

Groote Veen
Beeldkwaliteit Architectuur





voorbeeld van een wadi met cascade

Het plan

Groote Veen is ontworpen als nieuwe wijk waar ruimte is voor woningen, een multifunctionele accommodatie (MFA) en de opvang van hemelwater. De ligging is bijzonder, tussen het dorp Eelde en de landgoederenzone ten oosten van Eelde. Deze elementen hebben geleid tot een planconcept met als thema landgoed. De MFA wordt ingezet als een landhuis, met daaromheen een grote vijver. De vijver krijgt aan de noordzijde een klein appartementengebouw als beëindiging. De wijk krijgt een groene uitstraling, onder andere met lanen die een relatie met de landgoederenzone leggen. De bebouwing sluit aan bij het dorps karakter van Eelde, door ruime kavels, beperkte bouwhoogtes en variatie in vorm, rooilijn en type.

Ruimtelijke dragers

Ruimtelijk kent Groote Veen een aantal dragers. Deze bijzondere openbare ruimtes geven de woningen die daaraan liggen een bijzondere extra kwaliteit, waar met dit beeldkwaliteitplan dan ook op aangesloten wordt.

Aan de noord- en zuidzijde van het plan bevinden zich brede lanen, met meerdere rijen bomen en ruime groene berm.

De wadi voert het regenwater van het zuidelijke plangebied geleidelijk af richting de vijver via een cascade. De wadi bevat alleen water tijdens en kort na een regenbui. Naast deze wadi is, hoger en droog gelegen, ruimte voor speelgelegenheid.

Meer ten westen van de wadi ligt de bomenweide, een brede groene ruimte. Deze ruimte buigt licht af richting de vijver en is door zijn breedte ideaal om te spelen.

Dwars door het plangebied ligt de Veenweg, een historisch onverhard pad enkel toegankelijk voor



stedenbouwkundig plan Groote Veen



voorbeeld van variatie in bebouwing



verkeerstructuur Grootte Veen



groenstructuur Grootte Veen



Grootte Veen vanaf het zuiden



de bomenweide

voetgangers. Langs dit pad komen woningen die met hun voorkanten op de Veenweg gericht zijn. Ten noorden van de Veenweg bevindt zich de grote vijver. Dit is de belangrijkste openbare ruimte waar de voorkanten van de woningen op gericht zijn. De appartementen oriënteren op de vijver aan de zuidzijde en de landgoederenzone aan de oostzijde. Tot slot zijn er nog twee rustige, groene woonstraten, centraal in het plan en aan de noord-westzijde.

Verkeer en parkeren

De auto krijgt een ondergeschikte rol in het plan. Er zijn twee hoofdentrees in het plangebied. Eén takt aan op de Burg. J.G. Legroweg, de ander takt aan op de Esweg. De aansluiting van de MFA op de Burg. J.G. Legroweg is kort gehouden, zodat overlast voor de woningen tot een minimum beperkt zal worden. Alle wegen zijn twee richtingsverkeer en zijn 5,5 meter breed. Uitzondering hierop is de entree aan de Eswezijde, waar de weg het karakter van een singel heeft, met een brede middenberm. Om goed aan te sluiten op het dorp zijn voor langzaam verkeer op drie punten verbindingen gemaakt met de Wolfhorn. De Veenweg behoudt zijn karakter als onverharde voetgangersroute. Het parkeren vindt grotendeel plaats op eigen terrein. Voor rijwoningen worden parkeerplaatsen gecreëerd in parkeerkoelers binnen de bouwvlek. Er wordt slechts sporadisch geparkeerd in de straat.



Algemeen geldend



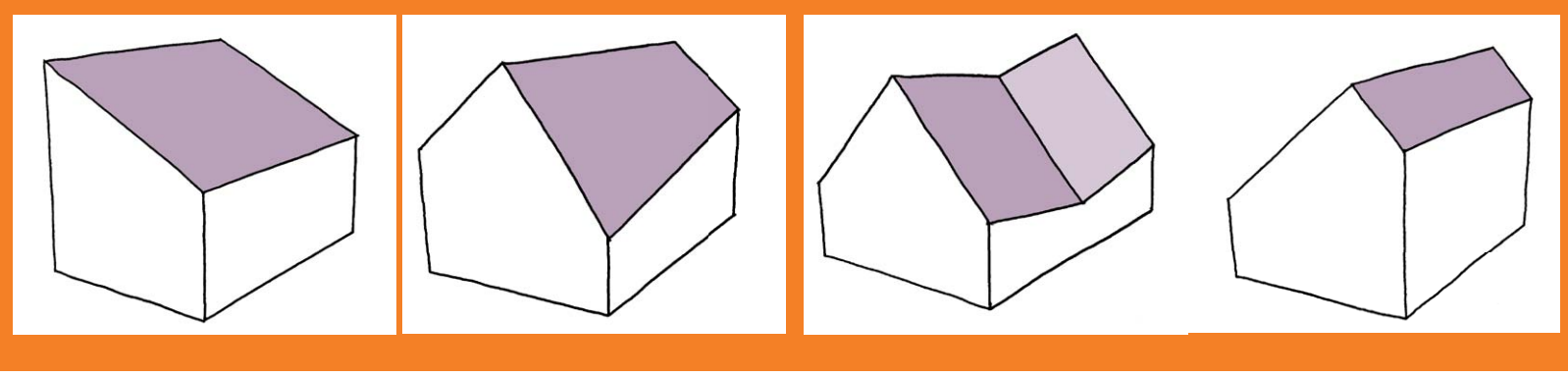
maquette van Grootte Veen

In dit deel worden de algemeen geldende regels voor alle nieuw te realiseren woningen in Grootte Veen beschreven. Er wordt ingegaan op de kapvorm, kleur en materiaal, bouwvolume, rooilijn en plaatsing op de kavel, parkeren en de erfafscheiding. Vervolgens worden enkele specifieke deelgebieden nader beschreven.

Voor het gehele beeldkwaliteitplan geldt dat de getoonde foto's een impressie geven van het na te streven beeld. De tekst is altijd leidend boven de foto's.



voorbeeld in Grootte Veen



schematische voorbeelden van asymmetrische kappen

Kapvorm

Voor Grootte Veen is gekozen voor een ontwikkeling door verschillende professionele ontwikkelaars, maar waar tevens veel ruimte is voor particulier opdrachtgeverschap. Tezamen met de vrijheden die dit beeldkwaliteitplan biedt, levert dit een gevarieerd, dorps beeld op. Om de wijk toch een samenhangend karakter te geven, wordt gekozen voor één bindend thema: de dakvorm.

In de omgeving van Eelde valt op dat veel woningen een asymmetrisch dak hebben. Bij veel woningen verschilt de goothoogte aan weerszijden van de kap. Daarnaast komt het ook vaak voor dat de nok ook in hoogte verspringt. Voor Grootte Veen geldt dan ook dat alle woningen een kap krijgen die asymmetrisch van vorm is.

De kap voldoet aan ten minste één van de volgende kenmerken:

- de gootlijnen aan weerszijden van de kap liggen op verschillende hoogtes;
- de gootlijn ligt niet horizontaal, maar scheef of geknikt;
- de noklijn ligt niet horizontaal, maar scheef of geknikt;
- er wordt een lessenaarsdak gebruikt.

