



**Centrumplan,
Eelde**

04-06-2025

LAOS

DE
UNIE
ARCHITECTEN

Centrumontwikkeling Eelde

Werk in uitvoering

- Stedenbouwkundig programma van eisen
- Stakeholders eens met de hoofdlijn (4e werksessie 1-4-2025)
- Inloopbijeenkomst 15-4-2025

- Wordt uitgewerkt in een SBKP en BKP

Hoofdstuk 1

Analyse



Ligging centrum Eelde



Omringd door natuur





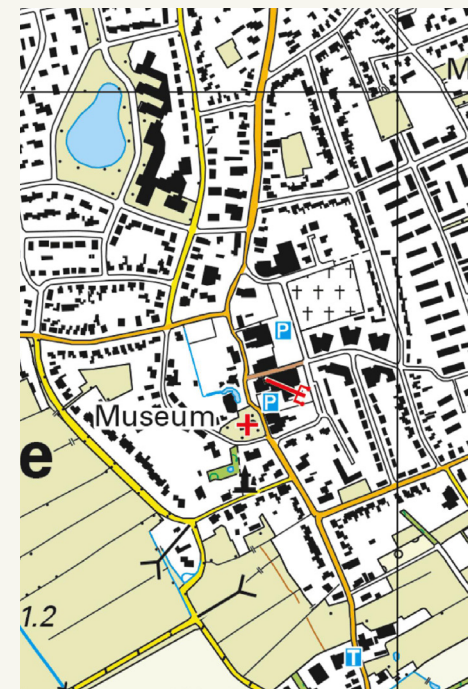
1900



1975



1999



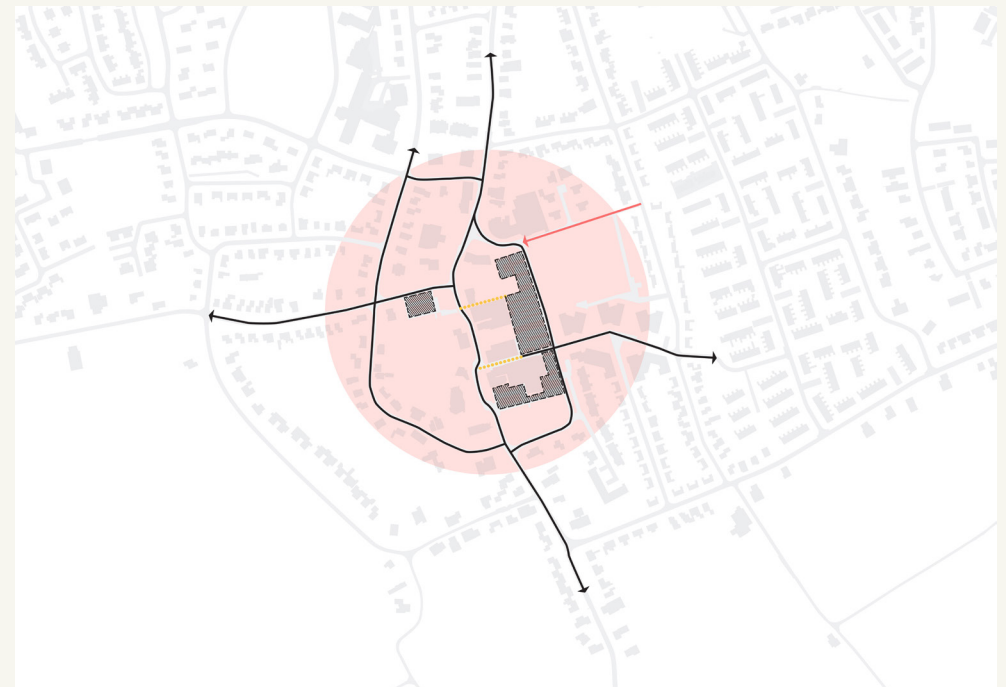
Nu



Diffuus centrumgebied

De hoofdstraat is een van de centrale ontstaanslijnen van Eelde-Paterswolde.

Functionies zijn hieraan verspreid gelegen.



Structuur centrum

Opvallend is de schaalsprong van kleinschalige bebouwing naar grote blokken en de ruimte voor parkeerplaatsen.



Bestaande bebouwing



Bouwjaar

De hoofdstraat is een van de centrale ontstaanslijnen van Eelde-Paterswolde.

Vanaf jaren '70 is er een schaalsprong in de bebouwing:

Bouwblokken worden groter

Er wordt planmatig uitgebreid



Functies

De verschillende functies liggen verspreid over het centrum. Er is geen sterke clustering van soortgelijke functies.

