



Centrumplan, Eelde

04-12-2025

LAOS

DE
UNIE
ARCHITECTEN

Inhoud

Hoofdstuk 1 Plangeschiedenis	4
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke analyse	11
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig Programma Van Eisen	26
Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundig Plan	34
Hoofdstuk 5 Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte	55
Hoofdstuk 6 Beeldkwaliteitsplan architectuur	67

Inleiding

De opgave

Het centrum van Eelde is een belangrijke plek in het dorp. Niet alleen voor de dagelijkse boodschappen, winkels en de horeca maar ook vanwege de historische kwaliteit (de kerk en het Nijsinghhuis) en de aanwezigheid het nationaal bekende museum 'de Buitenplaats'.

Al vele jaren liggen in het centrum van Eelde enkele percelen braak. Dit past niet bij het goed functionerende en sterke centrum dat de gemeente voor ogen heeft. Afgelopen jaren is er daarom door verschillende partijen over het centrum van Eelde nagedacht en aan centrumplannen gewerkt. De opgave was deze plannen samen te brengen in een plan dat juridisch vertaald kan worden en waarmee de realisatie in gang kan worden gezet.

Er is daarom een werkgroep met vertegenwoordigers van de ondernemers, de grondeigenaren, het Drents Museum en vertegenwoordigers van de kerk gevormd. Met deze stakeholders is op basis van de voorgaande studies verder gewerkt aan een stedenbouwkundige opzet waarin de, soms tegenstrijdige, belangen zijn afgewogen om tot een samenhangend ontwikkelplan te komen dat recht doet én bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke en sociaal-economische kwaliteiten van het centrum. Het maken van een uitvoerbaar plan heeft hierbij voorop gestaan. Dit betekent dat de verschillende onderdelen van het plan onafhankelijk van elkaar kunnen worden uitgewerkt terwijl de samenhang behouden blijft. En dat elk onderdeel in zijn eigen tempo kan worden gerealiseerd zonder vertraging voor andere partijen.

Opzet rapport

Het rapport is grofweg opgebouwd uit twee delen. Het eerste deel, hoofdstuk één tot en met drie bestaat uit het verkennen van de plangeschiedenis, een analyse van de plek en een programma van eisen. Het tweede deel bestaat uit het stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte en voor de gebouwen.

Het tweede deel vormt het toetsingskader bij verdere ontwikkeling van de verschillende percelen. En het uitgangspunt voor de planvorming van de veranderingen in de openbare ruimte.

Hoofdstuk 1

Plangeschiedenis



Plangeschiedenis

Voor het centrum van Eelde zijn al meerdere plannen en studies gemaakt. Deze plangeschiedenis is waardevol omdat het laat zien welke gemene deler er onder de plannen zit en waar verschillen zitten.

Tegelijkertijd is er een ontwikkellijn te vinden in de plannen. Dit stedenbouwkundig plan is nadrukkelijk een doorwerking van de voorgaande plannen en zienswijzen. Omdat alle voorgaande plannen het historische dorpskarakter als uitgangspunt nemen vormt de cultuurhistorische waardenstelling en het bijbehorende transformatiekader een belangrijke drager voor de doorontwikkeling, waarbij maatschappelijke en economische aspecten onderdeel zijn geweest van de afwegingen in de stakeholders.

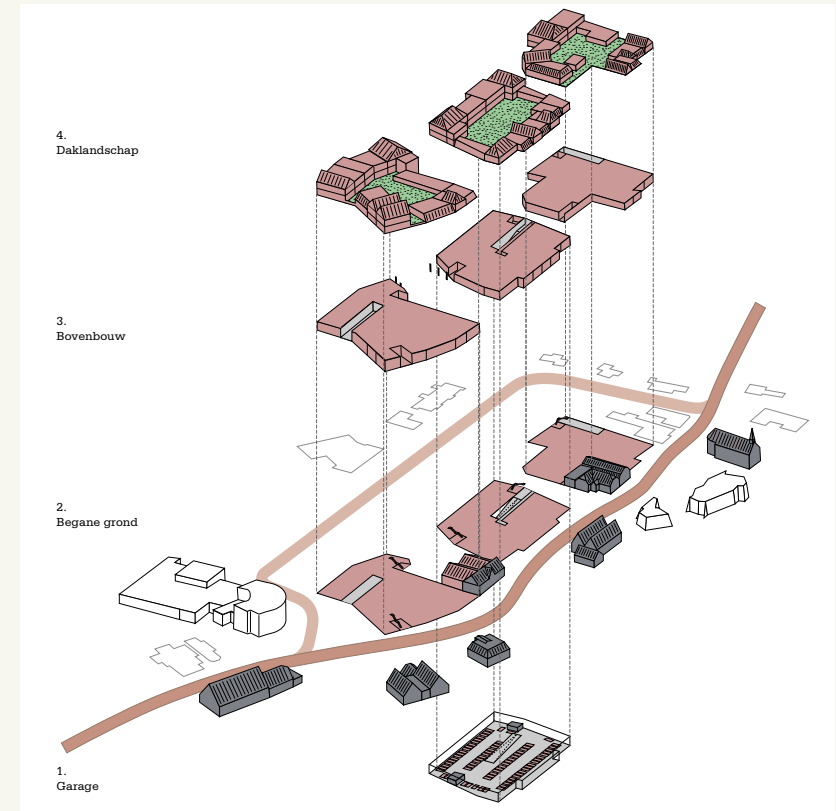
Dit hoofdstuk dient daarom vooral gelezen te worden als kort resumé van de studies en plannen. Zodat de grote lijn, die is meegenomen in de uitwerking, duidelijk wordt. Voor meer informatie wordt verwezen naar de originele rapporten.

Beeldkwaliteitplan (2011)

De plannen van de gemeente en RVG Development werden geconcretiseerd in een nieuw bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan. De partijen waren samen opdrachtgever, zoals in de plannen vermeld staat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan was een klankbordgroep betrokken. Het plan gaat uit van een grootschalige vernieuwing. In het plan was het dorpse karakter uitgangspunt. Tussen de Hoofdweg en de parkeerplaats aan de Kerkhoflaan werden drie nieuwe, (bijna) gesloten bouwblokken ingetekend, met een pandsgewijze opzet en afwisselende rooilijn. Daartussen waren twee grotere openbare ruimten gedacht. Een aantal bestaande gebouwen, namelijk Grand café OER en Hoofdweg nr. 69 en 71, werden in het plan behouden.

De centrumontwikkeling was de tien jaar daarvoor begonnen na de brand bij Klinkhamer met de wens om het centrum te verfraaien, maar was in de tien jaren die volgden opgeschaald tot een volledige herontwikkeling. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is in 2017 uitgevoerd. De gemeente Tynaarlo heeft de openbare ruimte grondig aangepakt, waaronder grondwerkzaamheden/riolering, indeling parkeerterrein en de wandelboulevard. Het bouwdeel van het plan is, door verschillende maatschappelijke en financiële belemmeringen, nooit volledig tot ontwikkeling gekomen.

Daarom is in 2022 begonnen met een traject om een nieuw plan op te stellen. Dit plan wordt op pagina 7 besproken.



Lagen in de stedenbouwkundige opzet



Cultuurhistorische waardenstelling en transformatiekader (2022)

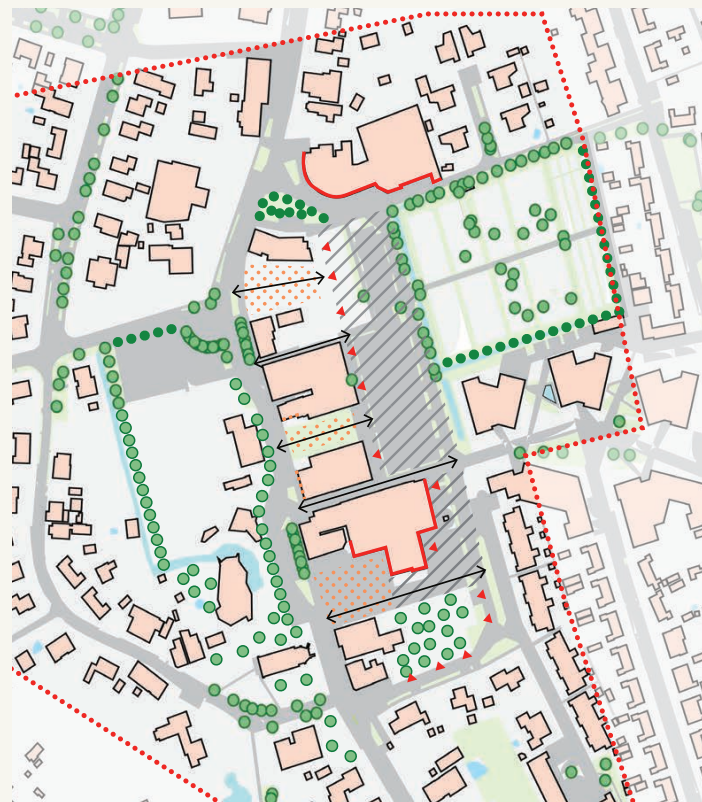
Het bureau SteenhuisMeurs heeft op verzoek van de gemeente een cultuurhistorische waardenstelling opgesteld voor Eelde en Paterswolde. Dit rapport biedt met zijn beschrijving van het dorpskarakter en de cultuurhistorische aanknopingspunten voor het centrum van Eelde goede handvatten voor het stedenbouwkundig plan. De raad heeft aangegeven deze te gebruiken als input voor de centrumvisie. De belangrijkste bevindingen van beide sommen we hier op.

Waardenstelling

Eelde is van oudsher een flank-esdorp waar beplanting met eiken en lindes een bepalend aspect van het dorpsbeeld was. Het centrumgebied is het historisch en organisch gegroeid hart van dit dorp. Het is ontstaan tussen het kerkelijk cluster rondom de kerk en de begraafplaats. Nu is er sprake van een organisch gegroeide sequens van vier sferen. Van west naar oost zijn dat:

1. De door groen gedomineerde bebouwingswand van de kerk tot het kampje, waarin Museum de Buitenplaats terugligt (westrand Hoofdweg);
2. Het gevarieerde, pandsgewijs-opgebouwde en historische gelaagde bebouwingslint met terrassen, boetieks en wonen (ostrand Hoofdweg);
3. Het nieuwe winkelfront achter de (te vergroenen) parkeerplaats (westrand Kerkhoflaan-Burg. Strubenweg);
4. De in het groen ingebedde begraafplaats en woonbuurt (westrand Kerkhoflaan-Burg. Strubenweg)

Het centrum heeft zo twee gezichten: de cultuur- en ontmoetingskant aan de Hoofdweg en het nieuwe winkelfront aan de parkeerplaats langs de Kerkhoflaan.



Waarderingskaart (op basis van situatie 2022)

Architectonische uitgangspunten vanuit cultuurhistorie

Het transformatiekader bestaat uit verschillende thematische aanbevelingen. Zeer beknopt zijn dat:

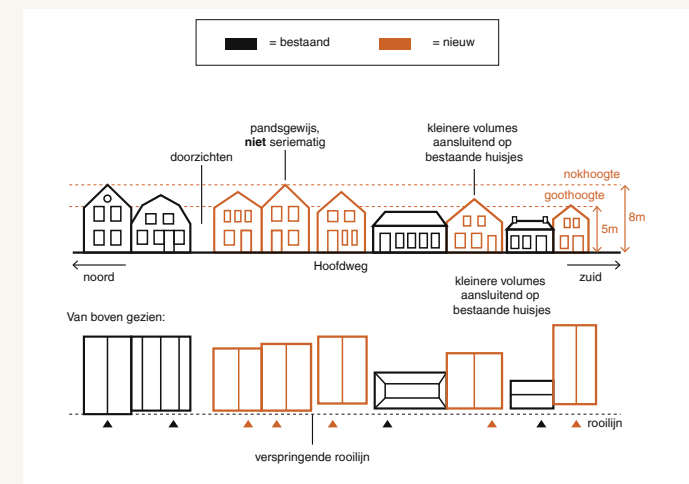
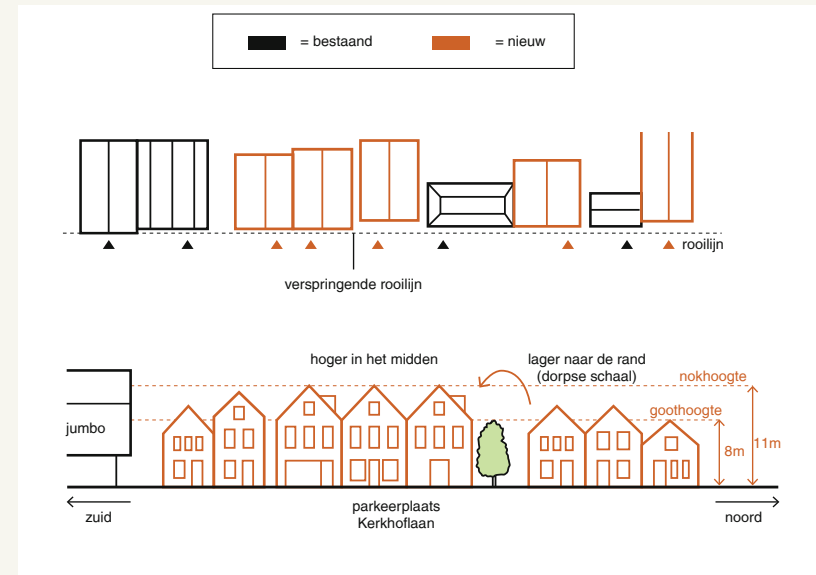
Ga zoveel mogelijk uit van de bestaande situatie. De historische gelaagdheid die in de loop van de eeuwen is gegroeid, is als uitgangspunt genomen: niet om letterlijk terug te bouwen, maar om gevoel te houden bij de maat en schaal van dit historische deel van het dorp. Sluit in maat en schaal hierbij aan.

Twee sferen: ontmoeting-cultuur en dagelijkse boodschappen. De afgelopen dertig jaar is het centrum gedeeltelijk omgeklapt naar de huiskavels (achtererven) van de Hoofdweg-oostzijde. Het hoofdlint heeft een (nog onvoltooid) tweede gezicht aan de Kerkhoflaan gekregen. Hier ligt de opgave dit op een passende manier in te richten en vorm te geven.

Ontwikkel de vier straatwanden oost en west langs de Hoofdweg en zowel het winkellint als de zijde bij de begraafplaats. Geef de beide kopse kanten zo vorm dat ze aansluiten bij en de schaalsprong naar de omgeving maken. Zorg voor doorsteekroutes en doorzichten.

Verbeter het profiel van de Hoofdweg door het verblijfskarakter te versterken en gebruik hiervoor de inspiratie uit het verleden. Koester hierbij de groenrand tussen de kerk en 't Kampje.

Het parkeren en de Kerkhoflaan dienen in sfeer en uitstraling beter aan te sluiten op het dorpse karakter. Het vergroenen van de parkeerplaats en het herkenbaar maken van het wegprofiel zijn hiervoor passende middelen.



Masterplan centrumontwikkeling Eelde 2024

De gemeente heeft Includi in 2024 de opdracht gegeven vanuit een brede vorm van participatie te komen tot een totaal Masterplan voor het centrum van Eelde. Dit uitgebreide participatieproces heeft meerdere uitgangspunten opgeleverd, die zoals de raad heeft aangegeven worden gebruikt als grondlegger voor het stedenbouwkundig plan.

Het Masterplan bouwt voort op de zonering uit de cultuurhistorische waardenstelling. Ook in dit plan vormen deze zones de basis met als doel een “dorps en informeel karakter van het centrum”. Het centrum is de plek voor cultuur, langdurig (horeca en funshoppen) én kortstondig verblijf (runshoppen) en parkeren. Veel elementen zijn bruikbaar en meegenomen in de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan. Het Masterplan wijkt op enkele belangrijke punten af van de cultuurhistorische aanbevelingen. Al het autoverkeer wordt over de Kerkhoflaan gestuurd en deze wordt verlegd naar de westzijde van het parkeerterrein.

Hierdoor zijn de winkels niet bereikbaar vanaf het parkeren zonder te hoeven oversteken. Het laden en lossen is minder veilig te organiseren. De gemeente kiest er tevens voor om de Hoofdweg te gebruiken voor doorgaand verkeer, waarbij de inrichting duidelijk maakt dat de auto te gast is. De bus halteert op de Hoofdweg, zodat het centrum goed met het OV bereikbaar blijft.

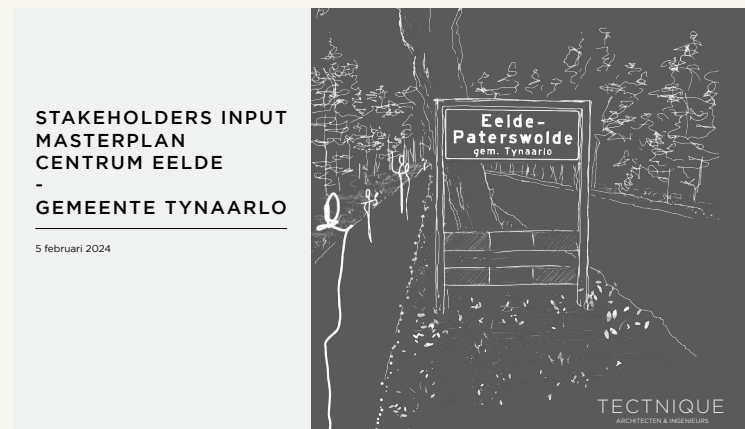
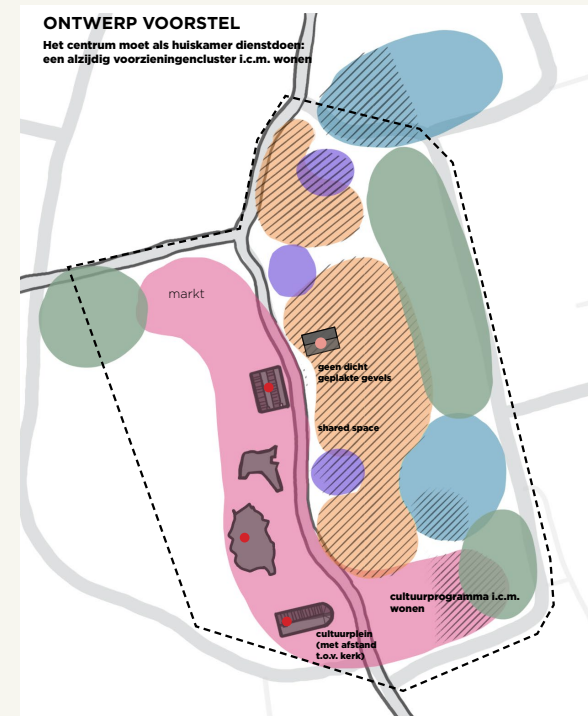
De Appelhof wordt niet ingezet voor het cultuurhuis. Het groene karakter van de plek blijft behouden. Het cultuurhuis zal elders in het centrum zijn plek krijgen. Het programma wordt aangepast aan het laadvermogen van de verschillende locaties. Waarbij ingezet wordt op de gewenste ruimtelijke samenhang binnen de randvoorwaarde dat elke ontwikkeling separaat kan worden gerealiseerd.



Stakeholders input masterplan centrum Eelde 2024

Verschillende grondeigenaren en belanghebbenden uit het centrum hebben in gezamenlijkheid op het Masterplan gereageerd. Onder begeleiding van Technique is dit in plan verwerkt met de volgende aandachtspunten:

- De stakeholders zien (in verbondenheid) gezamenlijke aanknopingspunten voor optimalisatie.
- Het bestaand parkeerterrein intact laten.
- Respecteren van eigendomsgrenzen.
- Het plan hoofdzakelijk invullen met een commerciële plint (detailhandel) i.c.m. woningen.
- Het creëren van een alzijdig plan om “achterkanten” te voorkomen.
- Bebouwing aan de Hoofdweg in de hoogte te laten aansluiten op de bestaande context.
- Extra aandacht voor “marktflexibiliteit” in het programma i.v.m. toekomstbestendigheid.
- Nieuwe Action versterkt de aantrekkingskracht van detailhandel in het centrum.
- Herpositionering “Huis van Eelde” in het nieuwe plan.
- Wens voor uitbreiding Jumbo op showroomlocatie vanuit Vrijenbanvastgoed.
- De grondeigenaren houden vast aan de perceelsgrenzen zoals ze nu t.o.v. de Doedens-locatie zijn getekend.
- Suggestie om de showroomlocatie die nu is ingericht als parkeerplaats te ruilen met de achterzijde van de Doedens-locatie.
- De voorkeur om de boomgaard en het marktplein te respecteren.



Hoofdstuk 2

Ruimtelijke analyse



Hoofdweg met het oude gemeentehuis
(Schulthuis in de volksmond) omstreeks
1900-1905.

Analyse

In dit hoofdstuk wordt heel beknopt de context van het centrum in het dorp geschetst. Waarna een ruimtelijke analyse van de plek wordt gegeven op basis van de huidige situatie en de ontstaangeschiedenis. Voor dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van alle eerdere studies.

De conclusie van de analyse is samengevat in drie kaarten. De kwaliteitenkaart, de diskwaliteitenkaart en een kansenkaart. Samen met het programma van eisen vormen ze de ruimtelijke onderlegger voor het stedenbouwkundig plan.

Ligging centrum Eelde

Eelde is onderdeel van dubbeldorp Eelde-Paterswolde. Historisch gezien waren dit twee dorpen met elk een eigen centrumgebied, die langzaam naar elkaar zijn toegegroeid. Het centrum van Eelde ligt aan de zuidkant, dicht tegen de es.

Het centrum van Eelde is goed bereikbaar vanuit alle windstreken. Het bedient ook de zuidelijker gelegen dorpen en het westelijke buitengebied.



Omringd door natuur

Eelde-Paterwolde is een groen dubbeldorp. Het ligt op een van de ruggen van Hondsrug en wordt aan de oostzijde geflankeerd door een gordel van landgoederen en aan de westzijde door het beekdal van het Eelderdiep. Eelde is een flank-esdorp; het centrum draagt hiervan nog de sporen. Aan de zuidzijde ligt nog een deel van de historische es en het vliegveld Groningen-Eelde Airport.



De recente ruimtelijke ontwikkeling in beeld



1900

Duidelijk zichtbaar is de organische vorm van het flank-esdorp. Grotere en kleinere volumes wisselen elkaar af langs de wegen. De kerk is het grootste volume. De hoofdrichting is noord-zuid gericht. Het verschil tussen de esgronden aan de westzijde en de beekdalgronden aan de oostzijde is duidelijk zichtbaar.



1975

Vanaf het interbellum is het dorp organisch gegroeid langs de toegangswegen. Vanaf de jaren zestig groeit het dorp onder druk van de stad Groningen. Aan de oostzijde ontstaat een planmatige uitbreiding met rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De korrel in het centrum blijft relatief klein en de kerk is nog steeds de maat der dingen.



1999

Het dorp is flink gegroeid en het centrum ook. Er heeft een transformatie plaatsgevonden waarbij zowel de schaal is veranderd als de structuur van het centrum. De orientatie aan de Hoofdweg is omgeklapt naar de achterzijde waar de grootschalige winkels hun entree hebben.



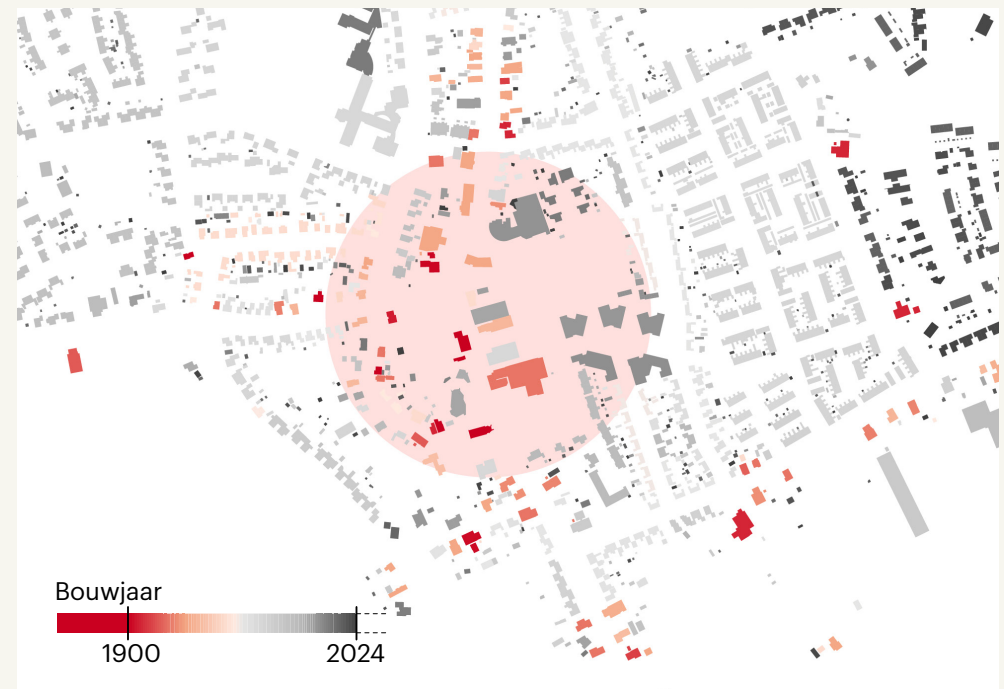
Nu

Het dorp veranderd en wordt hier en daar verdicht. De openbare ruimte van het centrum heeft een grondige opknappbeurt gekregen. Maar in het centrum zijn enkele lege plekken ontstaan waardoor de samenhang tussen zowel de verschillende historische onderdelen en de winkels als de winkels onderling mist.



