



Eeser Meer gezien vanaf Bedrijvenpark Eeserwold, met de natuurzone op de achtergrond. Aan de linkerzijde ligt het eiland voor het villapark Eeser Buiten. Op de voorgrond de nog niet ingerichte en beboomde groenzone langs Bedrijvenpark Eeserwold, met riant uitzicht op het natuurgebied.

UR Cool! In Bedrijvenpark Eeserwold is een ondergronds netwerk aangelegd waarmee de werkgebouwen gekoeld kunnen worden met het koude dieptewater van Eeser Meer. Dit bespaart energieverbruik voor koeling en daarmee wordt hitte-stress tegengegaan. In dit blauwe gebouw staat de machinekamer van het systeem.



Inhoudsopgave

1	Planologisch traject	7
2	Programmatistische bijstelling	8
3	Architectuur Bedrijvenpark	19
4	Diversiteit bebouwing: impressies	31



De drie plandelen Eeserwold

De voormalige werkgebieden Eeser Campus en Eeser Gaard gaan op in de nieuwe benaming Bedrijvenpark Eeserwold. Bedrijvenpark Eeserwold vormt met de villaparken Eeser Landgoed en Eeser Buiten de eenheid Eeserwold, alle drie de sferen grenzen aan het Eeser Meer.

De foto's op deze bladzijde zijn op Eeser Landgoed genomen, dit villapark wordt gekenmerkt door villa's die ontworpen zijn in klassieke stijl, zoals met deze villa's op het Landgoed duidelijk wordt weergegeven.



1 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 streek-functie. Beide besturen willen door een gezamenlijke en integrale aanpak van projecten de gewenste sociaal-economische en culturele ontwikkeling van Steenwijk stimuleren, en daarmee de regio waarin deze kern is gelegen versterken. 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 *Het Stadsbeeld Steenwijk 2020/30* is de ontwikkel-locatie *Eesveense Hooilanden* 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 gestalte gekregen. Dit heeft in 2005 geresulteerd in de vaststelling van het bestemmingsplan *Eeserwold* (*herzien, gecorrigeerd en aangevuld in 2011 en 2013 en in de beheersverordening is in 2015 het nu geldende planologisch-juridisch regime vastgesteld*).

In het aan het bestemmingsplan toegevoegde *Beeldkwaliteitsplan Eeserwold 2005* zijn de lijnen van het bestemmingsplan *Eeserwold 2005* verder geconcretiseerd. Hierbij is het gebied in hoofdlijnen verkaveld en is de beoogde beeldkwaliteit verder uitgewerkt in plannen voor zowel de openbare ruimte, als voor de situering van de bebouwing. Bovendien zijn er richtlijnen opgesteld voor de uitwerking van de architectuur.

Mede door de bouw-crisis, die in 2008 begon, is de bouwkundige realisatie van de plannen maar matig tot stand gekomen. In 2017 is voor het Gebied-Werken een actualisatie van het beeldkwaliteitsplan doorgevoerd: *Beeldkwaliteitsplan Eeserwold Zakelijk 2017* (met het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt dat bekrachtigd). Nu is het gewenst de plannen een nieuwe boost te geven. De partijen Roelofs

Planontwikkeling BV en de Gemeente hebben aangegeven “de beeldkwaliteit nog eens kritisch tegen het licht te houden: met als motto waar gaan we voor hoge kwaliteit en waar kan het ook een onsje minder?” Zoals in het Ambitiedocument Beleidsontwikkeling Eeserwold 01-04-2020 op bladzijde 18 is aangegeven. Die vraag wordt beantwoord in de voorliggende rapportage.