Kwaliteiten





Museum de buitenplaats



Volgroeide bomen aan Kerkhoflaan



Beeldbepalende bebouwing



Hoogwaardige tuin bij museum

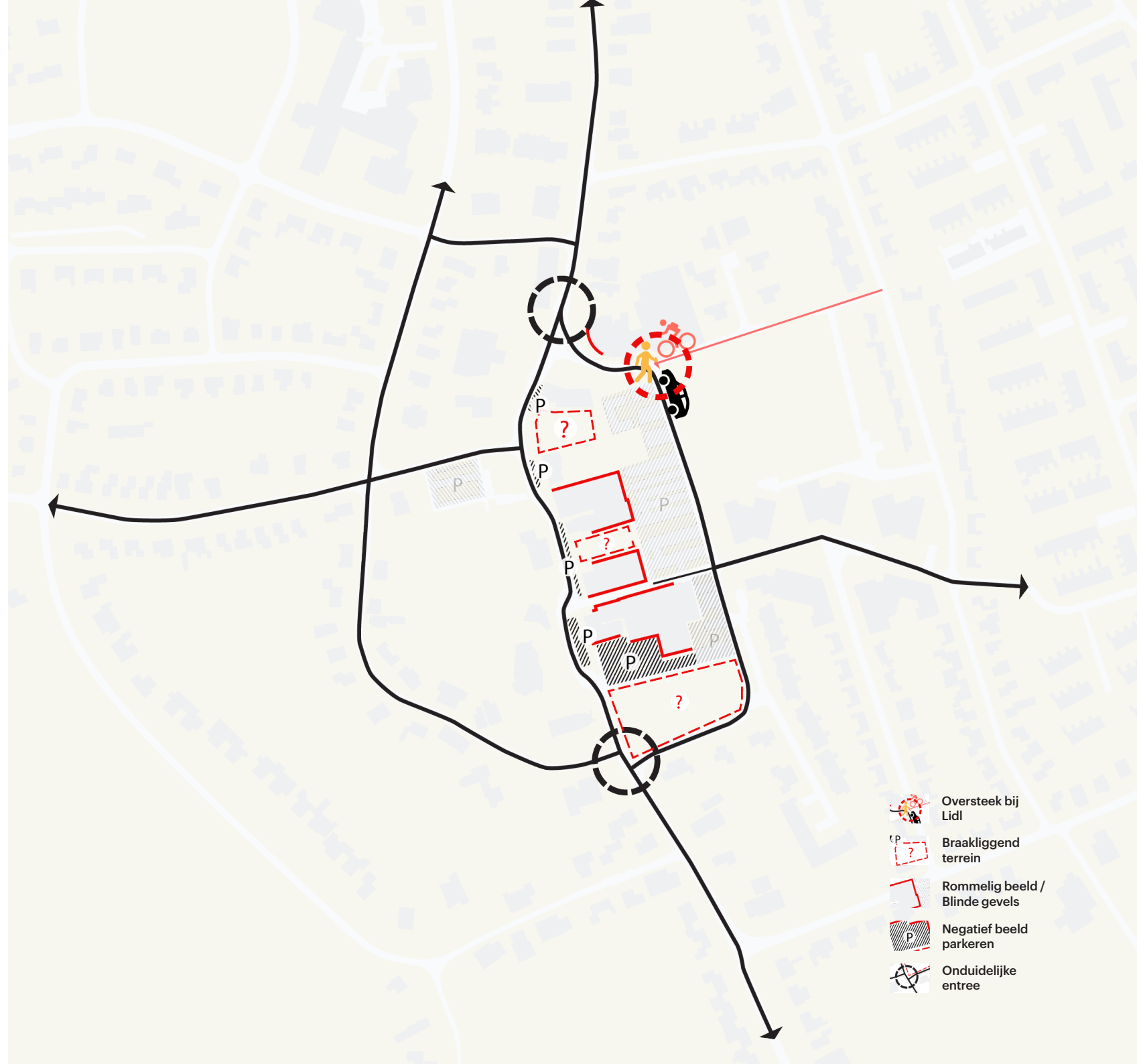


Kerk en groene omgeving



Horeca aan Hoofdweg in karakteristiek pand

Diskwaliteiten





Entree van het centrum



Onaantrekkelijke doorsteken



Opladen naast de kerk



Afgeplakte gevels



Visueel rommelig beeld



Visueel rommelig beeld

Kansen



-  Verblijfkwaliteit aan Hoofdweg
-  Duidelijke entree van centrum
-  Versterken landschappelijk karakter
-  Oversteek bij Lidl voetgangervriendelijk
-  Lint Hoofdweg gaten opvullen
-  Doorsteken tussen bebouwing lint
-  Activeren 't Kampje

Hoofdstuk 2

SPVE - PIJLERS



SPVE - Plangeschiedenis

Het stedenbouwkundig programma van eisen bouwt voort op bestaande plannen en beleid, waaronder het masterplan gemaakt door Includi.

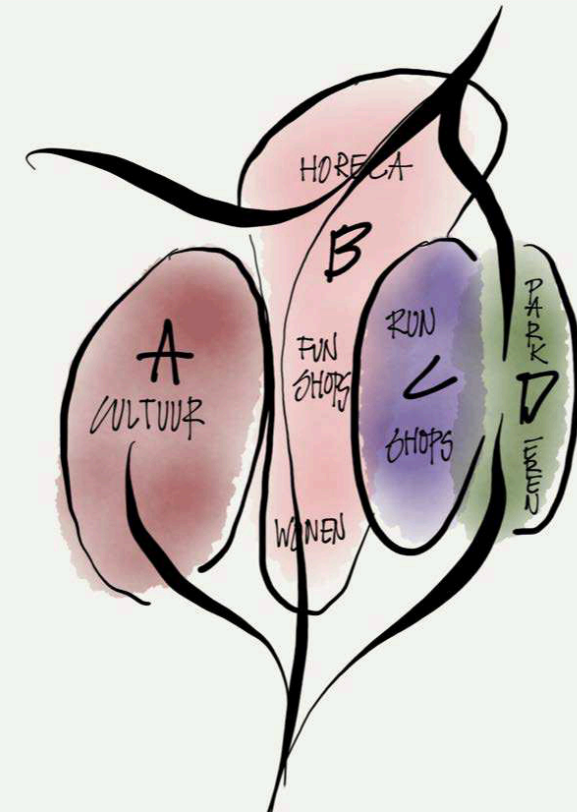
Masterplan Includi

“Het Masterplan is ontwikkeld als een ruimtelijke en programmatisch antwoord op de inzichten die door onderzoek en participatie zijn verkregen.”

Het Masterplan kent een aantal zones:

- cultuur
- langdurig verblijf: horeca, fun shoppen, wonen
- kortstondig verblijf: run shoppen, entrees van woningen
- parkeren

Deze zones vormen de basis voor het centrumplan met als doel een “dorps en informeel karakter van het centrum”



SPVE - Plangeschiedenis

Het masterplan kent een mix van functies: cultuur, wonen, winkels en horeca

- “Een langzame verkleuring van horeca via winkels naar wonen, waarbij er een ‘toevallige’ en informele mix ontstaat.”

