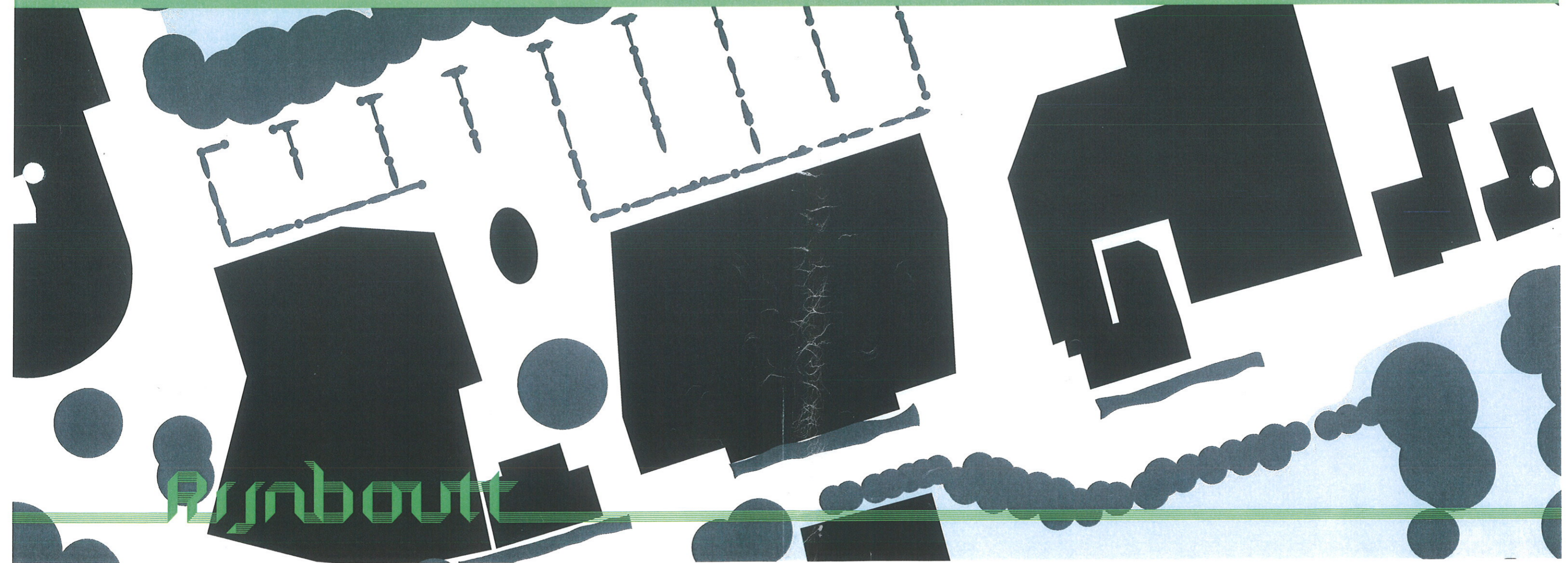


Centrumplan Eelde

Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp 18 mei 2010



Rijnbouw

Centrumplan Eelde

Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp 18 mei 2010

Ontwerp: Rijnboutt

Opdracht: RVG Development, Oosterbeek

Samen met: gemeente Tynaarlo

18 mei 2010

Voorwoord

Voor u ligt het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor de vernieuwing van het centrum van Eelde. Dit ontwerp is in 2009-2010 in nauw overleg tussen de gemeente Tynaarlo, de klankbordgroep centrum Eelde en RVG Development tot stand gekomen. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt een toelichting gegeven op de achtergronden bij het ontwerp, het ontwerp zelf, het vervolgproces en de daarvoor opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Opgave

Het centrum van Eelde is versleten. Hoewel de bestaande winkels nog goed functioneren is de bebouwing sleets en mist de openbare ruimte aantrekkingskracht. Door de aanwezigheid van twee goede supermarkten, een nieuwe vestiging van de Hema en het museum is het centrum zeker levensvatbaar, maar er is een grote kwaliteitssprong nodig.

Eind 2008 kwamen de gemeente Tynaarlo en RVG Development overeen het centrum integraal te vernieuwen. In een proces met beide partijen en de klankbordgroep die voor het centrum is gevormd, is een ruimtelijk model ontwikkeld. Hierin zijn de aanwezige ondernemers betrokken. De gestelde opgave was een duurzame structuur te ontwikkelen waarin het centrum in enkele stappen kan worden vernieuwd, en waarin het centrum tijdens die vernieuwing kan blijven functioneren.

Het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp is het tussentijdse resultaat van de vernieuwingsopgave.

De beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp richt zich op het gehele plangebied. De ontwikkeling zal in twee fasen geschieden. De eerste fase betreft het plangebied ten noorden van de Stoffer Holtjerweg. Hiervoor zijn de kaders meer vastomlijnd dan voor de tweede fase, waarvoor het programma nog niet definitief is.





Plangrens en situatie

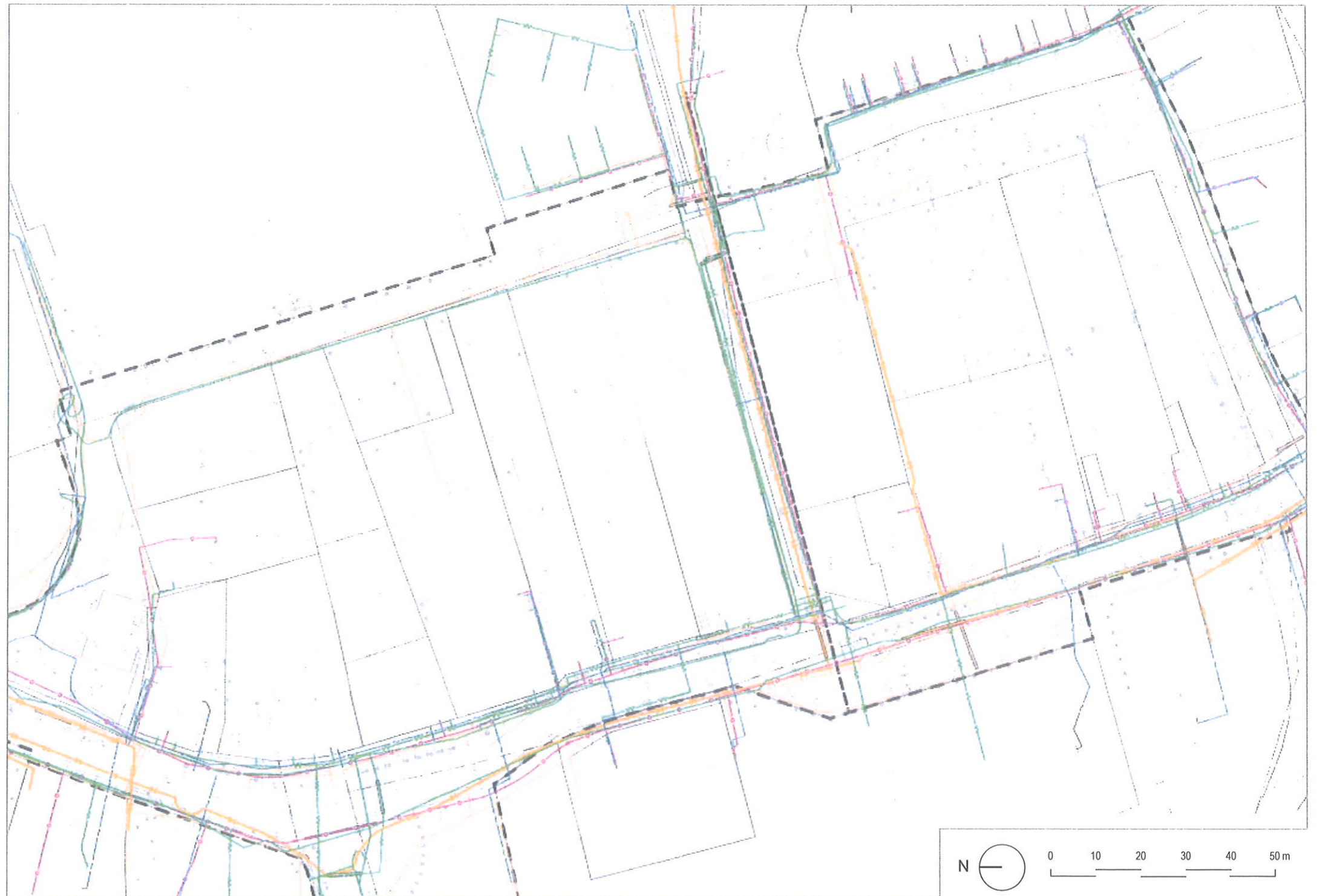
Het stedenbouwkundig ontwerp wordt begrensd door de westelijke bebouwing van de Hoofdweg (de kerk, het museum en het Nijsinghuis), door de begraafplaats en de bebouwing aan de Burg. Strubenweg aan de oost- en zuidzijde, en door de recente centrumbebouwing naast de begraafplaats aan de noordzijde. Het parkeer-/marktterrein het Kampje aan de Westerhorn is onderdeel van het plangebied.

