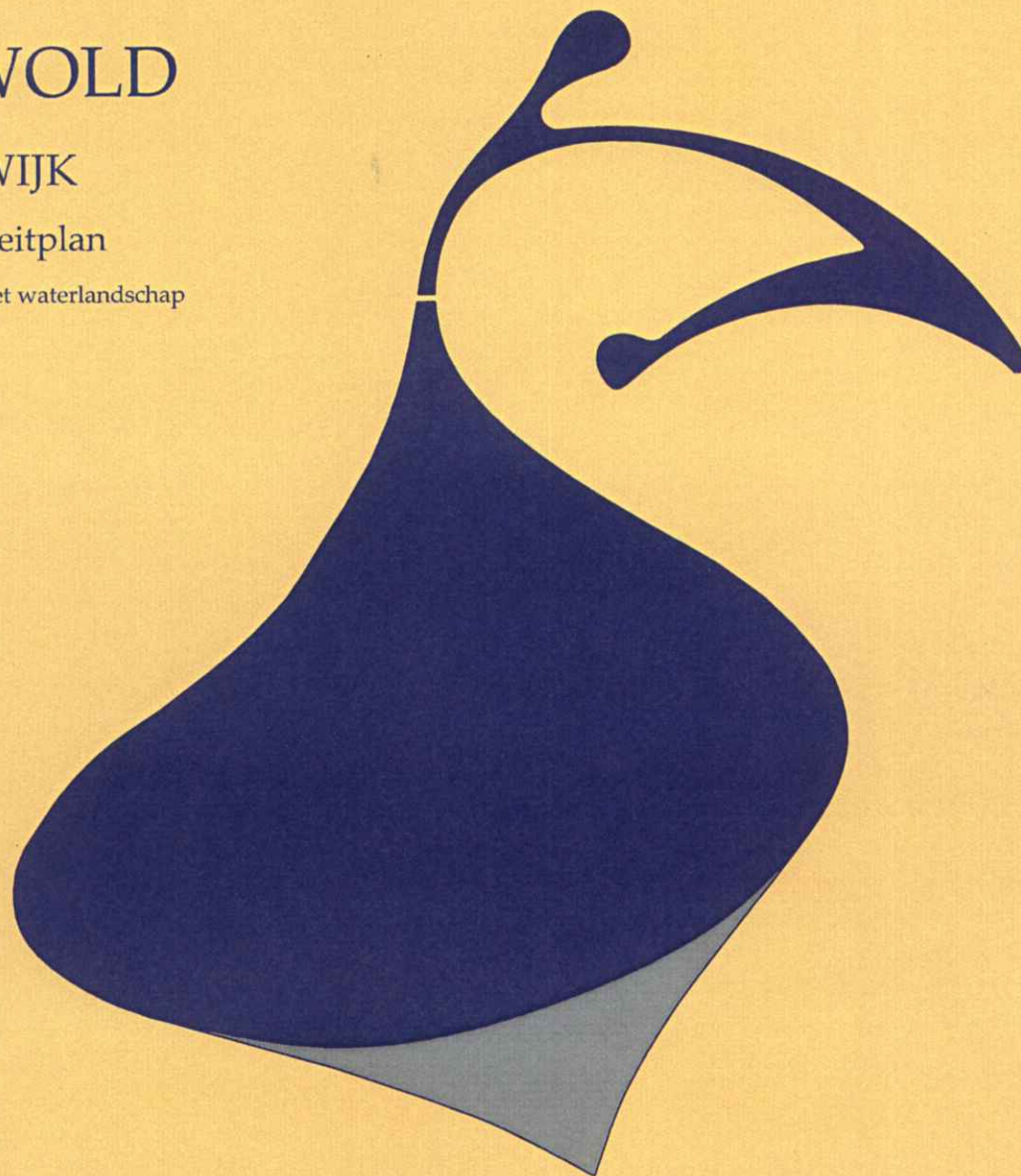


EESERWOLD

STEENWIJK

beeldkwaliteitplan

wonen en werken aan het waterlandschap



GEVEKE



februari 2005



STEENWIJK



legenda

- bestaand gebied
- kavel Eesveenseweg bestaand
- kavel de Bult bestaand
- wegen
- rotonde
- laan/pad
- vaart/beek
- water met waterpaviljoen
- water na beëindiging zandwinning
- groenzone
- buffer wonen/werken
- strand met hotel
- woonpark Eeser Landgoed
- woonpark Eeser Buiten
- bedrijvenpark Eeser Gaard
- kantorenpark Eeser Campus
- Eeser Golf met golfclub
- plantsoen
- bastion op eiland

GEVEKE

ROELOFS

111
CONTAKT
Steenwijkerland

ROYAL HASKONING

inleiding

Planologisch Traject

In 1999 is een convenant tussen de gemeente Steenwijk en de provincie Overijssel ondertekend. In dit convenant is een groot aantal projecten en activiteiten opgenomen die gezamenlijk worden opgepakt om te komen tot versterking van de positie en de status van Steenwijk als kern met een streekfunctie. Beide besturen willen door een gezamenlijke en integrale aanpak van projecten de gewenste sociaal-economische en culturele ontwikkeling van Steenwijk, en daarmee de regio waarin deze kern is gelegen, stimuleren. Een project dat in dit kader is opgenomen is 'de sprong over de snelweg' (later Eesveense Hooilanden c.q. Eeserwold genaamd).

Het Stadsbeeld Steenwijk 2020/30 vormt een verder uitgewerkt kader voor deze ontwikkelingen. Op de structuurkaart van het Stadsbeeld is de ontwikkellocatie Eesveense Hooilanden (later genaamd Eeserwold) met een globale programmatische indeling aangegeven. Hiermee wordt een ruime ontwikkeling voor werken, wonen, groen, recreatie, zandwinning en water aangegeven.

Vervolgens is in 2002 voor de Eesveense Hooilanden een ruimtelijke en programmatische structuurvisie opgesteld: Structuurvisie Eesveense Hooilanden (vastgesteld: september 2002). Hierin heeft de stedenbouwkundige en programmatische indeling voor het gebied verder vorm gekregen.

In het voorliggende Beeldkwaliteitplan Eeserwold zijn de lijnen van de Structuurvisie Eesveense Hooilanden verder geconcretiseerd. Hierbij is het accent gelegd bij de beoogde beeldkwaliteit voor de verdere uitwerking in plannen voor de openbare ruimte en de architectuur.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is de uitwerking van de Structuurvisie Eesveense Hooilanden (april 2002). Bij de opstelling van deze visie waren de eigenschappen van het landschap een sturend uitgangspunt. Dit vertrekpunt is in de visie als volgt verwoord:

De onderliggende eigenschappen van het landschap zijn in het plan vertaald. De kern hiervan is de oeroude structuur van de geomorfologie, van de dualiteit van stuwwal en beekdal. Hieruit zijn de meer tastbare dualiteiten gegroeid, zoals hoog-laag, open-dicht, nat droog.

Door de compositie van ruimtelijke elementen en tegenstellingen wordt gestreefd naar visuele diepte in het landschap. De zichtlijnen zijn hierin essentieel, open-dicht is een ruimtelijk sturingselement.

Met de organische vormtaal van het plan krijgt de herkenbaarheid gestalte en ontstaat ruimtelijk contrast met de rechte lijnen van structuren zoals wegen. De organische vormgeving is gebaseerd op de meanderende structuur van de oude stroomrug die nog in de ondergrond is te herkennen.

Stedebouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan Eeserwold wordt in belangrijke mate bepaald door het waterlandschap: het Eeser Meer en de kreken.

Door dit waterlandschap ontstaat een archipel van deelgebieden. Ieder deelgebied krijgt een eigen sfeer en uitstraling. In de uitwerking zal dit verder gestalte krijgen.