Nieuwe inzichten

Cultuurhuis

- Andere plek meer geschikt (gemeenteground, maken van cultuurplein)

Nijssinghuis-as

- Niet in eigendom. Eigenaar werkt niet mee.

Omlegging weg parkeerterrein

- Niet noodzakelijk
- Vormt geen verbetering voor winkellus
- Inzetten op verbetering oversteek



Stedenbouwkundig programma van eisen - Pijlers

Het SPVE is opgebouwd uit de volgende pijlers:

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

In het SPVE zijn uitgangspunten vanuit de plangeschiedenis verwerkt.

SPVE - Samen leven

In het centrum van Eelde kom je om elkaar te ontmoeten. het heeft een dorpslevendigheid, 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)
- 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)



MUSEUM

HOOFDWEG

KERKHOFLAAN

BEGRAAFPLAATS

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 (aantal nog niet inzichtelijk)



SPVE - Economie

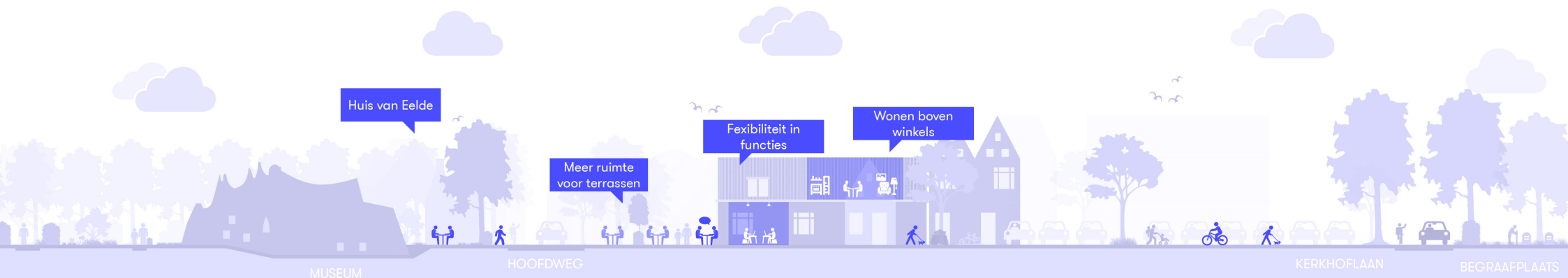
het Bloemendorp met Een samenhangend centrumgebied voor inwoners, recreanten en toeristen vormt de sterke economische motor voor Eelde en omgeving.

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 "markt flexibiliteit" in het programma i.v.m. toekomstbestendigheid.
- DPO (detailhandelfunctionologisch 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 (klompenmuseum, bibliotheek, cultuur) is onderdeel van programma ($\pm 600 \text{ m}^2$) (opslag van klompenmuseum elders)
- Mogelijkheden voor dorpshuisfuncties in Loughoes, kerk (behalve zondag), museumcafé



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

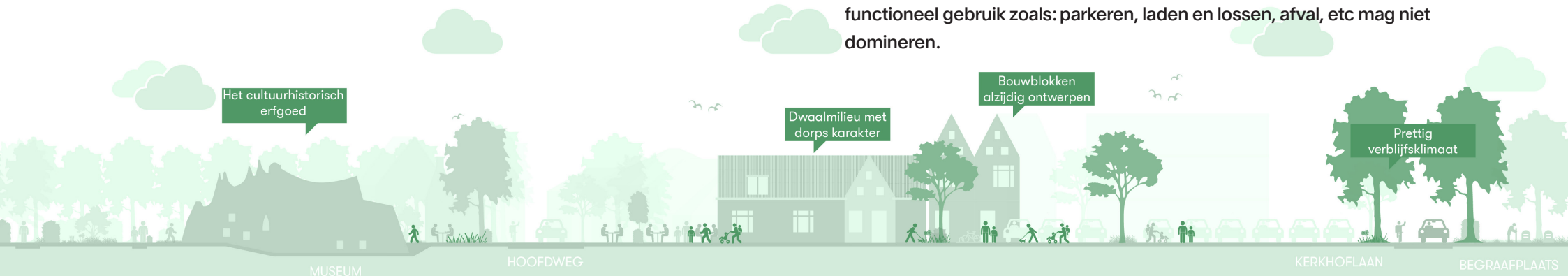
- Kleinschalige winkels gericht op de hoofdweg, bouwblokken alzijdig ontwerpen.
- Bouwhoogten en hoogte-accenten worden bepaald aan de hand van modellen
- Pandsgewijs, organisch gegroeid karakter van het lint (verspringende rooilijn, kleine korrel)

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 weekmarkt, 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 vormgegeven

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 geïnfiltereerd
- 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 3