Het plangebied heeft diverse eigenaren. Met de meeste ervan zijn inmiddels afspraken gemaakt over de ontwikkeling. Het plangebied wordt doorsneden door de Stoffer Holtjerweg. Hier ligt de scheiding tussen de 1e en de 2e fase van de ontwikkeling van het centrumplan.

Via een klic-melding zijn de bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Deze tracés zijn bepalend voor de planvorming. Het onderzoek naar de kwaliteit van bestaande bomen moet nog plaatsvinden. Via een visuele opname zijn de waardevolle bomen bepaald en aangeduid als te handhaven.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zal bodemonderzoek plaatsvinden.





Kabels en leidingen _ schaal 1:1000

Programma

Het functionele programma voor het nieuwe centrum is opgesteld om een vitaal en levendig centrum te creëren. Vitaal betekent dat er een zekere omvang en mix nodig is om als winkel- en horecagebied attractief te zijn, en meer te zijn dan louter koopcentrum. Levendig betekent daarbij dat er ook gewoond wordt in het centrum. Met die combinatie wordt het centrum een plek om te zijn en om naar toe te gaan.

In dit stedenbouwkundig ontwerp is gewerkt met het volgende functionele programma:

- Circa 4700 m² bvo commerciële ruimte nieuwbouw in de 1e fase
- Circa 2200 m² bvo commerciële ruimte nieuwbouw in de 2e fase
- Circa 800 m² bvo commerciële ruimte te handhaven
- Circa 5200 m² woningbouw in de 1e fase
- Circa 3600 m² woningbouw in de 2e fase
- Circa 350 parkeerplaatsen, waarvan circa 260 in de eerste fase, inclusief Het Kampje

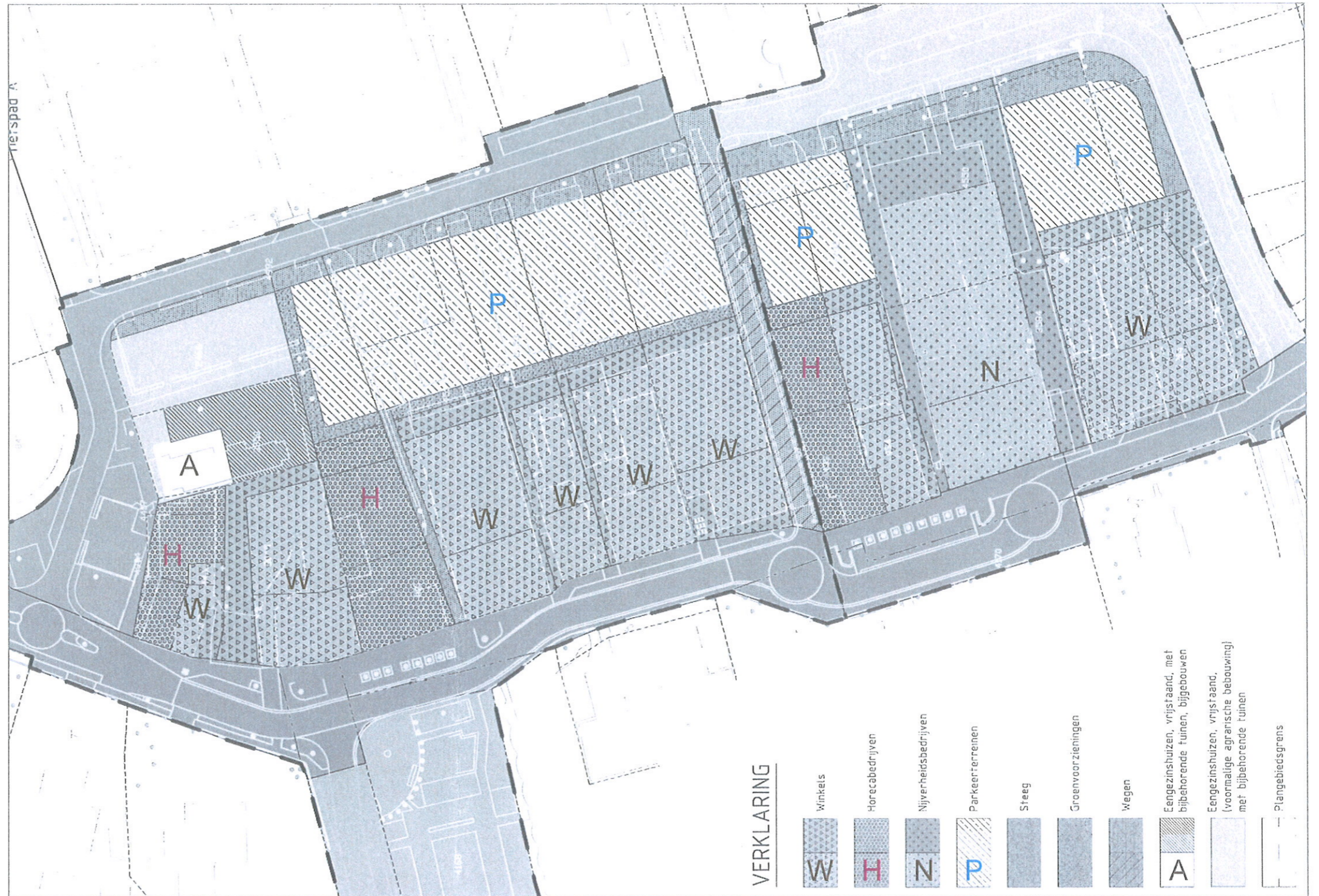
Het nieuwbouwprogramma is gebaseerd op de aanwezige winkels en hun eisen en wensen, op winkels die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn zich in Eelde te vestigen, en op nog enige vrije ruimte. De hoeveelheid woningen is gebaseerd op vergelijkbare projecten, maar er zal nog marktonderzoek plaatsvinden naar de exacte woningbehoefte en de aantallen voor het centrum.

De uiteindelijke parkeerbehoefte hangt ook af van de definitieve programmatische invulling. Het winkelprogramma is daarvoor veruit bepalend. Het ruimtebeslag voor parkeren wordt op kwalitatieve wijze in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen.