Door de lanen worden de deelgebieden verankerd aan de grotere structuur. Waterlandschap en lanen vormen daarmee het integrerend kader voor de deelsuitwerkingen.

Middels profielen en uitgangspunten zijn de sturende kaders voor de verdere uitwerking van architectuur en openbare ruimte vastgelegd.

De woningen zullen ontwikkeld worden volgens het principe van de individueel projectmatige woningbouw. Hiervoor worden per deelgebied basistypen ontwikkeld. Met een uitgebreid keuzepakket zal aan de individuele wensen worden voldaan. Door deze systematiek ontstaan per deelgebied architectonische families.

deelgebieden/sferen:

- 1 Eeser Landgoed *een woonpark met statige classicistische villa's*
- 2 Eeser Buiten *een watergericht woonpark met villa's in de stijl van Frank Lloyd Wright*
- 3 Eeser Strand *een strand met een (zorg-)hotel en een zwembad*
- 4 Eeser Gaard *individuele bedrijven langs lanen*
- 5 Eeser Campus *een reeks kantoren/bedrijven in een parksetting*
- 6 Eeser Golf *golfen aan de Steenwijker Aa*

Sfeerbeelden Eeser Landgoed



1 Eeser Landgoed

typologie

Eeser Landgoed vormt de noordelijke hoofdtoegang tot Eeserwold. Dit is de toegang tot het wonen, het golfterrein en het strand met hotel.

De indeling van Landgoed heeft de karakteristiek van een klassieke villaverkaveling met slingerende lanen en plantsoenen. De vormgeving heeft organische, vloeiende vormeigenschappen.

De hoofdtoegang wordt gevormd door een verbredende ruimte met vier bomenrijen. Vanaf deze ruimte voeren twee lanen verder de villawijk in. Rechtsaf voert een woonlaan naar het plandeel Eeser Buiten. Linksaf kan via een route met woonlanen en plantsoenen de golfclub worden bereikt. Zowel via de linksom als via de rechtsom wordt het waterlandschap bereikt. Op twee punten komen bruggen naar de overzijde van het waterlandschap. Vanaf deze bruggen worden ruime uitzichten geboden, links naar de kreken en het open landschap, rechts naar de grote waterpartij.

Het terrein is verkaveld met ruime kavels voor rianten woonvilla's. De kavels zijn gemiddeld een kwart hectare groot. Door de royale kavelmaten ontstaat een opvallend groen woonmilieu met een luxe uitstraling. De voorgevels van de villa's worden op ruime afstand van de weg af geplaatst, zodat het openbaar gebied begeleid wordt met ruime tuinen. De villa's hebben individueel beheerde tuinen. Dit in tegenstelling tot Eeser Buiten. De scheiding tussen openbaar en privaat wordt gerealiseerd met hagen en smeedijzeren hekken.

architectuurbeeld

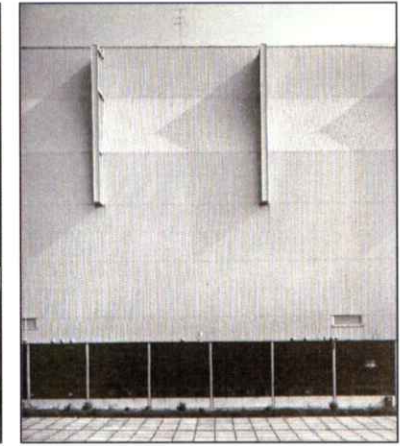
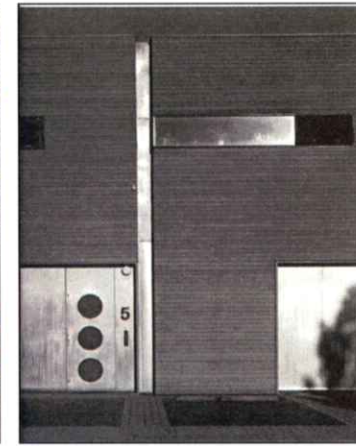
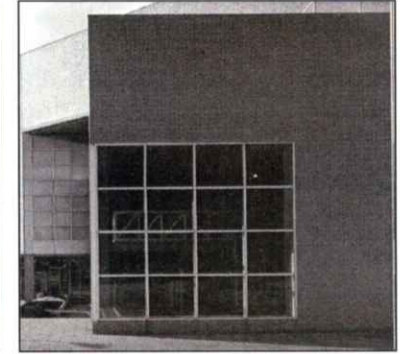
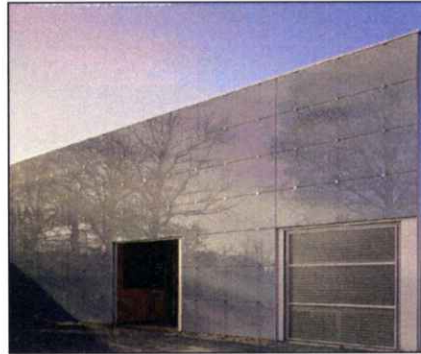
Er is gekozen voor een klassiek architectuuridroom in de sfeer van het klassieke landhuis, statig en edel. De klassieke villa heeft een symmetrische opbouw door een indeling met een middenpartij geflankeerd door symmetrisch gegroepeerde bouwdelen.

De architectuur is verticaal, dit komt met name tot uitdrukking in de verticale middenpartij en de verticale raampartijen. Dakrand, plint en eventueel banden langs de raampartijen brengen het geheel verder tot eenheid.

uitgangspunten

- **architectonische stijl**
 - classicistische architectuur, symmetrisch van opbouw met een
 - klassieke detaillering en maatvoering
- **hoofdvorm**
 - één of twee bouwlagen met kap
 - dakhelling, zie plankaart bestemmingsplan
- **materiaal- en kleurgebruik**
 - gevels rood/bruine/paarse baksteen of lichte stuc, kozijnen wit
 - hekken langs tuinen
- **dakgoothoogte**
 - zie bouwvoorschriften bestemmingsplan
- **bijzonderheden**
 - gemetselde schoorstenen, beeldbepalende kroonlijst in lichte kleur
 - raampartijen verticaal
 - beeldbepalende centrale ingangspartij
 - bijgebouwen worden ook in classicistische stijl uitgevoerd
 - erfafscheidingen openbaarprivaat: hagen en smeedijzeren hekken, indeling hekken met verticale stijlen
 - mogelijkheid bijgebouwen voor de voorgevellijn te plaatsen
 - een tuin- en inrichtingsplan (inclusief eventuele hekken) wordt bij het bouwplan geleverd (zie bijlage 1)

Sfeerbeelden Eeser Gaard



4 Eeser Gaard

typologie

Eeser Gaard vormt de zuidelijke hoofdtoegang tot Eeserwold. Aan de zijde van de A-32 wordt de toegang begrensd door Eeser Campus, het kantorenpark.

De hoofdtoegang wordt geflankeerd door vier bomenrijen en twee gebouwen in een ruime groene setting.

In het verlengde ligt de centrale laan van Eeser Gaard. Deze voert naar het paviljoen op het Eeser Meer. In dit paviljoen komt horeca. Aan de landzijde is een klein park opgenomen met een solitair bebouwing als stedenbouwkundig accent aan het eind van de laan.

Langs het Eeser Meer wordt een boulevard aangelegd. Het representatieve karakter wordt versterkt in de architectonische uitwerking van de aan de boulevard grenzende bebouwing.

De gebieden aan weerszijden van de centrale laan worden ontsloten door gebogen wegen haaks op de centrale laan. Deze gebogen lanen voeren alle naar de boulevard langs het meer, zodat iedere bestemming een relatie met de ruime waterpartij krijgt.

De voortuinen langs de hoofdlanen variëren in diepte. Ook om de hoeken worden de tuinstroken doorgezet. Daardoor vormen de tuinen een doorlopende groenstrook rond de clusters.