Modellenstudie



Beheersverordening

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

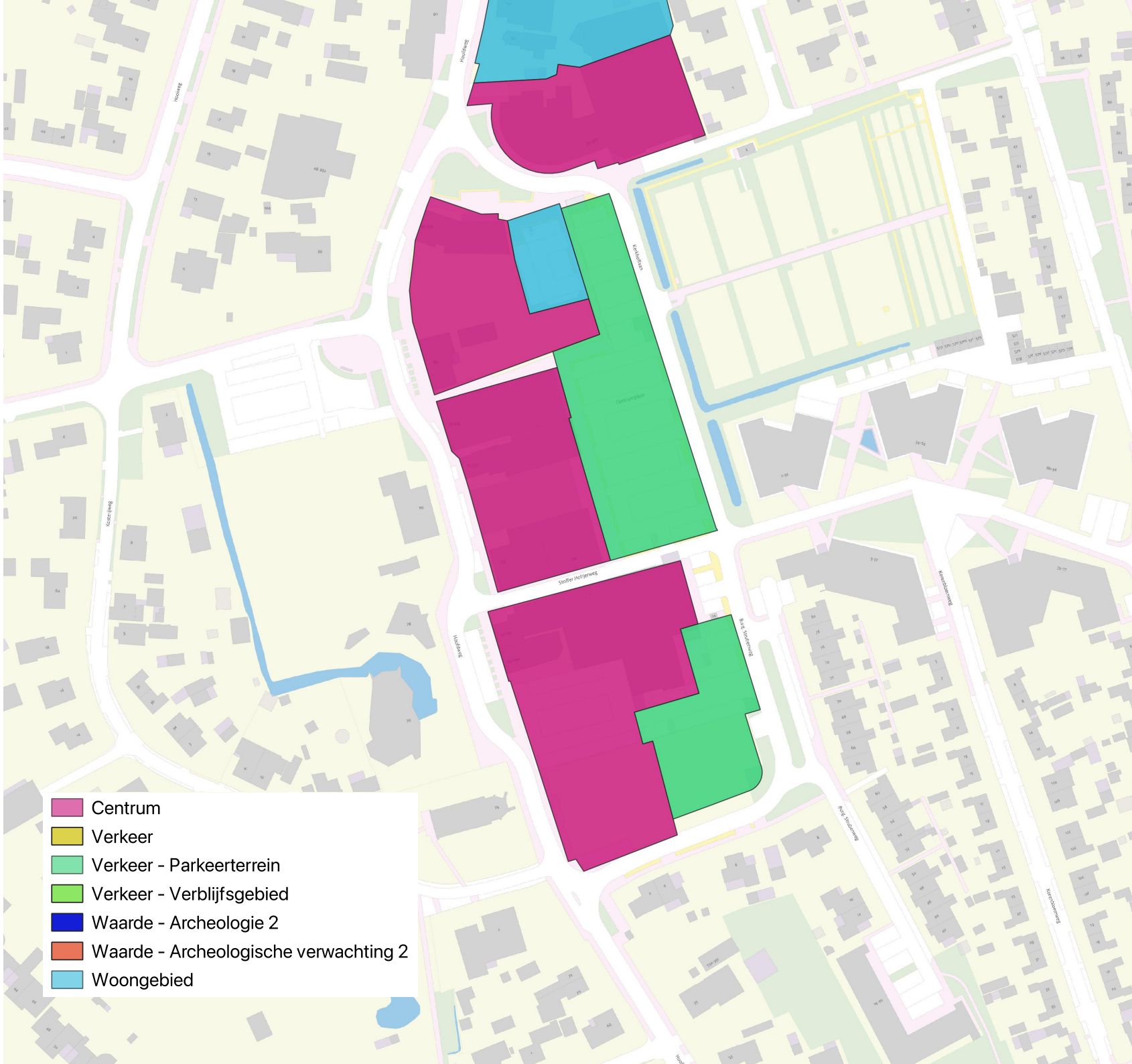
Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

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.

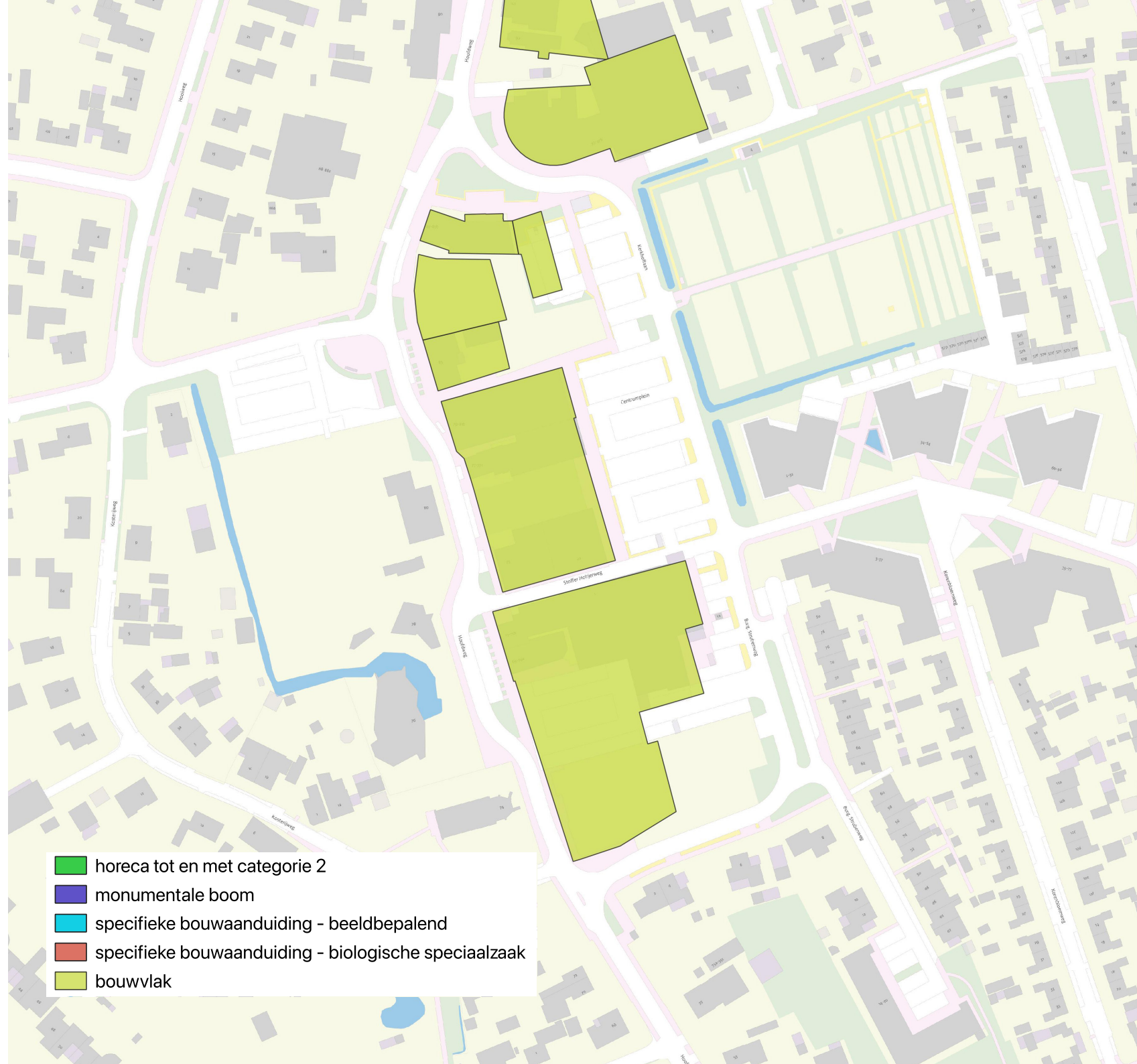
- 
- Centrum
 - Verkeer
 - Verkeer - Parkeerterrein
 - Verkeer - Verblijfsgebied
 - Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologische verwachting 2
 - Woongebied