In deze rapportage *Beeldkwaliteitsplan bedrijvenpark Eeserwold 2021* is de plan-aanpassing van 2017 nog wat verder aangescherpt, want hoe goed een plan ook is, als de markt het niet oppakt dan blijft het slechts bij een plan. Om dat te doorbreken is gebruik gemaakt van signalen van ondernemers die Roelofs Planontwikkeling BV heeft opgedaan en ook door twee recente richtinggevende rapporten:

- Ambitiedocument Gebiedsontwikkeling Eeserwold 01-04-2020
- Naar een acquisitie strategie voor Eeserwold, input BCI oktober 2019
Productie: Buck Consultants International

Veranderende marktomstandigheden en productieprocessen hebben het kwantitatieve en kwalitatieve ruimtegebruik voor werkgebieden doen wijzigen, waarbij een grotere variatie is ontstaan tussen kleine en grote bedrijven. Het aandeel middelgrote bedrijven neemt daardoor relatief af. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan speelt daarop in en is gericht op de nieuwe economische kansen. Daardoor is nu het voortschrijdend inzicht ontstaan dat een grotere flexibiliteit wordt gevraagd en dat die ook kan worden aangeboden, daar de ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn dan lange tijd is gedacht. Dat geldt vooral ten aanzien het sterk teruglopen van de vraag naar kantoren en daarmee samenhangend de veranderende maatvoering voor de terreinen die vrijkomen voor bedrijven.

Meer dan bij de start van de ontwikkeling op *Eeser Werken* is nu vraag naar een grotere diversiteit in schaalgrootte van de kavels op het bedrijventerrein doorgevoerd. Van een kleine timmerfabriek en start-ups, naar het traditionele bedrijfsgebouw tot omvangrijker ontwikkelingen, zoals grote distributiecentra en hoogwaardige bedrijven. Die moeten allemaal bediend worden ten bate van de versterking van de werkgelegenheid en de economie in het Steenwijkse. Dat vraagt verbreding van de visie voor de werkgebieden en verstandige plan-aanpassing met een grotere flexibiliteit in het ruimtegebruik. Daarin wordt voorzien door grotere werkvelden te bieden, die al naar gelang de vraag kunnen worden ‘versneden’ tot een kleinere schaal, omgekeerd is dat lastiger. Het is echter geen wijs beleid dan maar het hele terrein als een groot amorf terrein aan te bieden, want de heldere hoofdstructuur is een specifieke plan-kwaliteit op de Eeserwold, die blijft overeind.

De centrale laan Eeser Gaard met de vier bomenrijen,
kijkend vanaf de rotonde in de richting van de locatie
Meerzicht en haven met daarachter het water-paviljoen
in het Eeser Meer

**Meerzicht
en
haven**



2 Programmatistische bijstelling

15 jaar na het eerste beeldkwaliteitsplan

In deze rapportage wordt in woord en beeld uiteengezet hoe de programmatistische invulling van de plannen Eeser Campus en Eeser Gaard zijn aangepast aan de bedrijfskundige veranderingen die in de vijftien jaar na de start van het plan Eeserwold zijn ontstaan door maatschappelijke en bedrijfskundige ontwikkelingen. Dit is zorgvuldig uitgewerkt met behoud van de intrinsieke beeld-waarden van het plan, maar met aanpassing en vergroting van de werkvelden, zoals die door de wegenstructuur wordt bepaald, dit ten behoeve van de flexibiliteit die gevraagd wordt.

De omslag in de bedrijfskundige en economische evolutie kan in de volgende drie kernbegrippen worden samengevat:

- De kantorenmarkt is vrijwel ingestort
- Traditioneel waren 'gewone' bedrijventerreinen vooral gericht op middelgrote bedrijven, maar nu is die oriëntatie is meer divers geworden, ten gunste van het kleine bedrijf aan de ene kant en de toename van grotere bedrijven aan de andere kant
- Gaandeweg is gebleken dat ook de vrijetijdsindustrie het omvangrijke bedrijventerrein heeft ontdekt (AquaSport), mede veroorzaakt door de ligging aan het aantrekkelijke Eeser Meer, wat door de grotere diversiteit in wezen als kwaliteitsverbetering kan worden opgevat

Bij de revisie van het beeldkwaliteitsplan bleek het mogelijk de programmatistische verschuivingen binnen de bestaande grote hoofdstructuur op te vangen. Wel worden twee secundaire boogvormige lanen voorlopig niet aangelegd, ten gunste van grotere bouw-velden die de toegenomen flexibiliteit faciliteren. Dat geldt ook voor het kantorenpark Eeser Campus, waar twee kantoorlanen niet worden aangelegd.