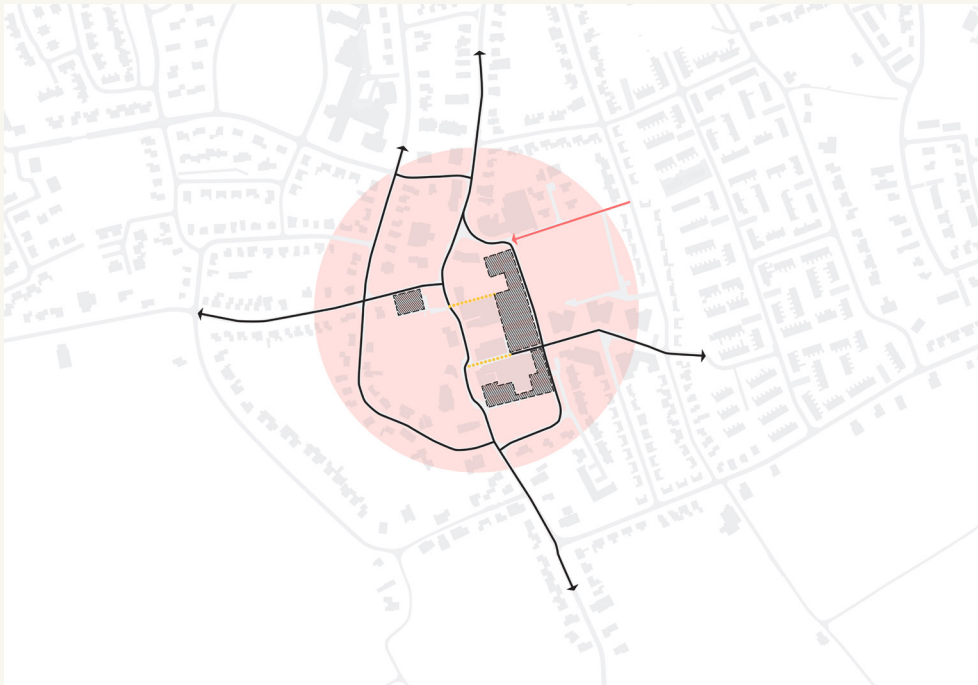
Diffuus centrumgebied

De hoofdstraat is een van de centrale ontstaanslijnen van Eelde-Paterswolde. Het centrum vormt een onderdeel van dit lange lint van Paterswolde naar Eelde. Het lint wordt gekenmerkt door een afwisseling van winkels en wonen, waarbij dan weer de winkels en op andere plekken de woningen de overhand hebben. Hier en daar zit een horecagelegenheid. De noordzijde van het centrum van Eelde heeft verhoudingsgewijs een kleine concentratie van horeca.



Bestaande bebouwing en bouwjaar

De Hoofdweg, de route richting de Stad Groningen, is de centrale ontstaanslijn van Eelde-Paterswolde. Dit is ook de route van de paardentram geweest. Dit verklaart mede de relatief grote hoeveelheid gebouwen van vlak voor 1900 en de eerste helft van de vorige eeuw langs het lint. Vanaf de jaren '60 wordt planmatig uitgebreid. Er komt verandering in de structuur en er vindt een schaa sprong in de bebouwing plaats. Dit is te zien aan de rijwoningen, publieke en zorggebouwen rondom én de detailhandel in het centrum.



Structuur centrum

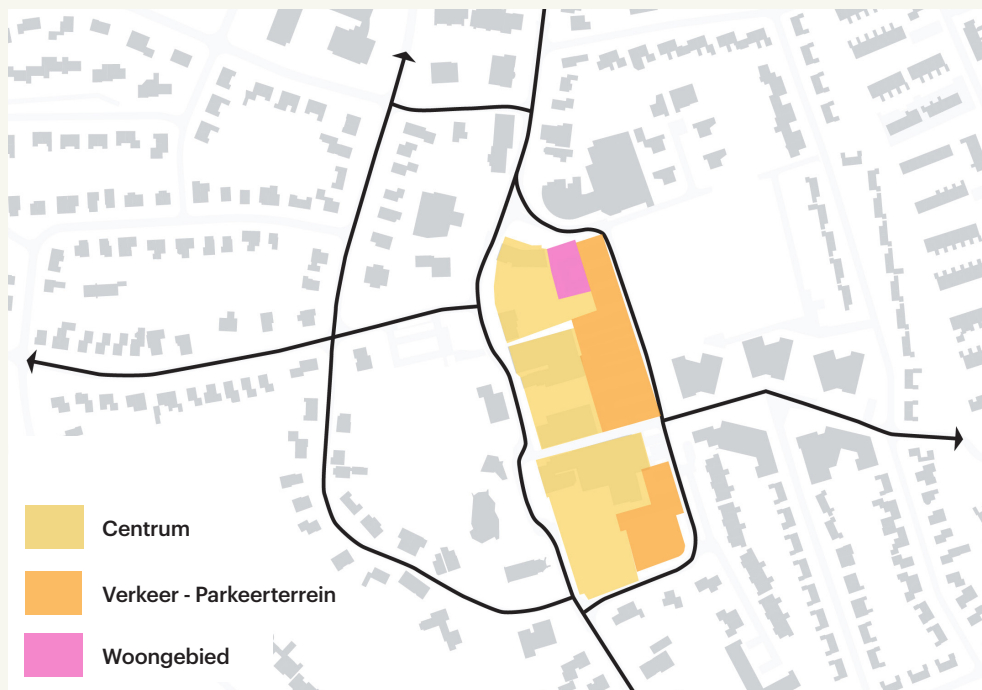
De huidige structuur van het centrum Eelde wordt nog steeds ten dele bepaald door de Hoofdweg met zijn kleinere volumes. De Kerkhoflaan en de parkeerplaats met de detailhandel vormen de andere bepalende structuurdrager. Het noordelijk blok met de Kruidvat en de Lidl hecht zich door zijn grote maat en de insnoering van de parkeerplaats moeilijk aan het centrum.

Het Kampje, waar de wekelijkse markt plaatsvindt, ligt wat excentrisch ten opzichte van de andere functies.



Functies

Het centrum heeft een breed palet aan functies. Niet alleen winkels maar ook horeca en cultuur. Dit is een bijzondere kwaliteit van het centrum. De verschillende functies bevinden zich verspreid over het centrum. Er is geen sterke clustering van soortgelijke functies, alleen in schaal is een duidelijk onderscheid. De grootschalige winkels bevinden zich aan de oostzijde van het centrum en langs de Hoofdweg zitten kleinschalige functies.



Beheersverordening

In deze verordening liggen de huidige bestemmingen vast. De wensen en ideeën zoals die naar voren zijn gekomen uit de plangeschiedenis passen niet binnen dit kader.

Centrum

Woningen - het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Bouwhoogte - goot op maximaal 5,5 m.

Bouwhoogte - maximaal 9 m

Bouwperceel - maximaal voor 50% bebouwd

Parkeerterrein

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Woongebied

Woningen - het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Bouwhoogte - de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel

Bouwperceel - maximaal voor 60% bebouwd dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt.

Kwaliteiten

De ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Eelde zit in het westelijk deel, waar de Hoofdweg het midden vormt van de groene wereld met Kerk, museum, Nijsinghuis en het Kampje en het historische karakter van de oostelijke gevelwand met kleinschalige bebouwing. De begraafplaats aan de Kerkhoflaan heeft door zijn grote bomen en mooie haag een sfeerbepalende impact.

Het centrum is goed bereikbaar voor fietsers, de automobilist en met het openbaar vervoer.

Het centrum kent een breed aanbod van voorzieningen en vervult een belangrijke rol voor de dagelijkse boodschappen. Het heeft een lokaal verzorgingsgebied. Door de aanwezigheid van horeca en terrassen is het ook een belangrijke verblijfplek voor menig Eeldenaar.





Museum de buitenplaats



Volgroeide bomen aan Kerkhoflaan



Beeldbepalende bebouwing



Hoogwaardig vormgegeven en onderhouden tuin bij het museum



Kerk in groene omgeving



Horeca aan Hoofdweg in karakteristiek pand

Diskwaliteiten

Ondanks de aanzienlijke kwaliteiten van het centrum zijn er ook opgaven en verbeterpunten.

De braakliggende percelen zorgen door hun uitstraling voor een rommelig en onverzorgd beeld. De vele blinde gevels en het gebrek aan samenhang in het beeld van de winkelplint versterken dit.

De oversteek bij de Lidl is onduidelijk en wordt als onveilig ervaren. De bereikbaarheid voor voetgangers vanuit de Stoffer Holtjerweg is onduidelijk.

Er is een gebrek aan voldoende doorgangen van het parkeren naar de Hoofdweg en de bestaande doorgangen voelen onprettig door de blinde gevels en het stenige karakter.

Het centrum is nu niet herkenbaar als eenheid door het ontbreken van een heldere entree.





Onduidelijke entree van het centrum



Onaantrekkelijke doorsteken



Opladen naast de kerk



Afgeplakte gevels



Visueel rommelig beeld



Visueel rommelig beeld

Kansen

Een herkenbaar centrum begint bij duidelijke entrees. Aan de noordzijde kan dit door de schaa sprong te maken naar de gebouwen in de omgeving en het maken van een duidelijke plek als markering, waarbij verblijven en de horeca een rol kunnen spelen. Aan de zuidzijde liggen er kansen om de kerk meer te betrekken bij de visuele entree in relatie tot de gebouwen aan de overzijde.

Aan de Hoofdweg kunnen de braakliggende kavels ingezet worden om een samenhangende gevellijn te ontwikkelen. Waar door toevoeging van het cultuurhuis in combinatie met het openen van de entree van het museum een zuidelijk cultuurhart ontstaat en een noordelijk hart voor horeca. Een herinrichting van de openbare ruimte geeft mogelijkheden om verblijfskarakter met behoud van de functie voor doorgaand verkeer te versterken.

Het toevoegen en vergroenen van de doorsteekjes verbindt de Hoofdweg beter met het winkellint, waardoor rondjes vanzelfsprekend worden. De doorsteekjes vormen vanzelfsprekende doorzichten.

Het winkellint kan worden afgemaakt door aanvulling van het winkelaanbod in de plint aan de noordzijde. Zo wordt het lint doorgetrokken van de Jumbo naar de Lidl. Het lint heeft een directe verbinding met het parkeerveld.

Het lint geeft ook mogelijkheden tot vergroening van het parkeren met behoud en versterking van de capaciteit.

Het Kampje kan beter betrokken worden in het functioneren van het gehele centrum zowel voor de markt als het parkeren voor het museum.



Hoofdstuk 3

Stedenbouwkundig Programma Van Eisen



Stedenbouwkundig Programma Van Eisen

Op basis van de verschillende plannen uit het verleden, de reacties daarop en het bestaande beleid van de gemeente is een concept programma van eisen opgesteld.

Dit is besproken met de gemeente en met de stakeholders waarop het is aangepast en aangescherpt.

Het stedenbouwkundig programma van eisen vormt de basis voor de planuitwerking en is opgebouwd uit de volgende pijlers:

- Samen leven
- Mobiliteit
- Economie
- Landschap en stedenbouw
- Wonen
- Duurzaamheid

SPVE - Samen leven

In het centrum van Eelde kom je om elkaar te ontmoeten. Het heeft een dorpse levendigheid, met een comfortabel verblijfsklimaat en nodigt uit om actief te zijn in de openbare ruimte.

Ontmoeten, toegankelijkheid en gezondheid in de openbare ruimte

- De openbare ruimte is comfortabel om te verblijven, zowel publiek als commercieel
- De inrichting van de openbare ruimte stimuleert ontmoeting door verblijfsplekken en veel ruimte voor voetgangers
- De openbare ruimte is toegankelijk voor alle doelgroepen (ook voor fysiek- en visueel minder validen)
- Bankjes als rustpunten voor ouderen en minder validen, maar ook als ontmoetingsplek
- In het centrum wordt gezondheid en bewegen gestimuleerd door comfortabele fiets- en voetgangersverbindingen en fietsparkeren
- Water om te spelen (wens vanuit participatie)
- De straten zijn goed oversteekbaar
- Dorpsommetje
- Entree museum onderdeel van openbare ruimte
- Ceremoniële route van kerk naar begraafplaats
- Ruimte voor verblijf Hoofdweg (secondaire seating combineren met terrassen)



SPVE - Mobiliteit

Het centrum van Eelde is toegankelijk voor iedereen en goed bereikbaar.

Automobiliteit en parkeren

- Centrum voelbaar maken
- Autoverkeer wordt op gemoedelijke wijze door het centrum geleid (Hoofdweg blijft doorgaande route (geen shared space), geen doorgaande route over parkeerplaats)
- Er zijn veilige oversteekplaatsen (o.a. bij Lidl)
- De Hoofdweg en de aangrenzende voetgangersgebieden hebben verblijfskwaliteit; weinig onderscheid in de ruimte voor de verschillende verkeersgebruikers (parkeren minimaliseren)
- Het laden en lossen in de openbare ruimte wordt tot een minimum beperkt.
- Parkeeronderzoek is maatgevend voor de ontwikkelingen. Uit het parkeeronderzoek is een maximale bezetting van 60% (192 geparkeerde auto's) gebleken op piekmomenten
- Er is voldoende parkeerplek voor bezoekers van het centrum en toeristen, bij het vaststellen van het benodigde aantal parkeerplekken wordt gerekend met dubbel gebruik
- Ontwikkelingen lossen parkeren op binnen kavel (ondergronds parkeren alleen in het geval van woningen mogelijk)

- Bestaand parkeerterrein zo veel mogelijk intact laten
- Parkeren verstoort de verblijfs- en ruimtelijke kwaliteit zo min mogelijk
- Bestaande parkeerterrein en randen meer vergroenen

Openbaar vervoer

- Het centrum is goed bereikbaar met het openbaar vervoer
- OV-haltes liggen op logische plekken in het centrum
- OV blijft over de Hoofdweg rijden (wordt op termijn Q-lijn)

Langzaam verkeer

- Gemotoriseerd verkeer is niet dominant t.o.v. langzaam verkeer
- Fijnmazig netwerk voor voetgangers in het centrum vormt een dwaalmilieu (doorwaadbaar)
- Goede looproutes tussen parkeerplaatsen en winkels
- Goede routes en voldoende parkeervoorzieningen voor bestemmingsfietsverkeer in het centrum



SPVE - Economie

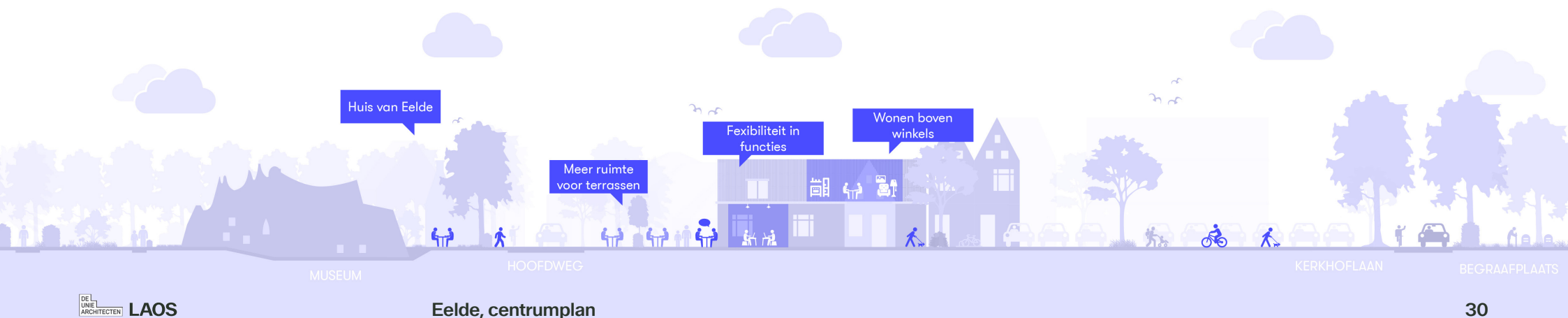
het Bloemendorp met een samenhangend centrumgebied voor inwoners, recreanten en toeristen vormt de sterke economische motor voor Eelde en omgeving.

Winkelen, werken en voorzieningen

- Inzetten op flexibiliteit in functies in het centrum: informele mix van wonen, winkels en horeca.
- Boven een commerciële plint (detailhandel) is er ruimte voor woningen.
- Extra aandacht voor “marktflexibiliteit” in het programma i.v.m. toekomstbestendigheid.
- DPO (detailhandelplanologisch onderzoek) concludeert dat er beperkte marktruimte is om winkelloppervlak toe te voegen in de dagelijkse sector ($\pm 400 \text{ m}^2$), recreatieve sector ($\pm 70 \text{ m}^2$) en doelgerichte sector ($\pm 800 \text{ m}^2$). “Het optimaliseren van het winkelaanbod kan door beperkte uitbreiding van bestaande winkels of door toevoeging van één of enkele kleine winkels.”

Cultuur, toerisme en recreatie

- Huis van Eelde (programma van het cultuurhuis wordt in een separaat traject bepaald).
- Kansen voor multifunctioneel gebruik van 't Loughoes en Dorpskerk Eelde (behalve zondag), als onderdeel van het cultuurcluster.



SPVE - Landschap en stedenbouw

Van de dorpsrand tot het hart van het centrum beleven bewoners en bezoekers de geschiedenis en het ontspannen landschappelijke dorpse karakter.

Sfeer en identiteit

- Het centrum heeft zones: cultuur(museum), historisch lint met kleine winkels, winkelfront, parkeren, landschappelijke rand (begraafplaats)
- Het cultuurhistorisch erfgoed, karakteristieke panden, groenstructuur en het museum zijn de identiteitsdragers.
- Het omringende landschap is verbonden met het centrum door groenstructuren en routes
- Het landschappelijke en dorpse karakter van het centrum wordt versterkt door aanwezige groenstructuren en de beleving ervan te verbeteren.

Bebouwing

- Kleinschalige winkels gericht op de hoofdweg, bouwblokken alzijdig ontwerpen.
- Bouwhoogten en hoogte-accenten worden bepaald aan de hand van modellen
- Pandsgewijs, organisch gegroeid karakter van het lint (verspringende rooilijn, kleine korrel)

Openbare ruimte typologie

- Het centrum omvat de Hoofdweg, 't Kampje, de Kerkhoflaan en tussenliggend gebied.
- Het centrum heeft duidelijke entrees
- Herstel bebouwingswand van het lint, met pleksgewijze invulling.
- Doorwaadbaar door kleinschalige doorsteekjes.
- Behoud doorzichten tussen bebouwing
- Verbinding tussen museum en kerk zichtbaar maken
- Het dorpse en groene karakter komt tot uiting in de groenstructuren, museumtuin, oude bomenlanen, het Kerkhof
- Er is sprake van een dwaalmilieu binnen het netwerk van Hoofdweg, achterliggend winkelgebied, woonstraten.

Functies in de openbare ruimte

- 't Kampje is het hart voor evenementen zoals de weekmarkt en het Koepeltjesfestival
- Museumtuin wordt 's avonds afgesloten
- Het gebruik van de openbare ruimte is gericht op een prettig verblijfsklimaat, functioneel gebruik zoals: parkeren, laden en lossen, afval, etc. mag niet domineren.



SPVE - Wonen

In het dorpshart van Eelde is er een gemengd en betaalbaar woningaanbod.

Doelgroep

- Woonbestemming aan zuidzijde van het centrum (aandachtspunt: roekenkolonie, maatregelen hiertegen niet toegestaan)
- In het centrumgebied is aandacht voor betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen
- 30% sociale huur, 20% middelduur koop, 50% duur koop (woonvorm voor ouderen is wens)
- Woonomgeving
- Ruimtelijke kwaliteit staat voorop bij het realiseren van woningen (i.r.t. aantallen)
- Wonen in Eelde heeft een dorpskwaliteit met veel groen
- Nieuwe wooneenheden zijn duurzaam, CO2-neutraal en stimuleren een gezonde levensstijl
- Overgang tussen wonen en openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgeven

Inzamelvoorzieningen

- Bij nieuwe appartementen zorgt de ontwikkelaar voor 1 ondergrondse restafvalcontainer en 1 GFT-zuil per 20 appartementen. De grond onder de containers wordt overgedragen aan de gemeente of blijft in eigendom van de gemeente. De containers moeten voldoen aan de specificaties van de gemeente.
- Bij supermarkten komen op/bij het parkeerterrein ondergrondse inzamelvoorzieningen voor glas (4 per supermarkt) en papier (6 per supermarkt), betaald door de Gemeente Tynaarlo.



SPVE - Duurzaamheid

Het dorpse en groene karakter van Eelde nodigt uit tot duurzaam gebruik van de omgeving.

Klimaatadaptatie

- Het toevoegen van groen ter voorkoming van hittestress
- Klimaatadaptatief parkeren
- Aanpassen aan veranderende neerslagpatronen in tijd en ruimte
- Aandacht voor droogte én wateroverlast
- Hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd of geïnfiltreerd
- Verminderen CO2-uitstoot door fietsgebruik aan te moedigen
- Voldoende voorzieningen voor elektrische auto's
- Een diverser bomenbestand ontwikkelen om de groenstructuur bestendig te maken tegen klimaatveranderingen.

Biodiversiteit

- Rijkere groenbiotopen ontwikkelen voor meer biodiversiteit
- Diversiteit in beplanting ontwikkelen passend bij de landschaps- en bodemdiversiteit

Duurzaam materiaalgebruik

- Hergebruik van materialen in de openbare ruimte mogelijk
- Biobased en recyclebare materialen toepassen
- Materialen die lang meegaan en mooi verouderen
- Beheerbewust ontwerpen
- Verduurzaming bestaande gebouwen met inachtneming van het beschermd dorpsgezicht



Hoofdstuk 4

Stedenbouwkundig Plan



Ruimtelijk concept

Integrale benadering

Een goed functionerend centrum is een centrum waarin alle sociaal-economische en ruimtelijke aspecten in balans zijn. Balans die blijkt uit voldoende ontwikkelmogelijkheden voor commerciële functies zoals winkels en horeca in een mooie mix met wonen. Nieuwbouw die een passende toevoeging is aan de historische en ruimtelijke kwaliteiten van de plek. Een openbare ruimte die prettig is om te verblijven door aangename plekken, heldere en verkeersveilige routes voor alle soorten verkeer. Een goede balans tussen verharding en groen, waardoor ook ecologie zijn plek vindt in de omgeving.

Ruimtelijk concept

Aan de basis van het stedenbouwkundig plan liggen 9 uitgangspunten die hierna kort worden toegelicht en samen het onderliggende ruimtelijke concept vormen.



Het centrum is één geheel

De ontwikkeling van elk bouwplan dient bij te dragen aan de ruimtelijke en functionele samenhang van het centrum. We kiezen voor één aanpak van waaruit meerdere bouwplannen in samenhang edoch separaat kunnen worden uitgewerkt.



Duidelijke en aantrekkelijke entrees

Samenhang betekent ook een duidelijk begin en eind van het centrum. Door de entrees te versterken aan zowel de noord- als zuidzijde wordt dit duidelijk. Dit vraagt om duidelijke markering door de positie en aanzichten van de gebouwen én door de inrichting van het openbaar gebied.



Eigen karakter van de Hoofdweg

Langs de Hoofdweg wordt het dorpse karakter versterkt door voort te bouwen op de lintbebouwing. Dus kleinschalige gebouwen van één laag met een kap. En georiënteerd op de weg; voordeuren en uitnodigende etalages of andere geveelfuncties.



Verblijfsplekken aan de Hoofdweg

Daarnaast wordt ingezet op het verhogen van de verblijfskwaliteit door minder verkeersruimte en twee zitplekken te maken; bij het museumplein met het cultuurhuis en bij Grand Café OER.



Aaneengesloten Winkelzone

Aan de oostzijde liggen de commerciële functies met hun grootschaligere bebouwing. Tussen de winkels aan de noordzijde van de Kerkhoflaan en de winkels aan de zuidzijde wordt het winkellint gecompleteerd met bebouwing met een winkelfunctie. Voorlangs komt een duidelijke wandelverbinding van noord naar zuid.



Benutten van parkeercapaciteit

Bereikbaarheid van het centrum is belangrijk. Parkeren is nu in ruime mate voorhanden. Met de toename van museumbezoek is het belangrijk te zorgen voor voldoende parkeerruimte bij de winkels. Parkeren voor het museum wordt gescheiden van dat voor het winkelend publiek door bewegwijzering en positie van de (auto)entree van het museum. Nieuwe functies realiseren hun eigen parkeren. Voor het cultuurhuis wordt ingezet op dubbelgebruik.



Vergroenen van het centrum

Vanuit het oogpunt van hittestress en de wateropgave wordt ingezet op vergroening van het centrum door toevoeging van bomen en plantvakken. Dit doen we met behoud van parkeerfunctie. Groen wordt tegelijkertijd ingezet om de verblijfskwaliteit te verhogen.



Kerk op brink

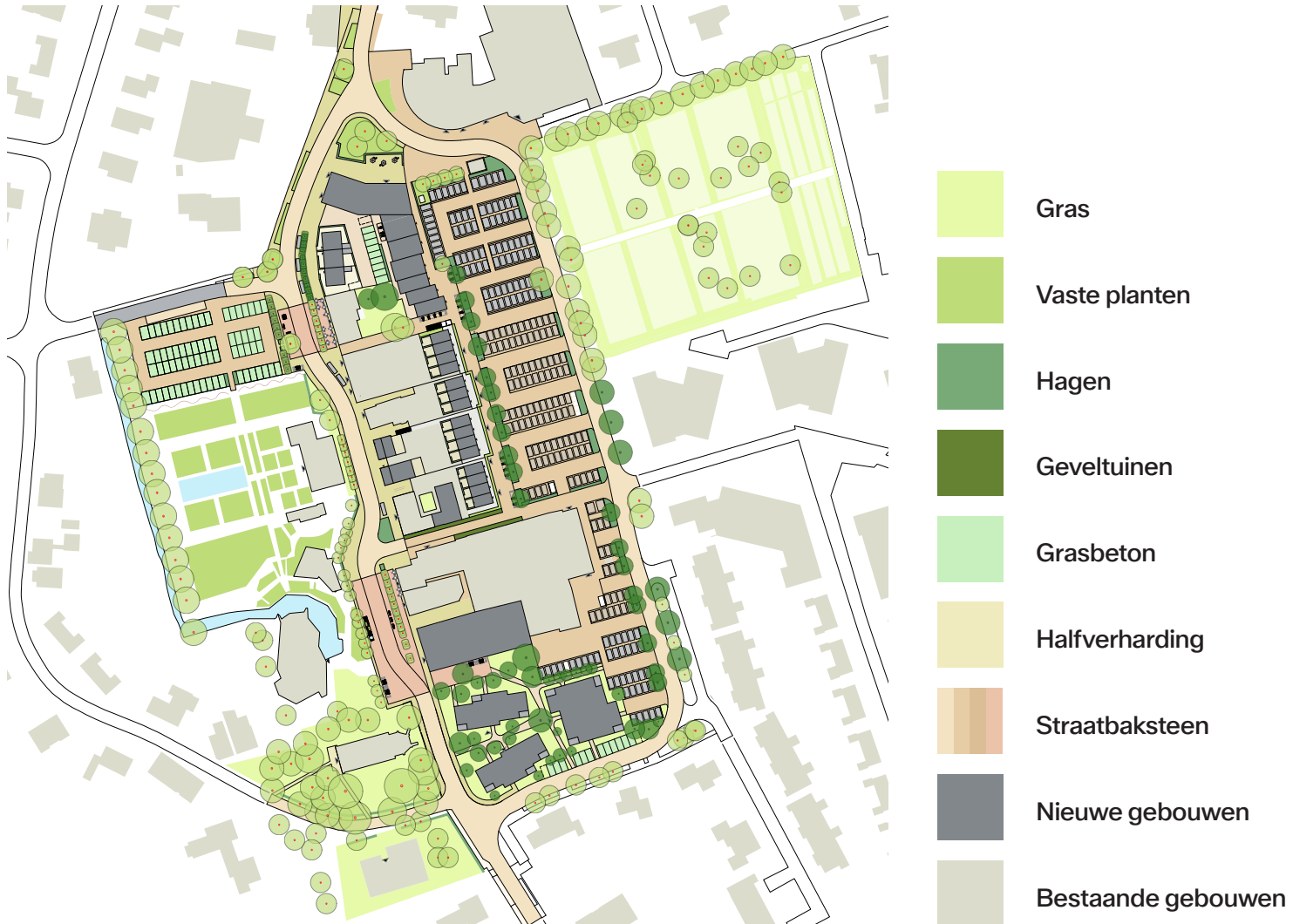
De kerk is een beeldbepalend gebouw in Eelde. De kerk voelt nu nog niet als volwaardig onderdeel van het centrum. Het brinkgevoel wordt ingezet aan de zuidzijde zodat er meer samenhang tussen kerk en centrum ontstaat. Het gras met bomen wordt doorgezet aan de overzijde van de Hoofdweg, met daarop gebouwen in een informele plaatsing met het gezicht naar Hoofdweg.