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

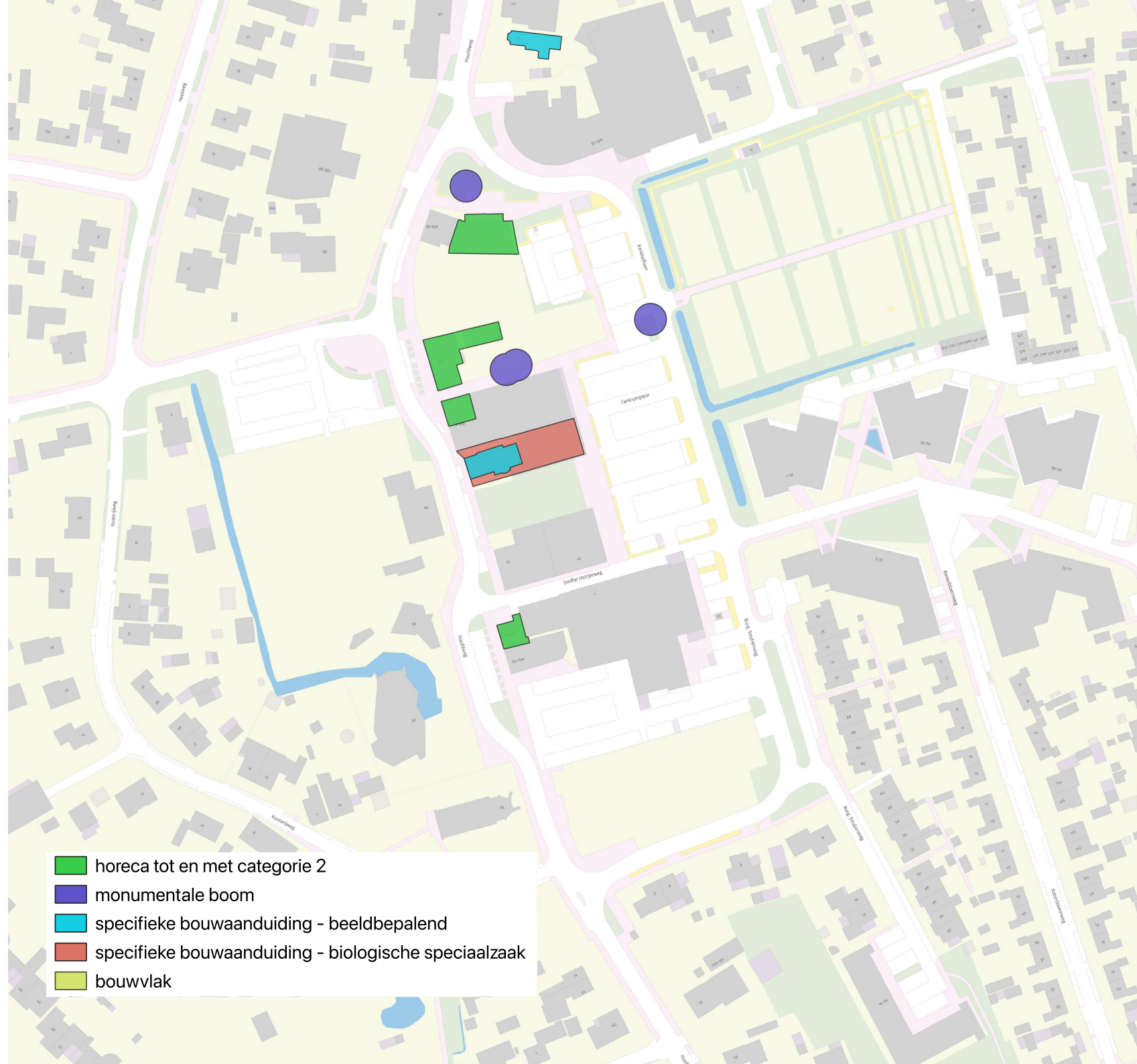
Woningen - het aantal
woningen per
bouwperceel niet meer mag
bedragen dan het bestaande
aantal.