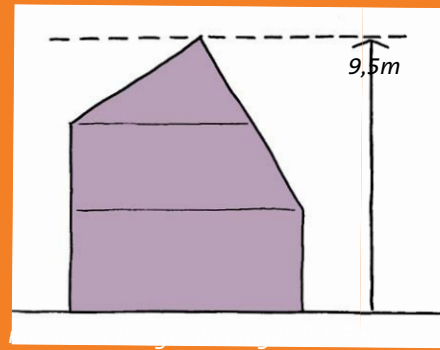
Verder geldt:

- de hellingshoek van de kap is minimaal 25° ten opzichte van horizontaal;
- een reguliere wolfskap voldoet niet;
- deze regels gelden voor alle woningen, met uitzondering van de appartementen en de MFA.



verspringingen in kappen leveren een informeel beeld op





voorbeeld van twee lagen met kap nabij Groote Veen

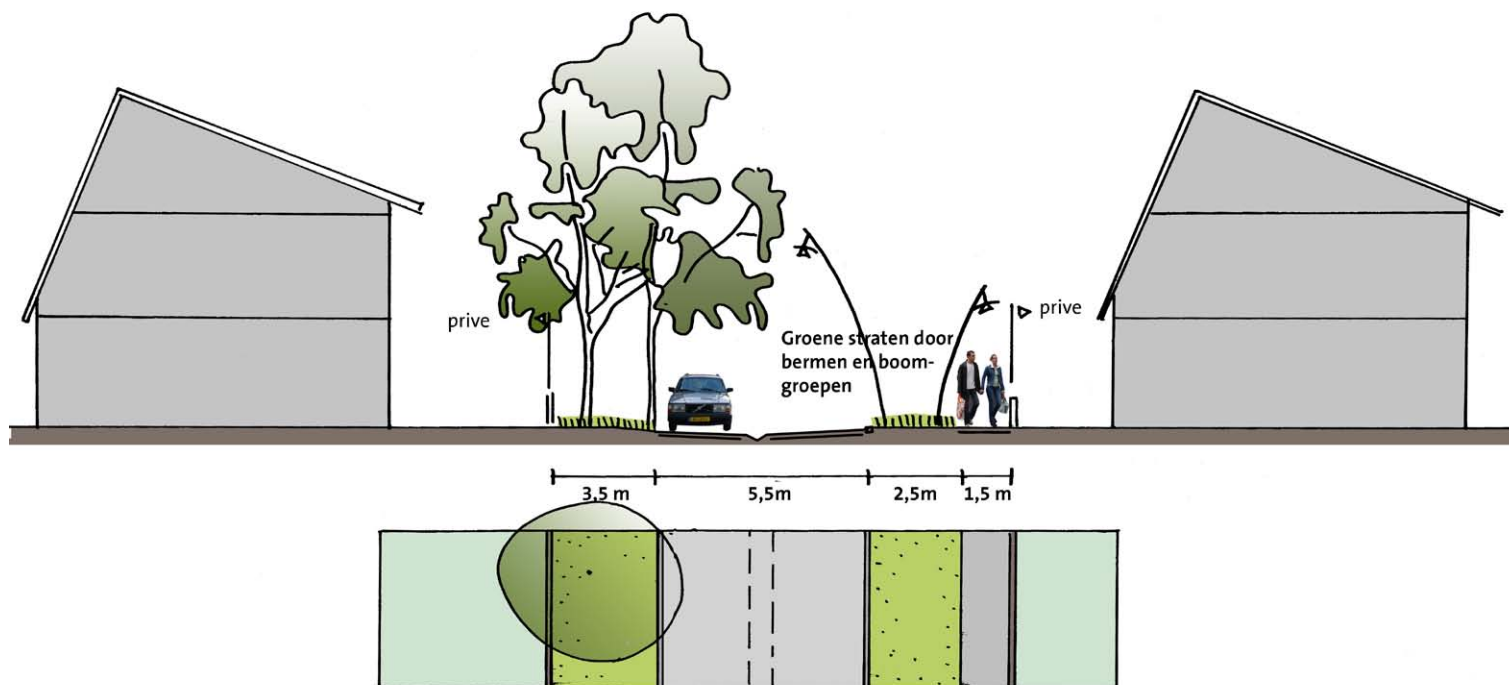
Bouwwolume

Zoals eerder beschreven krijgen alle woningen een asymmetrische kap. Verder geldt:

- alle woningen hebben maximaal 2 lagen met een kap;
- de maximale bouwhoogte is 9,5 meter boven het maaiveld. Een kelder wordt niet meegeteld in het aantal bouwlagen wanneer deze volledig verdiept ligt;
- uitzondering hierop is de Esweg. De bestaande bebouwing is hier relatief laag, dus de nieuwe bebouwing krijgt een maximale bouwhoogte van 8 meter, bestaande uit 1 à 1,5 laag met kap.



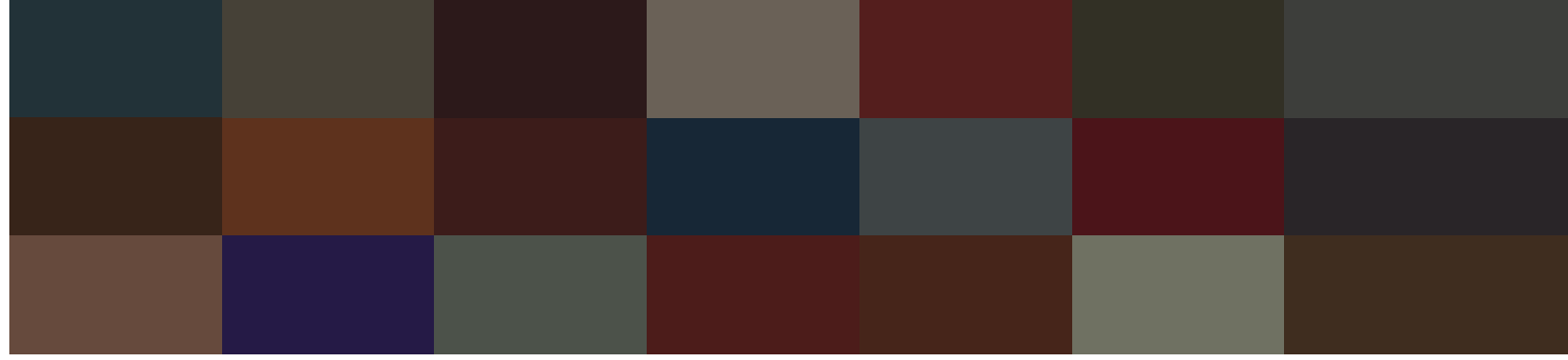
dorpse schaal, woningen van maximaal 2 lagen met een kap



profiel van de gebogen woonstraat aan de zuidzijde, dorpse schaal van de bebouwing en openbare ruimte