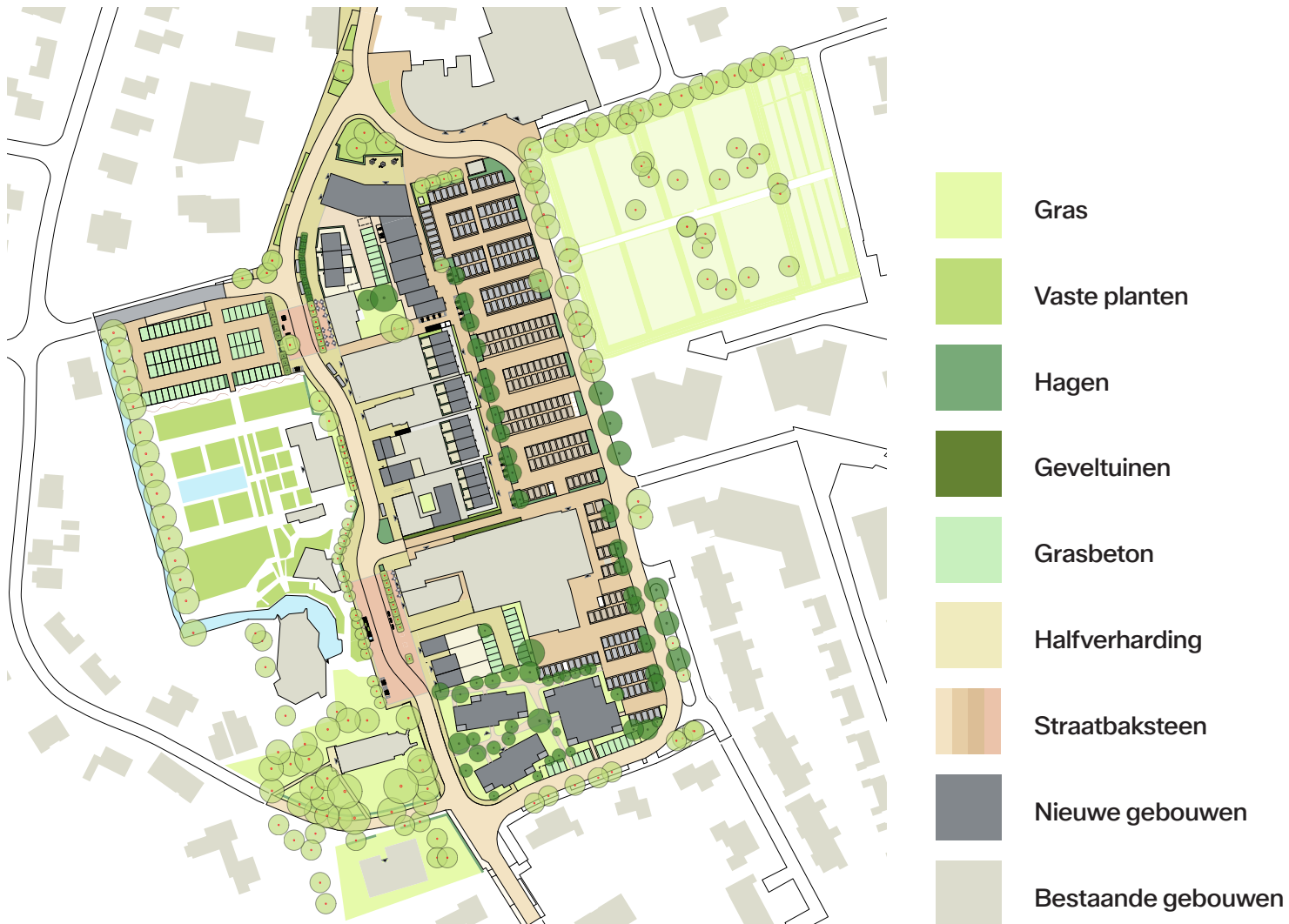
Voetgangervriendelijk centrum

Door een fijnmazig systeem van wandelpaden gevormd met doorsteekjes en goede oversteekplekken wordt het winkelrondje aantrekkelijker. Het zorgt ook voor meer samenhang tussen beide werelden; die van de Hoofdweg en het winkellint.

Stedenbouwkundig Plan



Stedenbouwkundig Plan (woningen + parkeren in plaats van cultuurhuis)





Fietsers

Het centrum is goed bereikbaar voor fietsers. Op meerdere plekken is voorzien in fietsparkeren.



Voetgangers

Het centrum is vanuit alle richtingen goed bereikbaar voor voetgangers. In het centrum is voorzien in een fijnmazig netwerk van paden en doorsteekjes zodat de voetganger makkelijk door het centrum kan bewegen. Dit netwerk takt ook aan op de parkeerplekken.



OV

Het centrum heeft twee bushaltes. De huidige bushalte ten zuiden van het centrum wordt verplaatst naar het nieuwe plein ter hoogte van het museum en het cultuurhuis.



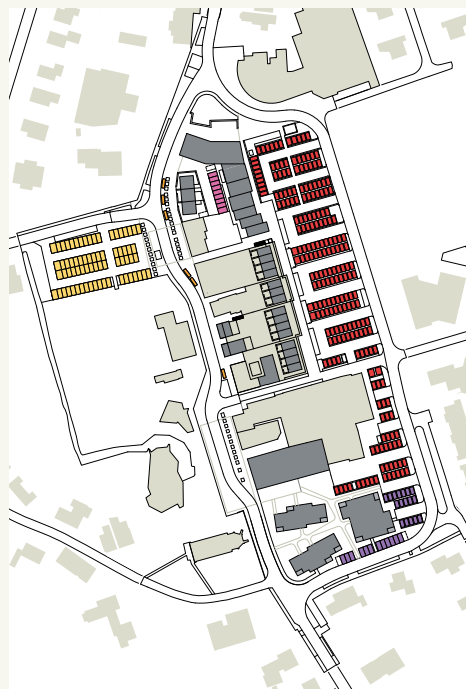
Auto's

De Hoofdweg is nog altijd geschikt voor doorgaand verkeer. Maar de nadruk ligt op de verblijfskwaliteit. Bestemmingsverkeer wordt via de Kerkhoflaan naar het parkeren geleid.



Bevoorrading

De verschillende winkels en horeca bevinden zich zowel aan de Hoofdweg als aan het winkellint. Het laden en lossen blijft ongewijzigd. Bevoorrading vindt ook voor nieuwe situaties daarom zowel plaats op straat aan de Hoofdweg als via de Kerkhoflaan.



Parkeren

Parkeren vindt in hoofdzaak plaats op twee plekken; de Westerhorn en de Kerkhoflaan. Daarnaast is er langs de Hoofdweg nog beperkt mogelijk om te parkeren. Dit is bedoeld voor kort parkeren.

Parkeren

In de tabellen is de parkeerbehoefte voor verschillende situaties weergegeven, waaronder die op basis van uitgevoerde praktijkmetingen. Uit de uitgevoerde parkeeronderzoeken blijkt het maximaal aanwezige voertuigen. Er dient rekening gehouden te worden met restcapaciteit. Als maximaal wenselijke bezettingsgraad voor het gebied als geheel is de in de verkeerskunde standaard gehanteerde waarde van 85% gehanteerd. Op basis van de praktijkmeting (parkeertellingen 2024) kan vastgesteld worden dat de werkelijke huidige parkeerbehoefte in het centrum van Eelde lager is dan de theoretische uitkomsten op basis van de minimum kencijfers. Dat in ogenschouw nemend, zijn voor het toekomstige programma de minimum kencijfers gehanteerd. De parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie is als volgt bepaald: huidige parkeerbehoefte op basis van praktijkmetingen + parkeerbehoefte nieuw programma op basis van minimum kencijfers.

Huidige parkeerbehoefte			
Vergelijk kencijfers met praktijk (aantallen incl. dubbelgebruik)			
Theoretische kencijfers CROW		Praktijkmeting (parkeeronderzoek)	
Minimum kencijfers		Meting 2024 (inclusief restcapaciteit 15%)	Meting 2025 (inclusief restcapaciteit 15%)
Uitgaande van 'rest bebouwde kom'	314	226	260
Uitgaande van 'schil centrum'	246		
Aanwezige totale capaciteit: 325			

Toekomstige parkeerbehoefte		
Huidige parkeerbehoefte + parkeerbehoefte nieuw programma (aantallen incl. dubbelgebruik)		
Parkeerbehoefte nieuw programma (toekomstige extra functies)	Huidige parkeerbehoefte meting 2024	Huidige parkeerbehoefte meting 2025
	226	260
Uitgaande van 'rest bebouwde kom' 118		
Totale toekomstige parkeerbehoefte	344	378
Uitgaande van 'schil centrum' 90		
Totale toekomstige parkeerbehoefte	316	350

Bron: Parkeeronderzoek Roelofs (8-11-2024) en Parkeernotitie Roelofs (28-11-2025)

Parkeren (aanwezige totale capaciteit)



Westerhorn (70pp)



Hoofdweg (6pp)



Kerkhoflaan (219pp)



Hoofdweg 85 (9pp)



Hoofdweg 61-67 (29pp)

Totaal: 333 (Bestaande Situatie: 325pp)

Hoofdweg

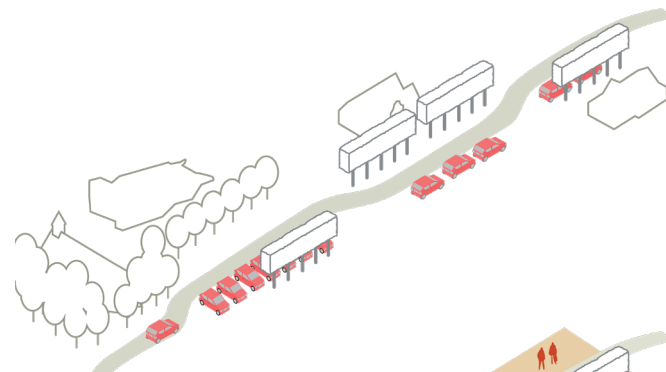
Er wordt ingezet op een dorpsstraat met verblijfskarakter. Het aantal parkeerplaatsen langs de straat wordt daarom teruggebracht zodat er meer ruimte is voor ontmoeting.

De huidige straat kenmerkt zich door een lichte asverspringing waarmee de snelheid uit het autoverkeer wordt gehaald. Deze kwaliteit wordt opgepakt en versterkt door het maken van twee verblijfsplekken door pleinvlakken te definiëren over de breedte van het profiel.

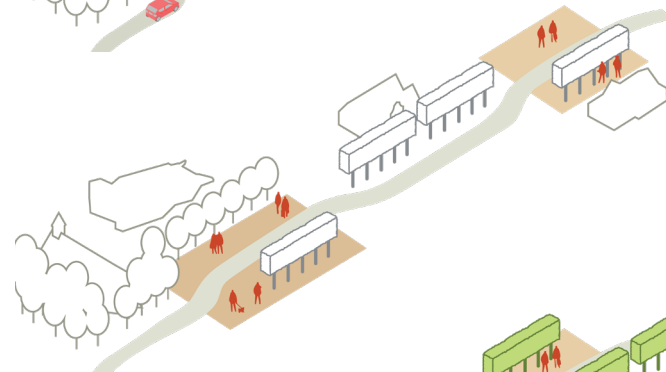
Langs de Hoofdweg staan leibomen. Deze vormen een mooi scherm langs de gevelwanden, dat wordt versterkt door leibomen toe te voegen.

De twee pleinen vormen een samenhangend geheel door de vloer gelijkend te maken. Elke plein krijgt zijn eigenheid door het straatmeubilair. Binnen een voor Eelde ontworpen meubilairlijn wordt het plein bij het museum/cultuurhuis ingezet om een ontmoetingsplek te maken die kinderen uitnodigt tot bewegen. Bij het Nijsinghuis draagt het plein vooral bij aan de positionering van het Huis aan de weg. Bij de Westerhorn reageert het op de terrassen bij de horecavoorzieningen.

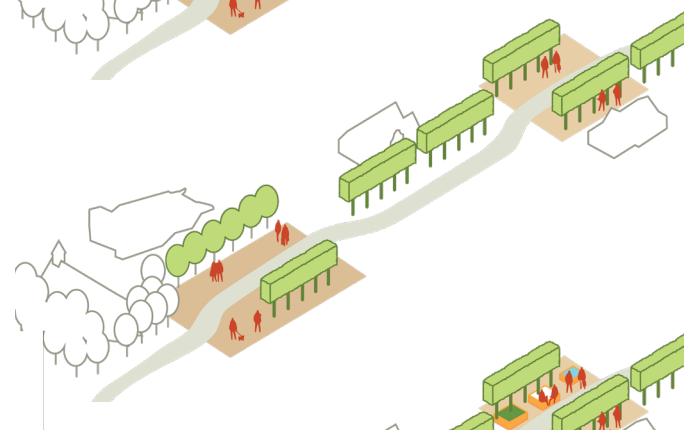
Bestaande situatie



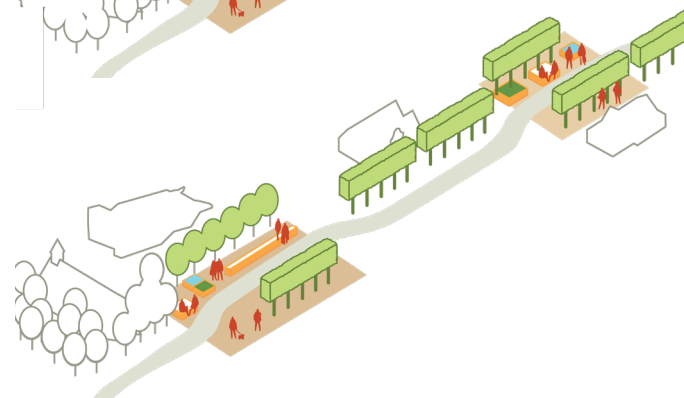
Verblijfsplekken maken



Bomenrijen toevoegen



Zitmeubilair toevoegen



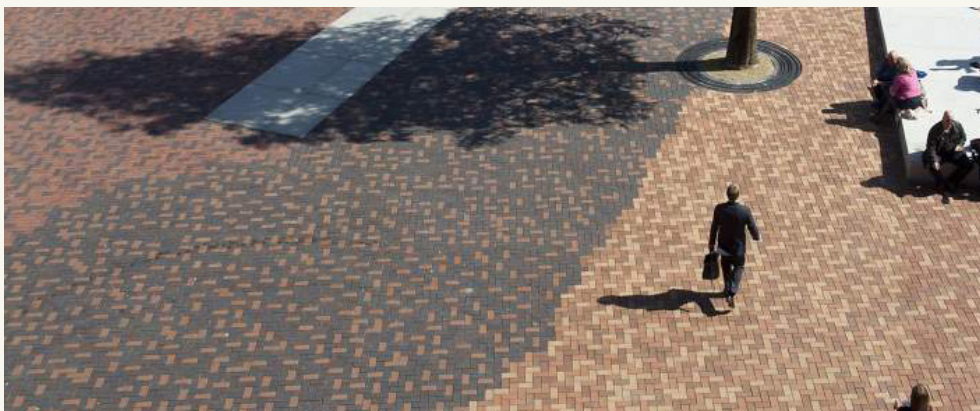
Hoofdweg



-  Gras
-  Vaste planten
-  Hagen
-  Geveltuinen
-  Grasbeton
-  Halfverharding
-  Straatbaksteen
-  Nieuwe gebouwen
-  Bestaande gebouwen



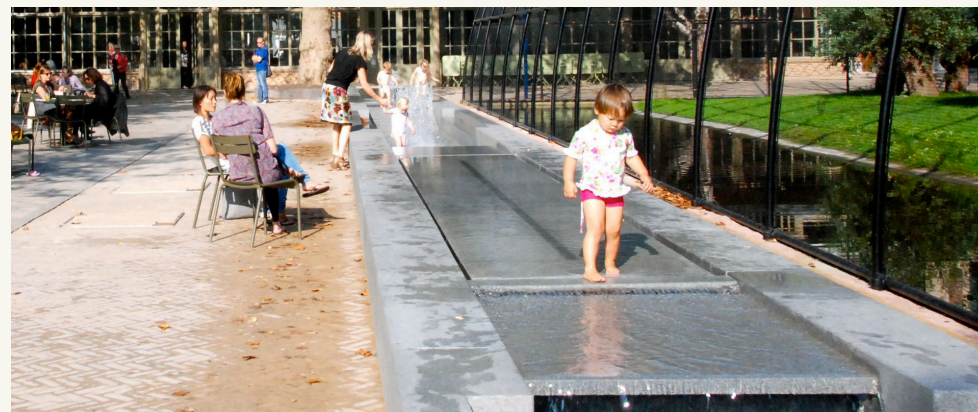
Bestaande kwaliteit van de leibomen



Levendige pleinbestrating



Straatkunstwerken in Eelde – mogelijk terug laten komen bij entree cultuurhuis of pleinen



Straatmeubilair waarin verschillende functies, zitten, spelen en groen samenkomen

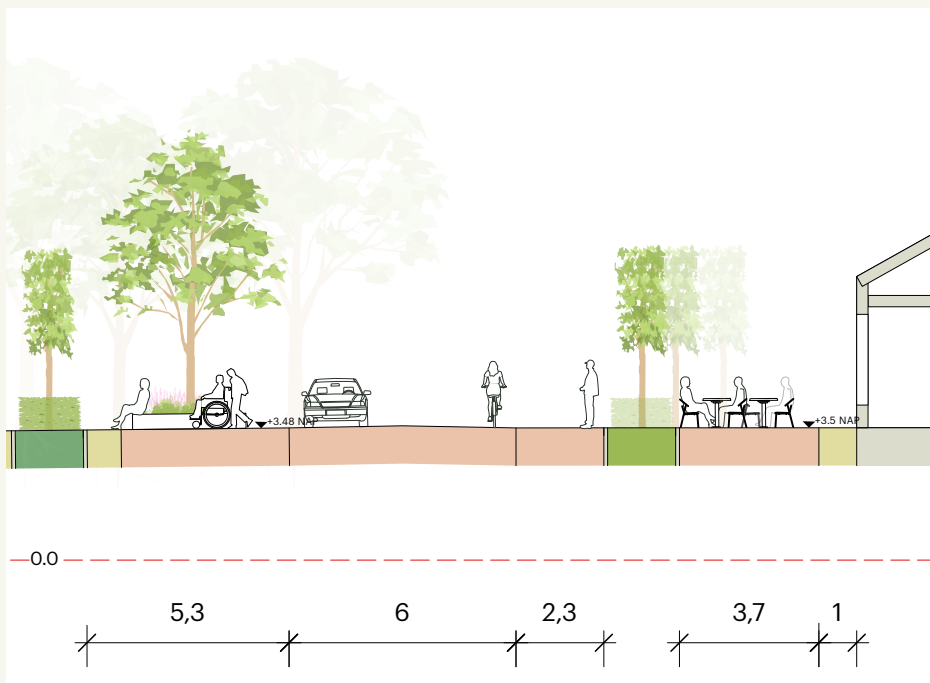


Behoud van het bankje op een andere locatie (nader te bepalen op basis van het ontwerp)

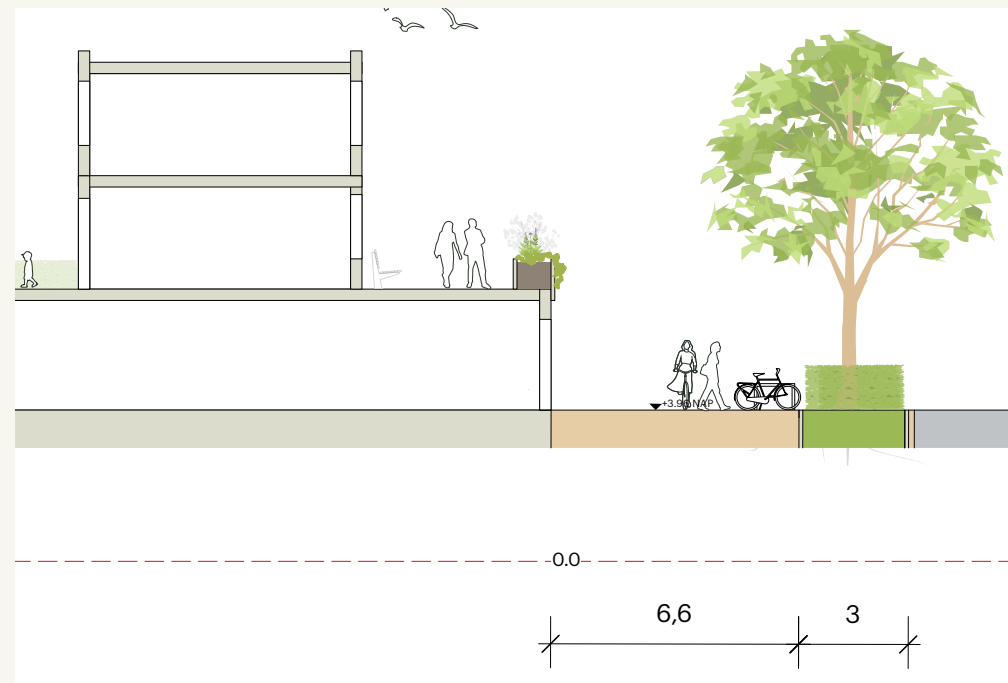


Zitbank van hardsteen en baksteen. Centraal een metalen plaquette met het logo '850 jaar Eelde', aan beide uiteinden hardstenen reliëfs met de wapens van Eelde

Het bankje is een geschenk van de Duitse zustergemeente Wardenburg ter ere van de viering van 850 jaar bestaan Eelde/ Paterswolde. Het is in 1988 geschonken en neergezet bij het Kampje. Zitbank van hardsteen en baksteen. Centraal een metalen plaquette met het logo '850 jaar Eelde', aan beide uiteinden hardstenen reliëfs met de wapens van Eelde.

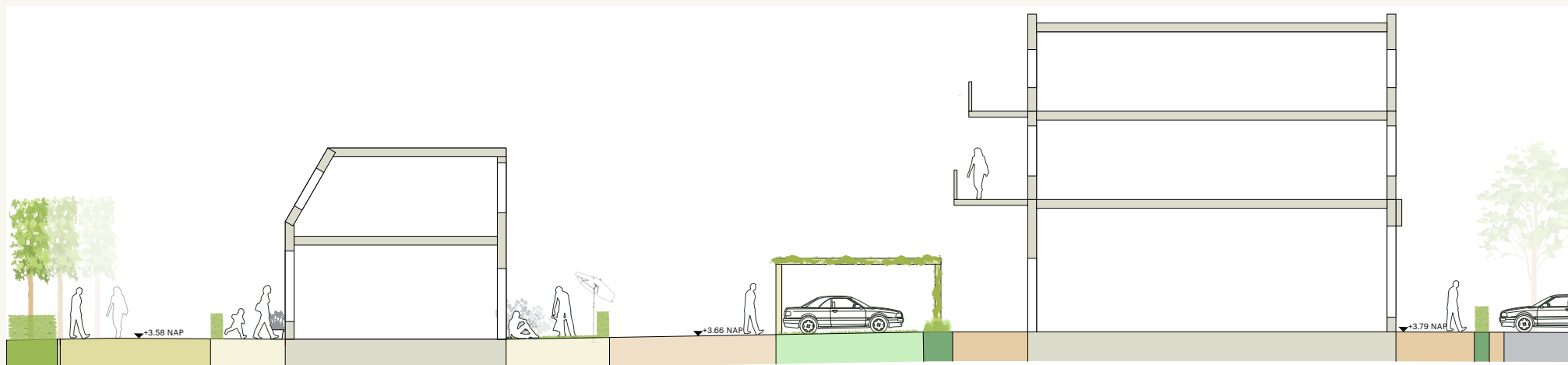


Westerhornplein met terrassen en zitplekken aan de Hoofdweg.

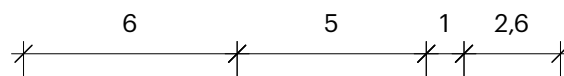


Winkelplint, ruimte voor fietsparkeren, door groen gescheiden van parkeren

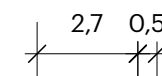




Kleine tuinen aan de Hoofdweg

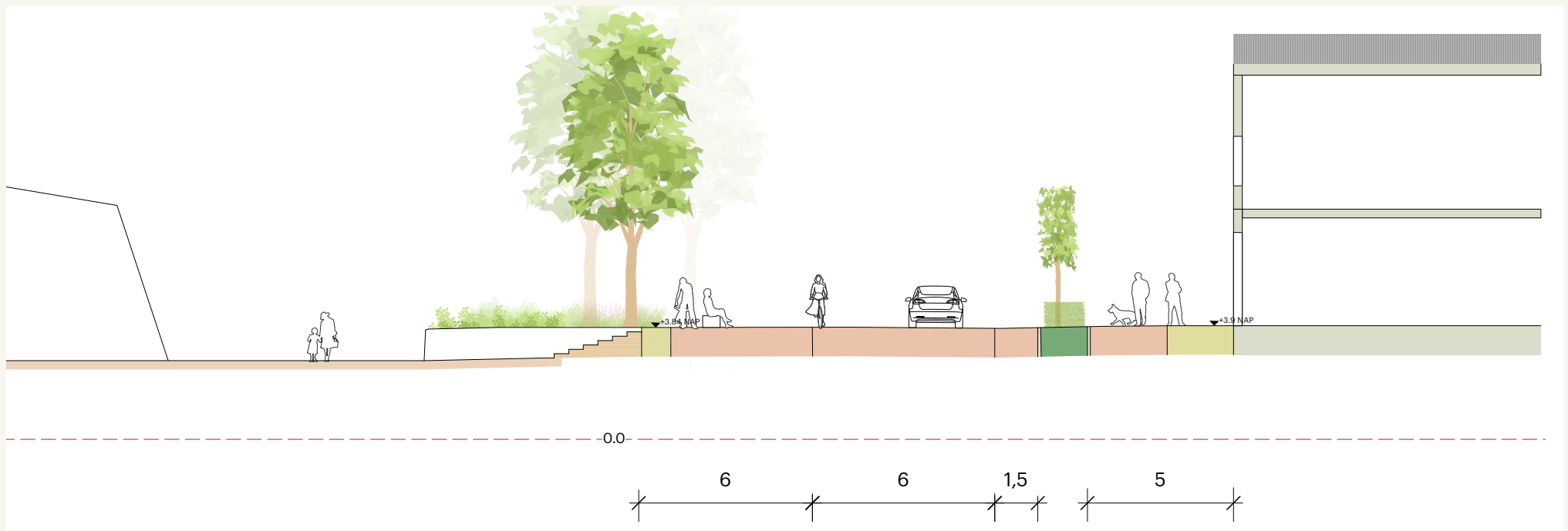


Groen binnenterrein met parkeren



Winkelplint





Pleinruimte bij het cultuurhuis. Openheid door een transparant hekwerk maakt de ruimtelijke verbinding tussen plein en museum.