Bouwhoogte - maximaal 9 m

Aantal gesloopte woningen
Hoofdweg nummers 61-67
gesloopt, 5 bovenwoningen
boven winkel/bedrijf



Beheersverordening



- horeca tot en met categorie 2
- monumentale boom
- specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend
- specifieke bouwaanduiding - biologische specialzaak
- bouwvlak



Uitgangspunten

Eén centrum, één aanpak met meerdere bouwplannen

Hoofdweg

- Dorps karakter met lintbebouwing
- Kleinschalige gebouwen (een laag met kap)
- Geïntendeerd op Hoofdweg (voordeuren)
- Verblijfskwaliteit verhogen

Centrumzone

- Commerciële functies
- Grootschaligere bebouwing

Vergroenen van het centrum, met behoud van parkeerfunctie

Verblijfskwaliteit verhogen



Modellenstudie Uitgangspunten

Duidelijke en aantrekkelijke entrees van het centrum

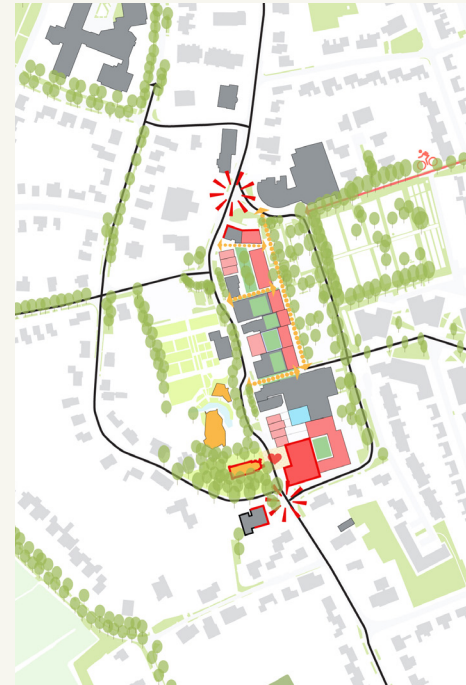
Voetgangervriendelijk centrum met doorsteekjes en goede oversteekplekken



Model 1: Plein bij Nijsinghuis



Model 2: Museumplein



Model 3: Kerkplein

Hoofdstuk 4

Voorkeursmodel : Museumplein



Bestaande situatie



Parkeren

Vergroenen van het
centrum, met behoud
van parkeerfunctie

Groene wandel-/
winkelboulevard



**Verblijfsplekken aan
hoofdweg**

**Museumplein met
cultuurhuis**

Plein bij Nijsinghuis

**Plein bij Café Boelens
Optimalisatie parkeren
't Kampje**



Entrees

Entree markeren met
bebouwing vanaf
noordzijde

Entree zuidzijde
vergroenen



Hoofdweg

Dorps karakter met
lintbebouwing

Kleinschalige
gebouwen (een laag
met kap)

Geörienteerd
op Hoofdweg
(voordeuren)

Verblijfskwaliteit
verhogen



Centrumzone

Grootschaligere
bebouwing (plint +
twee lagen met kap)

Dorps karakter en
uitstraling



Kerk op brink

Uitbreiden van het
brinkgevoel,
Doortrekken bomen in
het gras

Woningen op
de groene brink,
Informeel plaatsing van
gebouwen met gezicht
naar Hoofdweg

Kleinschalige
gebouwen (twee lagen
met kap) aan straatzijde

Schaal van gebouwen
passend bij 2-onder-1
kapwoningen aan
overzijde

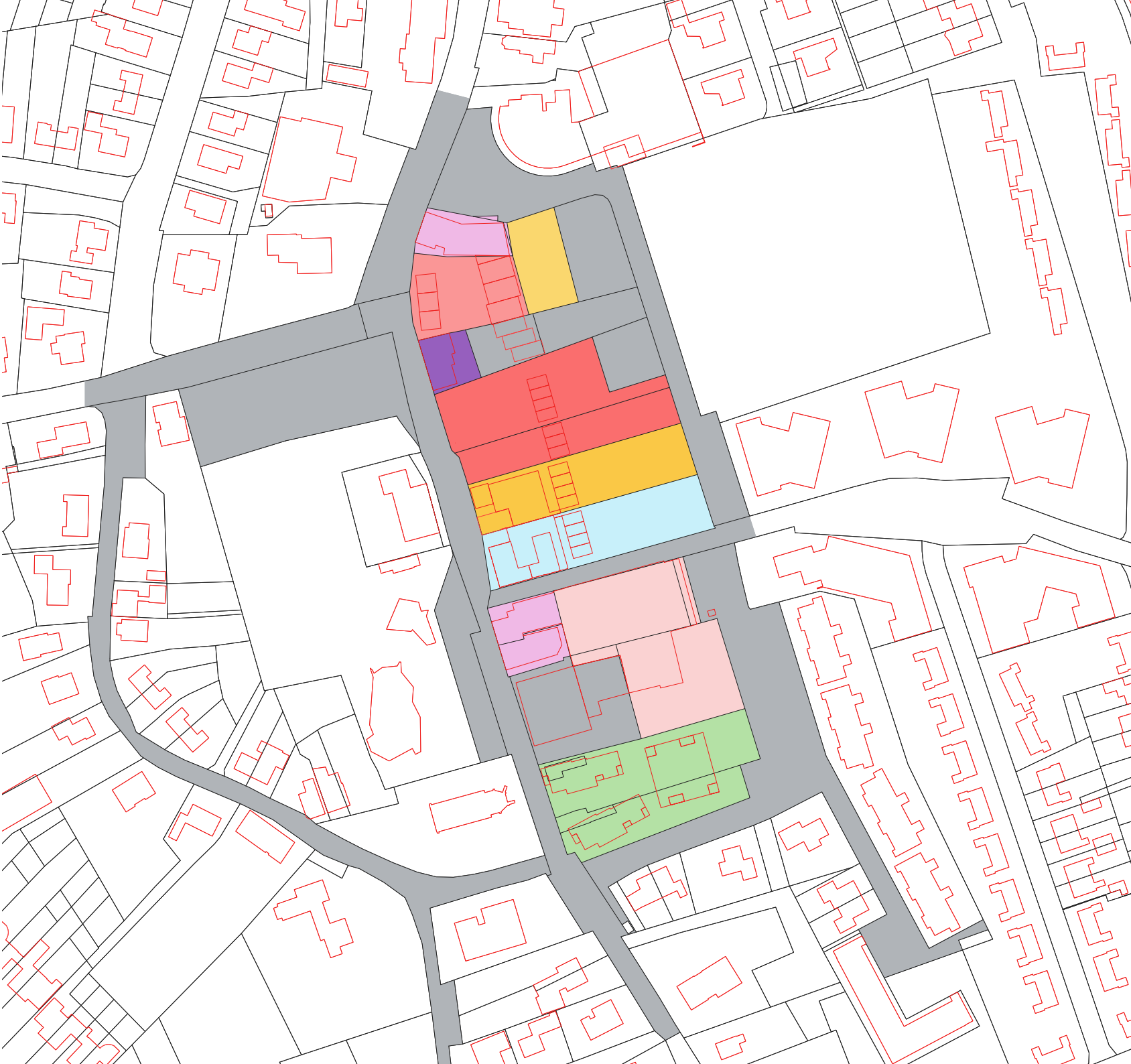
Bebouwing op brink
(Jumbozijde) drie lagen