voorbeeld in Grootte Veen: ingetogen kleuren aan de Wolfhorn



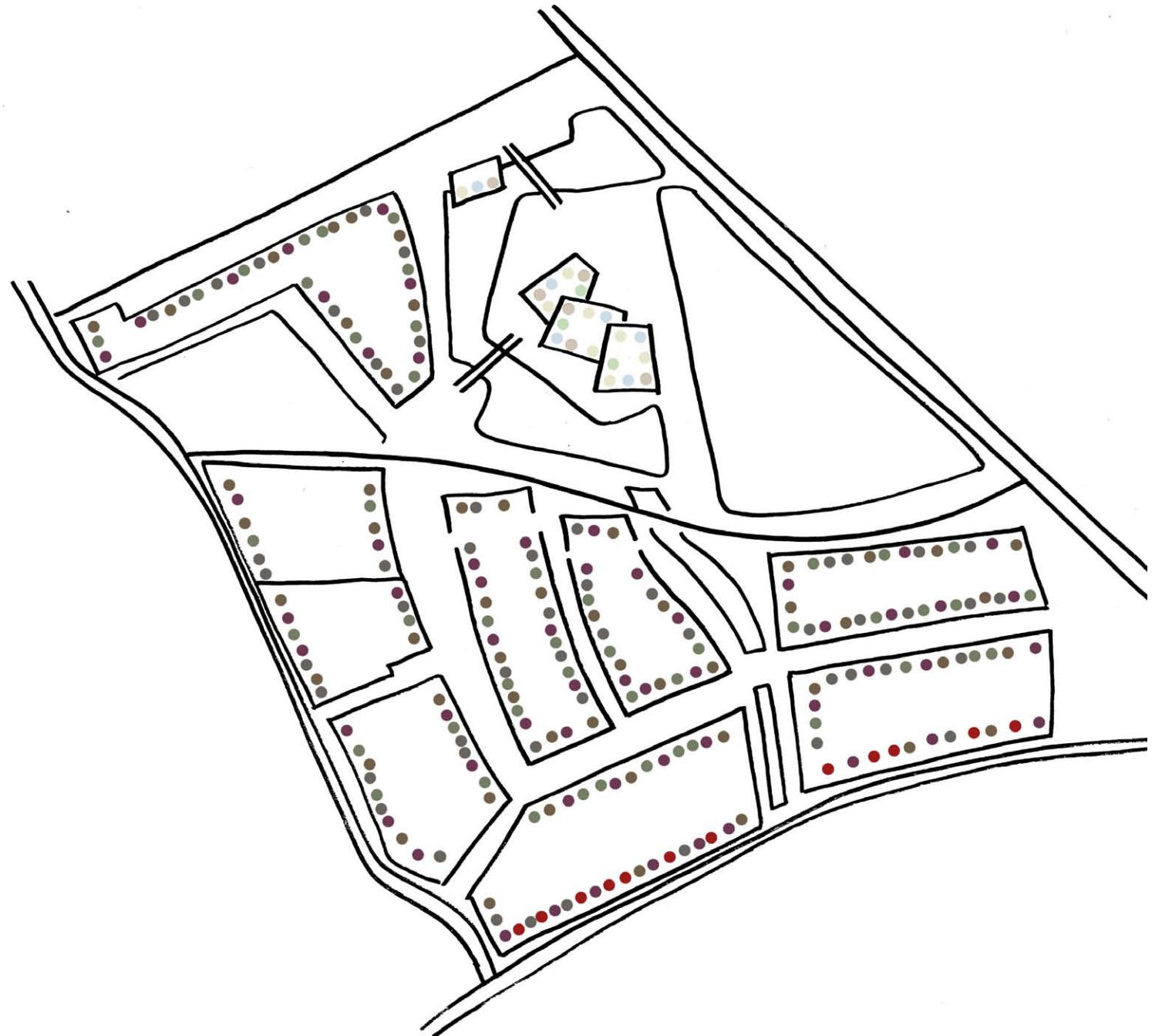
kleurpalet in Grootte Veen

Kleur

De woningen komen in een landschappelijke setting te staan en vormen onderdeel van een landgoed. Eén van de kenmerken van een landgoed is dat er één gebouw, het landhuis, opvalt ten opzichte van de landschappelijke omgeving.

In Grootte Veen vloeit de woonbebouwing samen met de groene omgeving, terwijl de MFA er uit springt. De woonbebouwing voegt zich naar de groene omgeving door:

- het gebruik van natuurlijke, donkere, gedempte tonen met een 'aarde-tint';
- schakeringen van bruingeel, bruinpaars, bruinrood tot bruin, grijsgroen tot grijs en eventueel antraciet zijn mogelijk;
- felle en lichte kleuren zijn niet gewenst. Dus bijvoorbeeld rode stenen of dakpannen, felgekleurde kozijnen of witte boeiboorden zijn niet toegestaan;
- de MFA vormt het landhuis en mag dus opvallen in zijn omgeving. Hiervoor zijn juist lichte kleuren geschikt;
- uitzondering: langs de Esweg zijn, in aansluiting op de bestaande bebouwing ook rode tinten toegestaan.





voorbeeld nabij Groote Veen, natuurlijke materialen in gedempte kleuren

Materiaal

In aansluiting op het landschappelijke karakter van Groote Veen wordt gebruik gemaakt van materialen die natuurlijk zijn (of ogen).

- toegestane materialen zijn bijvoorbeeld baksteen en natuursteen, hout, geïmpregneerd riet, leien, metaal, glas, beton en stucwerk;
- materialen die als niet passend worden gezien zijn bijvoorbeeld kunststof plaatmaterialen en geglazuurde dakpannen.



natuurlijke materialen en ingetogen donkere kleuren voegen zich naar de natuurlijke omgeving



Rooilijn volgt de gebogen weg

Rooilijn

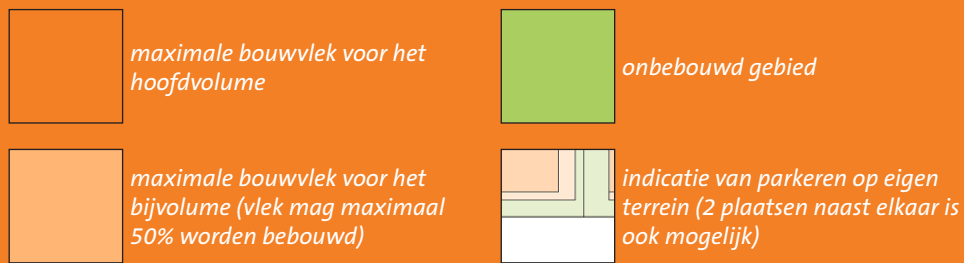
Om de wijk een informele en dorpse uitstraling te geven, is gekozen voor gebogen lijnen en in sommige gevallen het laten verspringen van de rooilijnen van de woningen van de erfgrans.

- 
 de rooilijn ligt evenwijdig aan de erfgrans aan de voorzijde en varieert tussen de 3 en 8 meter van de erfgrans aan de voorzijde;
- 
 de woningen langs de centrale wadi, langs de vijver, en westelijk langs de bomenweide staan op één rooilijn op 3 meter van de erfgrans aan de voorzijde en staan ook evenwijdig aan die erfgrans;
- 
 de Esweg heeft een relatief smal profiel. Om wat ruimte te bieden aan de Esweg staan de woningen ten minste 7 meter uit de erfgrans aan de voorzijde en staan ook evenwijdig aan die erfgrans;
- 
 de woningen aan de Wolfhorn staan iets verder terug zodat de diepe voortuinen het groene karakter van de Wolfhorn versterken. De woningen staan evenwijdig aan de erfgrans aan de voorzijde, de rooilijn varieert tussen de 8 en 10 meter en verschilt ten minste 1 meter met het naastliggende pand;
- 
 de rijwoningen aan de Veenweg mogen verdraaid staan t.o.v. de Veenweg. De voorgevel van de woningen langs de Veenweg, oostelijk van de wadi, staat evenwijdig aan de erfgrans aan de voorzijde of haaks op de zij-erfgrans.