In het originele en in het voorliggende beeldkwaliteitsplan is en blijft de triade van de twee lanen Eeser Gaard en Eeser Campus samen met Eeser Boulevard, de primaire drager van de stedenbouwkundige invulling (zie de kaart op bladzijde 10 en de daarop volgende profielen in dit beeldkwaliteitsplan).

Langs de overige (secundaire) lanen, de gebogen lanen en de laan Eeser

Hout, was in het originele plan in de voortuinen een parkeerverbod aangeven, terwijl in de chique Eeser Campus wel op de hoven ruime parkeervelden waren gesitueerd. Door deze wat kromme tegenstelling is nu aangegeven dat de ondernemers langs de secundaire lanen zelf kunnen beslissen in hoeverre zij achter dan wel voor de rooilijn gaan parkeren of een combinatie van beide. De afstand tussen de gevels is vrijwel niet gewijzigd.

Op de voormalige Campus zien we de grootste koerswijziging, er zijn nu drie parkeerhoven aangelegd, de verwachting is dat de andere twee niet aangelegde parkeerhoven een afwijkende stedenbouwkundige invulling gaan krijgen en dat daarmee de gewenste flexibiliteit kan ontstaan, want de verwachting is dat de kantorenmarkt niet meer structureel zal aantrekken. Eigenlijk betekent dit dat de campus in plaats van een eenduidig kantoren park een multifunctionele insteek kan krijgen.

Langs de Rijksweg A-32 (oost en west van het bestaande kantoorgebouw aan de Lindehof) liggen twee ruime bouw-velden die als zichtlocatie van Rijksweg A-32 representatieve fronten dienen te krijgen.

Voor het bouw-veld op de 'kop' van de voormalige Eeser Campus bij het Eeser Meer was deze richting al ingeslagen doordat deze 'kop' een ideale locatie is voor een multifunctioneel landmark. Net als op de andere bouw-velden zijn hier in gele lijnen de maximale rooilijnen op kaart aangegeven.

De toegang vanaf de rotonde naar de laan Eeser Gaard wordt daar aan beide zijden begeleid door bouw-velden die zich lenen voor bijzondere functies en vormgeving, maar wij weten inmiddels, nog meer dan vroeger, dat bijzondere functies zich niet laten leiden door alleen een indicatie op de kaart. In de toekomst zal dat uitkristalliseren.

Aan het eind van de laan Eeser gaard ligt direct aan de rand van het Eeser Meer nog een 'slapende' locatie, Meerzicht en haven, die uitstekend geschikt is voor een bestemming met eventueel water-gerichte of semi-openbare functies. Ten opzichte van het originele plan is daar het bouwterrein opgerekt richting waterlijn, zodat daar de oever makkelijker bij de activiteiten kan worden getrokken. Over het terrein voert een route naar het daarachter gelegen geplande water-paviljoen, dat ook een botenhuis kan bevatten. Het idee is dat de ontwikkeling van gebouw en paviljoen gediend zou zijn als deze 'kop' van Eeser gaard als een geïntegreerde project tot stand kan komen.