Voorkeursmodel



Eigendommen



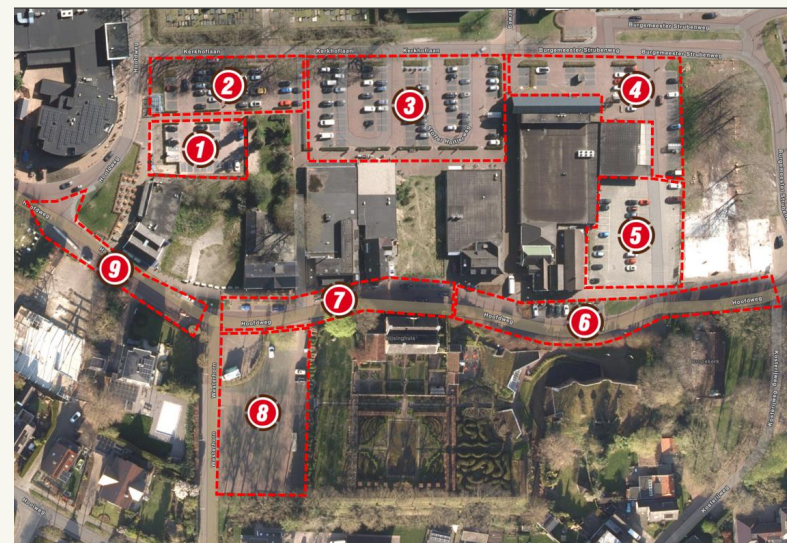
Bestaande Situatie - Wat is er nu?

Parkeren

In de bestaande situatie is er een parkeerscapaciteit van 325 parkeerplaatsen. Van dit aantal bevinden zich 48 parkeerplaatsen in parkeerterrein Kerkhoflaan zuidwest (locatie 5). Wanneer dit parkeerterrein er niet meer is, is er een parkeerscapaciteit van 277 parkeerplaatsen.

Sectie	Locatie	Capaciteit	Opmerking
1	Kerkhoflaan noordwest	22	2 laadpalen
2	Kerkhoflaan noordoost	37	2 MIVA
3	Kerkhoflaan midden	95	4 MIVA
4	Kerkhoflaan zuidoost	37	2 MIVA
5	Kerkhoflaan zuidwest	48	-
6	Hoofdweg zuid	12	2 laadpalen en 1 MIVA
7	Hoofdweg midden	8	-
8	Westerhorn	62	-
9	Hoofdweg noord	3	-
Totaal:		325	

MIVA = parkeervak voor mindervaliden.



Parkeren

In de bestaande situatie is er een parkeerscapaciteit van 325 parkeerplaatsen. Van dit aantal bevinden zich 48 parkeerplaatsen in parkeerterrein Kerkhoflaan zuidwest (locatie 5). Wanneer dit parkeerterrein er niet meer is, is er een parkeerscapaciteit van 277 parkeerplaatsen.

Piek bezetting 80%

Uit het parkeeronderzoek Centrum Eelde van Roelofs komt een piek bezetting van 192 van de 325 parkeerplaatsen (59%). Bij een bezettingsgraad van 80% zal er voor 192 auto's 240 parkeerplaatsen nodig zijn.

Wat is er ingetekend?

Hoofdweg 87 Boerma	2 apt.	210 m ²
Hoofdweg 85 Aalbers	3 woningen + 6 apt. 3 woonruimte/atelier	95 m ² 95 m ²
Hoofdweg 83 Boelens	6 apt. 3 woonruimte/atelier	60 m ² 60 m ²
Hoofdweg 73-81 Hema RVG Gout	Retail 2 woningen 18 apt.	800 m ² 100 m ² 60-70 m ²
Hoofdweg 61-67	Cultuurhuis Uitbreiding supermarkt 31 apt.	1000 m ² 300 m ² 60-100 m ²



Wat is er nodig?

Huidige situatie

Op basis van verkeersonderzoek (Roelofs) is het maximaal aantal aanwezige auto's op een piekmoment 192. Bij een gewenste maximale bezettingsgraad van 80%, betekent dat er 240 parkeerplekken moeten zijn.

Toekomstige situatie

Voor de toegevoegde functies in het plan zijn 116 parkeerplekken nodig volgens de CROW.