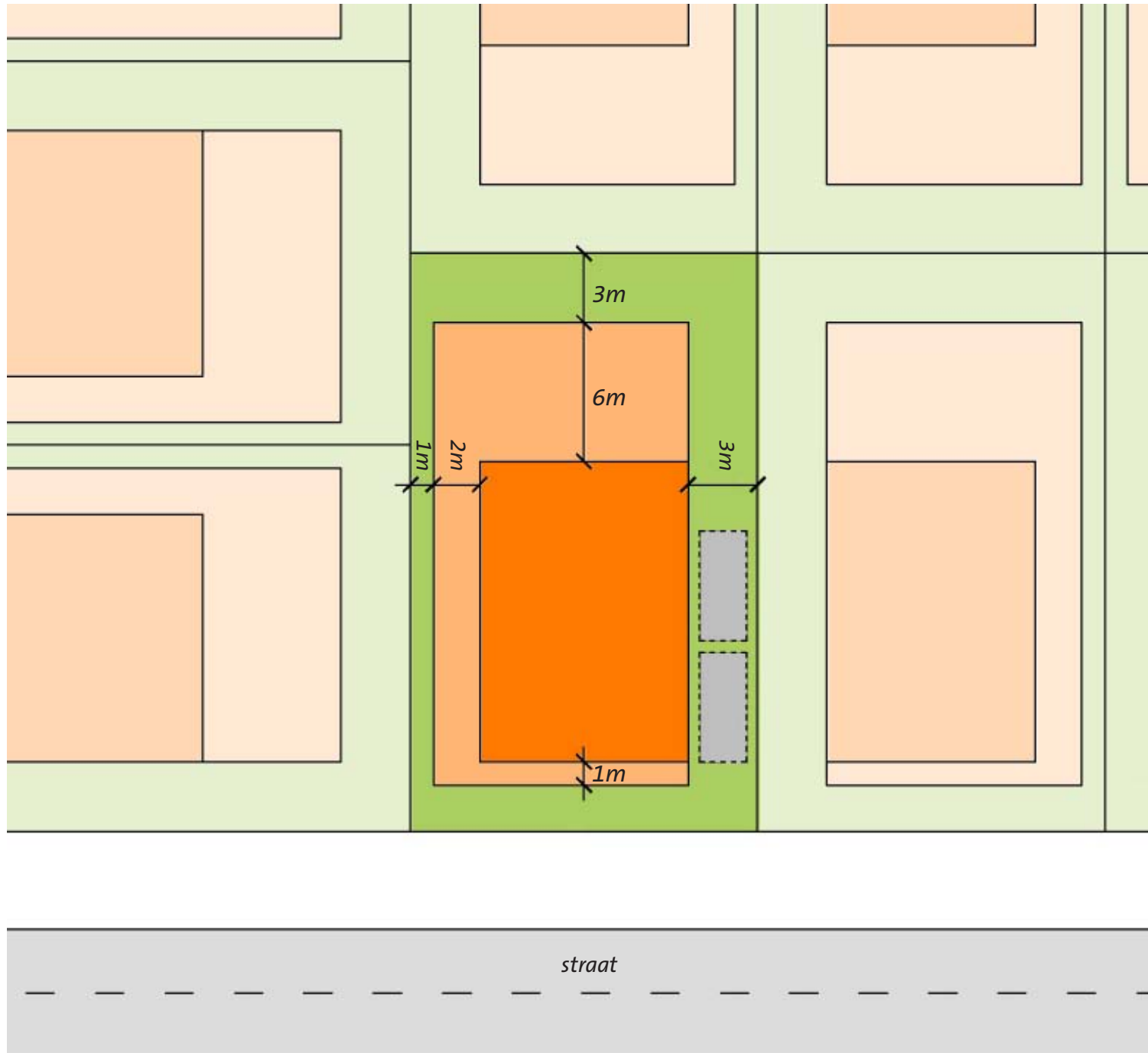
Deze rooilijnen gelden voor het hoofdvolume. Het is eventueel mogelijk een bijvolume voor de rooilijn te plaatsen. De geldende regels staan in de paragraaf 'Plaatsing op het kavel'.



langs de grootste openbare ruimtes wordt hoofdzakelijk in één rooilijn gebouwd



hoofdvolume ne bijvolume



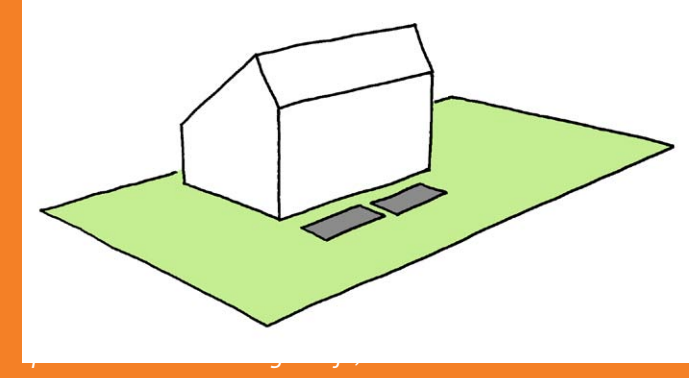
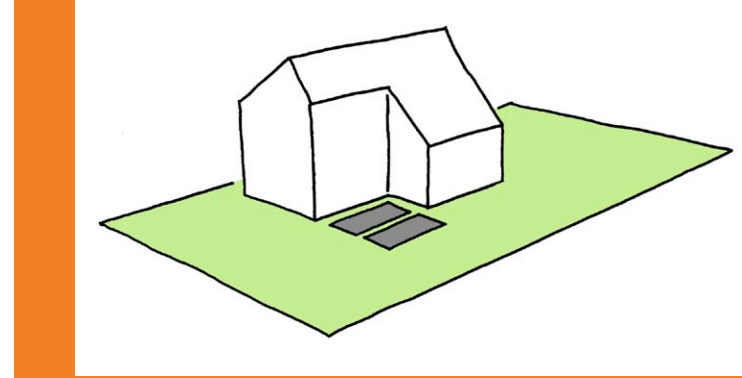
Plaatsing op het kavel

Om het losse, ruim opgezette, karakter van de wijk te versterken zijn er minimale maten voor de afstand van de woning tot de erfgrans en tussen de woningen onderling. Er wordt onderscheid gemaakt in een hoofdvolume en een bijvolume. Het hoofdvolume is maximaal 9,5 meter hoog en heeft een asymmetrische kap. Onder bijvolume worden eventuele toevoegingen in de vorm van erkers, serre's en garages verstaan. Deze bijvolumes hebben een maximale hoogte van 3,5 meter.

- de minimale afstand ten opzichte van de achterzijde van het kavel is voor het hoofdvolume 9 meter en voor het bijvolume 3 meter;
- de minimale afstand ten opzichte van de zijkant van het kavel is voor het hoofdvolume 3 meter en voor het bijvolume 1 meter. Aan ten minste één zijde is minimaal 3 meter uit de erfgrans onbebouwd;
- de minimale afstand ten opzichte van de voorkant van het kavel is voor het hoofdvolume beschreven in de paragraaf 'Rooilijn'. Een bijvolume mag maximaal 1 meter voor de rooilijn van het hoofdvolume uitkomen;
- de bouwvlak mag maximaal 50% bebouwd worden;
- eventuele dakoverstekken van het hoofdvolume mogen maximaal 1 meter buiten de aangegeven vlak voor het hoofdvolume komen. Eventuele dakoverstekken van het bijvolume blijven binnen de aangegeven vlak voor het bijvolume.