Bedrijvenpark Eeserwold: stedenbouwkundig plan





Laan Eeser Gaard

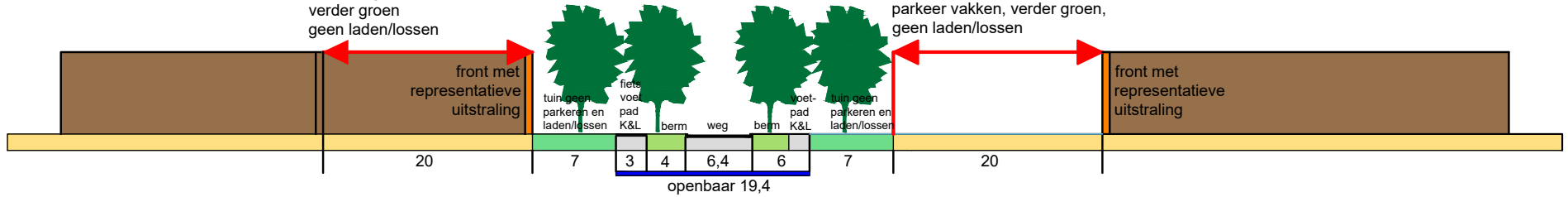
centrale laan

profiel 1

tussen de tuinen en fronten variabele zone van 0 tot 20 m

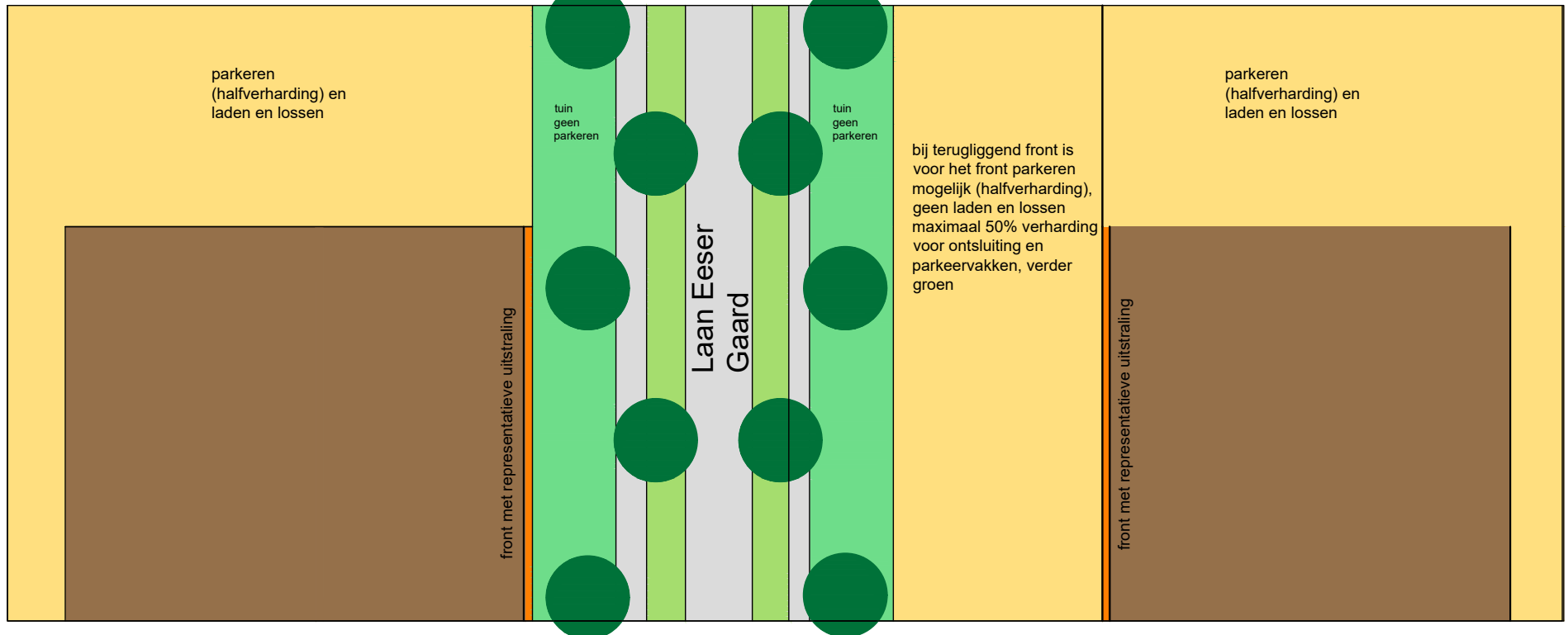
variant met front tegen tuin, ook hier tot 20m terugliggend front mogelijk met parkeren, maximaal 50% verharding (halfverharding) voor ontsluiting en parkeer vakken, verder groen, geen laden/lossen

variant met 20m terugliggend front, alle tussen afstanden mogelijk, parkeren mogelijk maximaal 50% verharding (halfverharding) voor ontsluiting en parkeer vakken, verder groen, geen laden/lossen