Eigendomssituatie _ schaal 1:1000



D70
+
par-
keerbalans



Gebruikskaart bestaande situatie _ schaal 1:1000

Ambitie

Naast het functionele programma is in een aantal bijeenkomsten met de klankbordgroep het ambitieniveau voor het centrum opgesteld. Het laat zich in de volgende thema's beschrijven:

1. Ontwikkelen van een goede winkelstructuur
2. Creëren van een heldere verkeersstructuur.
3. Behoud van de dorpse schaal
4. Creëren van goede dwarsverbindingen
5. Voorkomen van achterkanten
6. Ontwikkelen van verschillende sferen
7. Parkeren is een kwaliteit
8. Creëren van een goede groenstructuur
9. Wonen hoort in het centrum

Analyse

Het centrum van Eelde ligt aan de Hoofdweg. Alle bebouwing oriënteert zich erop, met als gevolg dat er veel achterkanten zijn aan de zijde van de begraafplaats. De Hoofdweg verbindt het winkel- en horecagebied met de culturele overzijde van het museum, de kerk en het Nijsinghhuis. Dit is al vanouds zo. Eelde is in de 12e eeuw ontstaan als een nederzetting met een eigen kerk.

Op de historische kaart van 1850 zijn Eelde en Paterswolde ruimtelijk nog twee zelfstandige dorpen. Ze zijn verbonden door de Hooiweg en de Hoofdweg. Eelde is een esdorp, gesitueerd op de overgang van de es naar de weidegronden. Het dorp heeft de voor esdorpen kenmerkende informele bebouwings- en wegenstructuur. Vanuit de Hooiweg en de Hoofdweg zijn de lager gelegen gronden in cultuur gebracht. Direct grenzend aan de bebouwing en op de hogere delen liggen de akkers, omzoomd met houtwallen. Verder westelijk op de lagere delen in het beekdal liggen de weidegronden. Deze weilanden hebben een herkenbare opstreckende verkaveling. Het Grootte Veen is in kleine gedeeltes in cultuur gebracht. Er ontstaat hier een divers verkavelingspatroon met verschillende richtingen, verspreide bebouwing en deels bebouwing.

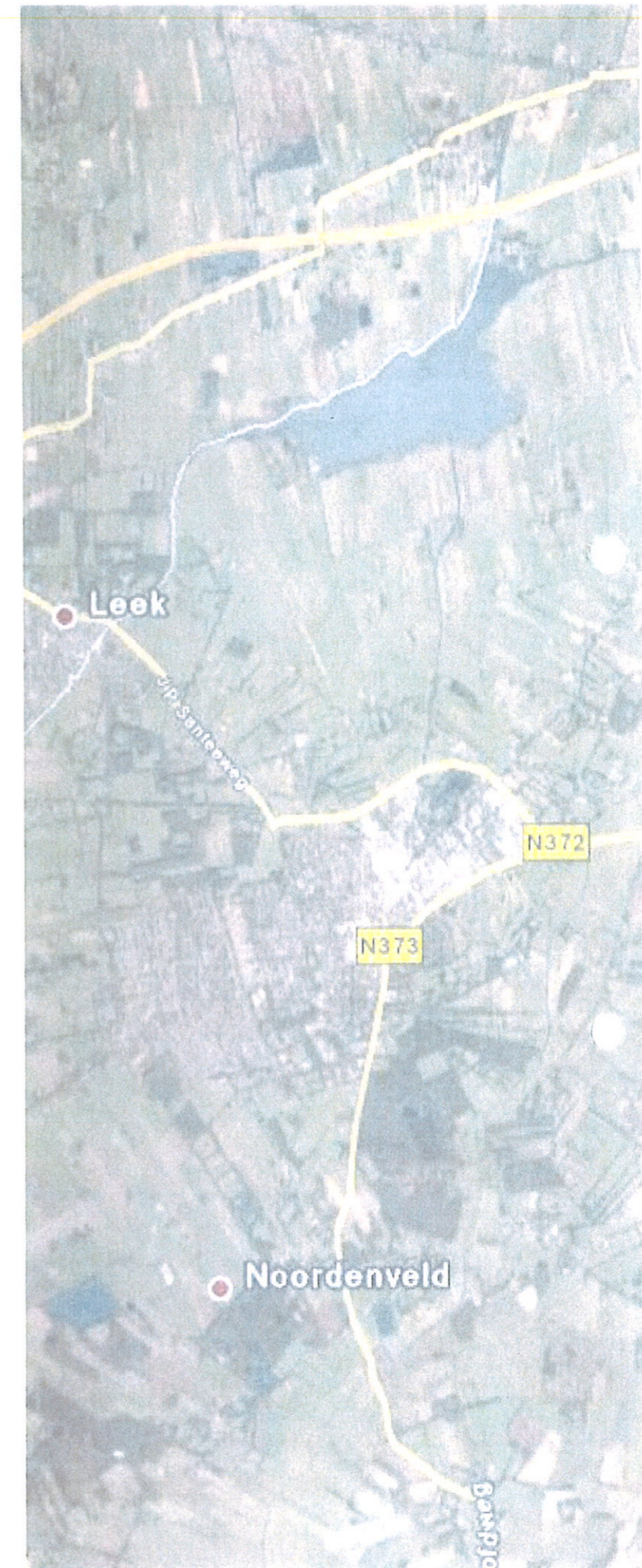
De Hoofdweg ligt op een smalle zandrug (de rug van Tynaarlo) die vanuit Paterswolde zuidwaarts steeds breder wordt. Deze zandrug scheidde de woeste gronden van

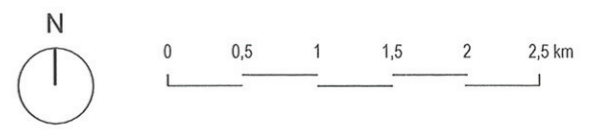
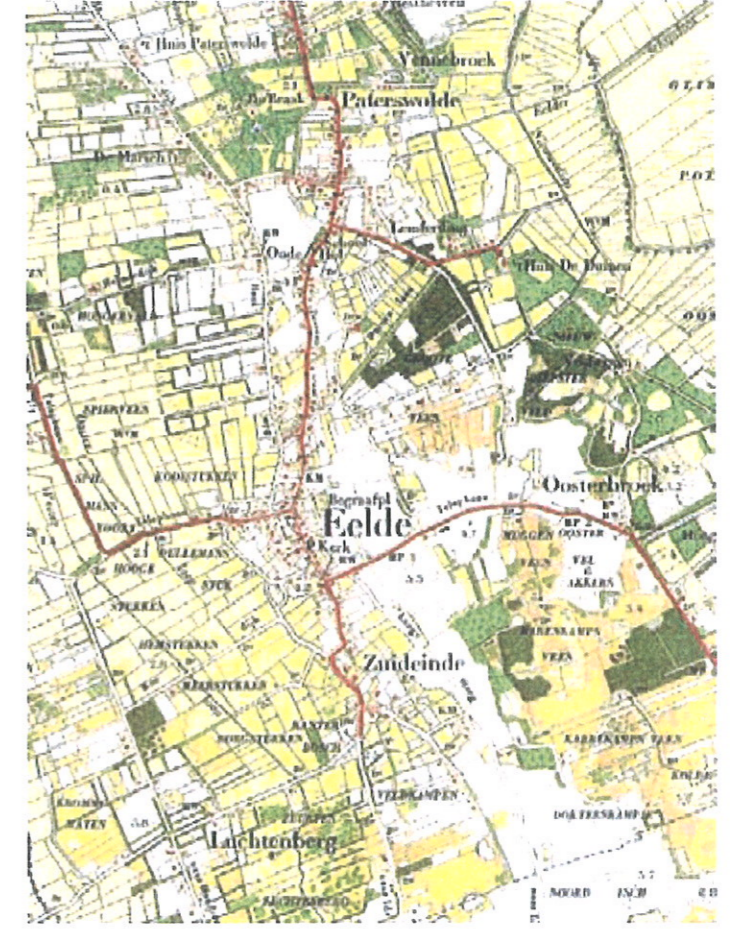
de agrarische gebieden, maar markeert ook het verschil in vestigingsplaatsen. De Hoofdweg was en is een lintstructuur met plaatselijke verdichtingen, verruiming en dwarsroutes. Parallele routes van de Hoofdweg (zoals de Kosterijweg) zijn er niet veel. Bij verdichtingen is de bebouwing nog steeds georiënteerd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