langsparkeren in het straatprofiel



Parkeren

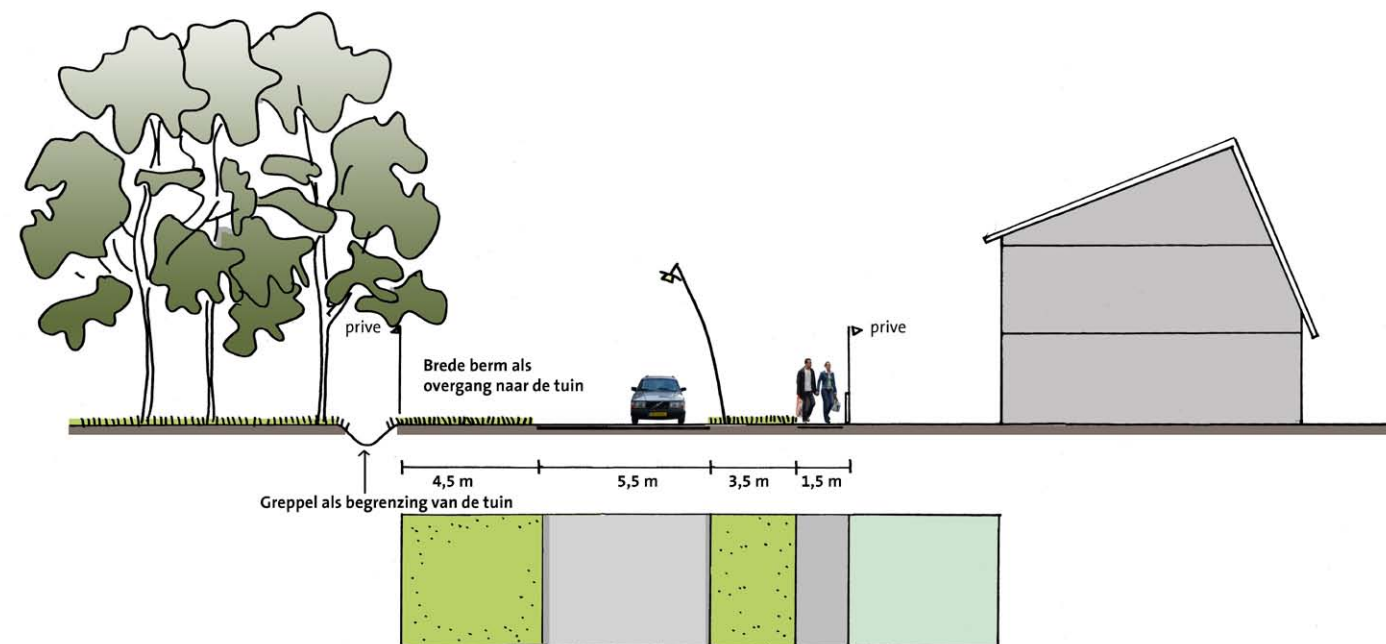
Om te voorkomen dat geparkeerde auto's het beeld van Groote Veen gaan bepalen, wordt een groot deel van het parkeren op eigen terrein of binnen de bouwvlekken opgelost.

- de parkeernorm die gehanteerd wordt, is voor alle woningen gelijk: 2 parkeerplaatsen per woning;
- een garage telt niet mee als parkeerplek;
- voor alle woningen geldt dat het eventuele parkeren op eigen terrein achter de voorgevellijn gebeurt.

Per type gelden verder de volgende regels:

- rijwoningen krijgen een parkeeroplossing binnen de bouwvlek middels parkeerkoffers. Eventueel kunnen hoekwoningen 1 parkeerplek op eigen terrein krijgen, of in sommige gevallen zelfs 1 parkeerplaats achter op het kavel (bijvoorbeeld aan de Veenweg);
- twee-onder-één-kap woningen krijgen tenminste 1 parkeerplek op eigen terrein. Per woning wordt er 1 parkeerplaats als langsparkerplaats in het straatprofiel opgenomen;
- vrijstaande woningen krijgen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Uitzonderingen zijn de woningen langs de Wolfhorn en Esweg. Voor alle woningen (onafhankelijk van het type) die hier gerealiseerd worden geldt dat ze tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein krijgen.



profiel van de rustige woonstraat in de noord-westhoek met langsparkeren in de straat



voorbeelden van mee-ontworpen parkeeroplossingen



haag



hekje



erfafscheiding aan de zijkant
mee ontworpen



sloot



veranda/terras



voorbeeld van hagen nabij Grootte Veen



voorbeelden van spijlen hekken



hagen als erfafscheiding

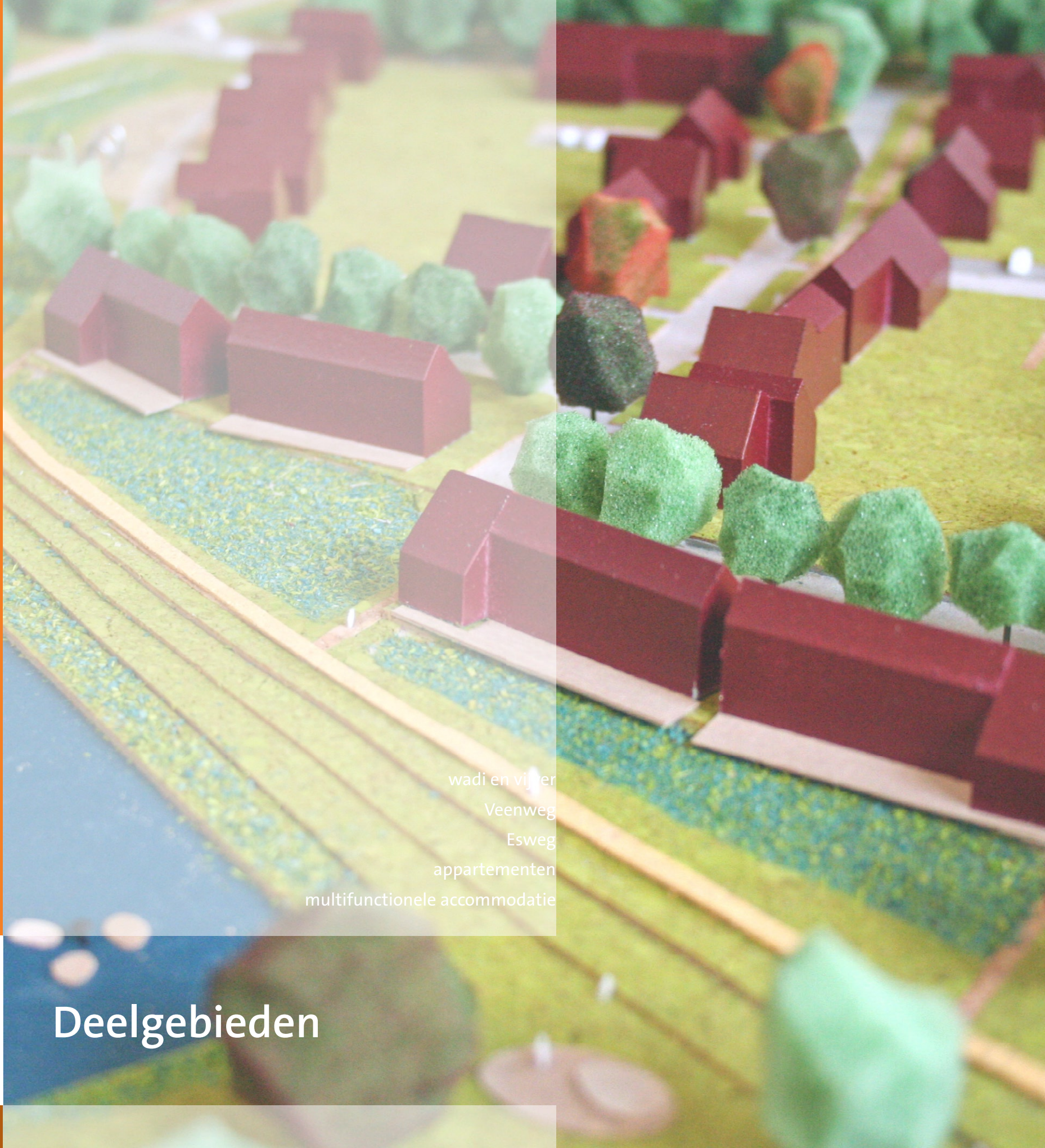


erfafscheiding aan de zijkant is mee-ontworpen met de woning

Erfafscheiding

De erfafscheidingen versterken het landschappelijke karakter van de wijk.