Dubbelgebruik

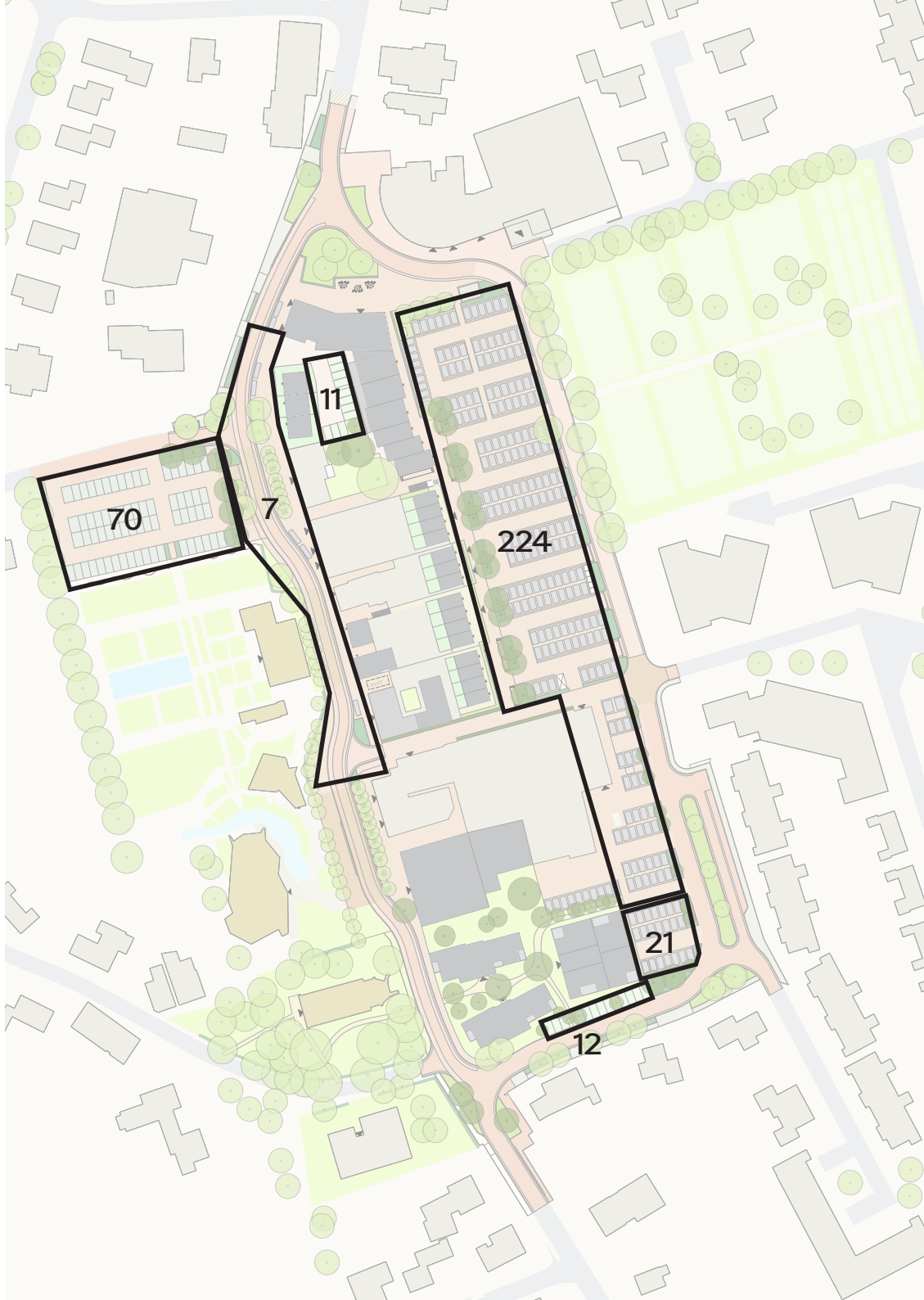
De parkeerplekken voor woningen kunnen op het piekmoment 40% gebruikt worden door het winkelend publiek. Dit is een dubbelgebruik van 18 plekken.

Huidig (gemeten)	240
Toevoeging	+116
Dubbelgebruik	-18
Totaal	337

Locatie	Opp.	CROW	CROW	CROW	Mogelijkheden dubbelgebruik
	m ²	norm	Huidige situatie	Toekomstige situatie	
		(/100 m ²)			
Lidl supermarkt	1860		2,6	48,4	
Jumbo supermarkt huidig	1900		2,6	49,4	
Expert	745		3,3	24,6	
Hema	535		1	5,4	
Snackbar kom eet	95		5	4,8	
Readshop	195		2,3	4,5	
Kruidvat	325		1	3,3	
Ekohuis	200		1,2	2,4	
Slagerij Henk Klinkhamer	140		1,3	1,8	
De speciale dierenzaak	80		2,3	1,8	
Kapper lil's look	75		2,3	1,7	
Maxi shop	110		1,3	1,4	
Primera	55		2,3	1,3	
Cafe Boelens	240		5	12,0	4,8
Cafe Kater	190		5	9,5	3,8
Cafe Mekies	140		5	7,0	2,8
Pizzeria Vinita	115		5	5,8	2,3
Kerk	120		0,1	12,0	4,8
Museum Buitenplaats	1830		0,5	9,2	
Totaal Huidig				206,1	18,5
Toevoegingen plan	Aantal				
Hoofdweg 87 Boerma	2		1,1	2,2	0,9
Woningen Aalbers Hoofdweg 85)	9		1,1	9,9	4
werkruimte/atelier(Aalbers)	3		1,1	3,3	
Hoofdweg 83 Boelens	6		1,1	6,6	2,6
werkruimte/atelier(Boelens)	3		1,1	3,3	
Appartementen Hoofdweg 73-81	18		1,1	19,8	7,9
Woningen Hema RVG Gout	2		1,1	2,2	
Retail	800		2,7	21,6	
Cultuurhuis	1000		0,5	5	4,0
Appartementen Hoofdweg 61-67	31		1,1	34,1	3,0
Jumbo uitbreiding	300		2,6	7,8	
Totaal Nieuw				115,8	18,4

Wat is er ingetekend?

Kampje	70
Hoofdstraat	7
Aalbers	11
Zuidzijde	33 (21+12)
Plein	224
Totaal	345











Voortgang

Q3 2025 uitwerken in SBKP en BKP

Q4 2025 besluitvorming

Q4 2025 start individuele BOPA's