Zit en speel- en waterelement aan de zijde van het museum.



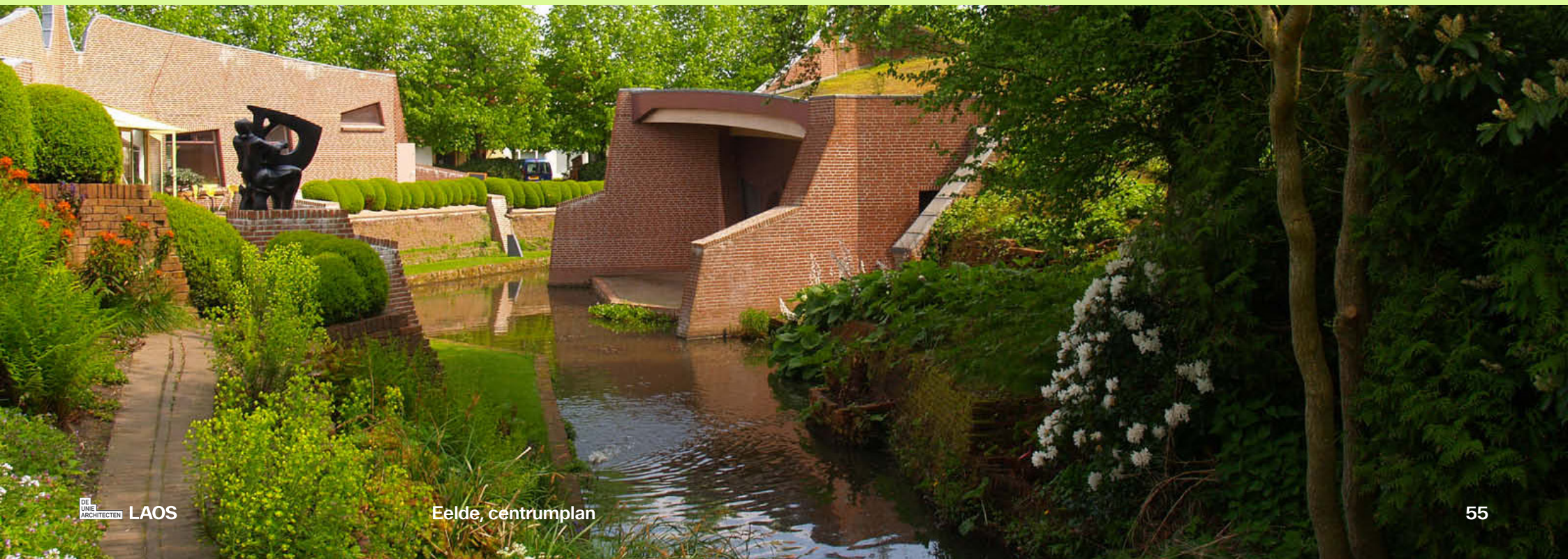






Hoofdstuk 5

Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte



Groenstructuur



De omgeving van de Hoofdstraat is verbonden met de groene wereld van de Kerkbrink en de museumtuin. Deze wereld wordt enerzijds gekenmerkt door de grote bomen en het gras van de brink en anderzijds door de culturele tuin. Deze groene sfeer wordt versterkt door toevoeging van de leibomen langs de Hoofdweg en het toepassen van vakken met vaste planten en in het zuiden door de uitbreiding van de brink.

Aan de oostzijde wordt voor de vormgeving van het groen aansluiting gezocht bij de functionele opzet van de parkeerplaats.





Uitbreiden van het brinkgevoel naar de overzijde van de weg bij de zuidelijke entree om de herkenbaarheid te versterken



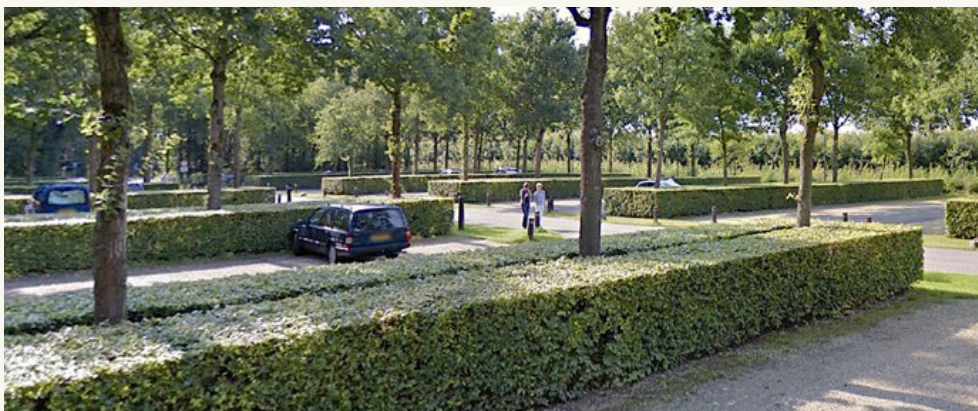
Groene brinksfeer met wonen



Informele plaatsing van gebouwen met gezicht naar Hoofdweg



Duidelijke en aantrekkelijke noordelijke entree van het centrum met beplanting die de identiteit van Eelde als bloemendorp versterken

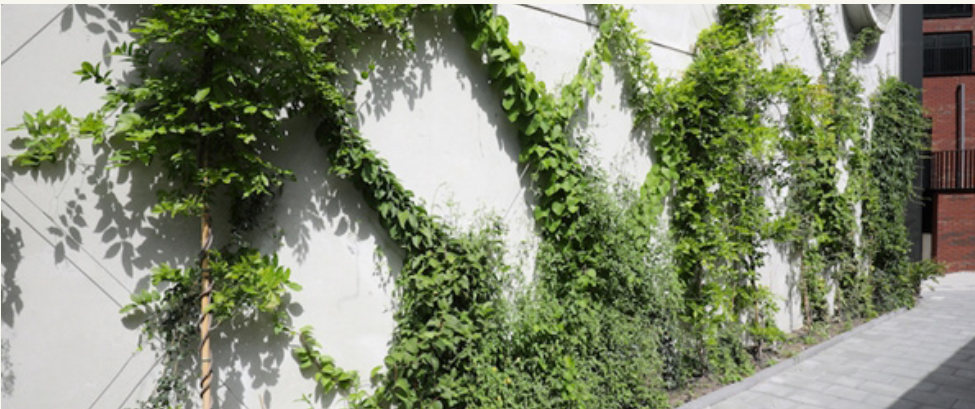


Scheiding tussen parkeerplaats en voetpad langs winkels met bomen en hagen





Geveltuinen



Gevelgroen maakt de stenige stegen aangenamer



Bomen

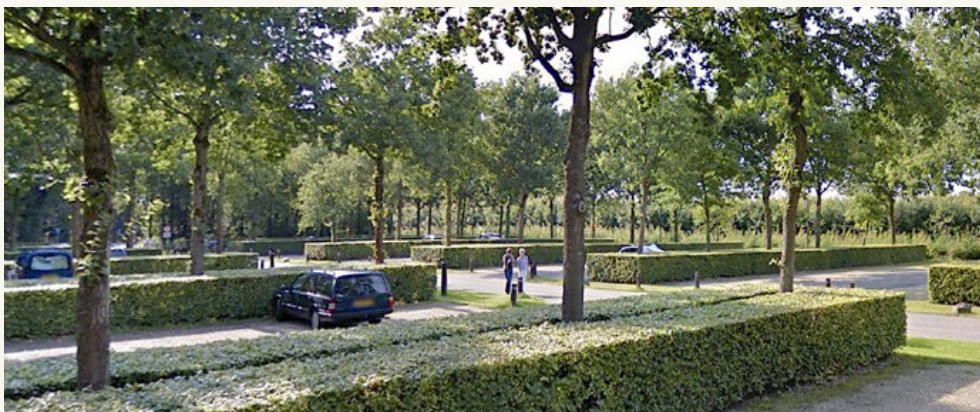


-  Nieuwe bomen*
-  Herplant bestaande bomen*
-  Bestaande bomen

Bij verdere uitwerking is het van belang dat nieuwe en verplante bomen voldoende ondergrondse en bovengrondse groeiruimte krijgen.



Uitbreiden van het brinkgevoel bij de zuidelijke entree



Scheiding tussen parkeerplaats en winkelzone met bomen en hagen



Aan de Hoofdweg voortzetten van de bestaande structuur van leilindes



Hoofdweg

leibomen

Voorbeeldsoorten:
lindes in dezelfde soort en hoogte
van het leischerm als de bestaande
leilindes



Kerk- en woonbrink

1^e grootte (15+ m hoog)

Voorbeeldsoorten:
zomereik, gewone en rode beuk,
linde, paardenkastanje



Parkeerplaats

2^e grootte (8-15 m hoog)
max. 8-10 m breed
(half)open kroon
geen hinderlijke vruchten

Voorbeeldsoorten:
berk, zwarte els (cultuurvariëteit),
veldesdoorn, amberboom,
meelbes



Kerkhoflaan en Burg. Strubenweg
(groene rand met bomen versterken)

2^e grootte (8-15 m hoog)
continuering van de bestaande
bomenrij aan de Kerkhoflaan,
rekeninghoudend met
zonnepanelen op naastgelegen
bebouwing

Voorbeeldsoorten:
haagbeuk, iep, zwarte els,
zomereik, linde

Bestrating



Straatbaksteen klinkers



Halfverharding grasbetontegels



Halfverharding



Hergebruik bestaand materiaal of nieuw vergelijkbaar materiaal



Het markeren van het plein voor het cultuurhuis, museum en Nijsinghuis met een patroon op de bestrating

Bestrating



Hoofdweg - rijbaan

De huidige bestrating behouden, met uitzondering van de rijbaan t.h.v. de pleinen.



Hoofdweg - trottoir

De gemêleerde straatbakstenen aan de westzijde van de weg behouden en aan de oostzijde aanvullen met een gelijkende partij.



Hoofdweg - pleinen

Aan de oostzijde van de weg liggen straatbakstenen op de kant in het trottoir. Hiermee kunnen de pleinen worden gestraat (niet op de kant)



Hoofdweg - parkeervakken

Zwarte betonstraatstenen behouden of hergebruiken



Parkeerplaats Kerkhoflaan e.o.

Aanvullen met nieuwe materialen van hetzelfde type als de huidige bestrating op de parkeerplaatsen.



Parkeerplaats Westerhorn

Aansluiten op de bestaande bestrating met dezelfde of gelijkende straatbakstenen en grasbetontegels

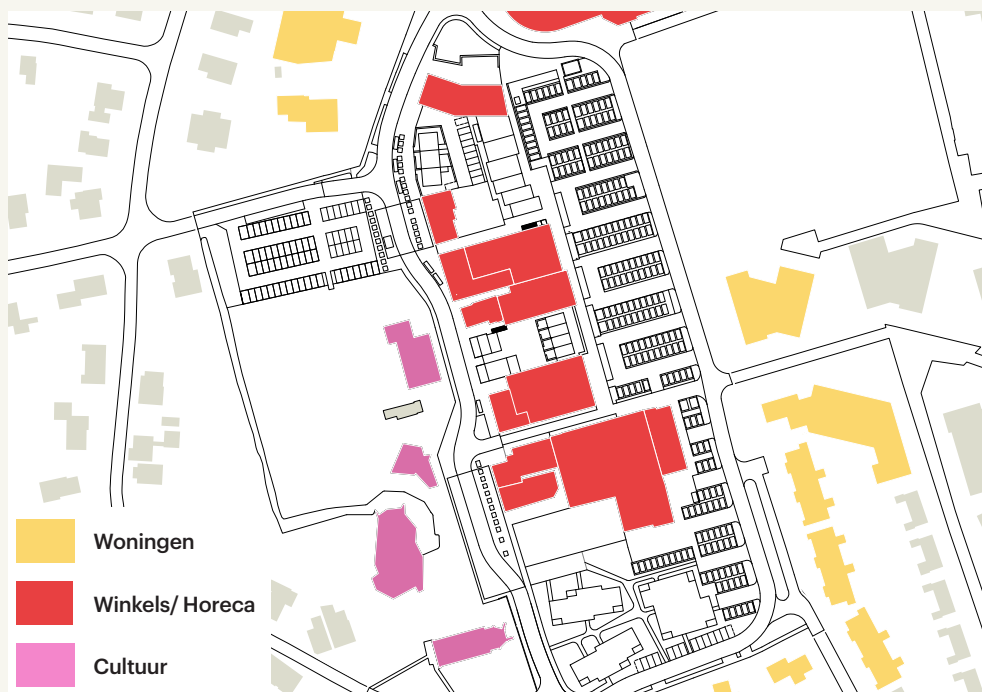
Ondergrondse infrastructuur



Hoofdstuk 6

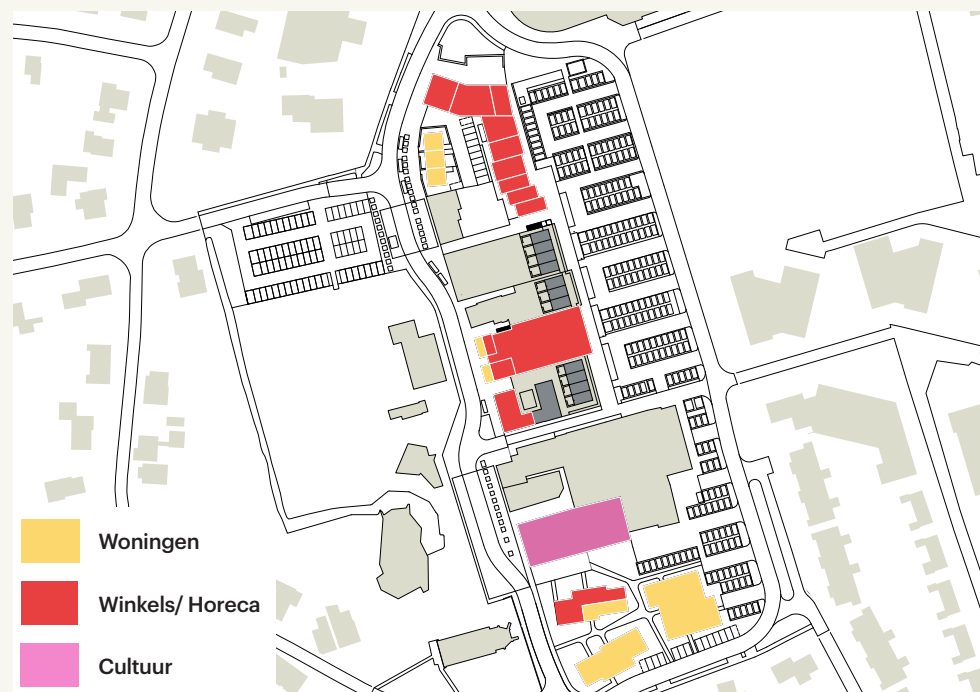
Beeldkwaliteitsplan architectuur





Programma (begane grond)

In het huidige centrum ligt de nadruk op winkels en horeca. Boven enkele winkels aan de Hoofdweg zitten appartementen, deze hebben hun ontsluiting aan de Hoofdweg. Het oostelijk deel bestaat uit cultuurfuncties. Rondom het centrum liggen woningen.



Programma nieuw (begane grond)

Het centrum blijft ruimte bieden aan een mix van functies. Tegenover het museum is het cultuurhuis gepland. In de plint van het winkellint worden winkels en/of commerciële functies toegevoegd. Ook aan de Hoofdweg bestaat de toevoeging van het programma voornamelijk uit winkels en horeca. Aan de noordzijde worden drie woningen, in een volume, toegevoegd. Aan de zuidzijde is ruimte voor enkele appartementenblokken. Waarbij tegenover het cultuurhuis winkels of horeca in de plint zit.

Gegeven de ontwikkeling in de markt van Eelde is het niet op voorhand zeker dat de invulling van de begane grond met retail, dienstverlening en/of cultuur voor de locatie Hoofdweg 83-85 lukt. In dat geval is een invulling met wonen mogelijk.



Programma nieuw (verdiepingen)

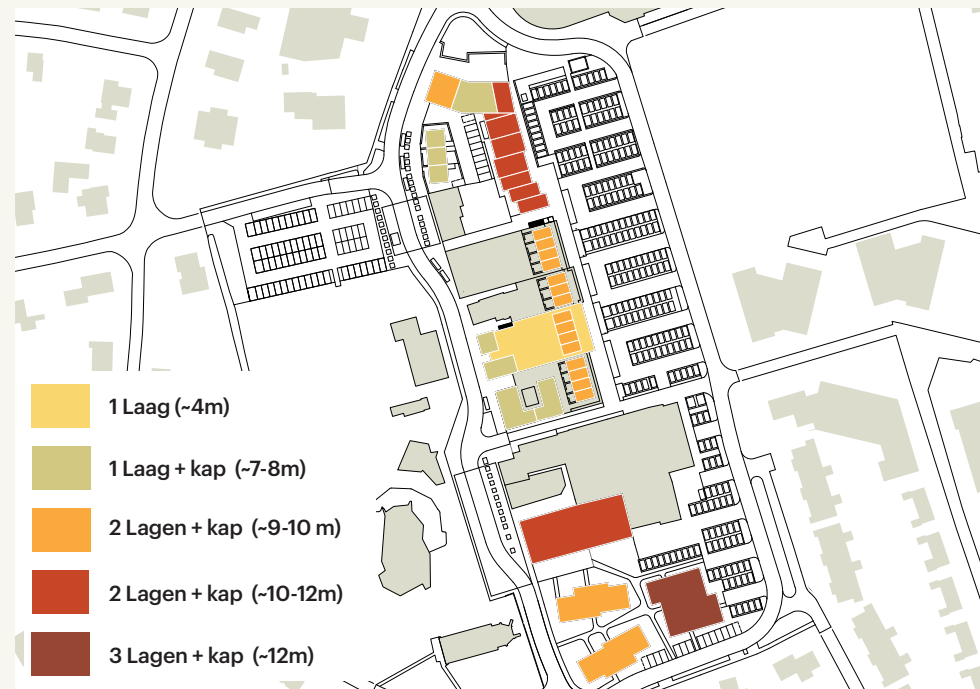
De Hoofdweg blijft zijn kleinschalige karakter houden. Hier bestaat de bebouwing uit één laag met een kap. Aan de zijde van het parkeren is ruimte om hoger te bouwen. Hier kan wonen op de verdieping plaatsvinden. Aan de zuidzijde is ruimte voor enkele meerlaagse appartementenblokken.



Hoogtes bestaand

In de huidige situatie bevinden zich langs de Hoofdweg voornamelijk gebouwen van één laag met een kap. Het Nijssinghuis is naast de kerk het hoogste gebouw. Noordelijk van het centrum zijn de gebouwen groter en hoger. Hier mist een verbinding in de hoogte.

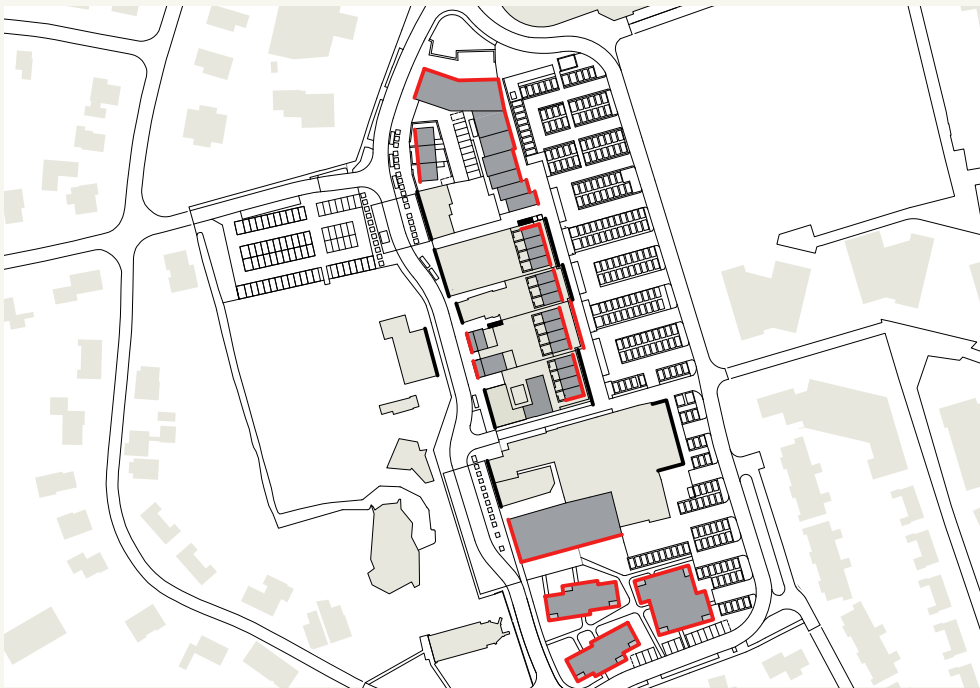
De winkels aan de parkeerplaats zijn allemaal slechts één laag en niet hoger dan 4 à 5 meter, met uitzondering van de entree van de Jumbo. Het parkeerveld mist een duidelijke westwand als tegenhanger van de grotere volumes ten oosten en de bomen van de begraafplaats.



Hoogtes nieuw

Er is ingezet op het behoud van het kleinschalige karakter van de Hoofdweg. Hier hebben nieuwe volumes één laag met een kap. Bij de entrees van het centrum daarentegen worden de volumes iets hoger. Aan de zuidzijde wordt een evenwicht gezocht met de kerk. Aan de noordzijde wordt de overgang gemaakt naar het winkel-woongebouw aan de overzijde van de weg.

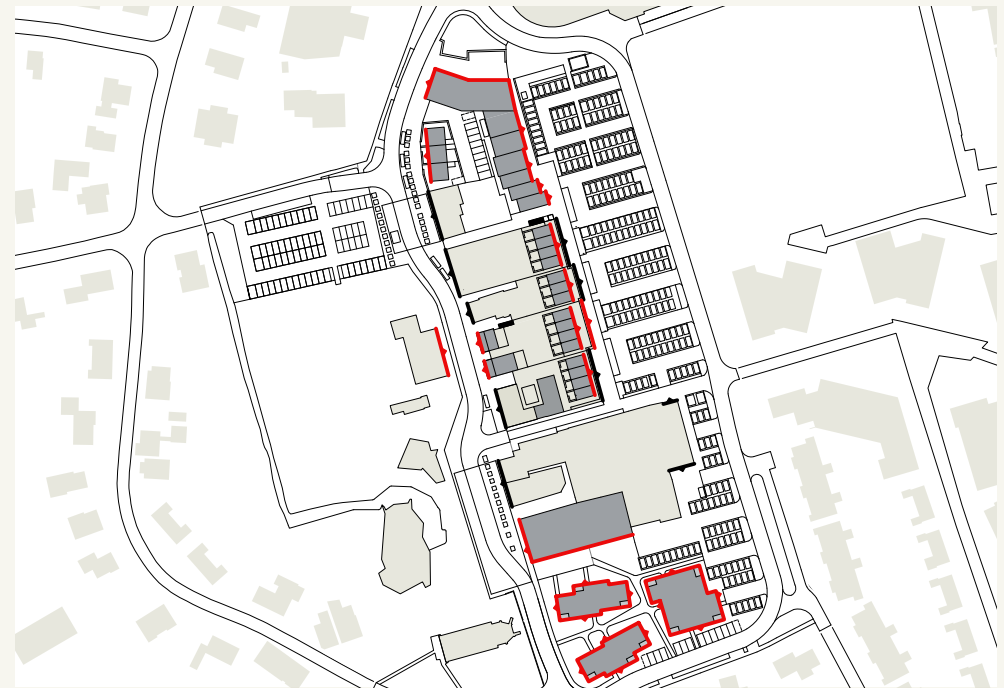
Het winkellint kan meer hoogte krijgen. Door deze positionering blijft gezien vanaf de Hoofdweg het beeld dorps, terwijl op de parkeerplaats meer evenwicht ontstaat tussen de oost en westzijde. Hiermee ontstaat een beter gedefinieerde ruimte.



Rooilijnen

Aan de Hoofdweg is ingezet op de voortzetting van het ritme van bebouwing. De rooilijn verspringt en de korrel wisselt in maat en schaal. Het middendeel is wat compacter dan het zuidelijk deel. Hier wordt de groene wereld van de kerk over de straat heen getrokken en staan de volumes vrij in een groene ruimte.

Het winkellint heeft een meer gesloten karakter. Verspringingen zorgen daarbij voor geleiding ten behoeve van een prettige en dorpse schaal, herkenbaarheid van de verschillende winkels en markering van de doorsteekjes. Het lint moet immers uitnodigen om van noord naar zuid en oost en west te lopen en het gehele centrum te gebruiken.



Oriëntatie

Gevels aan de openbare weg hebben altijd een duidelijke oriëntatie aan de openbare weg. Oriëntatie is meer dan alleen de voordeur. Het betreft een algehele gerichtheid in gevelopmaak en architectonische uiting.

Bijzondere aandacht hebben daarbij de winkels in de plint. Openheid en transparantie dragen bij aan een prettig en vriendelijk beeld van het centrum. Bij de vormgeving van achterzides en bevoorrading is de impact op de beleving van de bezoeker een belangrijk punt van aandacht. Het geheel vormt de kwaliteit.

De drie gebouwen aan de zuidzijde hebben een alzijdige oriëntatie, die op de schaal van het gehele gebouw tot uiting komt.