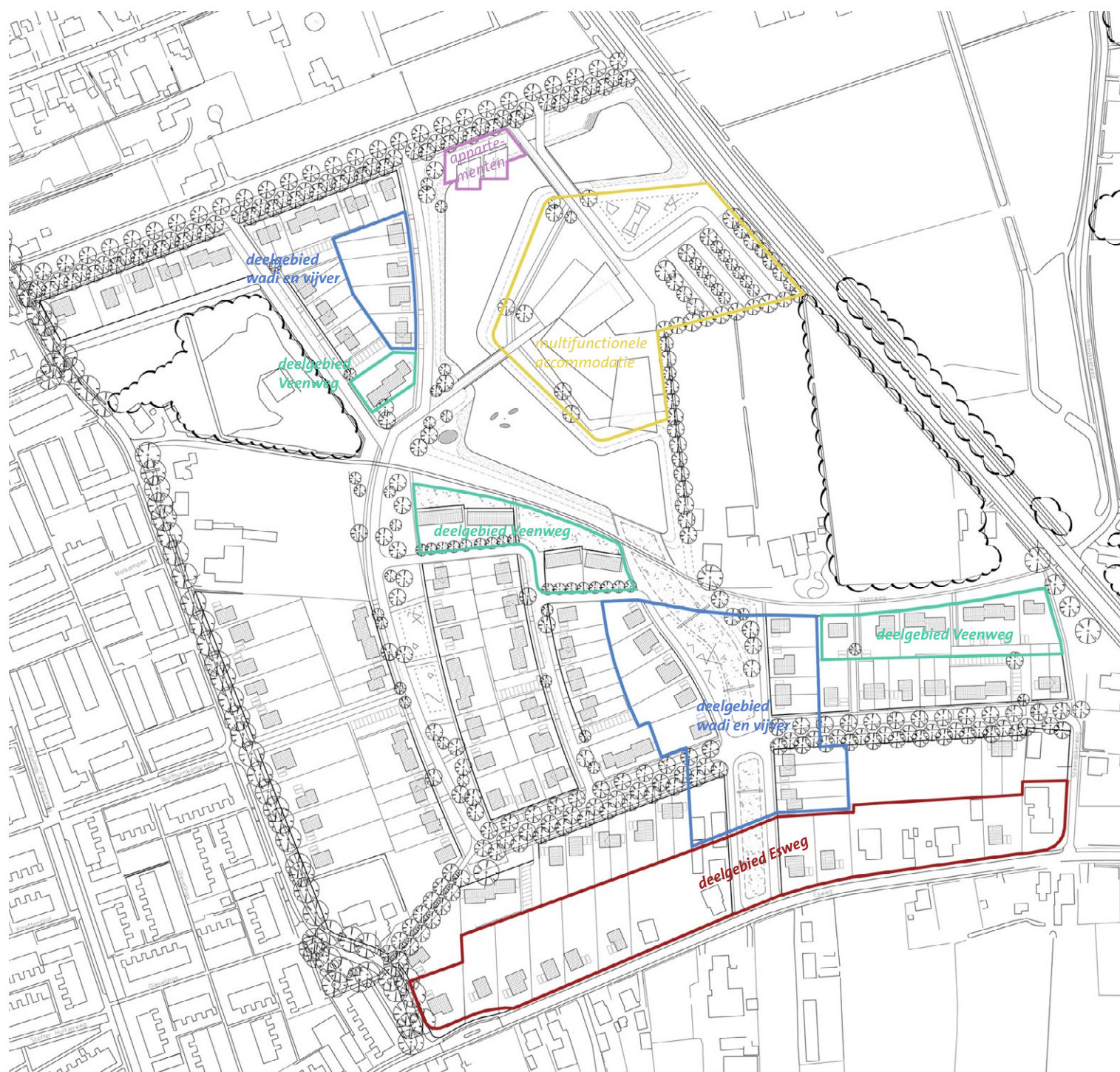
- om het karakter van de lanen te versterken krijgen de woningen die hier aan staan een erfafscheiding in de vorm van hagen (bijvoorbeeld beuk en meidoorn);
- langs de Wolfhorn ligt een sloot die als natuurlijke erfafscheiding dient. Hier komen dan ook geen andere erfafscheidingen;
- langs de Veenweg wordt de overgang tussen openbaar en privé verbijzonderd door veranda's of terrassen mee te ontwerpen. De veranda of het terras loopt tot de erfgrans, er is dus geen ruimte voor een tuin. Mocht er een erfafscheiding komen, dan wordt deze meeontworpen met de woning;
- de overige woningen krijgen een erfafscheiding in de vorm van een laag spijlenhekje;
- een eventueel aan te leggen erfafscheiding aan de voorzijde van de woning is maximaal 90 cm hoog;
- erfgransen die aan parkeerkoffers grenzen krijgen een erfafscheiding in de vorm van hagen en zijn maximaal 180 cm hoog.



wadi en vijver
Veenweg
Esweg
appartementen
multifunctionele accommodatie

Deelgebieden





deelgebieden in Groote Veen

Binnen Groote Veen zijn enkele bijzondere ruimtes en routes te herkennen: de vijver, de wadi, de Veenweg en de Esweg. De bebouwing reageert hierop, zodat het nodig is naast de eerder beschreven regels enkele specifieke kenmerken toe te voegen. Deze regels gelden specifiek voor de beschreven deelgebieden. Daarnaast gelden ook de algemeen geldende regels zoals hiervoor beschreven. Mocht er sprake zijn van tegenspraak, dan gelden de regels van het desbetreffende deelgebied.

Er zijn twee bijzondere gebouwen in het plan: de multifunctionele accommodatie en het appartementengebouw. De regels voor deze gebouwen staan ook in dit hoofdstuk beschreven.



Esweg, solide materialen, rode gevel

Deelgebieden

Wadi en Vijver

De woningen die aan de vijver of aan de wadi bij de hoofdentree van de wijk staan, grenzen aan een bijzondere openbare ruimte.

architectonisch element

Om de overgang tussen de woning en de openbare ruimte te benadrukken wordt deze overgang in de woning mee ontworpen.

Alle woningen die aan één van deze ruimtes staan krijgen daarom een groot dakoverstek, een (houten) veranda of een houten terras aan de zijde van de wadi of vijver. Het is niet de bedoeling dat het dakoverstek een jaren '30 karakter krijgt, met bijvoorbeeld grote (witte) boeiboorden.

rooilijn

Om de openbare ruimte helder te begrenzen staan de woningen hier op één rooilijn, 3 meter uit de erfgrans aan de voorzijde en staan ze evenwijdig aan die erfgrans.

Veenweg

De Veenweg blijft als historisch lint bestaan in de vorm van een langzaam verkeersroute, die deels onverhard is. De Veenweg wordt een zelfstandige, aantrekkelijke openbare ruimte in het plan, waar de woningen van kunnen profiteren.

architectonisch element

Om te profiteren van de kwaliteit van de Veenweg, en om de zijde van de Veenweg te verlevendigen, krijgen de woningen die hieraan liggen verplicht een houten terras of veranda aan de zijde van de

Veenweg en zijn daarmee ook gericht op de Veenweg (dit is de voorzijde).

rooilijn

De woningen staan met de voorkant van het terras of de veranda op de erfgrans aan de zijde van de Veenweg. De woningen aan de Veenweg, ten zuiden van de boomkwekerij, staan evenwijdig aan de erfgrans aan de voorzijde, of haaks op de erfgrans aan de zijkant.

De rijwoningen langs de Veenweg, aan de zuidzijde van de vijver, hoeven niet evenwijdig aan de erfgrans aan de voorzijde geplaatst te worden. Deze mogen verdraaid geplaatst worden.

parkeren

Om het karakter van de Veenweg als langzaam verkeersroute te versterken, wordt er niet aan de zijde van de Veenweg geparkeerd.

erfafscheiding

Het terras of de veranda vormt de erfgrans. Een erfafscheiding blijft hier dan ook afwezig, of wordt met het terras/de veranda mee ontworpen.