De historische kaart van circa 1900 toont een verdichting met lintbebouwing langs de Hooiweg en de Hoofdweg. Vanaf de kern van Eelde ontstaat er een continue lintbebouwing richting Paterswolde. De verbindingswegen zijn verhard. Het pad over de es, dat aanvankelijk een wat vrij grillig verloop had, krijgt met de verharding ervan een recht verloop.

De ontwikkeling van de dubbelkern Eelde / Paterswolde heeft plaatsgevonden nabij de huidige centra en langs de Hooiweg en de Hoofdweg. Als de huidige bebouwingsstructuur wordt geprojecteerd op de hoogteligging, dan blijkt dat de eerste ontwikkelingen op de droge gedeelten van de rug van Tynaarlo hebben plaatsgevonden. Door de langgerekte vorm van de rug en de aanwezige (zand)wegen zijn ook de bouwblokken langgerekte geworden met een onregelmatige vorm. Men ontwikkelde meestal eerst langs bestaande wegen. Verder zijn de historische structuren van de Hooiweg en de Hoofdweg te zien. Beide structuren komen via de Kosterijweg bijeen ten zuiden van de Kerk. Hier lag ten zuiden van de kerk een Brink (tussen de Pastoriepad, de Drift, de Hoofdweg en de Kosterijweg). In de topografische kaart van 1900 is de Brink aangegeven.

Bij de ontwikkeling van Spierveen zijn groenstructuren aangelegd parallel aan de Hooiweg en de Hoofdweg. Het bomenbeleidsplan en het in voorbereiding zijnde groenstructuurplan gaan uit van het versterken en verbinden van deze structuren. De Hoofdweg moet weer onderdeel worden van de groenstructuur en kan een goede beëindiging krijgen in een centrale dorpsruimte nabij het winkelcentrum van Eelde. Deze ruimte voor het winkelcentrum (ter hoogte van de buitenplaats en de kerk) is opnieuw langgerekte en wordt opgebouwd uit diverse subruimtes. Naar analogie van de oude Brink kan de introductie van een nieuwe brinkruimte ter hoogte van de kerk veel opleveren. Een reconstructie van de oude Brink is niet mogelijk.





De stedenbouwkundige opgave

De ontwikkeling van het centrum van Eelde moet op een vanzelfsprekende wijze gaan passen in de historische continuïteit. Primair gaat het er dan om dat het centrum georiënteerd blijft op de Hoofdweg. Hier is de belangrijkste verblijfs- en verkeersruimte gelegen. Hieraan is het cultureel centrum van het dorp, komen de bezoekers in het dorp, worden de evenementen gehouden.

Daarna zijn de parallelstructuur en de verbindingen ertussen van belang. Deze structuur is aanvullend op de Hoofdweg, zowel ruimtelijk als functioneel. De schaal is er groter, het groen is er dominant, er worden meer verbindingen naar de omgeving gelegd.

Tenslotte: Eelde en Paterswolde zijn samen tot een dubbeldorp gegroeid, met twee kernen aan dezelfde Hoofdweg. Beide hebben ze betekenis op lokale schaal, waarbij het centrum van Eelde zich vooral in culturele zin sterk onderscheidt. De combinatie van functies in het centrum van Eelde is de aantrekkingskracht en het karakter ervan.





Bebouwing 'te handhaven' _ schaal 1:1000

Ontwerp

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt een groot deel van de aanwezige bebouwing verwijderd. Alleen het Café Boelens en de panden Hoofdweg 69 en 71 worden in de nieuwe ontwikkeling opgenomen. De toekomst van de panden Hoofdweg 63 en 65 is nog ongewis. In de planvorming is vervanging door nieuwbouw als mogelijkheid opgenomen.

Het plan is opgebouwd als een stelsel van openbare ruimten die drie bouwblokken vormen. De openbare ruimte zorgt voor verblijfsruimten die vooral oost-west zijn gelegen en voor gemengde gebieden van verkeer en verblijf in noord-zuid-richting.

De Hoofdweg houdt een belangrijke rol in het centrum, waarbij het verschil in karakter van plekken langs de route wordt benadrukt: de noordelijke entree van het centrum, het straatprofiel ter hoogte van het Nijsinghuis en Café Boelens en de groene brinkachtige ruimte bij het museum en de kerk als zuidelijke entree.

Het middelpunt van de openbare ruimte is een besloten pleintje aan de achterzijde van Café Boelens. Deze plek is het kruispunt van routes in het centrum, en daardoor de ideale plek voor ontmoeting. Tussen de nieuwbouw en de begraafplaats ligt het belangrijkste parkeergebied, als groene kamers ingericht om de schaal van het gebied te beheersen. Langs het parkeergebied is de bebouwing hoger en groter van schaal dan aan de Hoofdweg.

Het pleintje kan aan de zijde van het parkeergebied worden voorzien van een kiosk. Deze zal een alzijdige uitstraling en een representatief uiterlijk en gebruik moeten hebben. De oppervlakte winkelruimte van de kiosk kan ook in de overige bouwmassa worden opgenomen; de oostelijke begrenzing van het pleintje vergt dan andere middelen.

In de centrale ruimte van de Hoofdweg zijn diverse leilinden aanwezig, en verder zijn de rode beuk en de eik veelvoorkomende boomsoorten in de erven langs de Hoofdweg. Het is gewenst dat deze boomsoorten in het centrumgebied terugkeren.

Zoals aangegeven bestaat de oude structuur van de bebouwing uit langgerekte bouwblokken. In de Hooiweg en de Hoofdweg kent de structuur hoofdzakelijk een opbouw uit losse elementen/woningen en tuinen. Binnen het centrum van Eelde is het karakter meer gesloten en zijn diverse

paden aanwezig. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt het concept van de langgerekte bouwblokken enigszins vervormd. Op deze wijze kunnen de looproutes logisch in elkaar doorlopen.

Uit de analyse van de winkelstructuur blijkt dat het winkelcircuit zich het best kan beperken tot het gebied tussen de C1000 en de Lidl. Tussen deze beide "trekkers" wordt vooral een winkelplint (met erboven woningen) geïntroduceerd in de vorm van twee nieuwe bouwblokken. Hierdoor is het mogelijk om een circuit te lopen tijdens het winkelen. In de looproute zijn daardoor meer variatiemogelijkheden denkbaar zodat het winkelen interessant blijft voor het publiek. Aan de oostzijde van het winkelcentrum is veel aandacht voor het parkeren, dat toereikend zal moeten zijn voor vooral de supermarkten. In de 2e fase van het centrumplan wordt qua programma tevens gedacht aan maatschappelijke dienstverlening gecombineerd met woningbouw. Toevoeging van commerciële ruimte aan fase 2 wordt niet uitgesloten.