Entrees

Deuren aan de straat dragen in belangrijke mate bij aan het gevoel van dorpsheid en veiligheid. Entrees liggen daarom aan de straatzijde. Voor de woningen op de winkelplint geldt dan ook dat de voordeur op de eerste laag aan de zijde van het parkeren zit, zodat de levendigheid op de eerste laag zichtbaar is vanaf het parkeren.

De drie blokken aan de zuidzijde hebben voor de functies en woningen op de eerste laag de entrees per unit op de begane grond. De overige lagen kunnen via een gezamenlijke entree ontsloten worden.



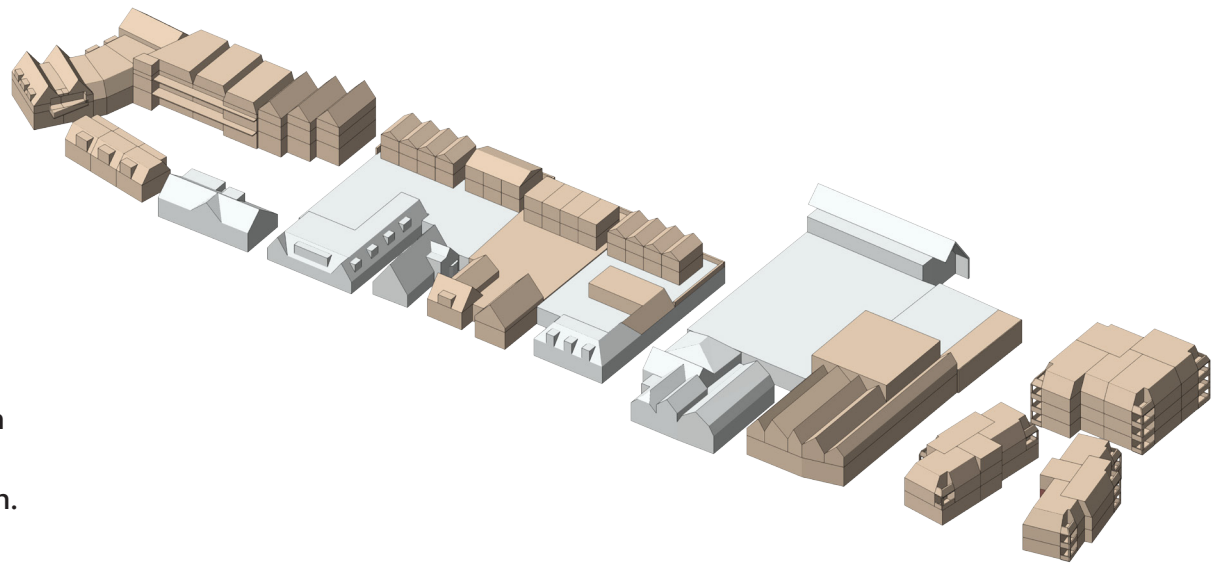
Uitstraling centrum

De nieuwe aanstaande ontwikkelingen bieden de mogelijkheid voor een kwaliteitsimpuls voor het gehele centrumgebied van Eelde. Deze kans vraagt om een samenhangende aanpak en duidelijke uitgangspunten voor de uitstraling van de gebouwen, zodat er straks een compleet centrum kan worden gerealiseerd waar Eelde trots op mag zijn.

De ontwikkelingen in het centrum van Eelde worden zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving. De gebouwen zijn terughoudend en voegen zich naar de oorspronkelijke bebouwing. Ze zijn geïnspireerd op de

context met een hedendaagse vertaling. Zowel in massa, materiaal en detaillering hebben de nieuwe volumes een dorpse schaal. Door aandacht voor de uitstraling van de gebouwen en door een optimale mix van winkelen, wonen, cultuur en verwondering ontstaat een levendig centrum.

Voor alle in dit beeldkwaliteitsplan gestelde uitgangspunten geldt dat er afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat het voorgestelde plan een meerwaarde oplevert die de uitgangspunten ontstijgt.



Voor de uitstraling van het gehele centrum gelden een aantal algemene uitgangspunten om de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen te waarborgen. Deze uitgangspunten worden hieronder benoemd.

Massa

- De massa's zijn eenduidig en passen qua maat en schaal bij de huidige bebouwing.
- Langs de Hoofdweg wordt het historische lint gerespecteerd, het uitgangspunt is één laag met een kap.
- Aan de zijde van de parkeerplaatsen, in het winkelgebied, is meer hoogte mogelijk, hier is het uitgangspunt twee lagen met een kap.
- Incidentele uitzonderingen, om een vrijere en meer dorpse sfeer te bewerkstelligen, zijn wenselijk.

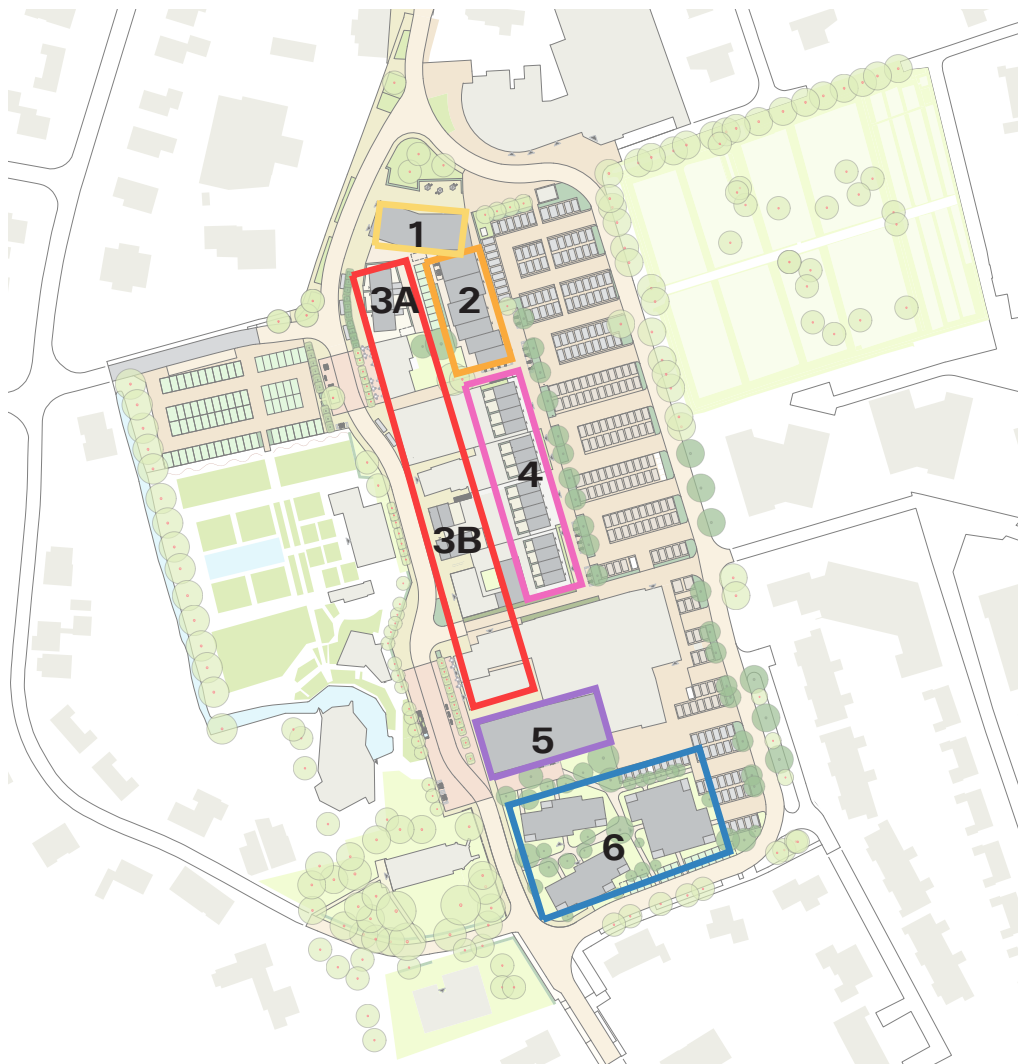
Gevels

- Erkers, dakkapellen en uitsparingen in de gevel dragen bij aan de dorpse schaal van de nieuwe bebouwing.
- Openingen in de gevel op de begane grond zijn groot, passend bij de functie van het gebouw (winkels).
- De woningen krijgen zoveel mogelijk een eigen entree en zijn aan de straat gericht.
- Ornamentiek is ingetogen en doelmatig.

Materialen

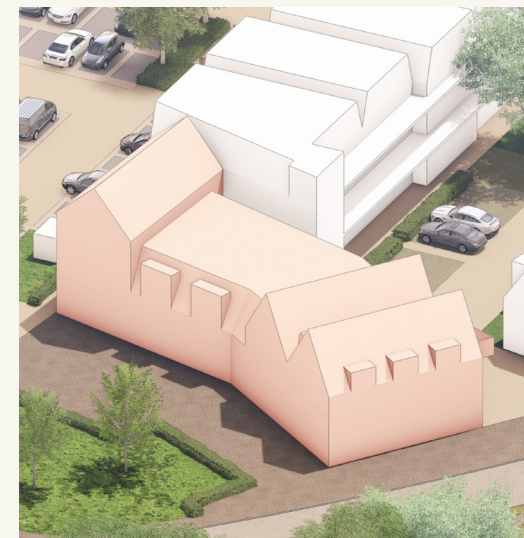
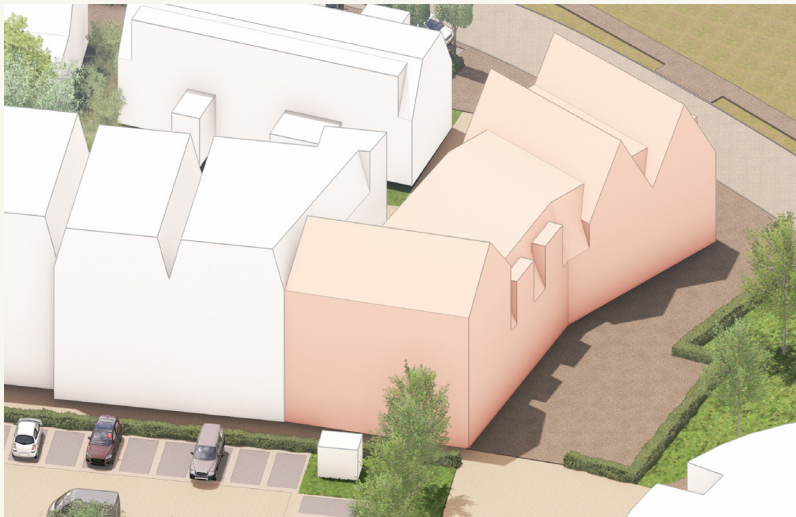
- Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en sluit qua uitstraling aan op de omgeving, elementen zoals kunststof dakkapellen en witte aluminium goten en hwa's zijn uitgesloten.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig en verfijnd gedetailleerd.
- Materialen en details zijn geïnspireerd op de context met een hedendaagse vertaling.
- Er wordt overwegend gebruik gemaakt van baksteen, verfijning met andere materialen is mogelijk.
- Er kan gebruik worden gemaakt van verschillende soorten metselwerkverbanden en verschillende soorten stenen in aardse tinten.
- Er is aandacht voor passende details, zoals een stenen basement, een rollaag, vensters, roedeverdeling, dakgoten of een duidelijke dakrand.

Nieuwe ontwikkelingen



Voor het beeldkwaliteitsplan architectuur zijn de nieuwe ontwikkelingen opgeknipt in zes deelgebieden. Per deelgebied zijn de uitgangspunten beschreven en wordt er met behulp van tekeningen schematisch uitgelegd wat de beoogde uitstraling is, ondersteund door referentiebeelden.

- 1. Hoofdweg 87 (aanzicht centrum noordzijde)
- 2. Achter Hoofdweg 83-85 (gevelwand centrumplein)
- 3. Oostelijke gevelwand Hoofdweg
 - 3A Hoofdweg 85
 - 3B Hoofdweg 75 (tegenover Nijssinghuis)
- 4. Achter Hoofdweg 73-81 (volumeopbouw retailcluster)
- 5. Hoofdweg 67 (volume aan cultuurplein)
- 6. Hoofdweg 61-65 (aanzicht centrum zuidzijde)



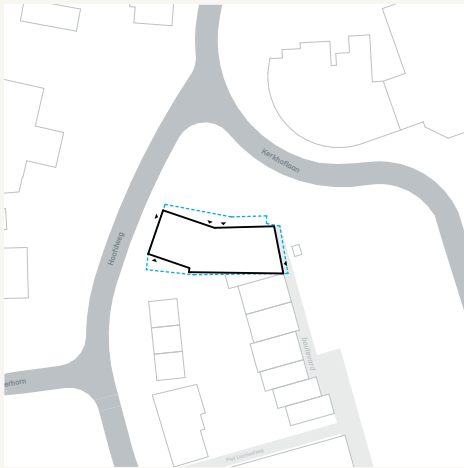
1. Hoofdweg 87 (aanzicht centrum noordzijde)

Bovenop de bestaande pizzeria, cafetaria en winkel zal een nieuw volume worden geplaatst met daarin twee ruime appartementen. Het bouwblok vormt de entree tot het centrum. De massa van dit bouwblok is de schakel tussen de kleinere, historische korrel van de oorspronkelijke bebouwing langs de Hoofdweg en de nieuwe, hogere volumes aan de winkelboulevard.

Programma

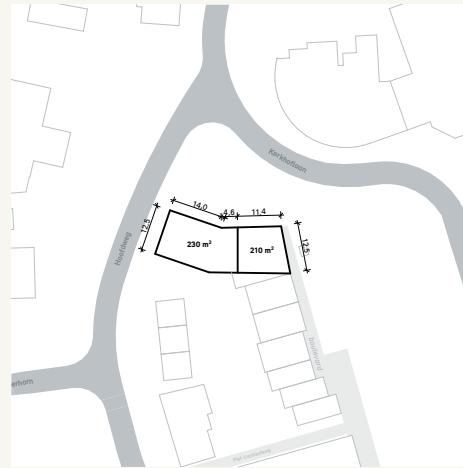
2 appartementen - 220 m²
 De Rooie Kater (bestaand)
 Cafetaria Komeet (bestaand)
 Primera (bestaand)

1. Hoofdweg 87



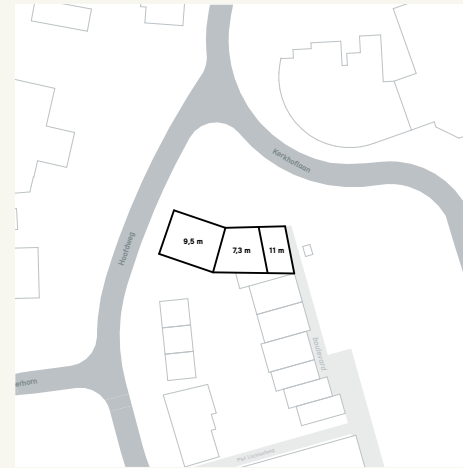
Ligging en aansluiting op maaiveld

- Het nieuwe volume volgt de contouren van de huidige bebouwing.
- Het gebouw staat direct aan het trottoir.
- De appartementen hebben beide een eigen entree op de begane grond.
- Ook zijden zonder entreefunctie dienen zorgvuldig te worden uitgewerkt in hun aansluiting op het maaiveld.
- Gevels richting openbaar gebied zijn representatief.



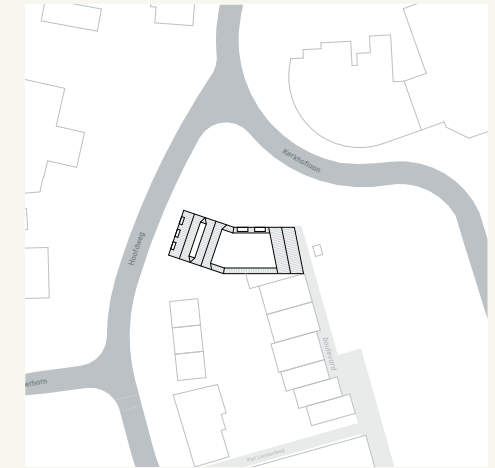
Massa en maatvoering

- Er bevinden zich twee grote appartementen bovenop de bestaande bebouwing.
- De gevel is opgebouwd in kleinere segmenten om te passen bij een dorpse schaal.



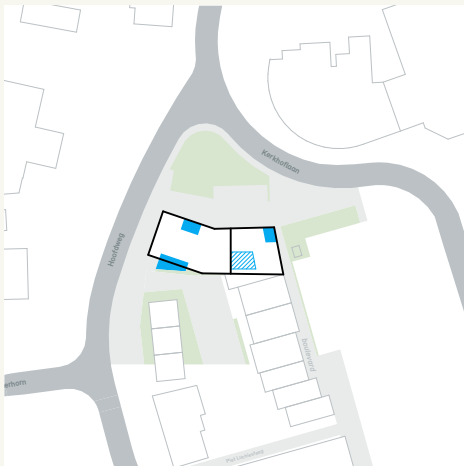
Maximale bouwhoogte

- Langs de Hoofdweg is een subtiel hoogteaccent, dit past bij de historische context en is tevens een markering voor de entree van het centrum.
- Aan de zijde van de parkeerplaats is meer hoogte mogelijk, om aan te sluiten bij de bebouwing aan het winkellint.



Dakvorm

- Het volume heeft overwegend een kapvorm: evenwijdig aan de Hoofdweg en evenwijdig aan het winkellint.
- Een aantal grote dakkapellen definiëren het volume.
- Daarnaast zijn openingen in het dak gelijk met het dakvlak.



Buitenruimte

- Buitenruimtes (blauw) aan de noordzijde zijn inpandig en duidelijk onderdeel van het volume.
- Aan de achterzijde is plek voor een ruim balkon met uitzicht op 't Kampje.
- Het appartement aan de parkeerplaats-zijde kan worden voorzien van een dakterras, zoveel mogelijk uit het zicht.
- Een groenstrook langs de gevel is mogelijk.



Adres- en reclameaanduiding

- Reclame- en adresaanduidingen zijn passend en ondergeschikt en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Reclame en logo's middels losse letters zonder achtergrond aanbrengen boven of op/achter de pui.
- Er mogen geen vlaggen, banieren, posterhouders, lichtbakken of dergelijken voor of aan de gevel of dak worden bevestigd.
- Geen aanduidingen haaks op de gevel.
- Glas wordt niet dichtgeplakt.

Extra aandachtspunten

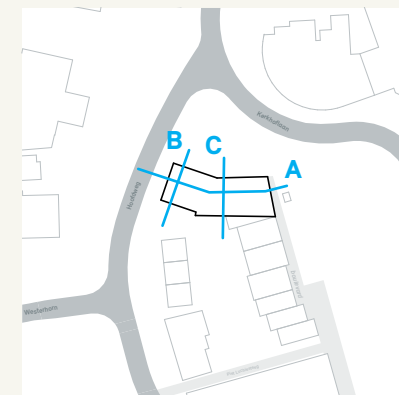
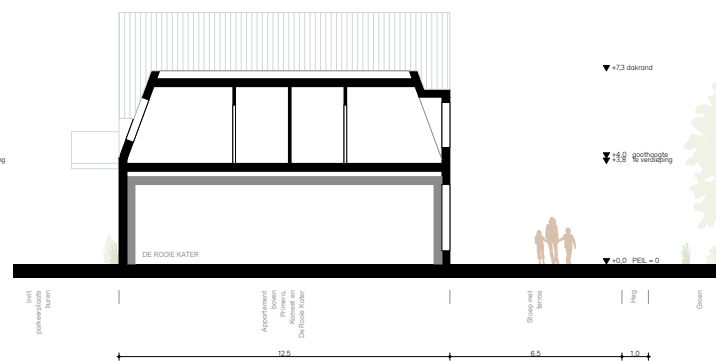
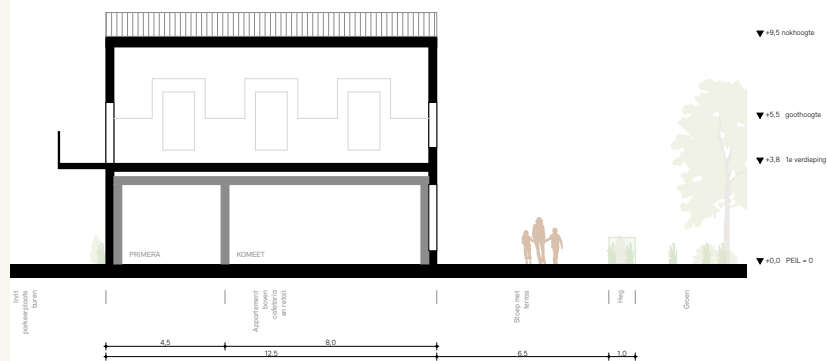
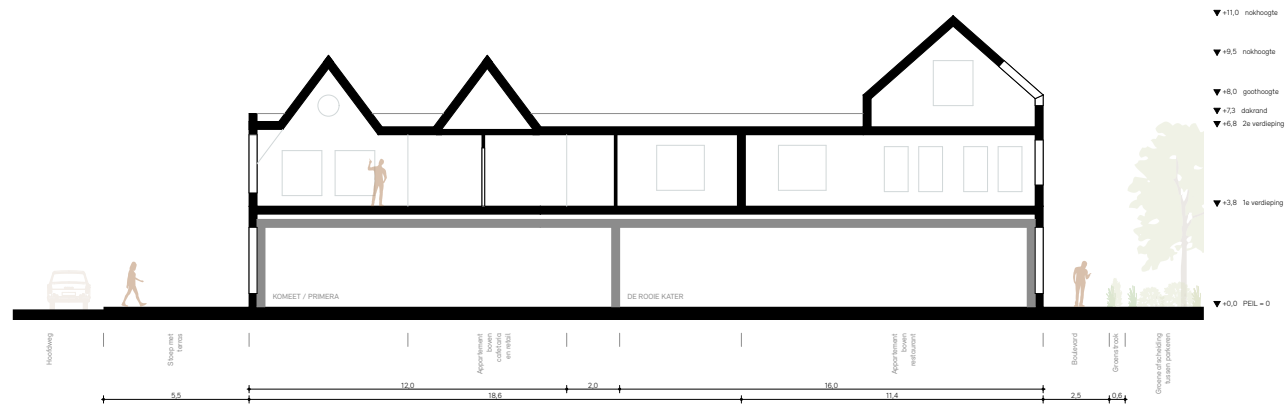
- De nadruk ligt op hedendaagse architectuur met een referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving.
- Liftopbouw en installaties moeten uit het zicht, in het volume worden verwerkt.
- Bergingen worden binnen het aangegeven volume geplaatst, achter een hoogwaardige gevel.
- Opslag en containers zijn uit het zicht en/of inpandig opgelost.
- Zonwering is uniform en uit het zicht, passend in de gevel.



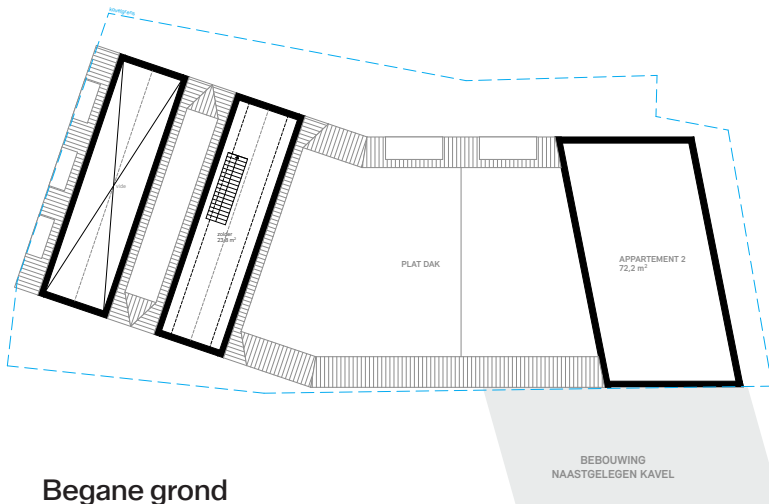
Noordgevel (links), westgevel (midden) en oostgevel (rechts)

Gevelopbouw en materiaal

- Het gebouw is alzijdig vormgegeven.
- Het volume is een ensemble van meerdere panden, dit wordt benadrukt door middel van verschillend kleur- en materiaalgebruik.
- Dakkapellen worden opgetrokken vanuit de gevel, ze zijn onderdeel van het volume.
- De gevels worden overwegend uitgevoerd in metselwerk in aardse bruinrode kleuren met bijpassende, neutrale voegkleur.
- Een mix-sortering van bakstenen is niet toegestaan.
- Schuine daken worden bekleed met klein formaat pannen of leisteen.
- Materiaal- en kleurgebruik is authentiek en terughoudend en sluit qua uitstraling aan op de omgeving.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig gedetailleerd.
- Details en verfijning met andere materialen is mogelijk.
- Het beeld van geleidelijke groei in plaats van grootschalige ontwikkeling wordt beoogd, daarom een teveel aan herhaling voorkomen.



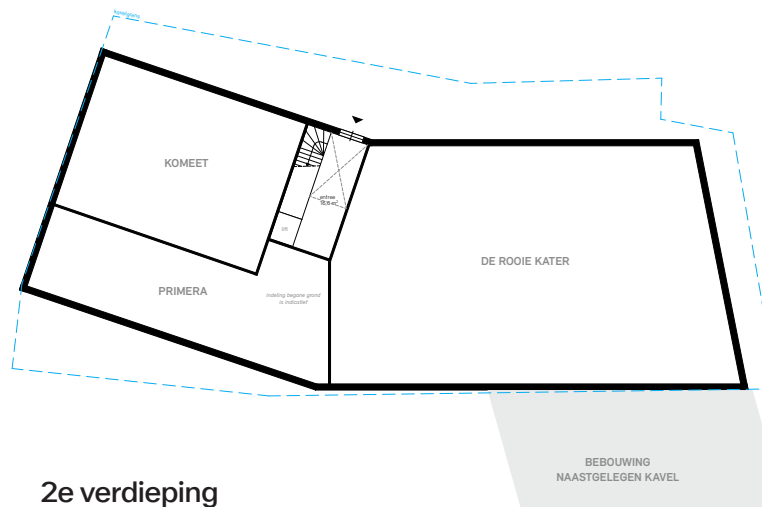
Doorsnede A (boven) , B (linksonder) en C (rechtsonder)



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Indicatieve plattegronden

- Als voorbeeld is één appartement uitgewerkt om een indruk te geven van een mogelijk indeling.
- De appartementen hebben een eigen entree aan de straat.
- De nieuwe verdiepingen zullen over de bestaande bebouwing heen worden geplaatst zodat deze in bedrijf kan blijven.
- Aanpassing gevelaanzicht ('nieuwe schil') van bestaande bebouwing is voorwaardelijk.
- Vanwege de vorm van het volume, kan het woongedeelte van het uitgewerkte appartement extra hoogte krijgen, zie ook doorsnedes.