Aan een aantal ruimten worden extra eisen gesteld aan de uitstraling van de bedrijfsfronten. Dit is aangegeven op de kaart op bladzijde 32. Hier is een open karakteristiek vereist, met hoogwaardige functies (kantoor, kantine enz.).

Op de Eeser Gaard komen (middel-) grote bedrijven. Aan de zijde van Landgoed wordt een schaalverkleining toegepast. Hier worden kleinschaliger bedrijven gesitueerd.

Van het uitgeefbaar terrein wordt maximaal 60% bebouwd. Dit benadrukt enerzijds het open karakter van het bedrijventerrein, anderzijds ontstaat de mogelijkheid ieder afzonderlijk bedrijf een individuele uitstraling te geven. Deze individuele uitstraling dient in de architectuur van de naar de openbare ruimte gekeerde gevels vertaald te worden. Toepassing van hoogwaardige materialen in de gevels is noodzakelijk. Ondergeschikte gevels kunnen in andere materialen worden uitgevoerd, met de restrictie dat deze zich in harmonie met de naar de straat gerichte gevels verdragen.

Reclame-uitingen zijn nadrukkelijk opgenomen, cq vormen een onderdeel van de gevelarchitectuur of worden als zelfstandig object op de kavel in relatie tot het openbaar gebied opgenomen.

architectuurbeeld

De architectuur wordt in mild-zakelijke stijl uitgevoerd, passend bij de functie van een hoogwaardig bedrijventerrein met een groene uitstraling.

De gebouwen krijgen naar de openbare weg een open uitstraling. De architectuur van de straatgevel krijgt een transparant karakter met veel glas.

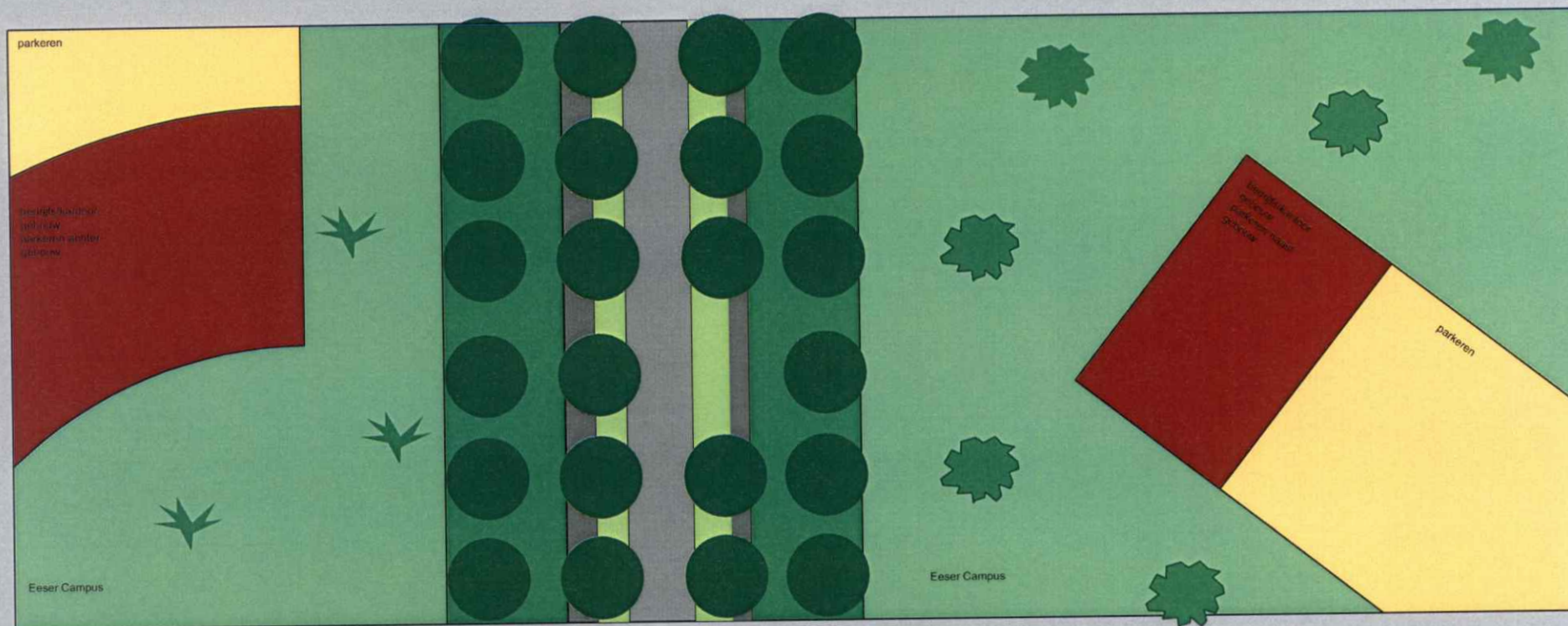
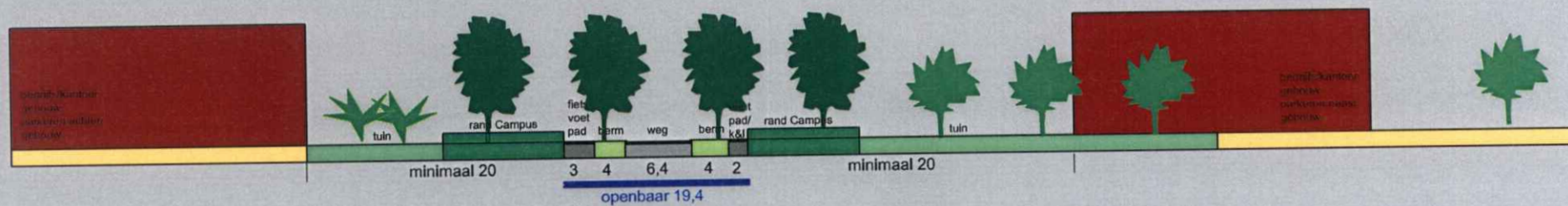
uitgangspunten

- **architectonische stijl**
 - milde zakelijke architectuur
 - voorgevels met een open karakter
 - logo's en belettering vormen onderdeel van de architectuur en tuininrichting
- **hoofdvorm**
 - aan de primaire ruimten (zie frontenkaart en hoofdstuk 6) komen representatie bouwdelen, in de tussenliggende delen zijn de vormen eenvoudig, deze worden grotendeels bepaald door de programmatische en functionele eisen (zie kaart voor de situering van de representatieve locaties)
- **materiaal- en kleurgebruik**
 - het beeld van de voorgevels wordt voor een substantieel deel bepaald door het materiaal glas
 - secundair materiaal: metaal (aluminium kleur) en hout (houtprint mogelijk)
- **bouwhoogte**
 - zie plankaart bestemmingsplan
- **bijzonderheden**
 - samenhang tussen de voortuinen (parkeervrij)
 - een tuin en inrichtingsplan (inclusief eventuele hekken) wordt bij het bouwplan geleverd (zie bijlage 1)
 - de architectuur aan de primaire ruimte krijgt een transparant karakter met glas, zie frontenkaart blz. 41.



