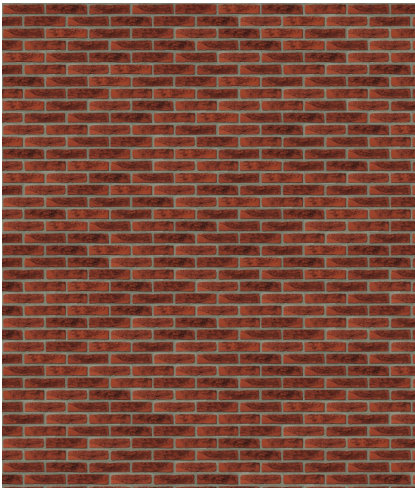
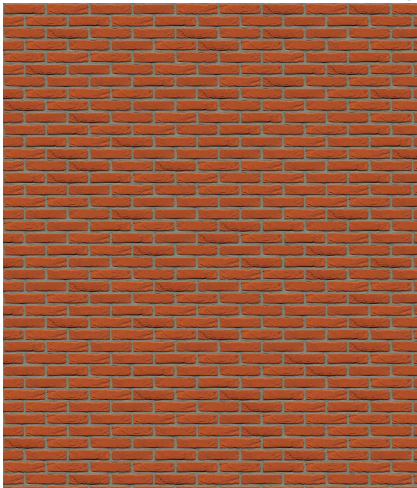
De projectgroepstructuur blijft bestaan, waarin ook de voortgang van de stedenbouw-kundige planvorming, de bouwplan-ontwikkeling en de ontwikkeling van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden besproken. In het totstandkomingsproces van de bouwplannen worden de volgende deelproducten besproken:

1. Stedenbouwkundige massa-studie
2. Schetsontwerp architectuur en sfeer
3. Voorlopig ontwerp architectuur
4. Definitief ontwerp architectuur

Deze onderwerpen zullen, afhankelijk van het communicatie-proces, eveneens besproken worden met de klankbordgroep. Bouwplannen worden getoetst door de welstandscommissie na goedkeuring door de projectgroep. De welstandscommissie zal toetsen op basis van de welstandscriteria die in dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.



verharding



bebouwing