Variant met front tegen 7 m voortuin

Variant met terugliggend front, max. 20 m

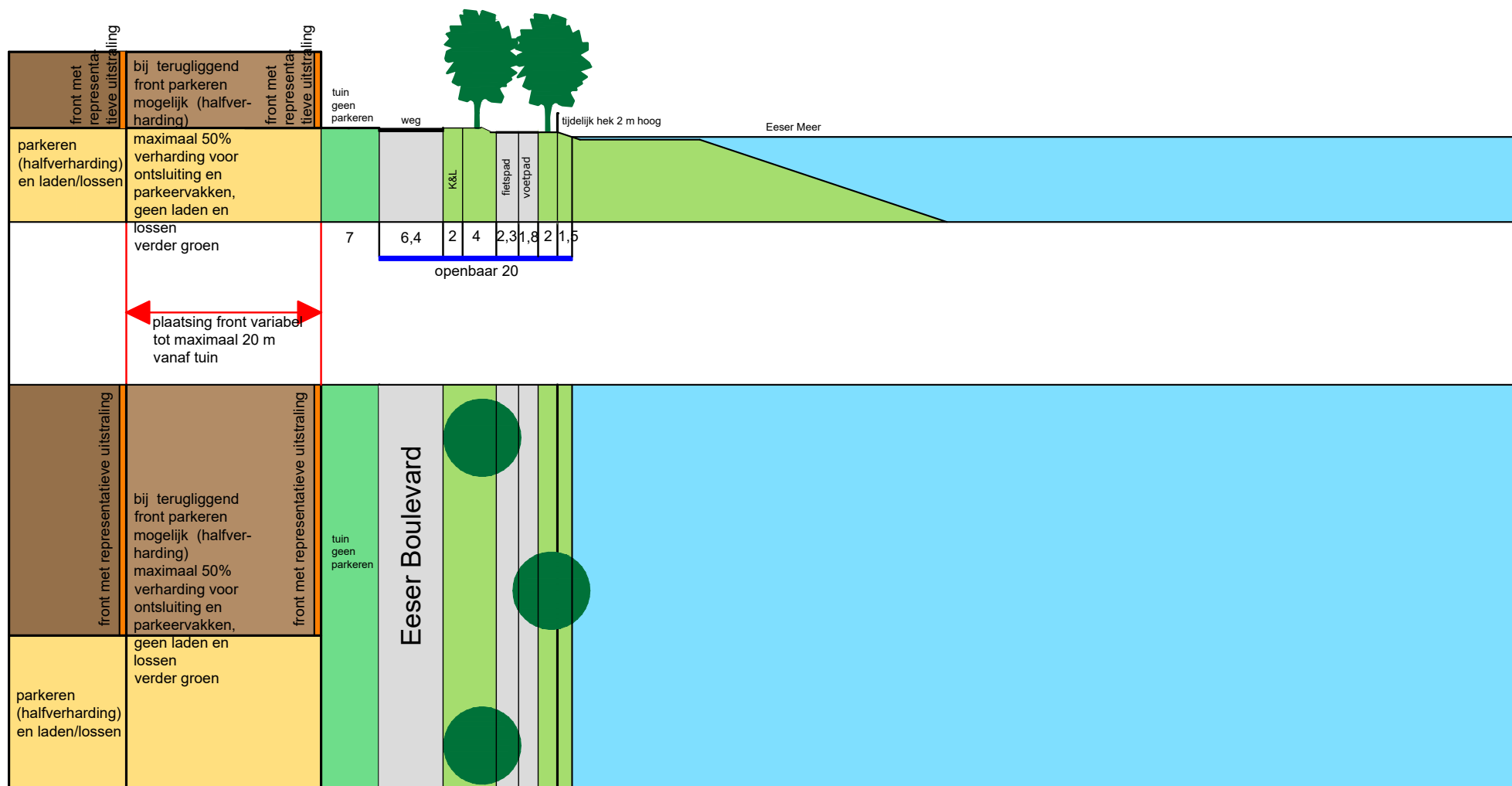




Eeser Boulevard A

tussen Eeser Campus en Eeser Weide
tussen de tuinen en fronten variabele zone van 0 tot 20 m