14

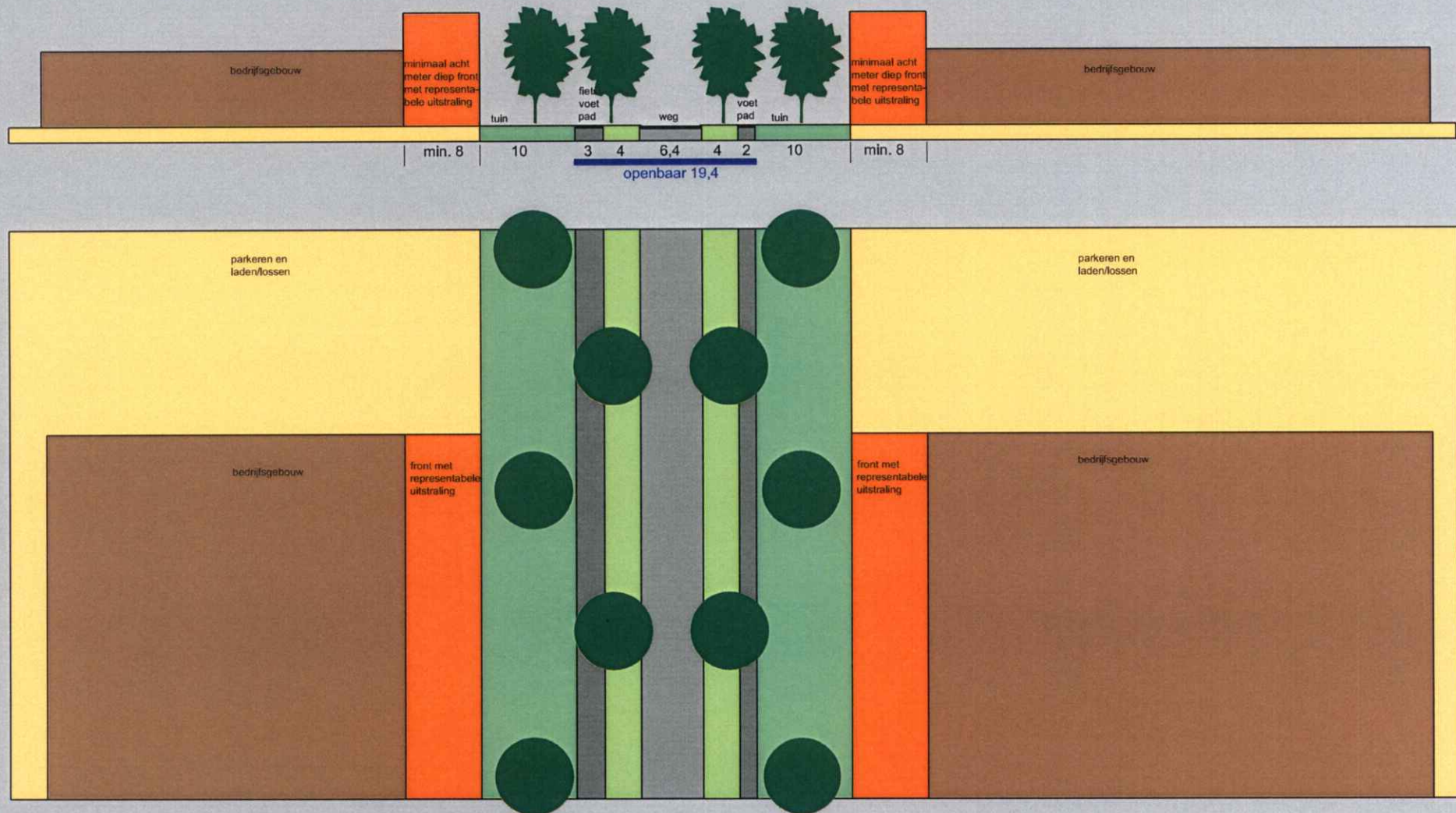
Eeser Gaard/Eeser Campus hoofd toegang





15

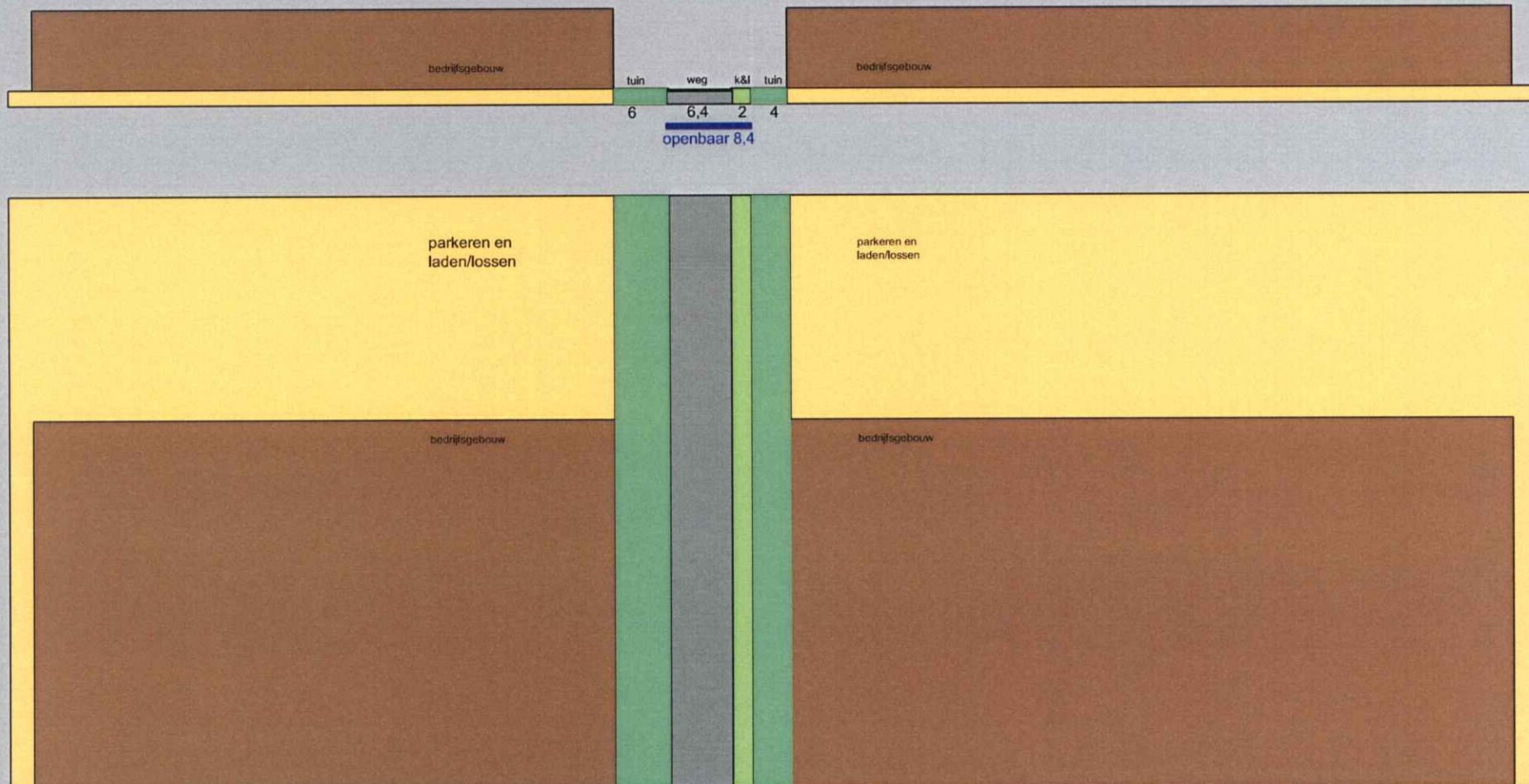
Eeser Gaard centrale laan





16

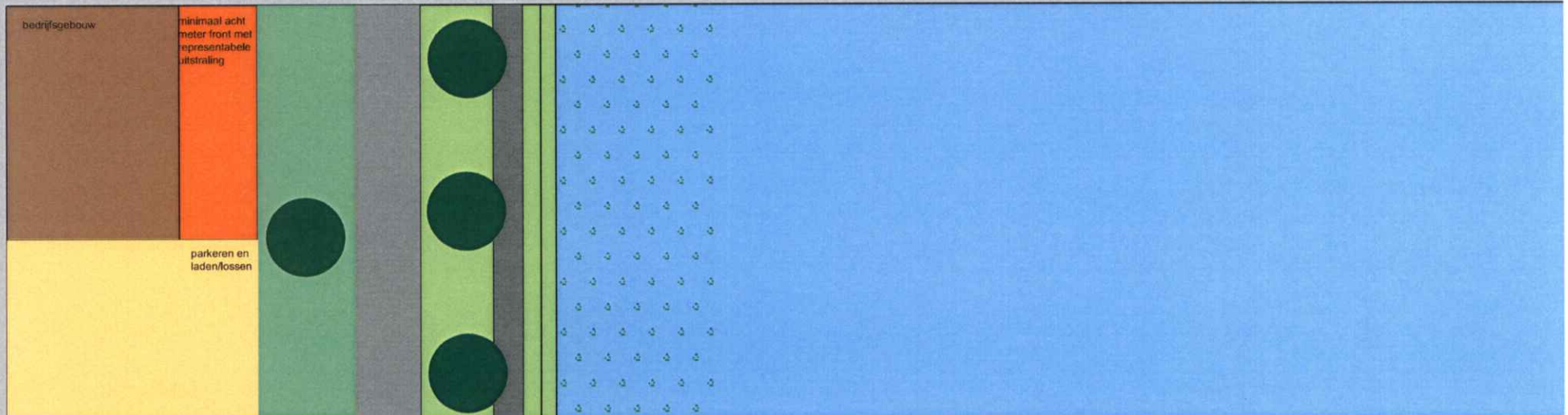