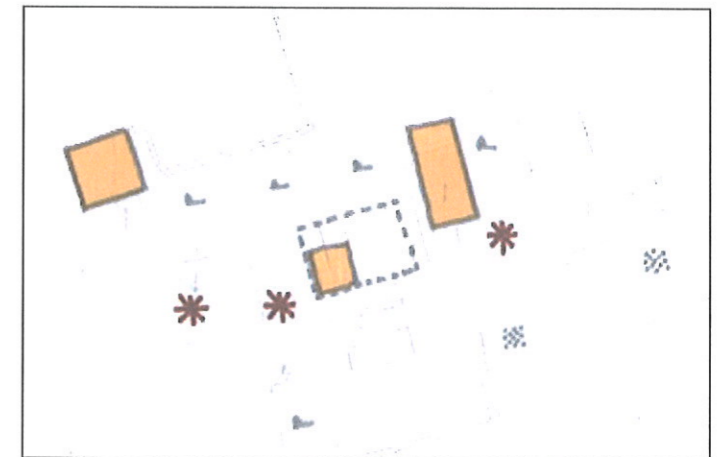
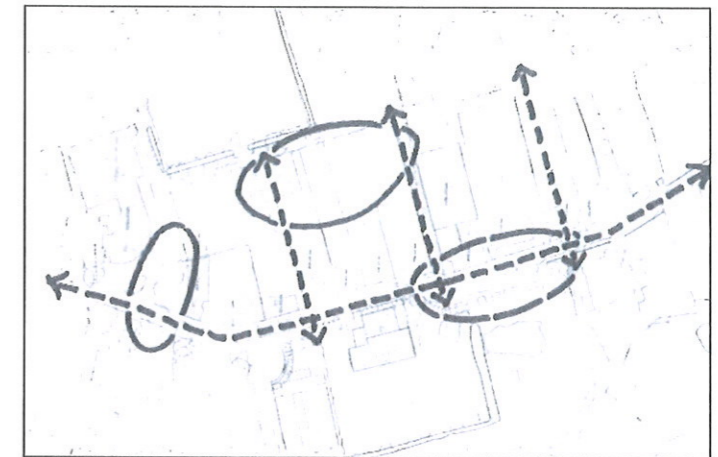
Fasering

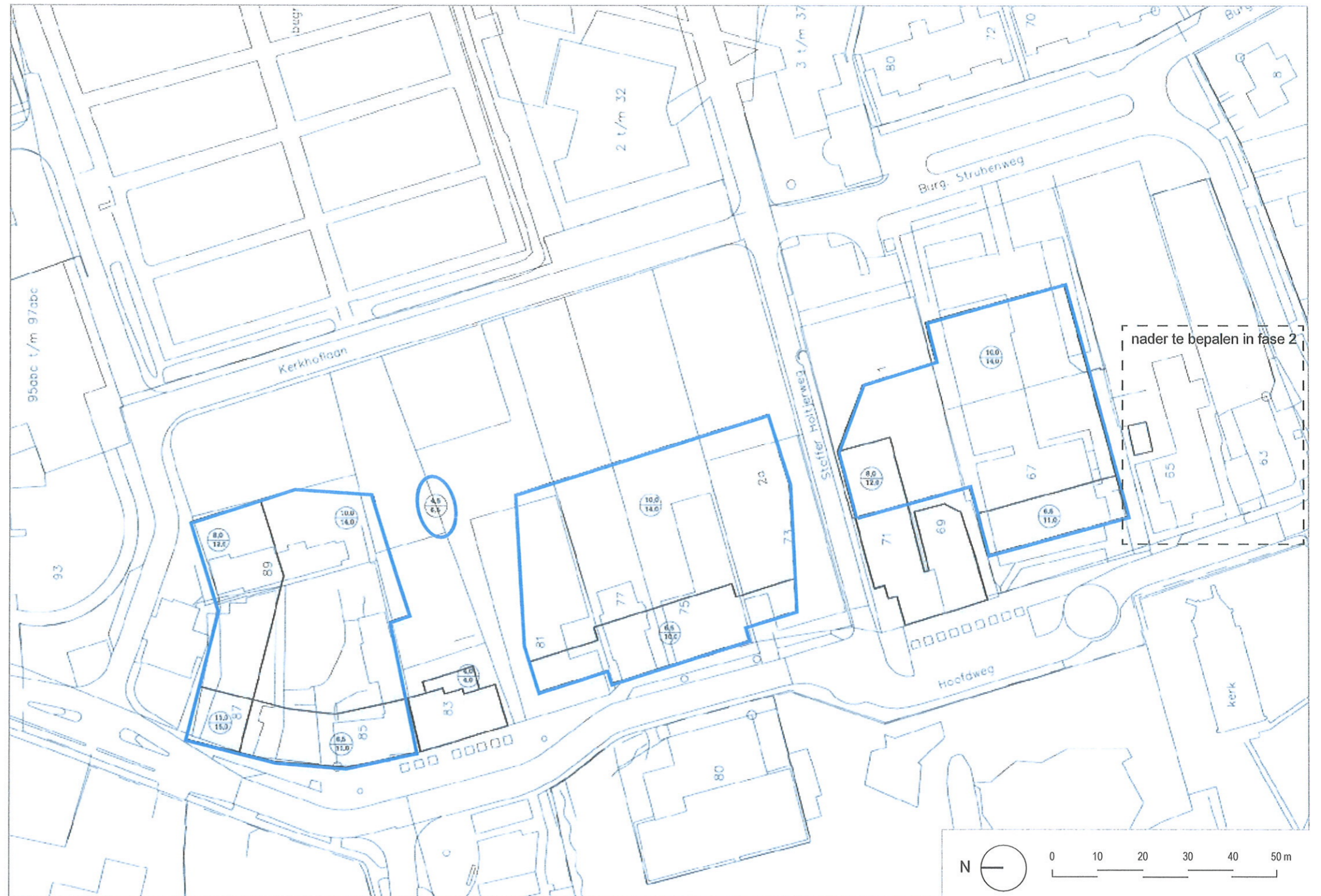
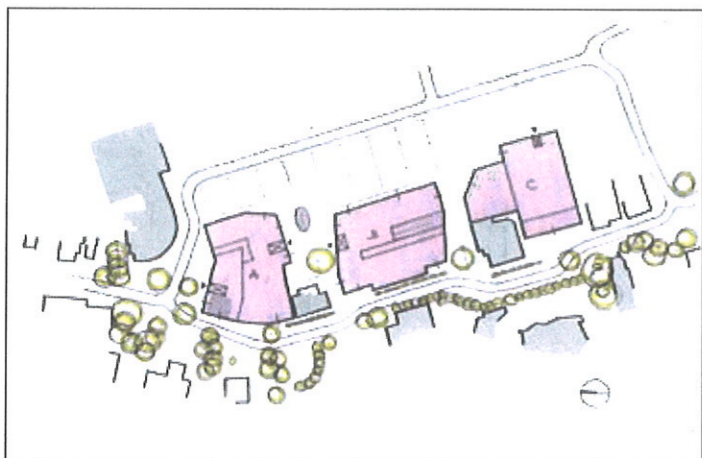
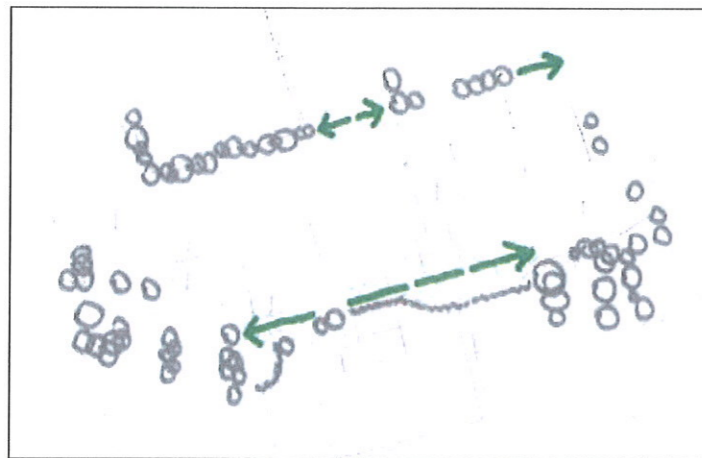
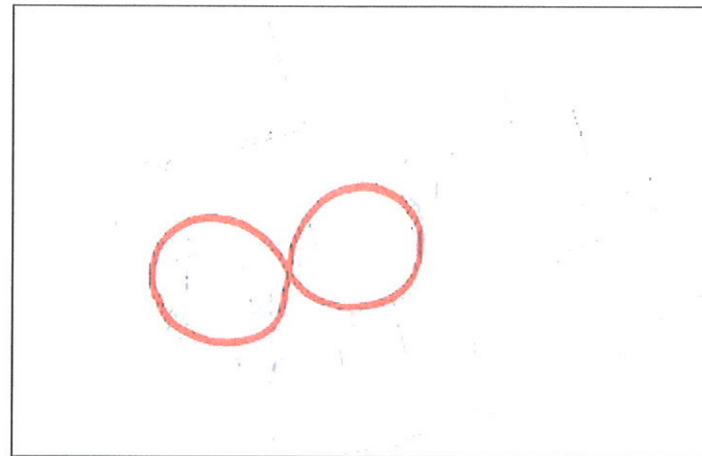
Het centrum blijft tijdens de vernieuwing functioneren door enkele schuifbewegingen. Het wordt dan ook in enkele fasen ontwikkeld. Het heeft de voorkeur zo beperkt mogelijk de winkels te verhuizen. Gestart zal worden aan de noordzijde waarbij onder andere gebruik gemaakt wordt van de voormalige garage Koops. Parallel aan de nieuwbouw wordt de openbare ruimte heringericht. De faseringsvolgorde is afhankelijk van nog te voeren overleg.