Esweg

De Esweg is een belangrijke historische entreeroute tot het dorp Eelde. De Esweg heeft een eigen karakter waarop de nieuwe bebouwing aan zal sluiten.

kleur

Naast de bij de algemeen geldende regels beschreven kleuren is het langs de Esweg ook mogelijk om met rode tinten te werken, in aansluiting op de

bestaande bebouwing.

materiaal

De bestaande bebouwing langs de Esweg heeft een solide aard die past bij het historische karakter van de weg. De nieuwe bebouwing zal hierbij aansluiten doordat de gevels van een steen (-achtig) materiaal worden gemaakt. Voor de daken is een variatie aan materialen mogelijk (mits passend binnen de materialen zoals beschreven bij de algemeen geldende regels), zoals ook het geval is bij de bestaande bebouwing.

bouwwolume

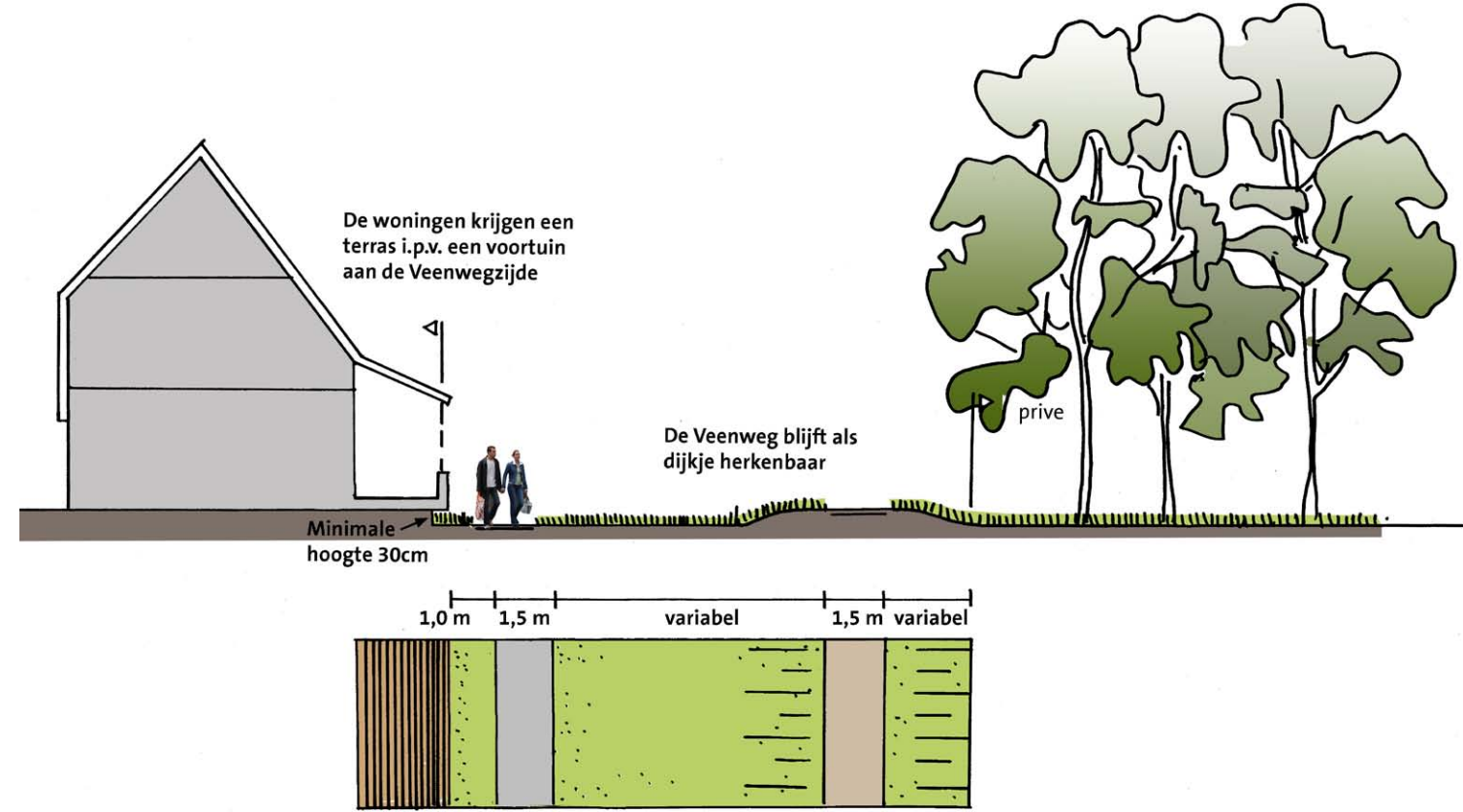
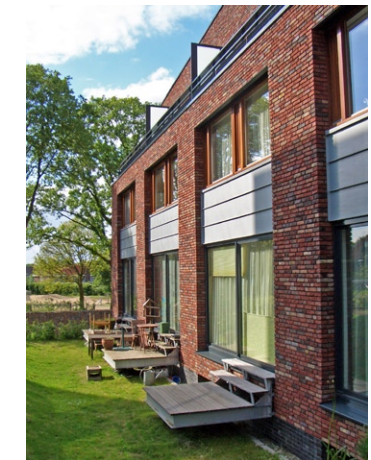
De bestaande woningen langs de Esweg zijn relatief laag. De nieuwe woningen sluiten hierop aan doordat de maximale bouwhoogte hier 8 meter is, bestaande uit 1 à 1,5 laag en een kap.

rooilijn

De Esweg heeft een relatief smal profiel. Om wat ruimte te bieden aan de Esweg staan de woningen ten minste 7 meter uit de erfgrans aan de voorzijde en staan ook evenwijdig aan die erfgrans.

parkeren

Alle te realiseren woningen krijgen tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

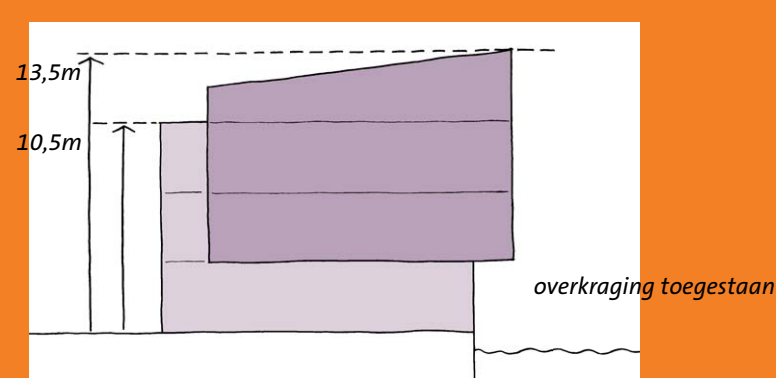


terrassen, veranda's en dakoverstekken versterken de relatie tussen gebouw en openbare ruimte

profiel van de Veenweg ter hoogte van de kwekerij



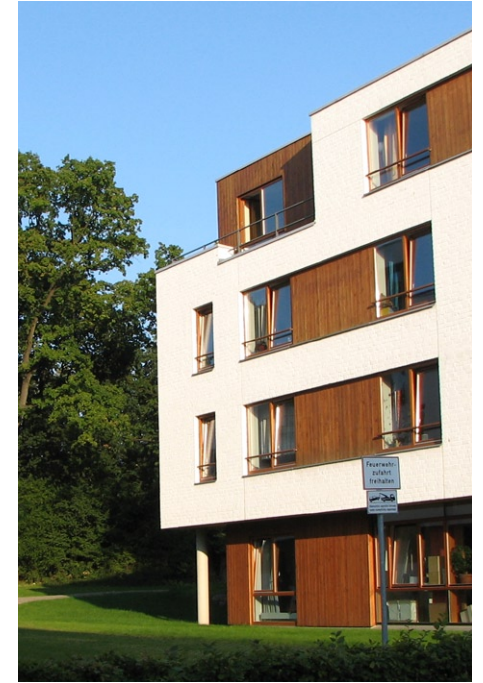
appartementengebouwen met een geheel verdiepte parkeeroplossing