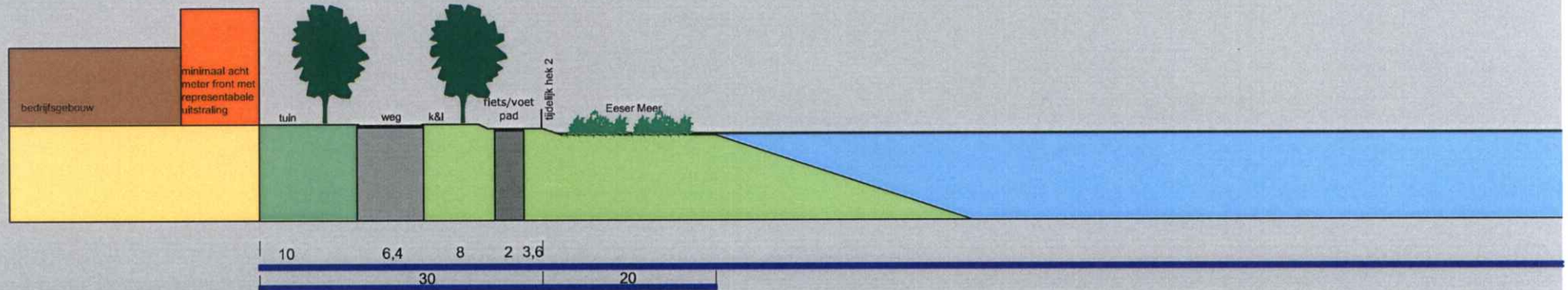
Eeser Gaard gebogen lanen





17 Eeser Gaard

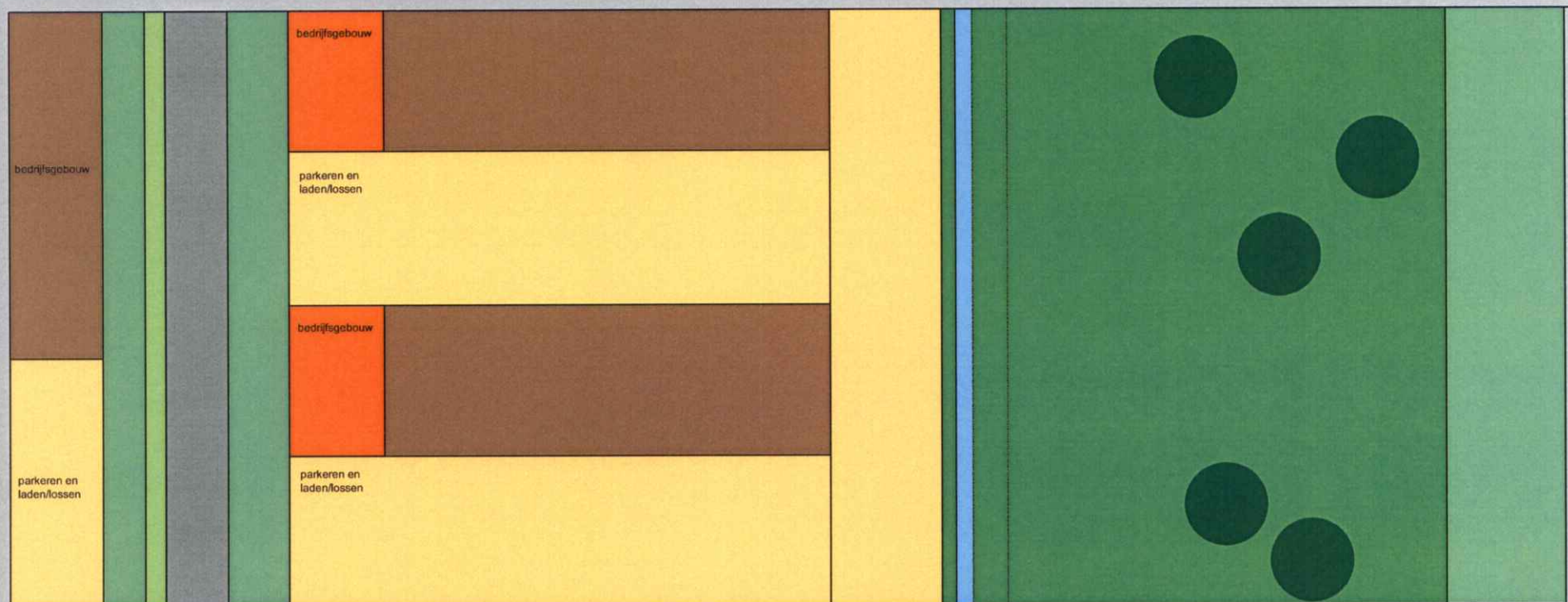
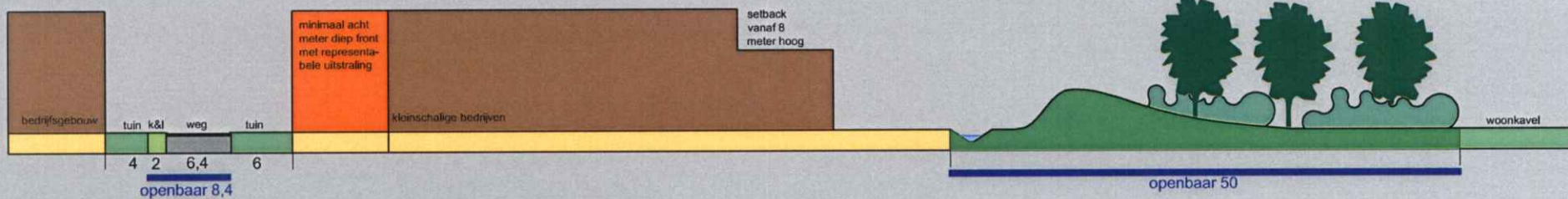
boulevard langs waterpartij