Volumes zijn individueel herkenbaar



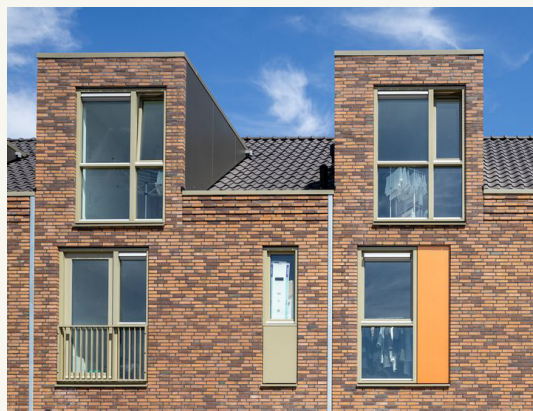
Metselwerk met reliëf



Vlakverdeling



Details



Dakkapel is onderdeel van de gevel

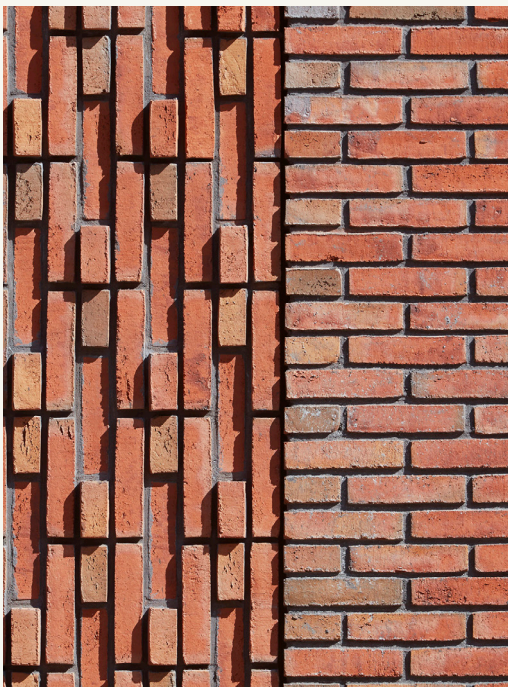


Ensemble van meerdere gevels en daken naast elkaar

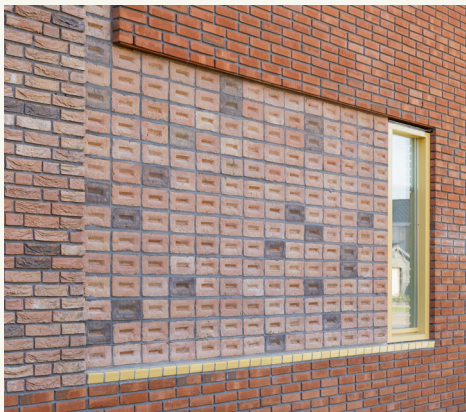
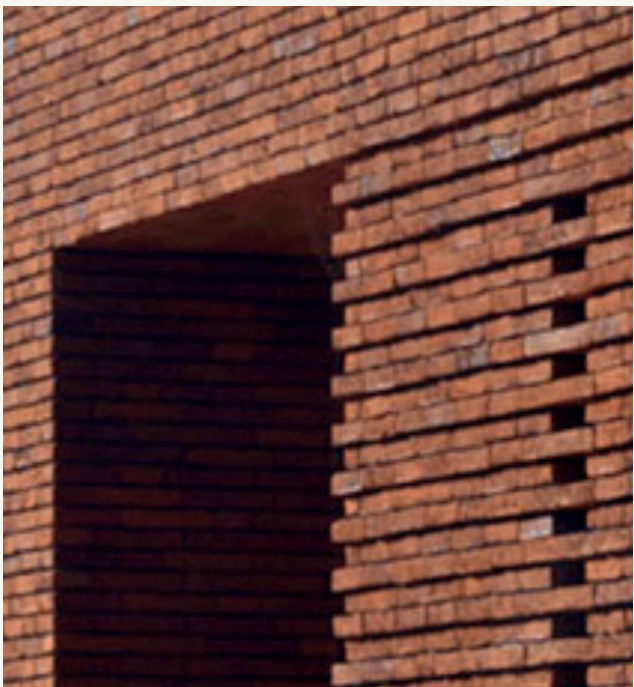




Strook langs de gevel met ruimte voor groen



Verschillende baksteenverbanden



Aandacht voor details in metselwerk





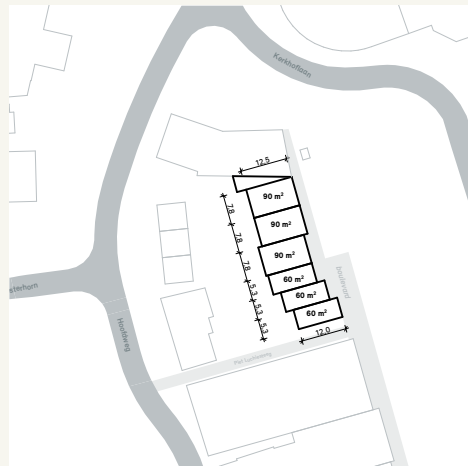
2. Achter Hoofdweg 83-85 (gevelwand centrumplein)

Hier wordt een nieuwe gevel gerealiseerd om het winkellint af te maken. Vanwege de oriëntatie richting het winkelgebied is hier meer hoogte mogelijk. Op de begane grond is ruimte voor winkels, daarboven zijn appartementen. De dorpse schaal wordt gewaarborgd doordat de gevel verspringt en verschillende uitdrukkingen heeft, als een rijtje herenhuizen.

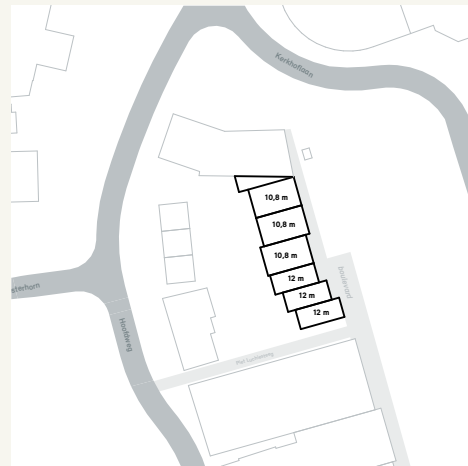
Programma

6 appartementen - 90 m²
 6 appartementen - 60 m²
 retail - 350 m²

- De bebouwing staat direct aan de boulevard en maakt het winkellint compleet.
- De entrees zijn gesitueerd aan de boulevard.
- Per ruimte in de plint is de entree niet in het midden van het volume, de indeling van de gevel is asymmetrisch.
- De appartementen op de verdiepingen worden ontsloten via een galerij aan de achterzijde van het gebouw.



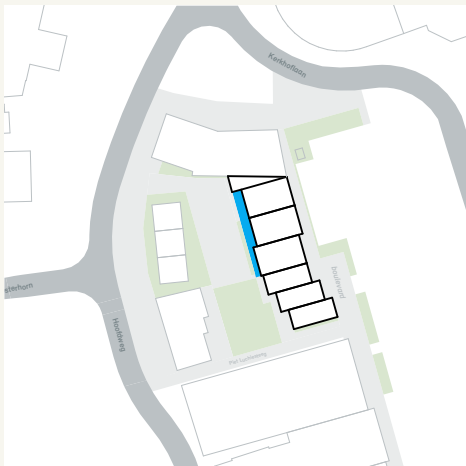
- De parcellering is zichtbaar door de verspringende gevel langs de boulevard.
- De volumes verspringen een aantal keer om in maat en schaal te passen bij de omliggende bebouwing.
- Het blok bestaat uit drie lagen waarvan de onderste laag een grotere verdiepingshoogte heeft ten behoeve van de winkelfunctie.
- De bovenste verdieping is gesitueerd onder een kap.



- Aan de boulevard is hogere bebouwing mogelijk, maximaal 12 meter.
- De begane grond is 4-4,5 meter hoog, de verdiepingen zijn 3 meter hoog.



- De drie zuidelijkste panden hebben een zadeldak met een dakhelling tussen de 30° en 50°.
- Het noordelijke pand heeft drie steile kappen met een flauw dak, zie ook het gevelaanzicht.
- Subtiële variatie in dakvormen is gewenst.
- De daken staan haaks op de boulevard.
- Openingen in het dak zijn gelijk met het dakvlak.



Buitenruimte

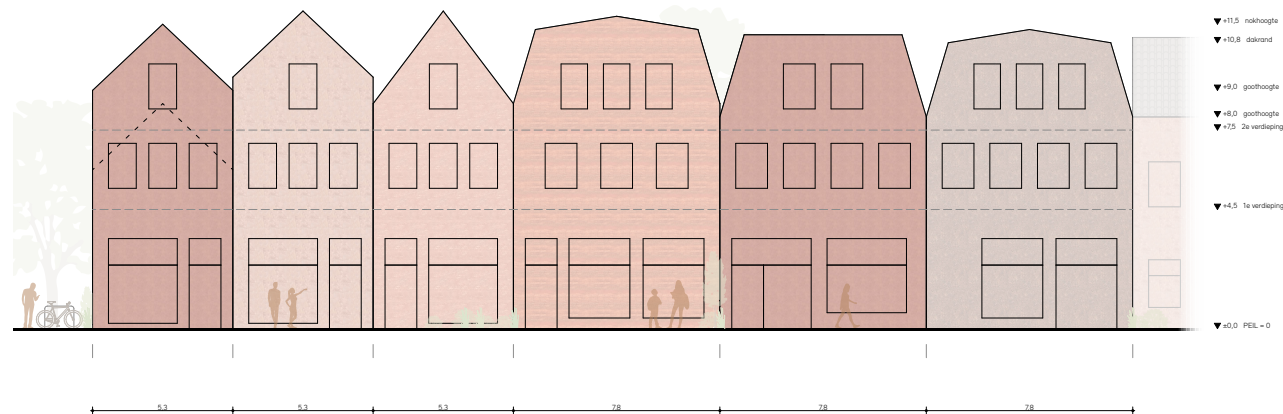
- Aan de voorzijde sluit de bebouwing direct aan op de boulevard, hier en daar is een kleine groenstrook mogelijk.
- Achter is bestrating en openbaar groen.
- Langs de zijgevel aan de Piet Luchiestee is een groenstrook mogelijk.
- De galerij op de verdiepingen is ook de buitenruimte voor de appartementen.

Adres- en reclameaanduiding

- Reclame- en adresaanduidingen zijn passend en ondergeschikt en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Reclame en logo's middels losse letters zonder achtergrond aanbrengen boven of op/achter de puin.
- Er mogen geen vlaggen, banieren, posterhouders, lichtbakken of dergelijken voor of aan de gevel of dak worden bevestigd.
- Geen aanduidingen haaks op de gevel.
- Glas wordt niet dichtgeplakt.

Extra aandachtspunten

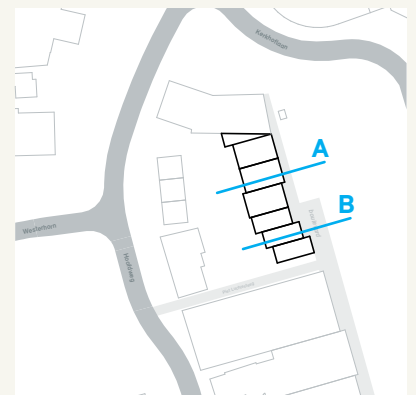
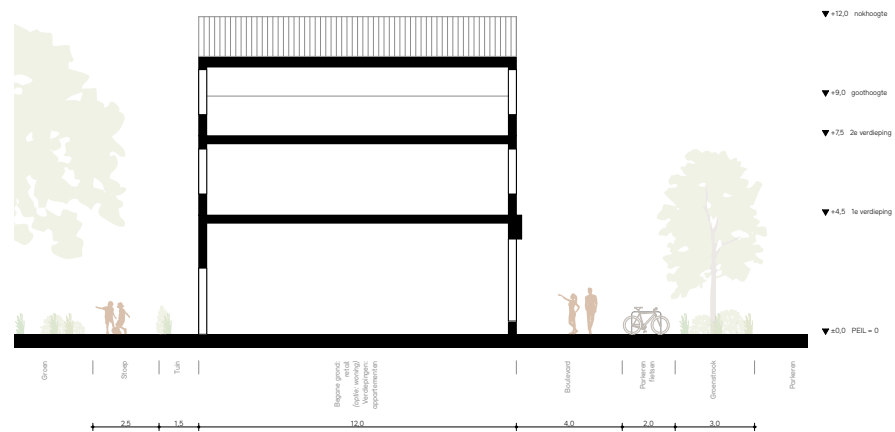
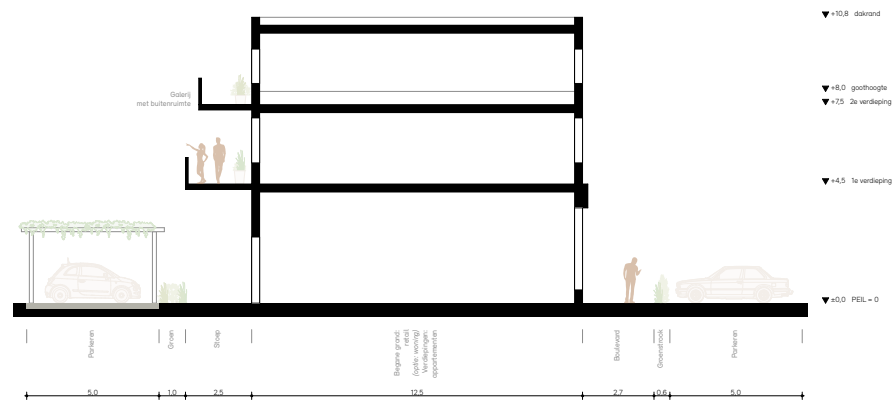
- De nadruk ligt op hedendaagse architectuur met een referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving.
- Liftopbouw en installaties moeten uit het zicht, in het volume worden verwerkt.
- Bergingen worden binnen het aangegeven volume geplaatst, achter een hoogwaardige gevel.
- Zonwering is uniform en uit het zicht, passend in de gevel.
- Parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel, achter de bebouwing.
- De parkeerplaatsen worden voorzien van halfopenbestrating en worden overdekt door middel van een pergola met begroeiing.



Oostgevel

Gevelopbouw en materiaal

- Vanwege de verspringingen in de gevel en de zichtbare parcellering, worden de gevels verschillend uitgevoerd.
- Verschillende typen daken en verschillende bouwhoogtes benadrukken de pandsgewijze opbouw.
- Op de begane grond worden grote puien gemaakt ten behoeve van de uitstraling van het winkellint.
- Materiaal- en kleurgebruik is authentiek en terughoudend en sluit qua uitstraling aan op de omgeving.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig gedetailleerd.
- De gevels worden overwegend uitgevoerd in metselwerk in aardse bruinrode kleuren met bijpassende, neutrale voegkleur.
- Een mix-sortering van bakstenen is niet toegestaan.
- Schuine daken worden bekleed met klein formaat pannen of leisteen.
- Details en verfijning in andere materialen is mogelijk.
- Er is aandacht voor detail: een basement, een gedetailleerde rollaag en gebruik van een bijzondere steen.
- Het beeld van geleidelijke groei in plaats van grootschalige ontwikkeling wordt beoogd, daarom een teveel aan herhaling voorkomen.
- Ter bevordering van het dorpse karakter is het mogelijk om bijvoorbeeld het meest linker volume uit te voeren als één laag met een kap.



Doorsnede A (boven) en B (onder)



Indicatieve situatietekening (links) en plattegrond verdiepingen (rechts)

- De appartementen op de verdieping zijn ontsloten via een formele entree aan de boulevard en via een ingang aan de achterzijde.
- Naast de entree van de appartementen bevinden zich bergingen.
- De rest van de plint is bestemd voor winkels.



Eenvoudige volumes



Winkelplint met daarboven woningen



Winkelpui met entree



Levendige plint met grote puien





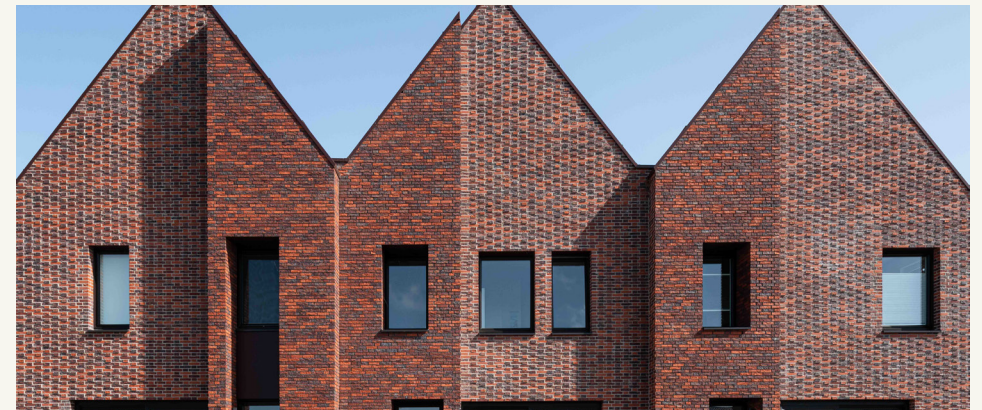
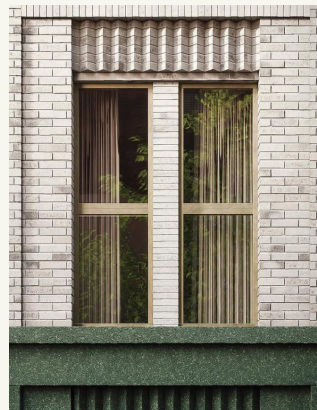
Grote puien en ruimte voor groen langs de gevel



Collage van bij elkaar passende gevels



Aandacht voor detail

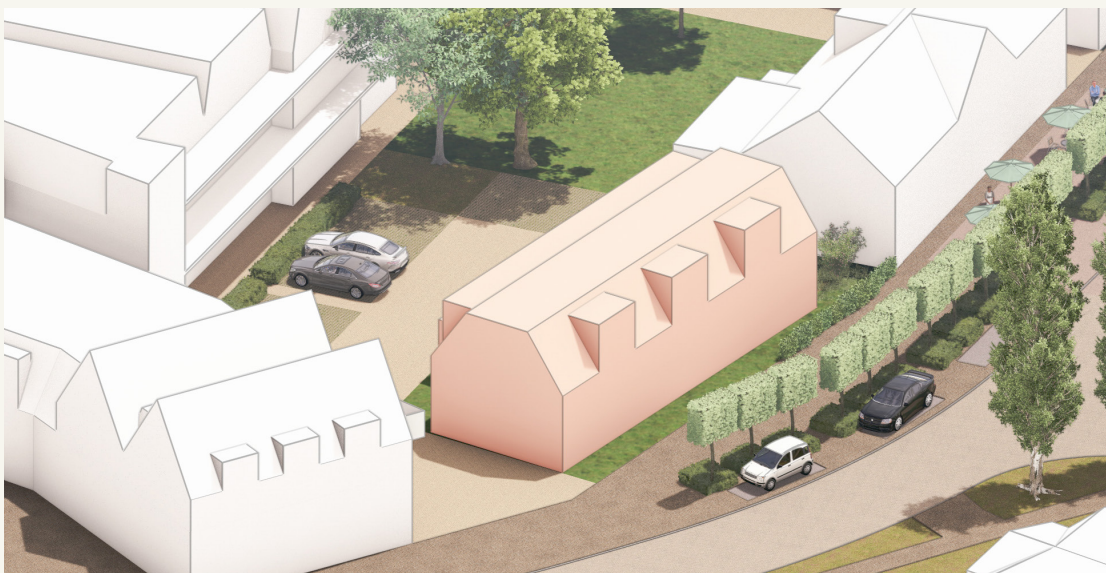


Metselwerk met reliëf

Gevelwand Hoofdweg



De nieuwe ontwikkelingen aan de Hoofdweg zijn geïnspireerd op de oorspronkelijke bebouwing en zullen zich voegen in het historische bebouwingslint. De gebouwen zijn kleinschalig, veelal één laag met een kap, en kenmerken zich door een grote variatie in uitdrukking terwijl de totale gevelwand wel een samenhangend geheel vormt. Langs de Hoofdweg is een mix te vinden van woonprogramma en publieke functies. Alle panden hebben een duidelijk adres aan de straat.



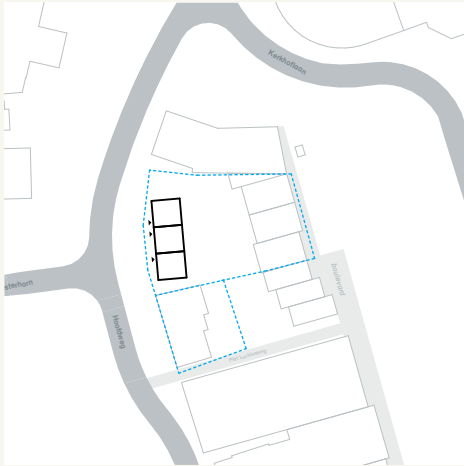
3A. Hoofdweg 85

Tussen de bestaande bebouwing zal een klein bouwvolume geplaatst worden met drie grondgebonden woningen. Het volume voegt zich in de historische rooilijn langs de Hoofdweg en sluit qua maat en schaal aan op de naastgelegen bebouwing. Zowel aan de voor- als achterzijde is ruimte voor een tuintje.

Programma

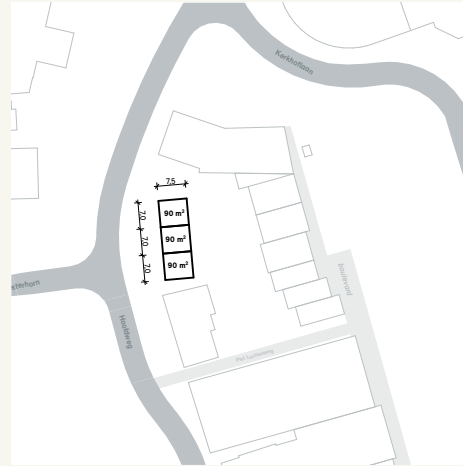
3 woningen - 90 m²

3A. Hoofdweg 85



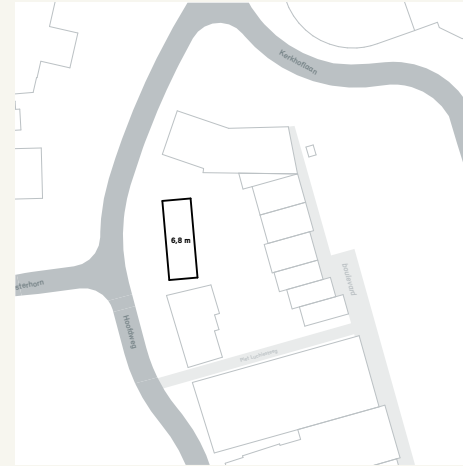
Ligging en aansluiting op maaiveld

- Het bouwblok past in de oorspronkelijke rooilijn langs de Hoofdweg.
- Elke woning heeft een eigen entree aan de Hoofdweg.
- Aan de voor- en achterzijde is ruimte voor een tuin.
- Ook de zijgevels dienen zorgvuldig te worden uitgewerkt in hun aansluiting op het maaiveld.



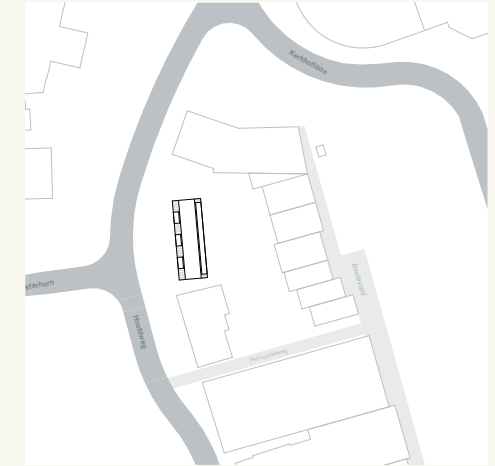
Massa en maatvoering

- Het volume bestaat uit één laag met een kap.
- In het volume zijn drie rijwoningen gesitueerd.
- De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte waardoor de suggestie wordt gewekt dat dit ooit een winkel had kunnen zijn.
- Aan de voorzijde is per woning één grote dakkapel geplaatst.



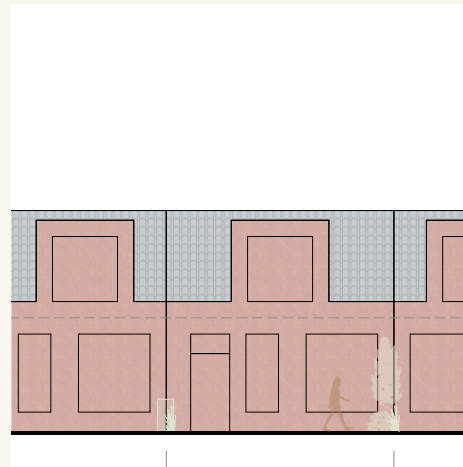
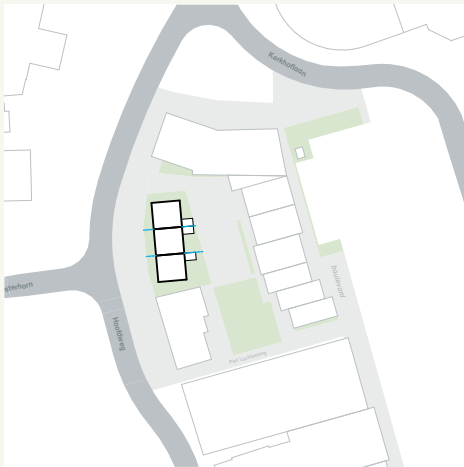
Maximale bouwhoogte

- Dit blok heeft een maximale bouwhoogte van 6,8 meter, daarmee voegt het zich naar de oorspronkelijke bebouwing.
- De goot zit op 4 meter hoogte waardoor de gevel iets meer aanzien krijgt.



Dakvorm

- De bovenste verdieping van elk volume zit gedeeltelijk onder een schuin dak, de rest van het dak is plat (zie ook doorsnede).
- De achterzijde heeft een plat dak.
- Openingen in het dak zijn gelijk met het dakvlak.



Buitenruimte

- Elke woning heeft een voor- en achtertuin.
- Aan de achterzijde is per woning een berging voorzien.