Water, groen en ecologie

In hoeveelheid verharding en bebouwing verschillen de huidige en de toekomstige situatie niet veel. De wateropgave in het centrum beperkt zich dan ook tot het zo duurzaam mogelijk vernieuwen van de wijze van afvoer. Hemelwater kan wellicht deels binnen het gebied worden geïnfiltreerd. Toename van bergend wateroppervlak is niet aan de orde.

De bestaande groenstructuur is fragmentarisch en zal worden aangevuld. Het karakteristieke beplantingsbeeld langs de Hoofdweg, van solitaire bomen die op veel plekken voor een vorm van continuïteit zorgen, wordt opgepakt door ook in het centrum enkele nieuwe bomen langs de Hoofdweg





toe te voegen. In het parkeergebied wordt de groenaanplant meer structureel, lijnvormig toegepast.

De ecologische waarde van het plangebied ligt vooral in de bijdrage van de groenstructuur als lineair element. De randen van het plangebied veranderen in ecologische zin niet.

Verkeer

In het stedenbouwkundig plan wordt de route via de Kerkhoflaan-Burg. Strubbenweg beter geschikt gemaakt voor doorgaand en lokaal verkeer. Dit om de Hoofdweg te ontlasten en deze aangenamer voor het langzaam verkeer te maken. De inrichting van de Hoofdweg naar een erfachtig verblijfsgebied, een shared space, komt de kwaliteit ten goede. Het gemengde gebruik door alle soorten van verkeer biedt mogelijkheden voor een duurzaam veilig verblijfsmilieu. Bevoorradend verkeer gaat ook via de route langs de begraafplaats. Elk nieuw gebouw krijgt één inpandige expeditieplek, waardoor laden en lossen op de openbare ruimte minimaal zal zijn. De bus kan wel van de Hoofdweg gebruik blijven maken.

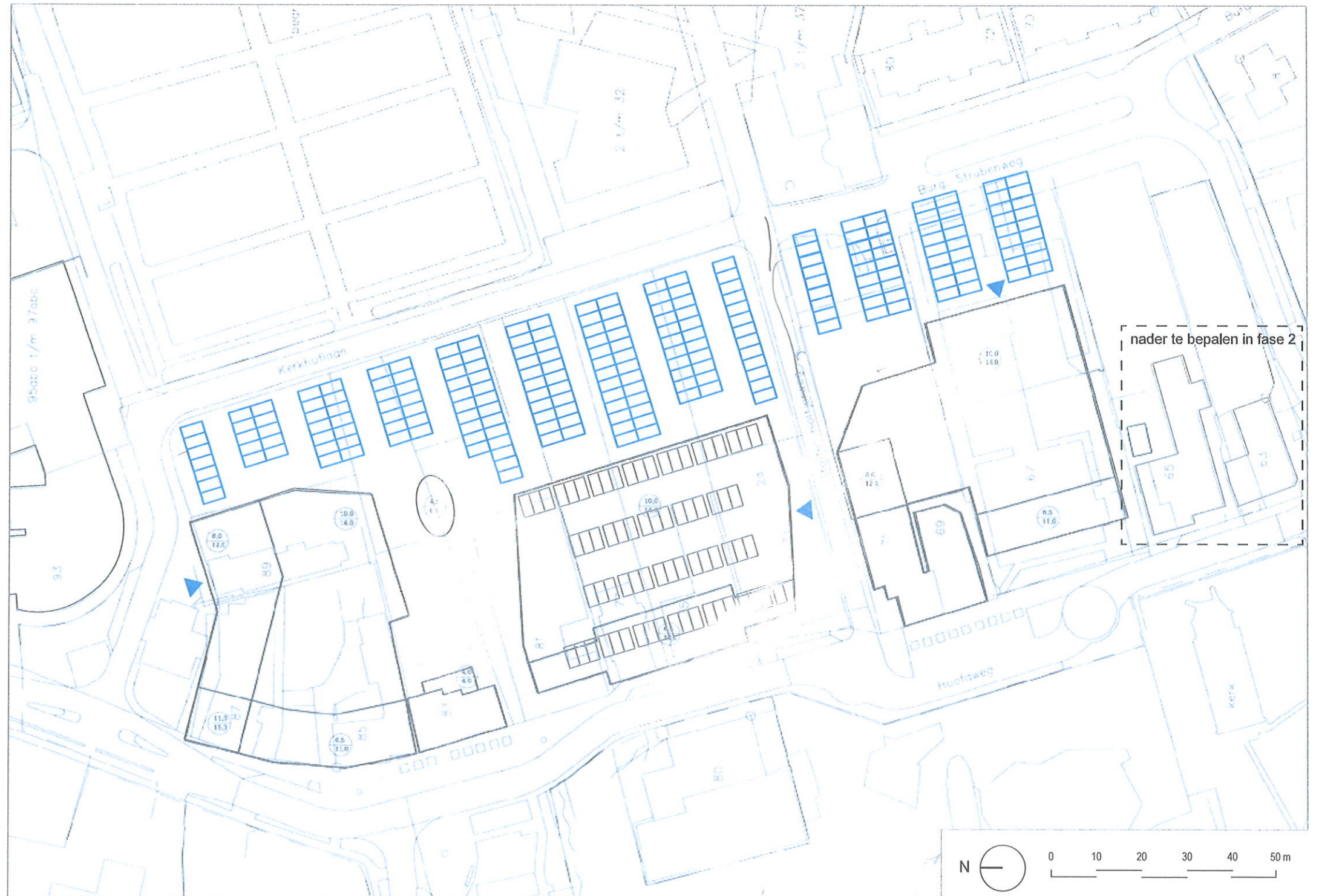
Voor de bepaling van de parkeerbehoefte vond in 2009 en 2010 parkeeronderzoek plaats. In de planvorming wordt aangesloten bij landelijk geldende parkeernormen, die op basis van de recent gehouden verkeerstellingen worden gepreciseerd.