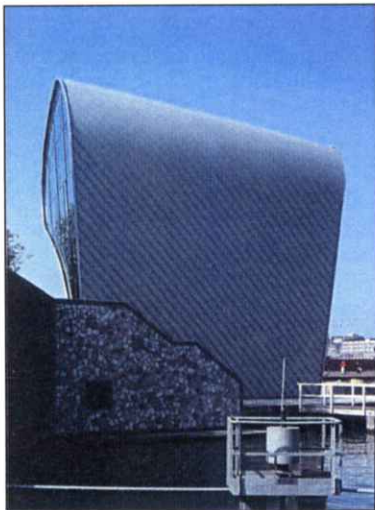
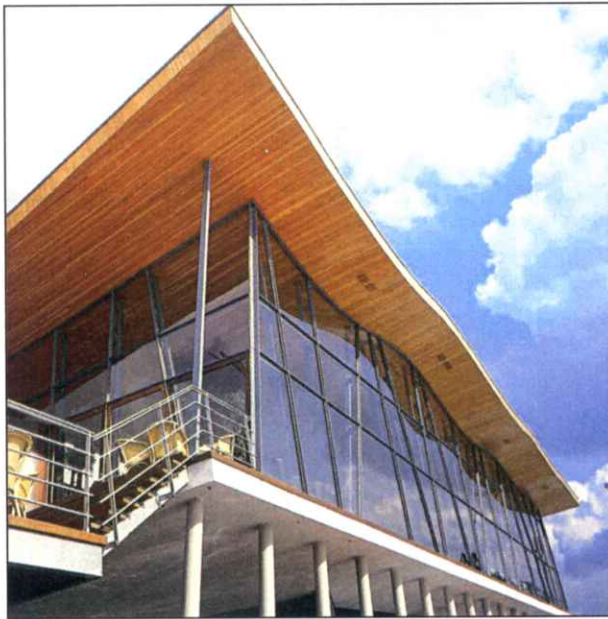


18

Eeser Gaard bufferzone wonen-werken



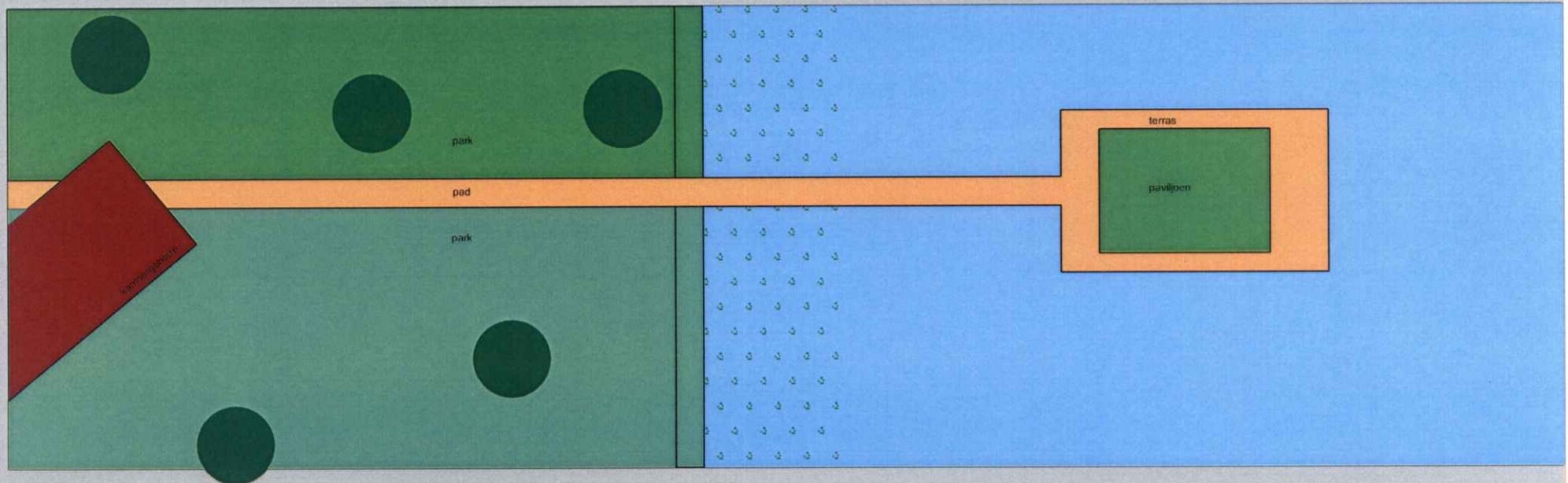
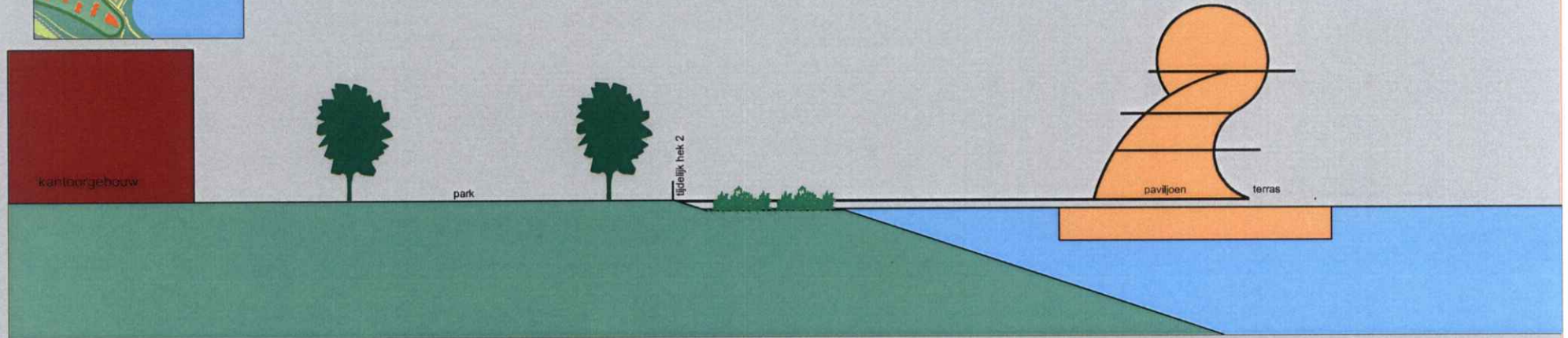
Sfeerbeelden Eeser Paviljoen





19

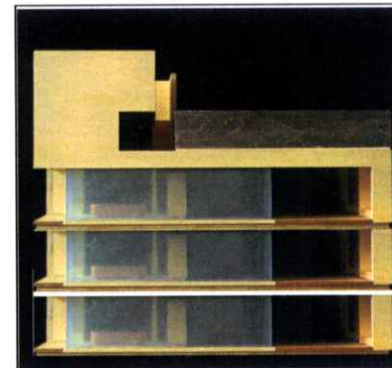
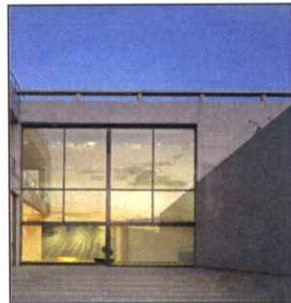
Eeser Gaard paviljoen e.o.



Sfeerbeelden groen: Eeser Gaard



Sfeerbeelden Eeser Campus



5 Eeser Campus

typologie

Langs de A-32 is de Eeser Campus geprojecteerd. Hier komen kantoor- en bedrijfsfuncties in een parkachtige setting. Het geheel wordt begrensd door een brede haag met bomen, waarmee de eenheid van de Campus wordt benadrukt. Binnen dit samenbindend kader wordt het groen als een doorgaand park ontworpen. In het park komt een reeks van gebouwen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk tussen de gebouwen gesitueerd. Op de punt van het park wordt de reeks beëindigd met een kopgebouw. Dit kopgebouw dient ook als beëindiging van de boulevard, daardoor functioneert dit gebouw als een spil tussen Campus, Gaard, Eeser Meer en de groenzone naar de Steenwijker Aa.

De eenheid wordt bij de architectonische uitwerking ondersteund in de keuze van de kleur, de materialen en de architectonische stijlmiddelen.

Bij de hoofdtoegang vanaf de Eesveenseweg begint de reeks laag en oplopend naar een grotere bouwhoogte.