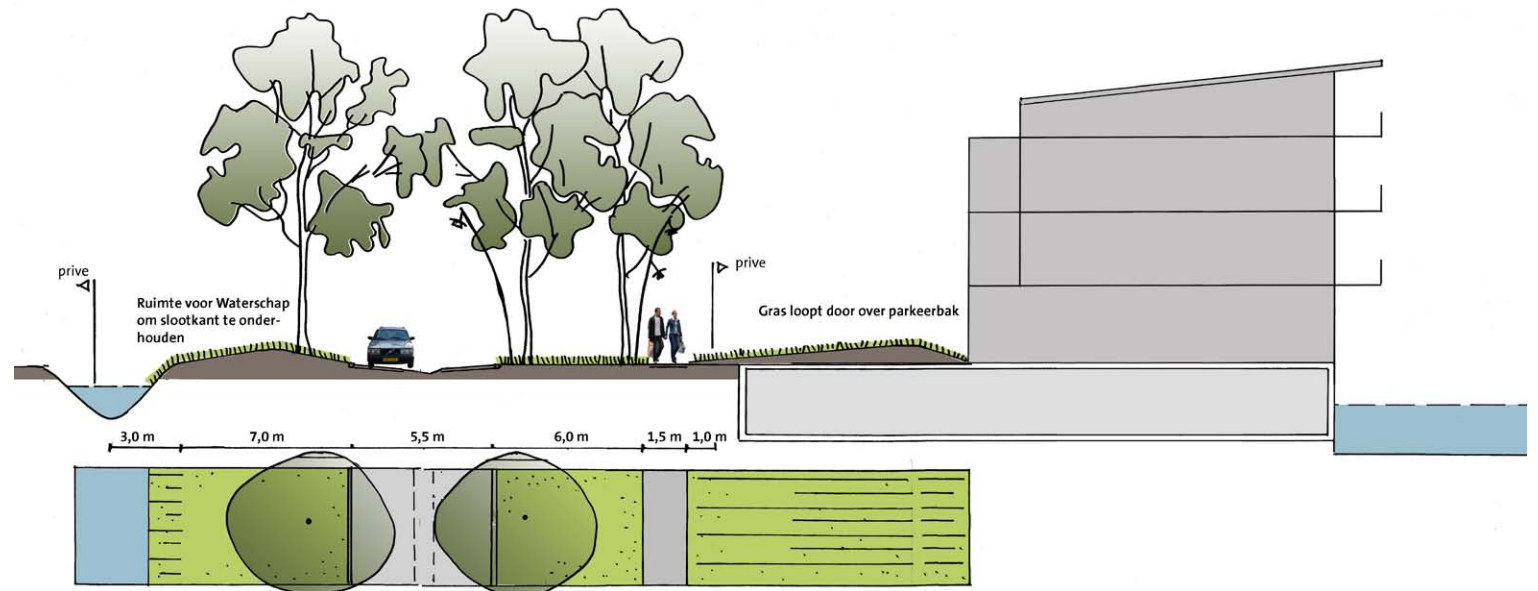
Appartementen

Aan de noordzijde van het plan komt een klein appartementengebouw met appartementen gericht op de vijver aan de zuidzijde. Dit gebouw vormt, samen met de MFA een focuspunt aan de vijver. Het gebouw zal in met name kleur en vorm ook een relatie hebben met de MFA.

- qua kleur wordt een relatie gelegd met de MFA, dus gebruik van lichte tinten;
- voor de materialisatie wordt aansluiting gezocht bij het gehele plan: natuurlijk (ogende) materialen vormen het uitgangspunt;
- het appartementengebouw wordt maximaal 4 lagen hoog, waarbij de vierde laag ondergeschikt is. De vierde laag (penthouses) maakt wel duidelijk deel uit van het gehele gebouw. De maximale bouwhoogte is 13,5 meter boven maaiveld. Voor het appartementengebouw is een kap niet verplicht;
- appartementen krijgen een half of geheel verdiepte parkeergarage voor de gehele parkeerbehoefte. De garage wordt aan het zicht onttrokken, dus bij gedeeltelijk verdiept parkeren wordt er gewerkt met bijvoorbeeld een grondlichaam. Ook voor de appartementen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per appartement;
- het appartementengebouw staat tegen het water aan, maar er niet in, om zo de vorm van de vijver niet te verstoren. De appartementen mogen desgewenst wel overkragen;
- het gebouw markeert de overgang naar de omgeving. Er wordt geen erfafscheiding of aparte tuin aangelegd.



appartementengebouwen als één gebouw ontworpen, eventueel met een ondergeschikte vierde laag



profiel van de noordelijke laan ter hoogte van het appartementengebouw



Landhuis Vosbergen

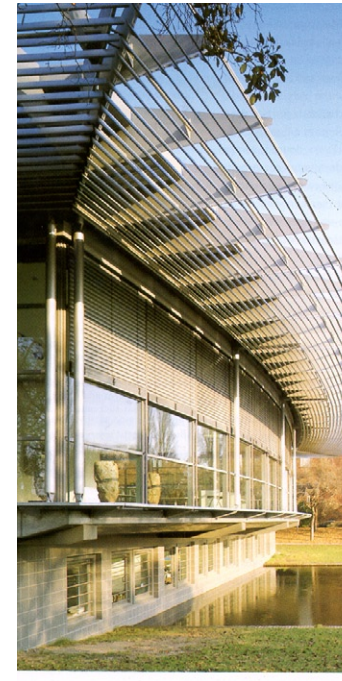
Multifunctionele Accommodatie

De MFA vormt de parel van het plan, het landhuis. Daarnaast is het ook een fors programma in de woonwijk Groote Veen.

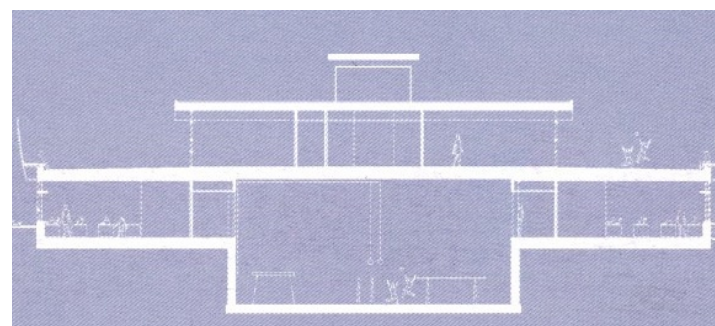
- om als landhuis uit de omgeving te springen krijgt de MFA lichte tinten (geen felle tinten);
- qua materiaalgebruik sluit de MFA aan bij de woningbouw: natuurlijk (ogende) materialen vormen het uitgangspunt;
- om de massa niet te versterken wordt het gebouw geled. Bij voorkeur wordt er met meerdere volumes gewerkt;
- het gebouw is gericht op de vijver, maar krijgt ook een "kop" aan de zijde van de Burg. J.G. Legroweg;
- voor de buitenruimte wordt gewerkt met het thema kasteeltuin, in aansluiting op de landgoederen;
- het parkeren wordt verdekt opgelost op het eigen grondgebied.



voorbeelden van geleding in massaopbouw



natuurlijke materialen, lichte tinten, relatie met het water



gestapelde bouw, de sporthal wordt niet als blinde doos buiten het gebouw geplaatst maar in het volume geplaatst