Voor de woningbouw geldt een parkeernorm van 1,5-1,7 plus 0,3 voor bezoekers. Per te realiseren woning wordt 1 parkeerplaats inpandig opgelost.

Milieu

Voor het plan schrijft het huidige Bouwbesluit een EPC-norm van 0,8 voor. Mocht deze norm in 2010 worden aangescherpt, geldt voor het plan een hybride EPC-norm van 0,5.





Parkeren / laden en lossen _ schaal 1:1000

Proces

Het stedenbouwkundig ontwerp is als uitgangspunt voor de verdere uitwerking vastgesteld. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarmee de volgende stap in het proces wordt gezet. Deze bestaat uit vier parallel lopende activiteiten:

1. De opstelling van het definitief stedenbouwkundig ontwerp met beeldkwaliteitplan
2. De architectenselectie
3. Het marktonderzoek naar de woningen
4. (de voorbereiding van) het maken van het bestemmingsplan

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

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

1. Stedenbouwkundige massastudie
2. Schetsontwerp architectuur en sfeer
3. Voorlopig ontwerp architectuur
4. Definitief ontwerp architectuur

Deze onderwerpen kunnen, afhankelijk van het communicatieproces, eveneens besproken worden met de klankbordgroep. Na deelproduct 2 worden het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan definitief gemaakt.

Bouwplannen worden getoetst door de welstandscommissie na goedkeuring door de projectgroep. De welstandscommissie zal toetsen op basis van de welstandscriteria die in het nog op te stellen beeldkwaliteitplan worden opgenomen. Voorafgaand daaraan zijn de navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

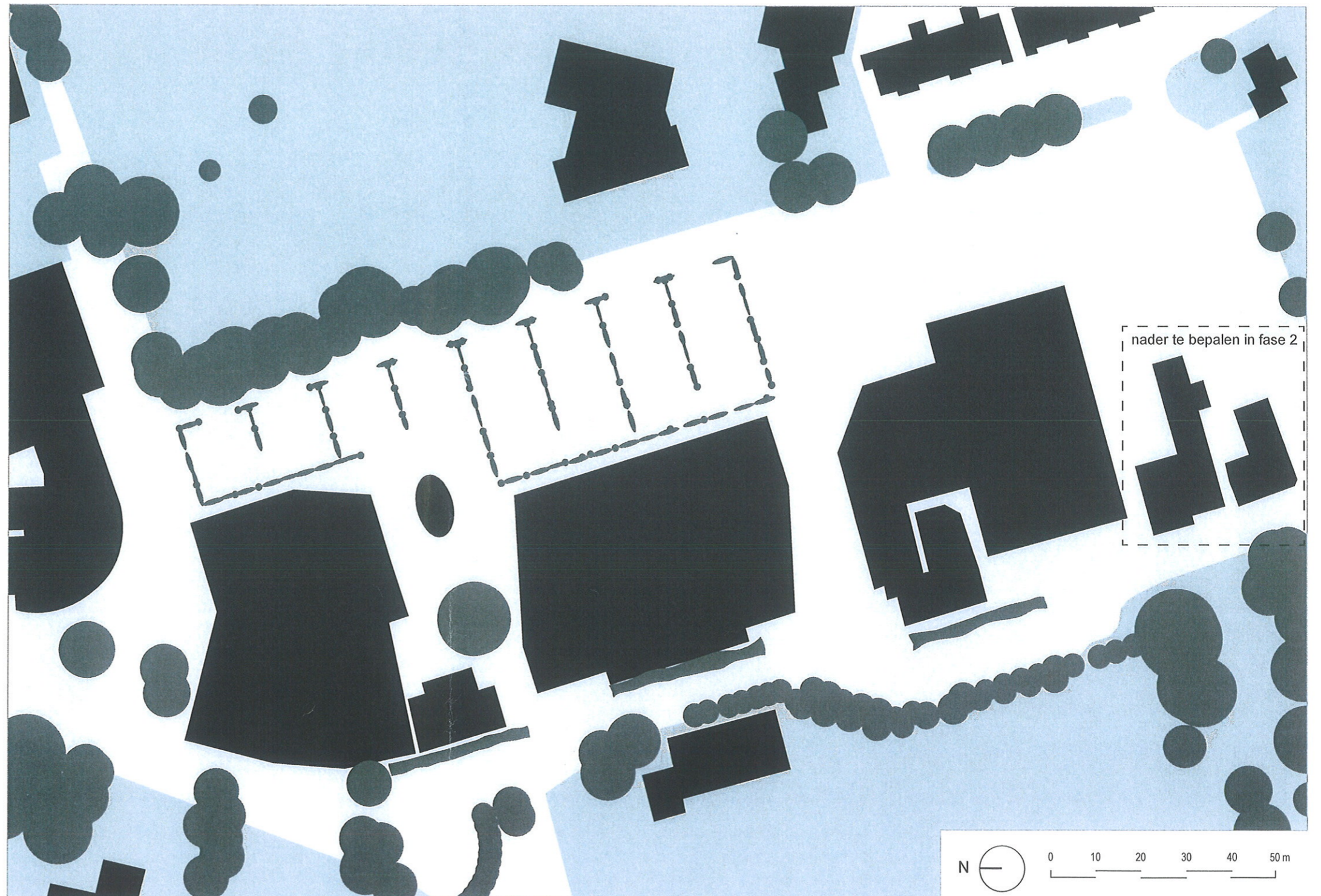
Bij deze stedenbouwkundige randvoorwaarden behoren twee plantekeningen: kaart 1 en kaart 2.

Algemeen

- Eelde heeft de ruimtelijke karakteristiek van een lintvormig esdorp. De te behouden ruimtelijke elementen zijn leidend in de ruimtelijke opzet van het plan. Het centrum moet daarin de dorpse schaal behouden;
- de ontwikkeling moet één geheel vormen, met respect voor de aanwezige elementen. De gebouwen hebben zoveel mogelijk eenzijdige kwaliteit, waarbij (gezien de variatie in context) niet elke gevel op dezelfde wijze dient te worden behandeld;
- gebouwen dragen bij aan de levendigheid en veiligheid van de openbare ruimte;
- gebouwen zijn flexibel en multifunctioneel;
- flexibiliteit voor de toekomst van de winkelverdieping is belangrijk;
- gebouwentrees voor voorzieningen, woningen, auto's of expeditie zijn uitnodigend en duurzaam vorm gegeven. De gebouwentrees zijn steeds gesitueerd aan de openbare ruimte. Voor woningen die boven de winkels zijn gelegen geldt dat de centrale entree een prominente plek aan de openbare ruimte moet hebben, terwijl de woningen op de verdieping aan een "tweede maaiveld" worden ontsloten;
- gebouwen zijn niet klassiek of banaal. Ook zijn ze niet abstract, grootschalig of goedkoop;
- het ontwerp van het daklandschap is integraal onderdeel van de opgave;
- elk gebouw is één compositie waarbinnen verschillende entiteiten een geheel vormen. Dat wil zeggen dat de buitengevel is opgebouwd uit onderdelen die afzonderlijke kwaliteiten kennen, maar samen ook een eenheid zijn.