Door de verspringing in de opstelling van de gebouwen binnen de reeks krijgt ieder gebouw een goede zichtbaarheid vanaf de A-32 en omgekeerd een goed uitzicht vanuit de gebouwen op de omgeving.

De gebouwen kijken bij wijze van spreken langs elkaar heen.

architectuurbeeld

Het geheel wordt meer dan een verzameling gebouwen doordat het ensemble als een architectonisch samenhangende reeks wordt uitgewerkt. Binnen het uitgangspunt van de reeks is ruimte voor verschuiving in kleur en materiaal, passend in de opbouw van de hele reeks, op deze wijze wordt diversiteit binnen een groter kader gehouden.

De architectuur wordt horizontaal met een plint, middendeel en top. In architectuur wordt het kantoorachtige karakter tot uitdrukking gebracht, zakelijk en modern.

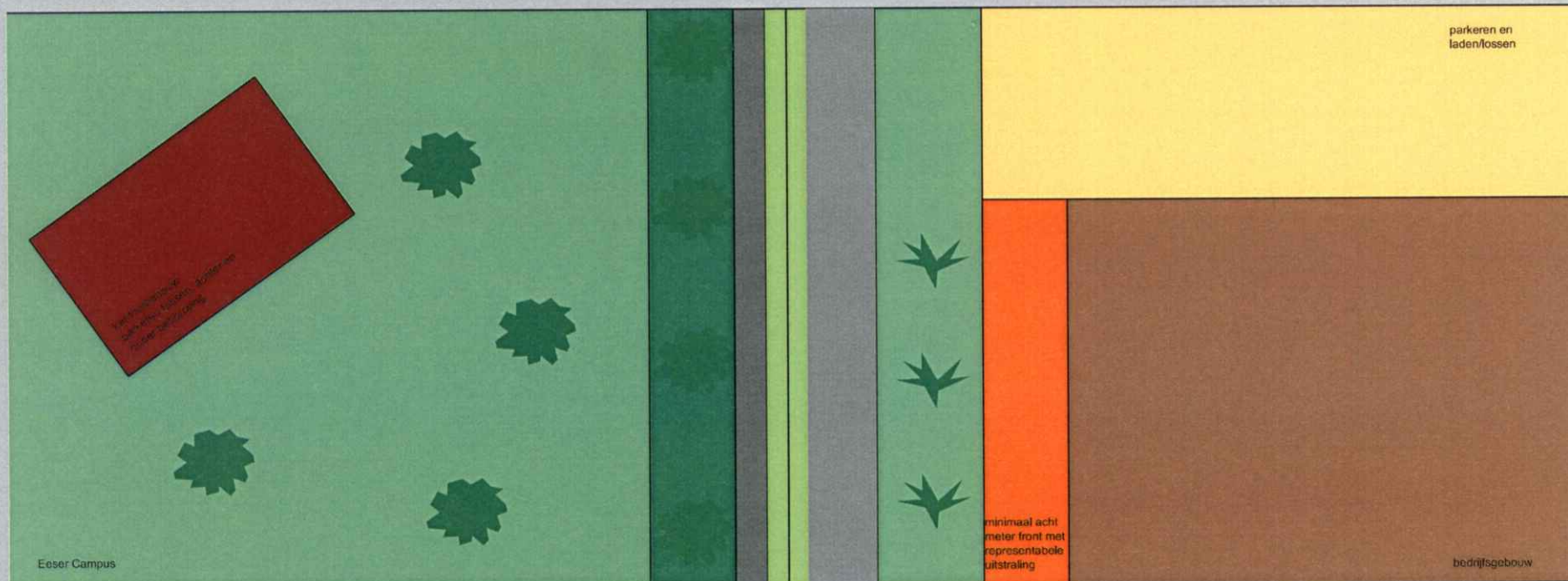
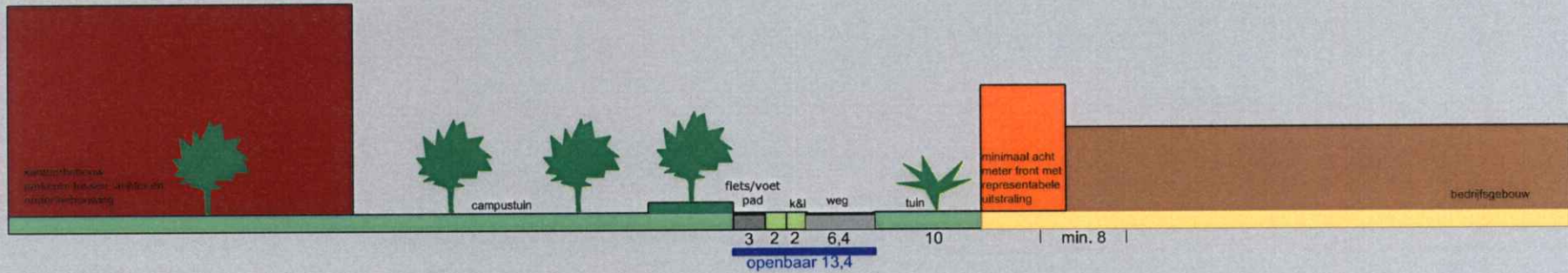
uitgangspunten

- **architectonische stijl**
 - zakelijk, modern en horizontaal
 - opbouw met plint(deels open), middendeel en top
- **hoofdvorm**
 - de gebouwen krijgen luifels, zodat plastic in de gevels ontstaat
- **materiaal- en kleurgebruik**
 - kleurreeks, gebouwen eigen heldere hoofdkleur, samenhangend
 - glas is basismateriaal
- **bouwhoogten**
 - zie plankaart bestemmingsplan
- **bijzonderheden**
 - tuin/park wordt middels een inrichtingsplan (zie bijlage 1) als geheel ontworpen
 - logo's en letters bescheiden, in stijl architectuur (bij bouwaanvraag)
 - de koppen worden als volwaardige gevels ontworpen