profiel 2 A

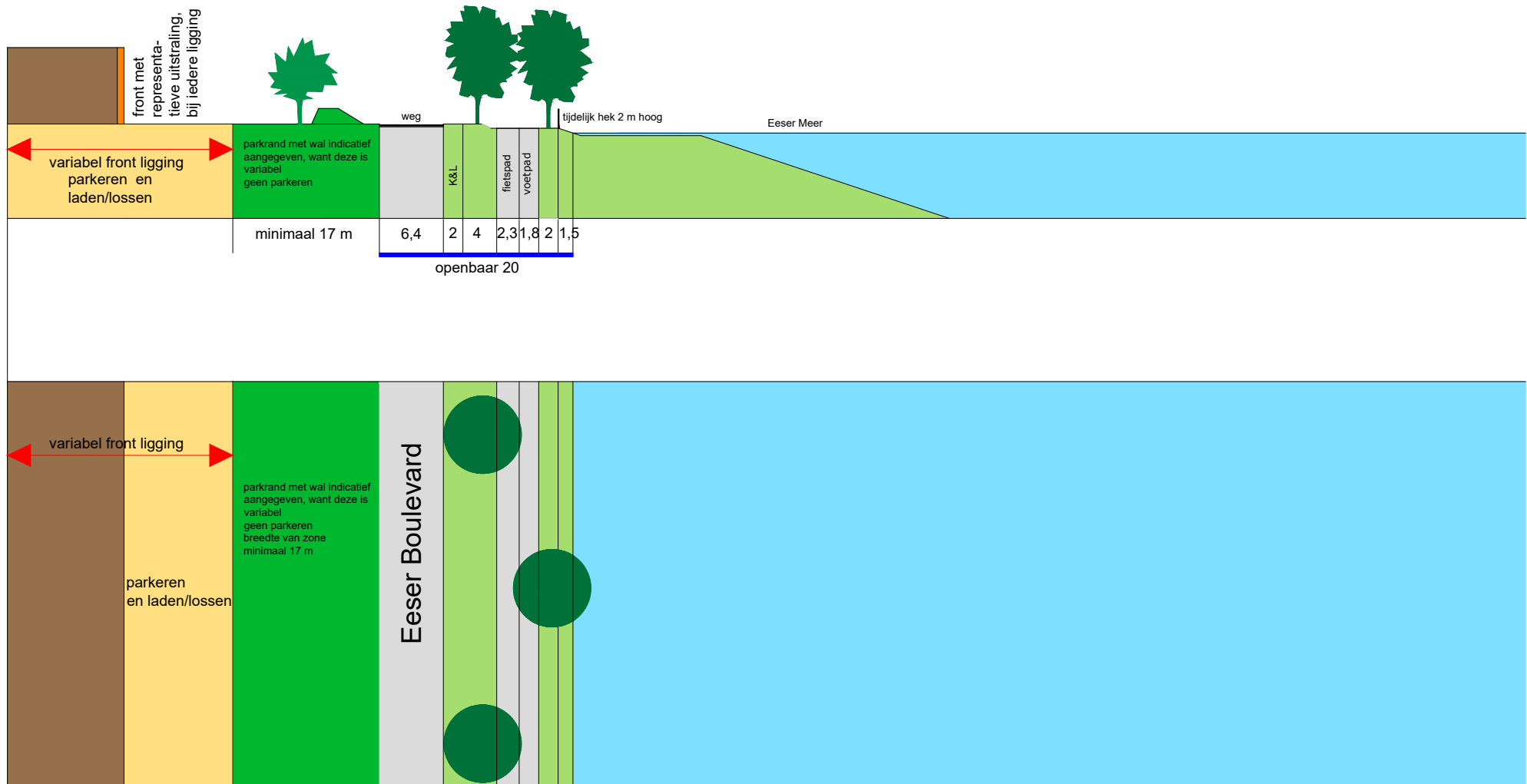




Eeser Boulevard B

tussen Eeser Weide en Eeser Land