Adres- en reclameaanduiding

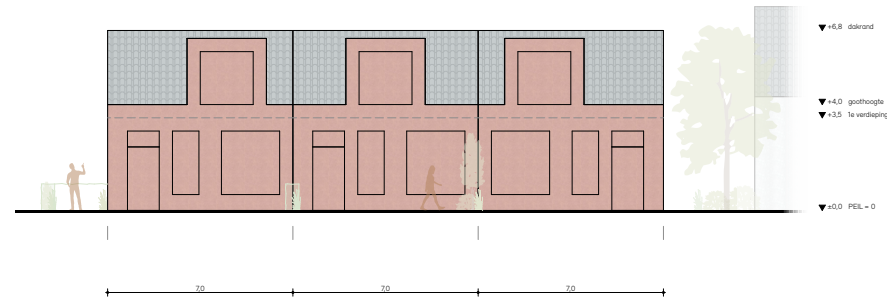
- Adresaanduidingen zijn passend en ondergeschikt en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Er mogen geen vlaggen, banieren, posterhouders, lichtbakken of dergelijken voor of aan de gevel of dak worden bevestigd.
- Geen aanduidingen haaks op de gevel.
- Glas wordt niet dichtgeplakt.

Extra aandachtspunten

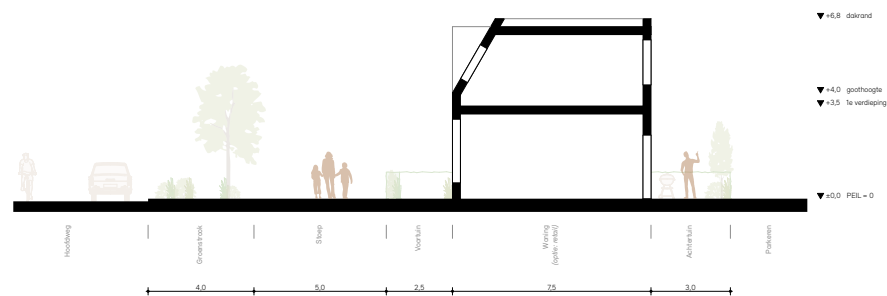
- De nadruk ligt op hedendaagse architectuur met een referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving.
- Zonwering is uniform en uit het zicht, passend in de gevel.
- Parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel, achter de bebouwing.
- De parkeerplaatsen worden voorzien van halfopenbestrating en worden overdekt door middel van een pergola met begroeiing.

Gevelopbouw en materiaal

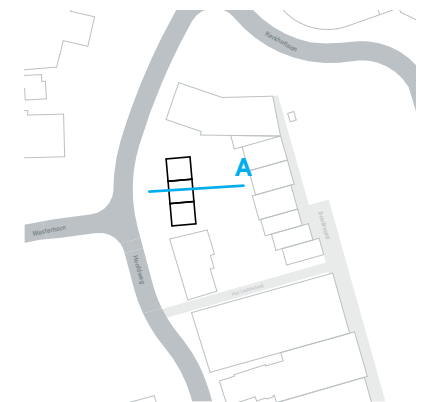
- De parcelering is zichtbaar in de gevel, bijvoorbeeld door middel van subtiel onderscheid in detaillering of verschil in metselverbanden.
- Op de begane grond wordt per woning ten minste één grote pui gemaakt.
- De dakkapel is duidelijk onderdeel van de voorgevel.
- Schuine daken worden bekleed met klein formaat pannen of leisteen.
- Materiaal- en kleurgebruik is authentiek en terughoudend en sluit qua uitstraling aan op de omgeving.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig gedetailleerd.
- De gevels worden overwegend uitgevoerd in metselwerk in aardse bruinrode kleuren met bijpassende, neutrale voegkleur.
- Een mix-sortering van bakstenen is niet toegestaan.
- Er is aandacht voor detail: een basement, een gedetailleerde rollaag en gebruik van een bijzondere steen.

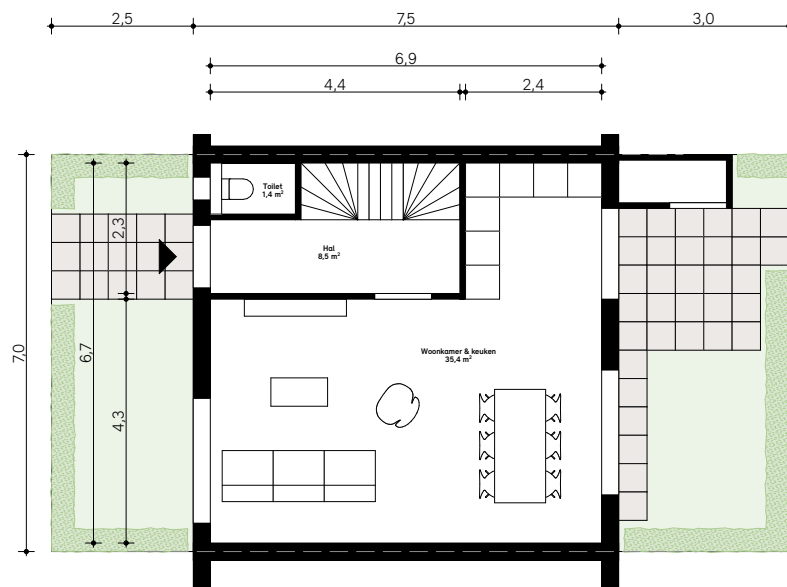


Westgevel

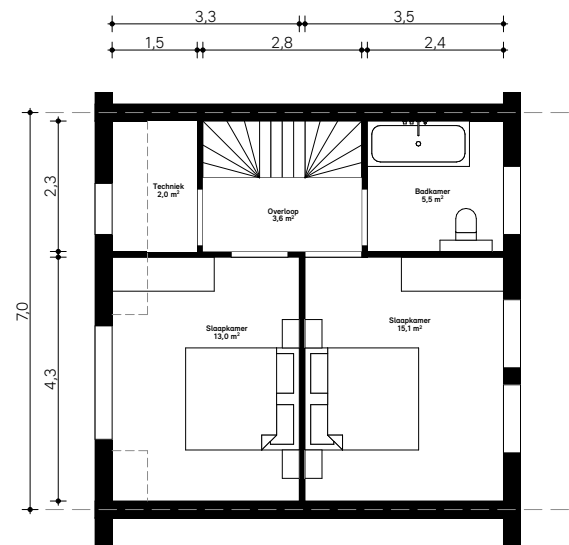


Doorsnede A





BEGANE GROND



VERDIEPING

- Elke woning heeft een voordeur aan de Hoofdweg.
- Tussen de stoep en de voorgevel wordt een voortuin van ongeveer 2,5 meter diep gerealiseerd als overgang tussen openbaar en privé.
- De voortuin is aan alle zijden afgescheiden middels een haag van maximaal 1,0 meter hoog.

Indicatieve plattegrond



Eenvoudig volume met een langskap



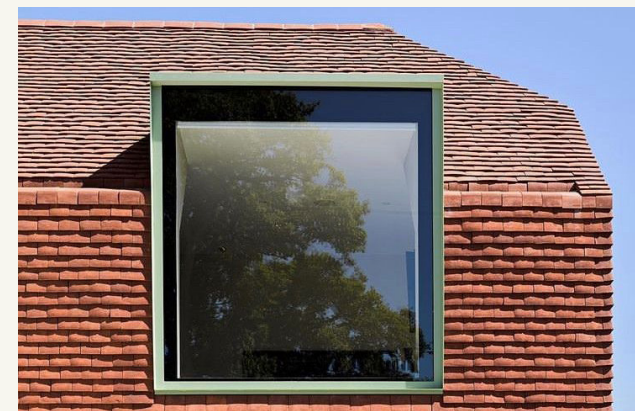
Dorpse baksteen



Grote pui



Dakkapel geïntegreerd in de gevel





Zorgvuldig vormgegeven bakstenen gevel



Voorgevel met een dorpse schaal



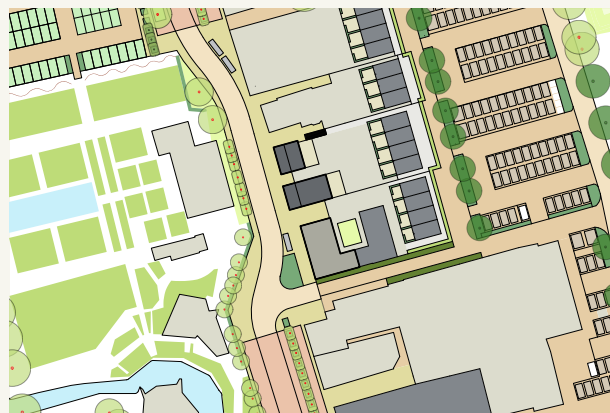
Details



Dakkapellen



Groen langs de gevel



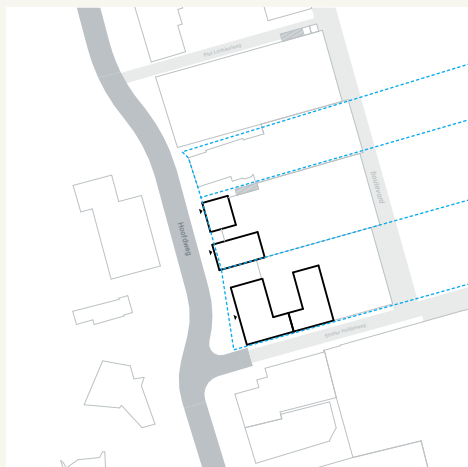
3B. Hoofdweg 75 (tegenover Nijsinghhuis)

Tegenover het Nijsinghhuis zullen twee woningen geplaatst worden die meedoen in het ritme van de lintbebouwing langs de Hoofdweg. De volumes zijn een afgeleide van de oorspronkelijke bebouwing. Bovenop de achterzijde van de HEMA zal het volume worden uitgebreid zodat daar twee kleine appartementen toegevoegd kunnen worden. De bestaande appartementen boven de HEMA (aan de Hoofdweg-zijde) krijgen een nieuwe ontsluiting aan de straat.

Programma

2 woningen - 95 m²
 2 appartementen - 45 m²
 appartementen (bestaand)

3B. Hoofdweg 75



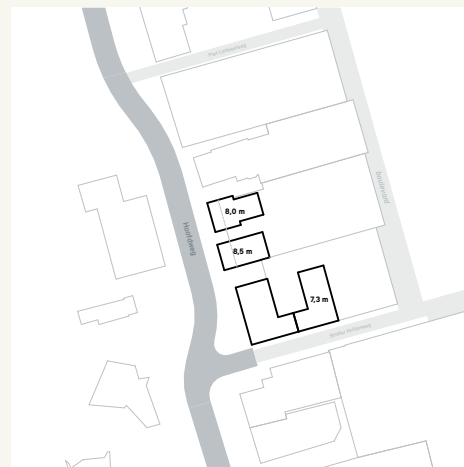
Ligging en aansluiting op maaiveld

- De nieuwe bebouwing volgt de rooilijn van het bebouwingslint langs de Hoofdweg.
- Elk volume heeft een duidelijke eigen entree aan de Hoofdweg.
- Aan de Hoofdweg is ruimte voor een atelier of kantoor aan huis, wonen gebeurt op de verdieping (zie ook doorsnede).
- De twee nieuwe appartementen boven de HEMA zijn ontsloten via een collectieve ruimte op het dak van de winkels.



Massa en maatvoering

- De volumes zijn eenvoudig en passen qua maat en schaal bij de context.
- De twee woningen tegenover het Nijsinghhuis hebben een ondiepe entree aan de straat, de woonvertrekken bevinden zich op de verdieping boven de Action.
- De bestaande bebouwing aan de Hoofdweg 73 (nu achterzijde HEMA) wordt getransformeerd tot entree van de bestaande woningen op de verdieping.



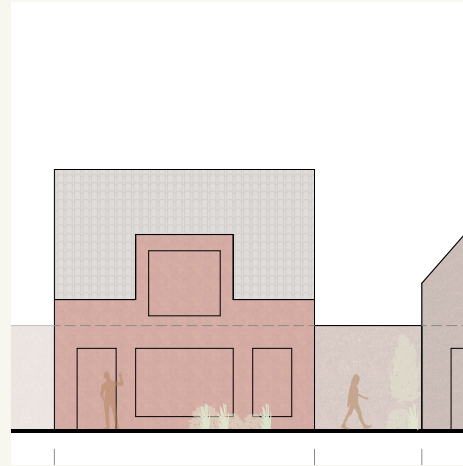
Maximale bouwhoogte

- De nok van de twee volumes tegenover het Nijsinghhuis zijn maximaal 8,5 meter hoog, passend bij de naastgelegen bebouwing.
- De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte.
- De toevoeging achter het volume boven de HEMA heeft dezelfde hoogte als het bestaande volume.



Dakvorm

- Het ene volume aan de Hoofdweg heeft een dwarskap, de andere een langskap, dit komt overeen met de oorspronkelijke bebouwing.
- De bovenste verdieping van elk volume bevindt zich volledig onder de kap.
- Het volume met de dwarskap heeft één grote dakkapel, als referentie naar de oorspronkelijke bebouwing.
- Overige openingen in het dak zijn gelijk met het dakvlak.



Buitenruimte

- De bebouwing aan de Hoofdweg grenst direct aan de stoep.
- Buitenruimtes (blauw) van de woningen en appartementen bevinden zich op de verdieping, in de vorm van een dakterras.

Adres- en reclameaanduiding

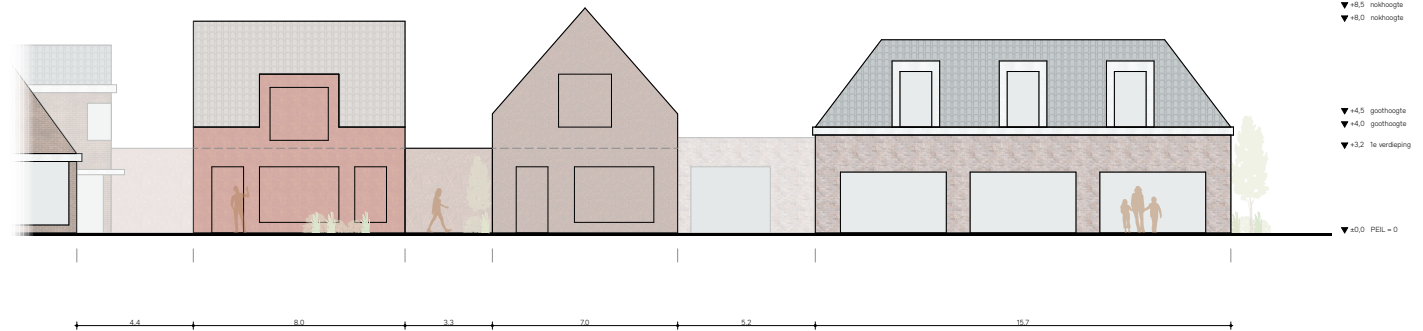
- Reclame- en adresaanduidingen zijn passend en ondergeschikt en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Reclame en logo's middels losse letters zonder achtergrond aanbrengen boven of op/achter de pui.
- Er mogen geen vlaggen, banieren, posterhouders, lichtbakken of dergelijken voor of aan de gevel of dak worden bevestigd.
- Geen aanduidingen haaks op de gevel.
- Glas wordt niet dichtgeplakt.

Extra aandachtspunten

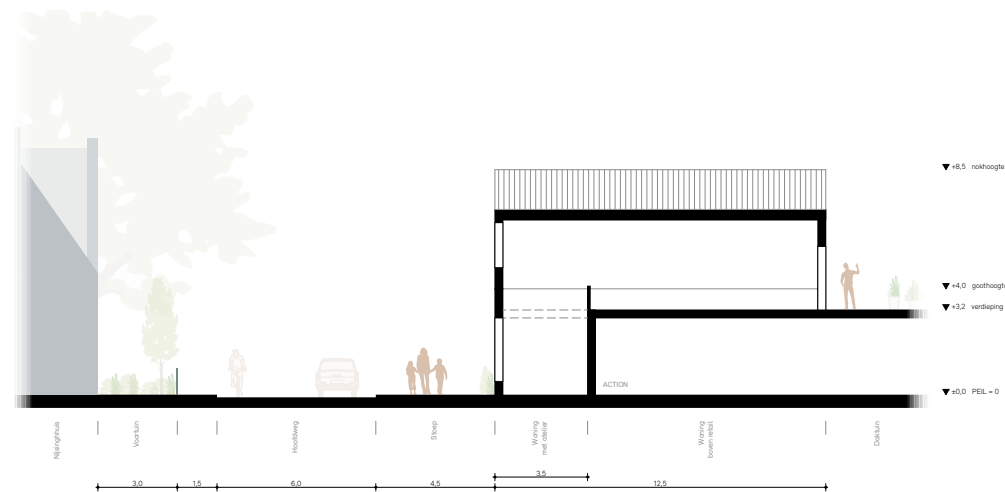
- Voor het uitbreiden van het woonprogramma boven de HEMA geldt dat de gevels op de begane grond worden meegenomen in de plannen.
- Het bestaande woonprogramma aan de Hoofdweg-zijde boven de HEMA wordt ontsloten op de begane grond, aan de straat.
- De nadruk ligt op hedendaagse architectuur met een referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving.
- Bergingen worden binnen het aangegeven volume geplaatst, achter een hoogwaardige gevel.
- Zonwering is uniform en uit het zicht, passend in de gevel.

Gevelopbouw en materiaal

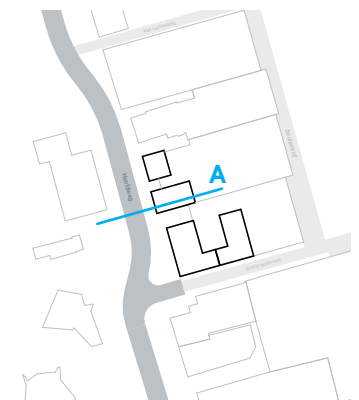
- Vanwege de losse volumes worden de gevels verschillend uitgevoerd, ze zijn wel duidelijk familie van elkaar.
- Op de begane grond wordt per woning ten minste één grote pui gemaakt.
- De dakkapel is duidelijk onderdeel van de voorgevel.
- Schuine daken worden bekleed met klein formaat pannen of leesteen.
- Materiaal- en kleurgebruik is authentiek en terughoudend en sluit qua uitstraling aan op de omgeving.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig gedetailleerd.
- De gevels worden overwegend uitgevoerd in metselwerk in aardse bruinrode kleuren met bijpassende, neutrale voegkleur.
- Een mix-sortering van bakstenen is niet toegestaan.
- Er is aandacht voor detail: een basement, een gedetailleerde rollaag en gebruik van een bijzondere steen.



Westgevel

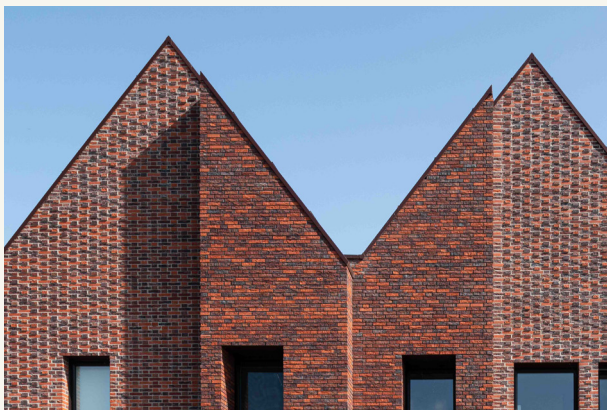


Doorsnede A





Strak vormgegeven volume met aandacht voor detail



Bakstenen gevel



Referentie naar oorspronkelijke bebouwing



Metselwerk details





4. Achter Hoofdweg 73-81 (volumeopbouw retailcluster)

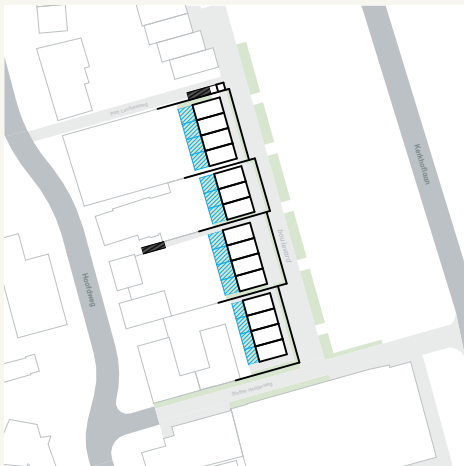
Het bestaande winkellint wordt afgemaakt en krijgt een vernieuwd uiterlijk. Bovenop de winkels zullen vier woonblokken geplaatst worden die toegankelijk zijn via een collectieve, groene woonstraat. Dankzij de tweelaagse optopping zal de hoogte aansluiten op de omliggende bebouwing aan het winkelgebied. Dit zorgt voor eenheid waardoor de uitstraling van het centrum wordt versterkt.

Programma

retail - 800 m²

15 woningen - 60 m²

bestaand winkelaanbod



Buitenruimte

- Aan de voorzijde sluit de bebouwing direct aan op de boulevard, hier en daar is een kleine groenstrook mogelijk.
- Aan de boulevard-zijde bevindt zich op het dak een collectieve buitenruimte ten behoeve van de ontsluiting van de woningen.
- Deze woonstraat is via twee trappen en een lift te bereiken.
- Elke woning heeft een eigen dakterras gericht op het westen.



Adres- en reclameaanduiding

- Reclame- en adresaanduidingen zijn passend en ondergeschikt en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Reclame en logo's middels losse letters zonder achtergrond aanbrengen boven of op/achter de puin.
- Er mogen geen vlaggen, banieren, posterhouders, lichtbakken of dergelijken voor of aan de gevel of dak worden bevestigd.
- Geen aanduidingen haaks op de gevel.
- Glas wordt niet dichtgeplakt.

Extra aandachtspunten

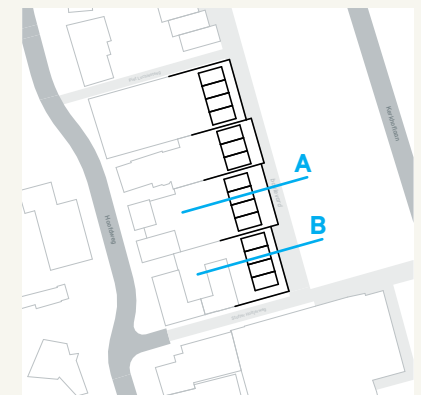
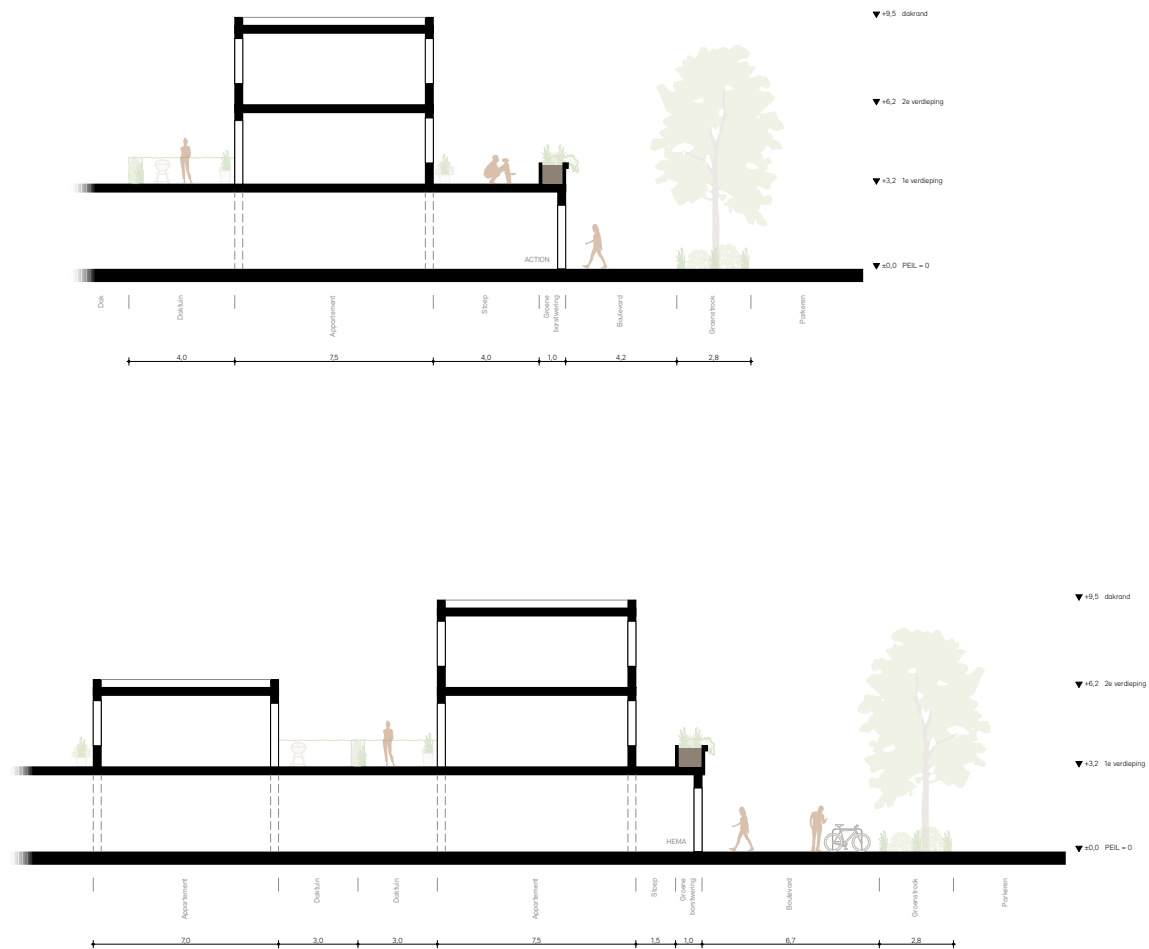
- De nadruk ligt op hedendaagse architectuur met een referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving.
- In de architectuur is een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen de plint met winkels en de woningen erboven.
- Bergingen worden binnen het aangegeven volume geplaatst, achter een hoogwaardige gevel.
- Zonwering is uniform en uit het zicht, passend in de gevel.
- Tussen de winkels in de plint en de woningen erboven is een borstwering met grote plantenbakken voorzien, dit creëert een prettige overgang tussen publieke ruimte en meer privé gebied.
- Op de borstwering boven de winkels is ruimte voor logo's, dit dient zorgvuldig te worden vormgegeven, passend bij de materialisering en ondergeschikt.