Op kaart 1 zijn minimale en maximale goot- en bouwhoogten opgenomen. Vertrekpunt is dat de begane grond tenminste 5 meter hoog is (van vloer tot vloer). Er is geen sprake van constante bouwhoogten per blok, maar van een gevarieerde opbouw. De hoogtematen worden uiteindelijk vastgesteld in een massastudie van de architectonische uitwerking.

Op kaart 2 zijn ontwerpeenheden getekend. Deze zijn gerelateerd aan een openbare ruimte (Hoofdweg,



Massa versus open ruimte _ schaal 1:1000

horecapleintje, plein bij noordentree, Stoffer Holtjerweg, parkeerterrein). Elk gebouw dient aan alle zijden te reageren op de genoemde ontwerpeenheden.

Compositie van de gevels

- in de gevel overheerst de verticale gevelindeling, die niet een vorm van repetitie mag opleveren. Brede en smalle maten wisselen elkaar af, om individualiteit te suggereren;
- er is maar beperkte ruimte voor gevelplaat op de begane rond om de doorgaande winkelgevel niet te belemmeren;
- gebouwen zijn rijk aan details, waardoor er veel aan te ontdekken is. Dit betekent niet dat gevels betekenisloos gedecoreerd zijn, maar dat details bijdragen aan de identiteit van het centrum als geheel en aan verschillende gevels afzonderlijk;
- winkelpuien zijn niet neutraal, maar open, uitnodigend en onderdeel van de verticale gevelopbouw van het hele gebouw;
- hoekpanden worden overhoeks ontworpen. Dit betekent niet dat beide gevels gelijkwaardige voorzijden zijn, maar dat ze gelijke aandacht verdienen;
- omdat de begane grond geheel bebouwd is, is het ontwerp van de daken ervan tot daktuinen of dakpleinen verplicht. Deze ruimten zijn de collectieve voorruimte en buitenruimte voor de boven de winkellaag gelegen woningen;
- gevels aan de Hoofdweg zijn lager dan de gevels aan het parkeerterrein. Deze overgang dient in het gebouwontwerp te worden vorm gegeven (aan de tussenstraten en pleinen);
- woningen dienen goede buitenruimtes te hebben. Deze liggen op de binnenterreinen, maar ook aan de openbare ruimte. Aan de Hoofdweg mogen geen uitkragende balkons worden gemaakt; Franse balkons en loggia's zijn wel toegestaan. Aan alle andere zijden zijn uitkragende balkons tot circa 1,5 meter toegestaan;
- privé-buitenruimten worden ook binnen de bouwblokken gesitueerd. De buitenruimte maakt een wezenlijk deel uit van de ontwerpopgave;
- doorgaande luifels zijn niet toegestaan. Zonweringen, passend in het gevelontwerp, hebben de voorkeur;
- reclame zal voor het hele centrum gelijk, samenhangend en eenduidig zijn.
Hiervoor wordt één standaard ontworpen. Reclame binnen



Kaart 1 _ schaal 1:1000



Kaart 2 _ schaal 1:1000

- het gevelvlak (de gevelpui) is altijd toegestaan;
- het ontwerp van de gevelreclame is onderdeel van de architectonische opgave;
- reclame is alleen toegestaan op de begane grond;
- rolluiken aan de buitenzijde van de glaspui zijn niet toegestaan;
- eventuele installaties en airco's (behoudens eventuele schoorstenen van woningen) mogen niet zichtbaar zijn, niet van dichtbij, noch van veraf;
- straatnaamaanduidingen en huisnummers worden in het gevelontwerp geïntegreerd.

Specifiek voor blok A

- blok A grenst aan het café Boelens dat slechts één laag met kap is, en rijk is gedecoreerd. De aansluiting op dit pand dient met zorg plaats te vinden;
- de kop van blok A aan de Hoofdweg onderscheidt zich door een hogere maat, deze kop naar het noorden markeert het centrumgebied. Hier mag een maximale goothoogte van 11 meter plus kap tot 15 meter hoogte worden gerealiseerd;
- een en ander passend bij de dorpse schaal en omgeving.

Specifiek voor blok B

- blok B ligt aan de Hoofdweg tegenover het monumentale Nijsinghhuis. De goothoogte bedraagt hier maximaal 6,5 meter, de nokhoogte 10 meter. Deze gevel reageert zorgvuldig op het symmetrische monument;
- de sprongen in de gevel aan de Hoofdweg dienen zeer zorgvuldig te worden ontworpen;
- de inpandige expeditiegang en garage-ingang mogen geen kwalitatieve breuk in de gevel zijn;
- een en ander passend bij de dorpse schaal en omgeving.

Specifiek voor de kiosk

Op het pleintje tussen blokken A en B mag een alzijdige kiosk worden gebouwd. Er komt alleen een kiosk wanneer overtuigend is aangetoond dat deze een duurzame invulling en kwaliteit zal hebben. De kwaliteit wordt getoetst aan de de volgende eisen:

- de kiosk mag geen gesloten gevels bevatten;
- de kiosk mag maximaal 4,5 meter hoog worden met een plat dak, of 4 meter met een kap naar maximaal 6,5 meter;
- de kiosk moet een zelfstandig element zijn, passend bij de overgang tussen het pleintje en het parkeerterrein;
- de kiosk is een wezenlijk onderdeel van de ontwerp-opgave en moet als zodanig overtuigend zijn vorm gegeven. Hierbij dient de toekomstwaarde nadrukkelijk te worden meegewogen.

Wanneer de kiosk niet haalbaar is, wordt de winkelruimte

opgenomen in de andere bouwblokken.

Specifiek voor blok C

- in blok C wordt de bestaande bebouwing van Hoofdweg 69 en 71 opgenomen. Aan de Hoofdweg bepalen deze panden de schaal van de nieuwbouw (goothoogte maximaal 6,5 meter, nokhoogte maximaal 11 meter);
- de voorruimte van blok C aan de Hoofdweg maakt onderdeel uit van de gewenste groene verblijfsruimte voor het museum en de kerk;
- de zuidgevel van blok C moet vooralsnog worden beschouwd als zijgevel. Als de plangrens verschuift kan de status veranderen.

Materiaaltoepassing

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

Openbare ruimte

- voor de openbare ruimte wordt een integraal inrichtingsplan opgesteld;
- bestrating van het voetgangersgebied en de Hoofdweg is van gebakken materiaal, aangevuld met natuursteen en hardsteenkleurige banden;
- straatmeubilair wordt in bescheiden mate toegepast. Stallingsplekken van fietsen en winkelwagens zijn geconcentreerd op een beperkt aantal plekken. Zitbanken bevinden zich op pleinen en langs veelgebruikte routes. Straatmeubilair belemmert geen vanzelfsprekende gidslijnen voor mindervaliden;

- straatmeubilair is terughoudend van kleur;
- verlichting zorgt voor helderheid en veiligheid en verhoogt tegelijkertijd de sfeer. Openbare verlichting bevindt zich niet aan de bebouwing;
- de structurele boombeplanting wordt eenduidig vorm gegeven;
- solitaire bomen of boomgroepen worden als bijzondere objecten behandeld;
- overige objecten in de openbare ruimte (reclamezuilen, ondergrondse containers, informatieborden, bewegwijzering, brievenbus, telefooncel, bushalte/abri, etc) staan op logische plekken zonder aandacht te trekken;
- losse elementen (terrasmeubilair) is van mooi, duurzaam materiaal. Terrasvoorzieningen zijn niet aan de vloer bevestigd.

Beeldende kunst

- over beeldende kunst wordt nader besloten door de betreffende adviescommissie;
- de toepassing van beeldende kunst past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.