20

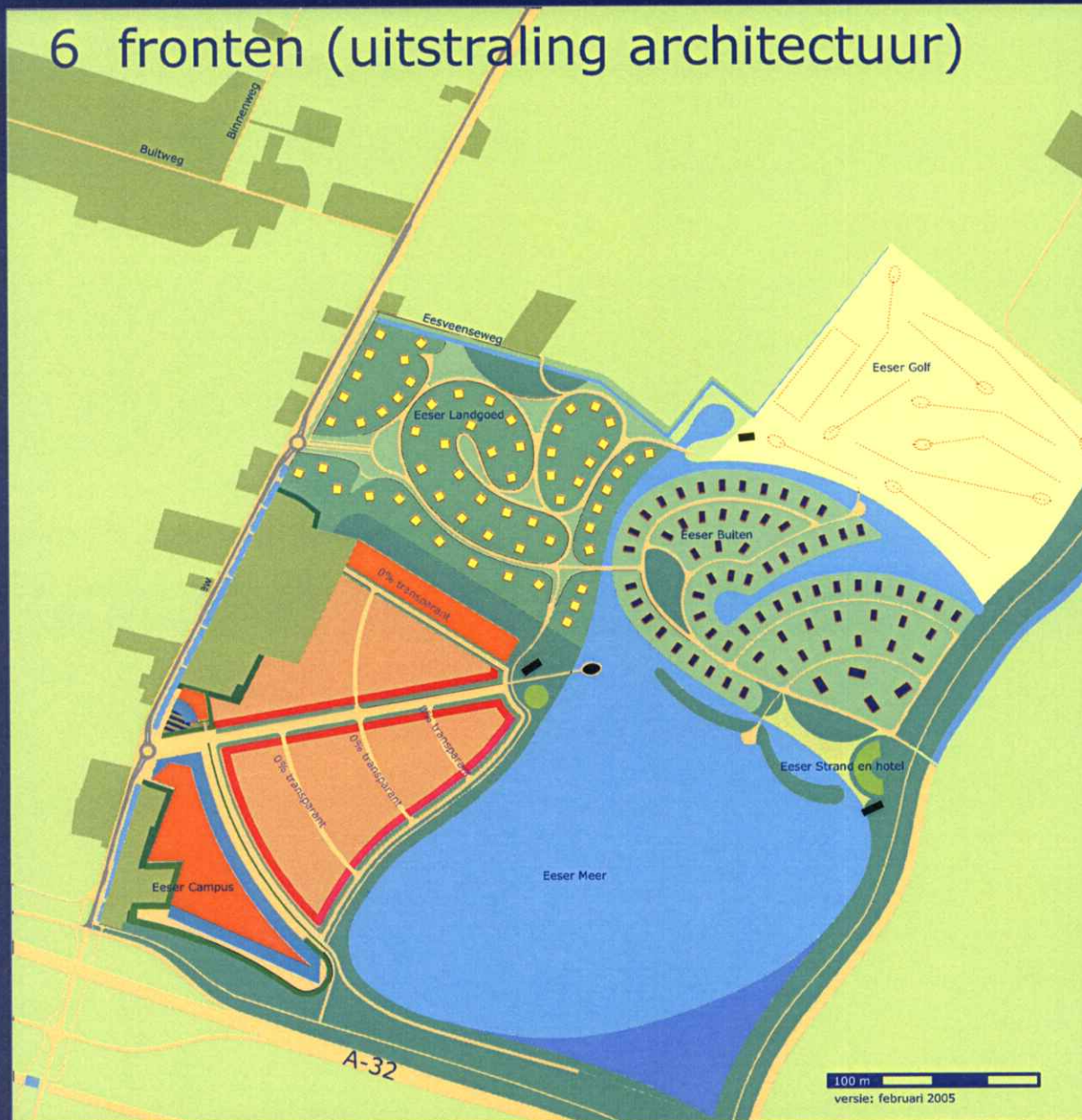
Eeser Campus laan langs de Campus



Sfeerbeelden groen: Eeser Campus



6 fronten (uitstraling architectuur)



STEENWIJK



fronten

legenda

- representatieve fronten bedrijven/kantoren
minimaal 50% transparant
- representatieve fronten Eesermeer minimaal 40 % transparant
- landmarks op de belangrijke draaipunten (70 %)
- kleine bedrijven
- landhuis klassiek
- villa Frank Lloyd Wright
- transparant (60%)
- minder transparant (30 %)

GEVEKE

ROELOFS

Steenwijkerland

ROYAL HASKONING

7 openbare ruimte

wegen en lanen

In de uitwerking van de wegen en lanen wordt een zekere eenheid nagestreefd. Dit wordt bereikt door de wegen en lanen door de hele Eeserwold te begeleiden door ruime voortuinen die als een eenheid worden ontworpen. De overgang van openbaar naar privé is een open overgang, dit is door het hele plan doorgevoerd. Alleen bij de campus is een omkaderende groene haag toegepast, maar daarbinnen wordt een doorgaande parkzone ontwikkeld.

In de Eeser Gaard zijn de voortuinen deels 10 meter en deels 6 meter diep, in Eeser Landgoed en Eeser Buiten minimaal 15 meter diep.

In Eeser Landgoed wordt het groene en ruime karakter van de openbare ruimte versterkt door de groene verruimingen van de ruimte in de vorm van de verspreide plantsoenen. De hoofdtoegang vanaf de Eesveenseweg is ruim opgezet zodat de toegang begeleid wordt door vier bomenrijen.

In Eeser Buiten wordt een vergelijkbaar effect van groen en ruimte bereikt door een klein park bij de entree, het strand en de ruime beschikbaarheid van het omringende groen en water.

De rijbanen door het hele plan krijgen een materialisatie in asphalt, sober en degelijk. Daar waar mogelijk zijn de dimensies van de rijbanen beperkt gehouden, in de woongebieden zijn zij grotendeels 4,5 meter breed en in de Eeser Gaard 6 meter breed. Ook het oppervlak fiets en voetpaden is zo beperkt mogelijk gehouden om het groene beeld te laten overheersen.

Met deze insteek wordt gestreefd naar een beeld van eenvoud, ruimte en groen als het kader voor hoogwaardige architectuur.

De oevers van de waterpartijen krijgen lange taluds met aan de waterrand een natuurlijke overgang naar het water met rietachtige begroeiing.

De groene buffer tussen wonen en werken zal worden ingericht met een wilde begroeiing met verspreide boombeplanting.

bruggen

De brug van Landgoed naar Buiten is de belangrijkste brug, deze vormt een cruciale schakel in het stedenbouwkundig plan, qua zichtbaarheid en verbindende betekenis. Deze brug zal een ranke gestalte krijgen. Met een lichtgebogen vorm wordt hiermee de oversteek gemaakt van het 'vaste land' naar Buiten. Met deze brug wordt daarmee het meest de archipel van sferen verbeeld. De brug naar het golfterrein zal sterk verwant zijn aan de brug van Eeser Landgoed naar Eeser Buiten.

bastions

De beide delen van Eeser Buiten krijgen ieder een bastion aan het water. De bastions bieden openbare uitzichtpunten over het waterlandschap, aan de noordzijde over de kreken, aan de zuidzijde over het Eeser Meer. De bastions zullen worden uitgevoerd als robuuste voorposten van het woonlandschap, als uitzichtpunten.

8 verkeer



STEENWIJK



verkeer legenda

- stroomweg/Rijksweg 120 km/uur auto
- gebiedsontsluitingsweg/Eesveenseweg 80 km/uur auto en l.v.
- gebiedsontsluitingsweg/Eesveenseweg 50 km/uur
- rotonde
- erftoegangsweg/landweg 80 km/uur auto en l.v.
- langzaam verkeer
- laan wonen 30 km/uur auto en l.v.
- laan werken 30 km/uur auto en l.v.
- tijdelijke route naar golfterrein 30 km/uur auto en l.v.
- route naar zanddepot 30 km/uur auto en l.v.
- bushalte
- Strand voetgangersgebied
- parkeerterrein openbaar
- waterpartij met paviljoen
- bastion op eiland
- Steenwijker Aa

GEVEKE

ROELOFS

Steenwiskerker

ROYAL HAKONING

bijlage

programma van eisen inrichtingsplan

Bij de bouwaanvraag is een inrichtingsplan verplicht.

Het inrichtingsplan zal inzicht moeten geven in:

- plaats van de bebouwing op het perceel
- het kleur- en materiaalgebruik dient een relatie te hebben met de naastliggende percelen
- inrichtingsituatie
- situering en aantal parkeerplaatsen
- toe te passen bestratingsmateriaal
- te plaatsen verlichtingsarmaturen
- wijze van afwatering van hemelwater c.q. waterhuishouding
- de soort beplanting op de erfafscheidingen
- materiaalkeuze van de erfafscheidingen
- toe te passen fietsenstalling(en)
- plaats van de vuilcontainers
- nutsvoorzieningen

Bij de bouw van de overige bouwwerken zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar een ruimtelijke combinatie tussen gebouw en omgeving.

colofon

Royal Haskoning

Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Steenwijk

Stationsplein 10

Postbus 165

8330 AD Steenwijk

Telefoon

(0521) 53 46 00

Telefax

(0521) 51 67 47

e-mail info@steenwijk.royalhaskoning.com

Referentie

9M1709.A4/R006/SDO/AHA

Versie

februari 2005 definitief

Opdrachtgever

Roelofs Projectontwikkeling BV

Geveke Ontwikkeling BV

Stedenbouwkundige en opsteller

Anton Hinse

Projectleider

Sven Dom