Oostgevel

Gevelopbouw en materiaal

- Vanwege de subtiele verspringingen per winkel en vanwege de losse volumes van de woningen, worden de gevels verschillend uitgevoerd, ze zijn wel duidelijk familie van elkaar.
- Per volume verschillende kapvormen.
- De winkels in de plint hebben grote puin.
- De gevels van de winkels staan op de grond, stralen stevigheid uit en hebben een gelaagde en gedetailleerde opbouw.
- De winkelpuizen worden ervaren als uitsparingen in de metselwerk gevel: de openingen hebben diepe negges van minimaal 3 koppen (ca. 300 mm) en kozijnen zijn geprofileerd en niet vlak.
- De woningen hebben elk een voordeur aan de boulevard-zijde.
- Materiaal- en kleurgebruik is authentiek en terughoudend en sluit qua uitstraling aan op de omgeving.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig gedetailleerd.
- De gevels worden overwegend uitgevoerd in metselwerk in aardse bruinrode kleuren met bijpassende, neutrale voegkleur.
- Een mix-sortering van bakstenen is niet toegestaan.
- De individuele woningen moeten duidelijk afleesbaar zijn.
- Ieder blok met woningen heeft een eigen unieke kapvorm.
- Het beeld van geleidelijke groei in plaats van grootschalige ontwikkeling wordt beoogd, daarom een teveel aan herhaling voorkomen.



Doorsnede A (boven) en B (onder)



Eenduidige vormtaal



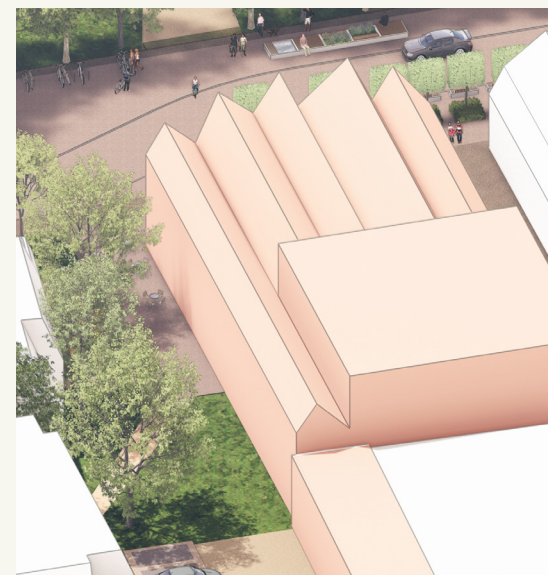
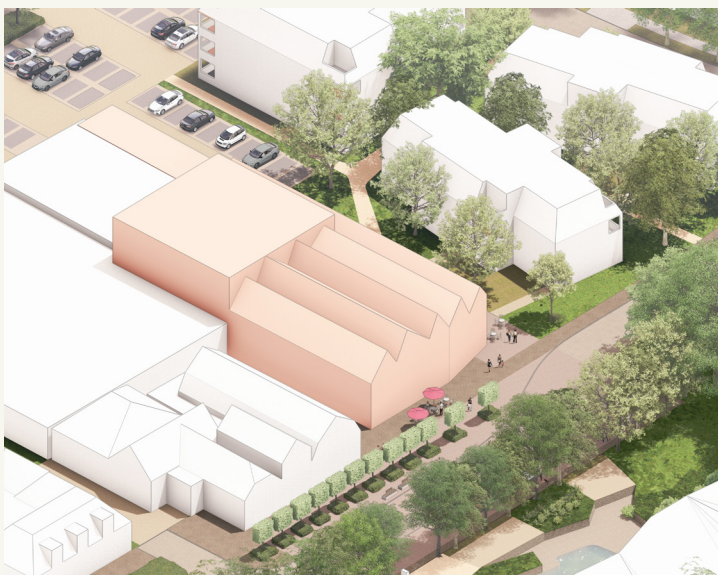
Groepjes van 3-4 woningen



Bakstenen volumes als optopping



Grote winkelpuizen met diepe negges en geprofileerde kozijnen aan de boulevard



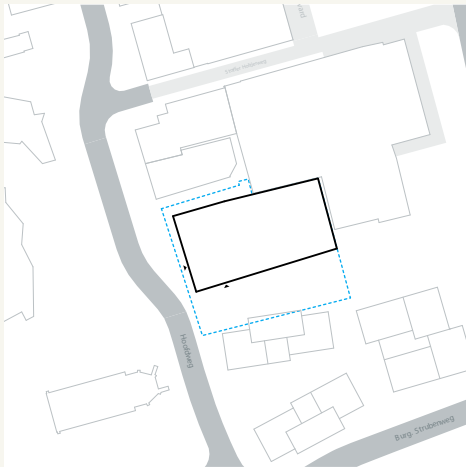
5. Hoofdweg 67 (volume aan cultuurplein)

Tegenover het museum De Buitenplaats is ruimte gereserveerd voor cultuurprogramma (zoals de bibliotheek, een theaterzaal en workshopruimten) in de vorm van een “cultuurhuis”. Het cultuurhuis ligt aan het museumplein en vormt een cluster samen met het museum en de Dorpskerk. Dit gebouw krijgt een een eigentijdse uitstraling met respect voor de cultuurhistorische context. Vanwege de wens om een theaterzaal te realiseren, is er aan de achterzijde meer hoogte mogelijk. In het geval dat een cultuurhuis niet gerealiseerd wordt, zal deze kavel ingevuld worden met woningen passend binnen het bebouwingslint aan de Hoofdweg.

Programma

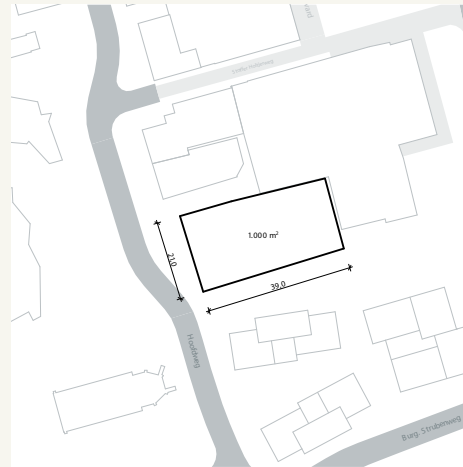
maatschappelijke en culturele
functies - 1.000 m²

5. Hoofdweg 67



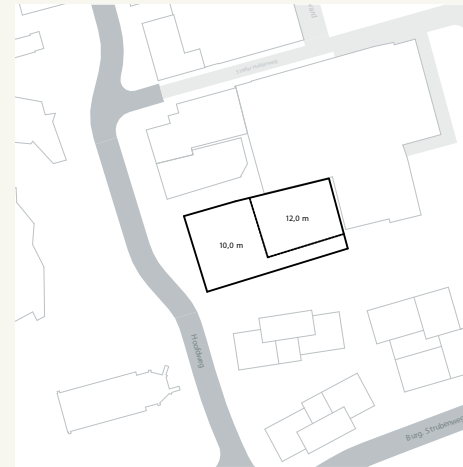
Ligging en aansluiting op maaiveld

- De bebouwing staat direct aan het museumplein en heeft daardoor een duidelijke relatie met het museum en de kerk.
- De entree is gesitueerd aan het plein.
- Zowel de gevel aan de Hoofdweg als de zijgevel hebben een representatieve uitstraling.



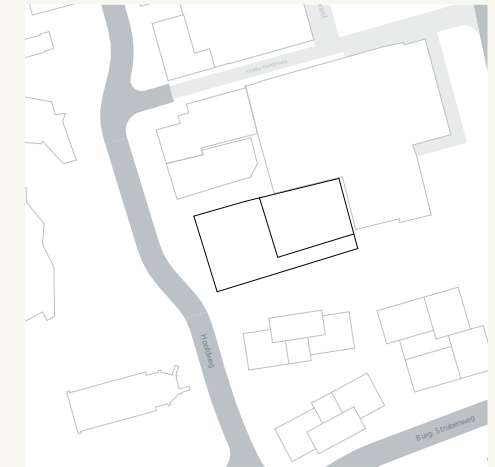
Massa en maatvoering

- Het volume volgt min of meer de vorm van een rechthoek.
- De achterkant van het gebouw staat tegen de bebouwing van de Jumbo aan.



Maximale bouwhoogte

- Aan de Hoofdweg heeft het gebouw een maximale hoogte van 10 meter.
- Aan de achterzijde is meer hoogte mogelijk, ten behoeve van het maken van een theaterzaal.



Dakvorm

- Het gebouw heeft overwegend een gevouwen dak.
- Andere dakvormen aan de Hoofdweg zijn mogelijk, om qua vorm en massa aan te sluiten op de omliggende bebouwing.



Buitenruimte

- Het gebouw heeft geen eigen buitenruimte, langs de zijgevel is wel aandacht voor een prettige en groene overgang tussen binnen en buiten om interactie en verblijfskwaliteit te versterken.
- Het gebouw is openbaar toegankelijk en staat direct aan het plein.

Adres- en reclameaanduiding

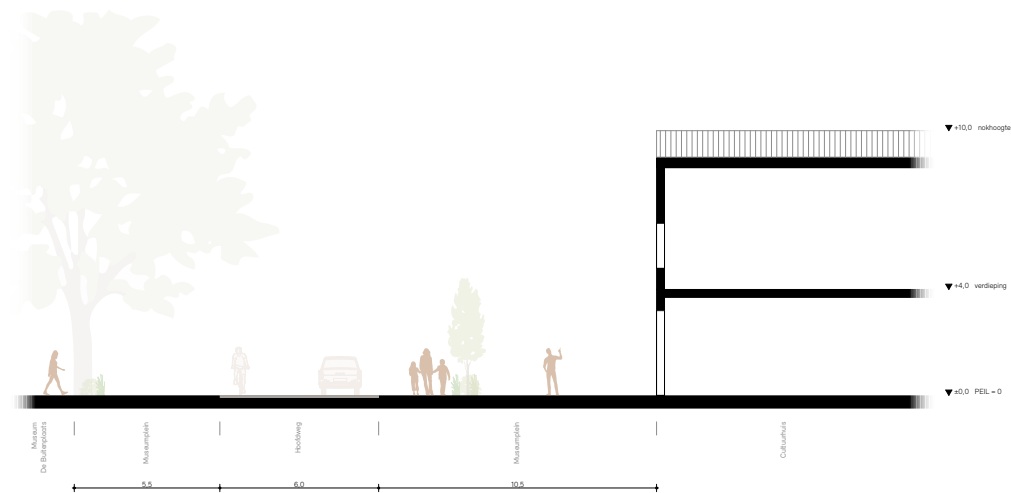
- Reclame- en adresaanduidingen zijn passend en ondergeschikt en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Reclame en logo's middels losse letters zonder achtergrond aanbrengen boven of op/achter de puien.
- Er mogen geen vlaggen, banieren, posterhouders, lichtbakken of dergelijken voor of aan de gevel of dak worden bevestigd.
- Geen aanduidingen haaks op de gevel.
- Glas wordt niet dichtgeplakt.

Extra aandachtspunten

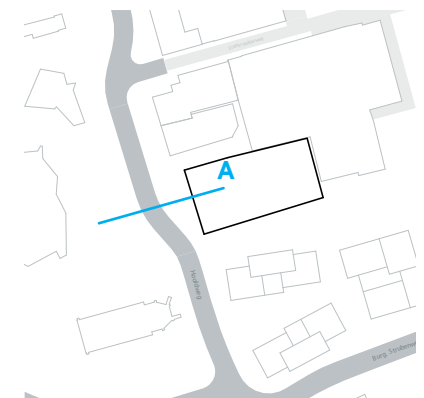
- De nadruk ligt op hedendaagse architectuur met een referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving.
- Liftopbouw en installaties moeten uit het zicht, in het volume worden verwerkt.

Gevelopbouw en materiaal

- Het gebouw wordt vormgegeven als één volume, de materialisering sluit hierop aan.
- De plint is transparant en uitnodigend.
- Materiaal- en kleurgebruik mag expressiever zijn, maar past qua uitstraling wel bij de omgeving.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig gedetailleerd.



Doorsnede A





Cultuurhuis met eigentijdse uitstraling, passend bij de context



Gesitueerd aan een museumplein



Speelse vormgeving



Uitnodigende, transparante gevel





6. Hoofdweg 61-65 (aanzicht centrum zuidzijde)

De bebouwing op de zuidelijkste kavel zal bestaan uit drie alzijdig geörienteerde bouwblokken: twee langgerekte volumes aan de Hoofdweg en één meer vierkant volume aan de Burg. Strubenweg. De bebouwing staat los in het groen waardoor de brink rondom de Dorpskerk wordt uitgebreid. Tegenover het beoogde cultuurhuis sluit de bebouwing aan op het openbare plein en is er in de plint ruimte voor retail.

Programma

14 appartementen - 75 m²
 15 appartementen - 95 m²
 retail - 200 m²

6. Hoofdweg 61-65



Ligging en aansluiting op maaiveld

- De drie blokken staan los in een groene parkachtige omgeving.
- Hoogwaardig groen tot aan de gevel met een brink-achtige sfeer is essentieel om een groene entree voor het centrum te creëren.
- Appartementen op de begane grond hebben een eigen entree.
- Ook zijden zonder entreefunctie dienen zorgvuldig te worden uitgewerkt in hun aansluiting op het maaiveld.



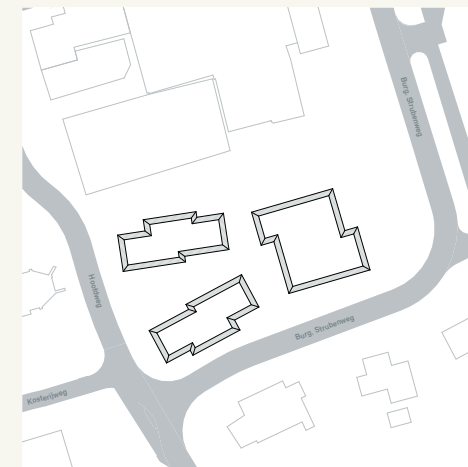
Massa en maatvoering

- De volumes verspringen een aantal keer om in maat en schaal te passen bij de omliggende bebouwing.
- De twee blokken aan de Hoofdweg bestaan uit twee lagen met een kap.
- Het blok aan de Burg Strubenweg bestaat uit drie lagen met een kap.



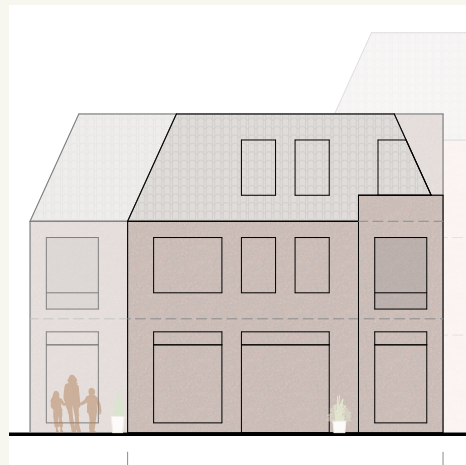
Maximale bouwhoogte

- De bebouwing tegenover het beoogde cultuurhuis is hoger ten behoeve van retail op de begane grond.
- Achterop de kavel zijn vier lagen mogelijk, hier is meer afstand tussen de omliggende bebouwing en deze hoogte sluit aan op het hoogteaccent van de Jumbo.



Dakvorm

- De bovenste verdieping van elk volume bevindt zich volledig onder de kap (zie ook doorsneden).
- De dakhelling bedraagt ongeveer 60° tot 70°.
- Openingen in het dak zijn gelijk met het dakvlak of uitgespaard.



Buitenruimte

- Buitenruimtes (blauw) zijn gesitueerd op de hoeken van de gebouwen en zijn duidelijk onderdeel van het volume.
- Het groen tussen de gebouwen is openbaar toegankelijk.
- Gras, volwassen bomen en paden met halfverharding geven de indruk van een parkachtige brink.

Adres- en reclameaanduiding

- Reclame- en adresaanduidingen zijn passend en ondergeschikt en dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Reclame en logo's middels losse letters zonder achtergrond aanbrengen boven of op/achter de puin.
- Er mogen geen vlaggen, banieren, posterhouders, lichtbakken of dergelijken voor of aan de gevel of dak worden bevestigd.
- Geen aanduidingen haaks op de gevel.
- Glas wordt niet dichtgeplakt.

Extra aandachtspunten

- Een ingetogen architectuur is voorwaarde om het nieuwe volume in te passen in de cultuurhistorische context.
- De nadruk ligt op hedendaagse en hoogwaardige architectuur met een referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving.
- Liftopbouw en installaties moeten uit het zicht, in het volume worden verwerkt.
- Bergingen worden binnen het aangegeven volume geplaatst, achter een hoogwaardige gevel.
- Zonwering is uniform en uit het zicht, passend in de gevel.
- Parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel en passen qua uitstraling in de groene, parkachtige omgeving.



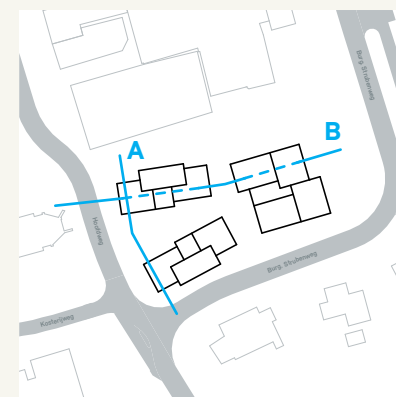
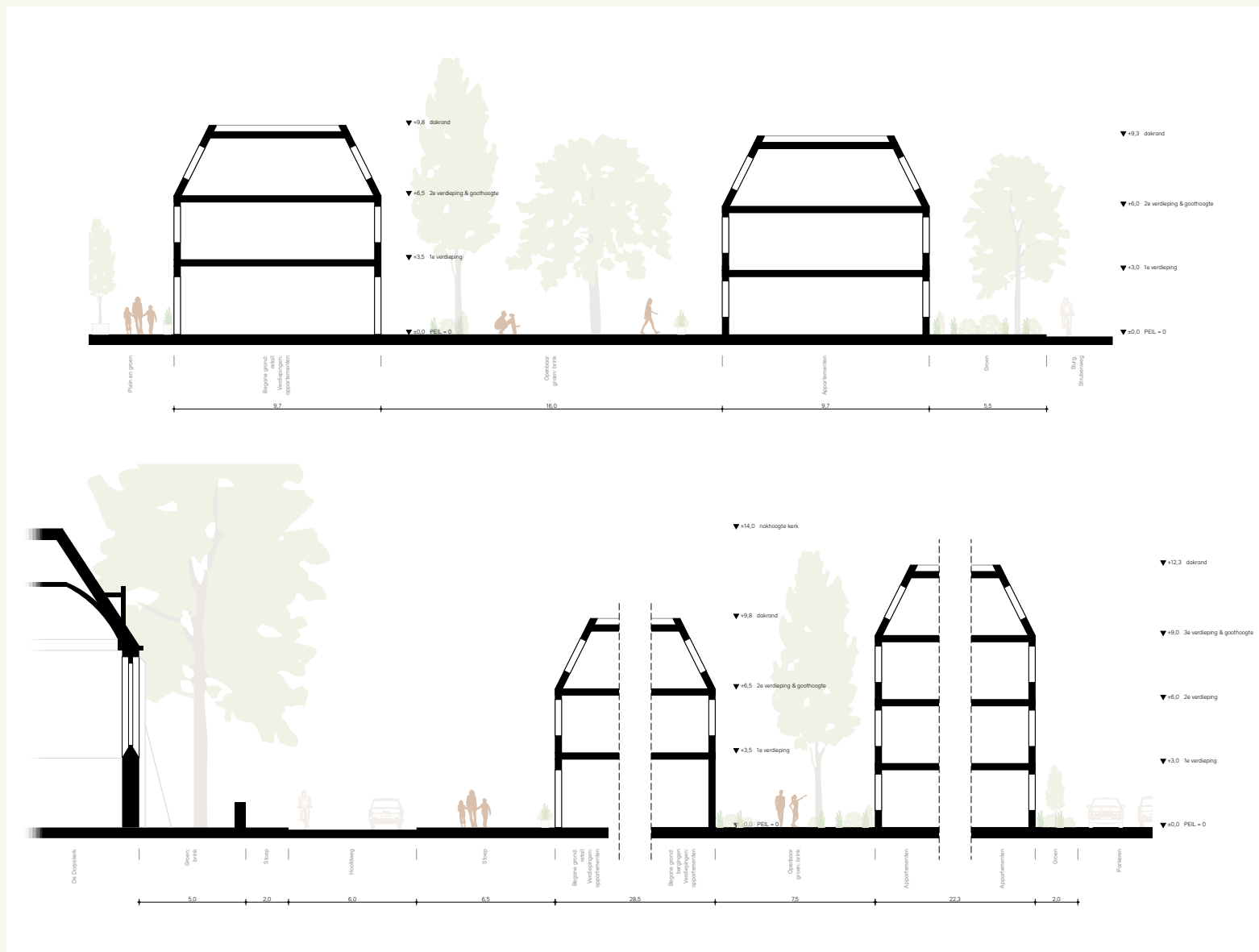
Westgevel

Gevelopbouw en materiaal

- De gebouwen zijn alzijdig vormgegeven.
- De drie blokken zijn verschillend, maar duidelijk familie van elkaar.
- De winkels in de plint tegenover het cultuurhuis hebben grote puien.
- Materiaal- en kleurgebruik is authentiek en terughoudend en sluit qua uitstraling aan op de omgeving.
- Materialen zijn hoogwaardig en er wordt zorgvuldig en verfijnd gedetailleerd.
- Per blok is het uitgangspunt één type baksteen en één hoofdkleur.
- De gevels worden volledig uitgevoerd in metselwerk, details en verfijning in metselwerk met bijvoorbeeld speciale verbanden is gewenst.
- Elk bouwblok heeft een eigen baksteen in een aardse bruinrode tint, onderlinge verschillen zijn subtiel.
- Een mix-sortering van bakstenen is niet toegestaan.
- De baksteen is geen strengpers, is zacht en genuanceerd van kleur (niet gevekt) en heeft kleurverwantschap met het dak, contrast is niet wenselijk.
- Borstweringen van de buitenruimtes zijn duidelijk onderdeel van de gevel, bijvoorbeeld in de vorm van geperforeerd metselwerk.
- De schuine daken zijn strak vormgegeven en bekleed met koper of aluminium in een donker bruinrode koperkleur.
- Gevelopeningen in het dakvlak zijn subtiel ontworpen.
- Alle dakgoten zijn verholten achter doorlopende metselwerk gevel.
- Kozijnen worden in dezelfde kleur als het dak uitgevoerd.



Zuidgevel



Doorsnede A (boven) en B (onder)



Indicatieve situatietekening

- Tussen de bebouwing en de Hoofdweg zit 6-7 meter afstand om een groene entree tot het centrum te waarborgen.
- De hoofdentrees van de gebouwen zijn op de brink georiënteerd.
- Bergingen worden op de begane grond in het volume geplaatst.
- Elk appartement krijgt één parkeerplaats, deze worden op de kavel geplaatst.



Groen tot aan de gevel



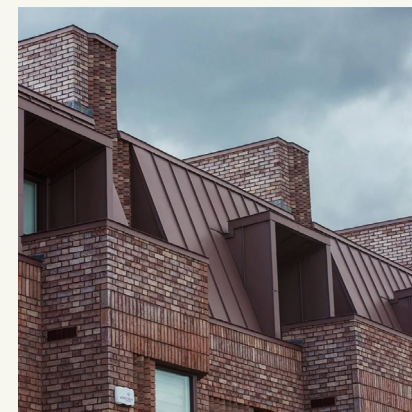
Rijk gedetailleerd metselwerk en dak met ingetogen kleurstelling



Losse volumes in een parkachtige (brink) omgeving met zicht op de kerk



Aandacht voor de vormgeving van het dak

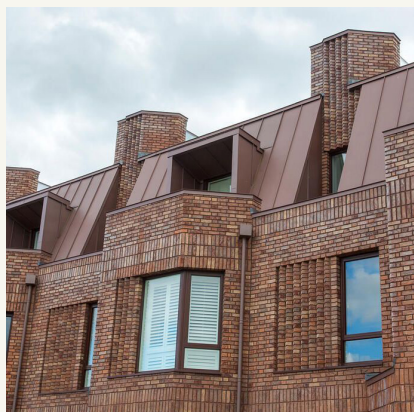
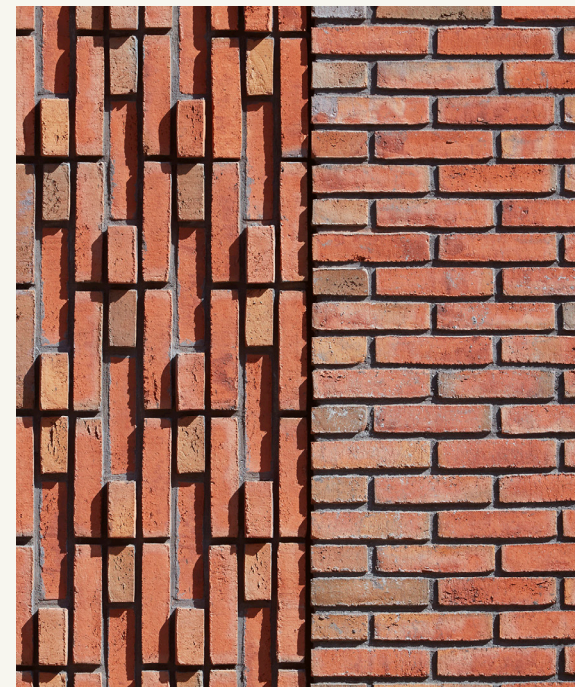




Gelaagde opbouw met een menselijke schaal



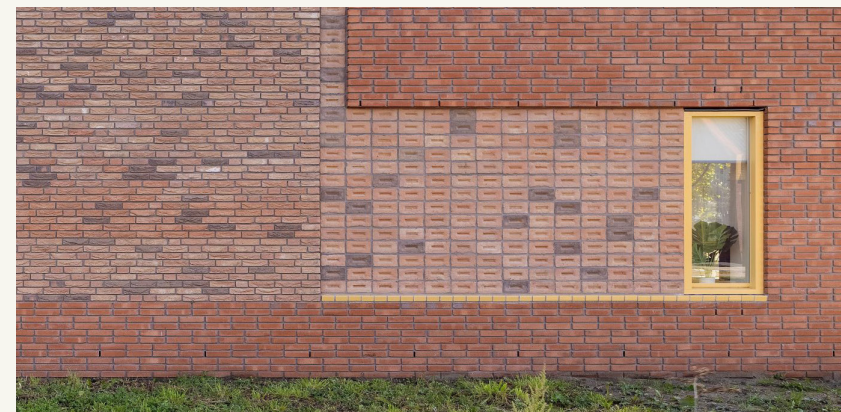
Duidelijke eigen entrees en verfijning door bijzonder metselwerk



Detail en kapvorm



Eelde, centrumplan



Compositie van verschillend metselwerk in de gevel

Centrumplan, Eelde
04-12-2025

LAOS

Kerklaan 30
Haren (Groningen)
050 52 78 218
info@wearelaos.nl
wearelaos.nl



De Unie Architecten
Postbus 458
9700 AL Groningen
mail@deuniearchitecten.nl
www.deuniearchitecten.nl



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