profiel 2 B

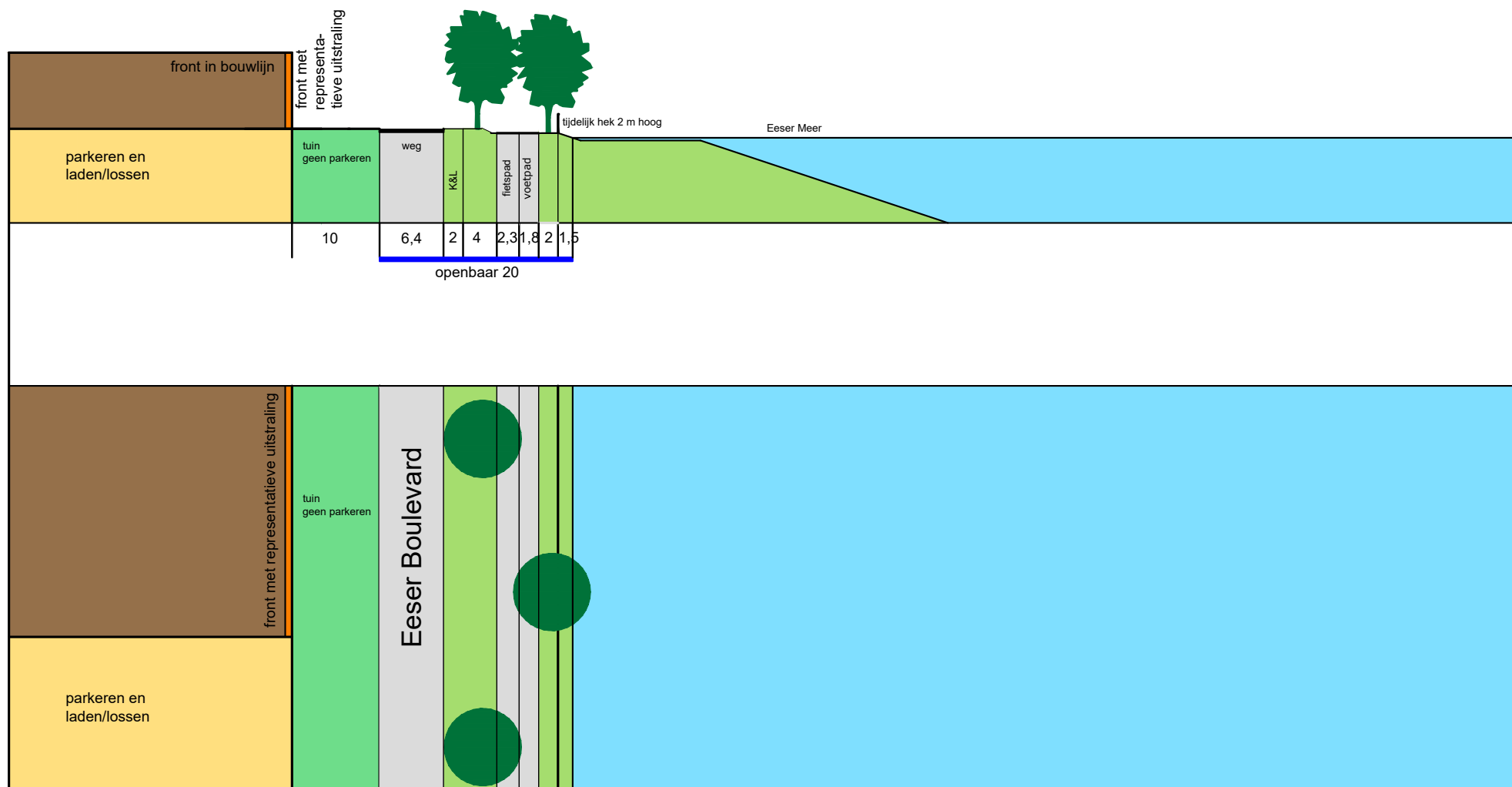




Eeser Boulevard C

tussen Eeser Land en Meerzicht

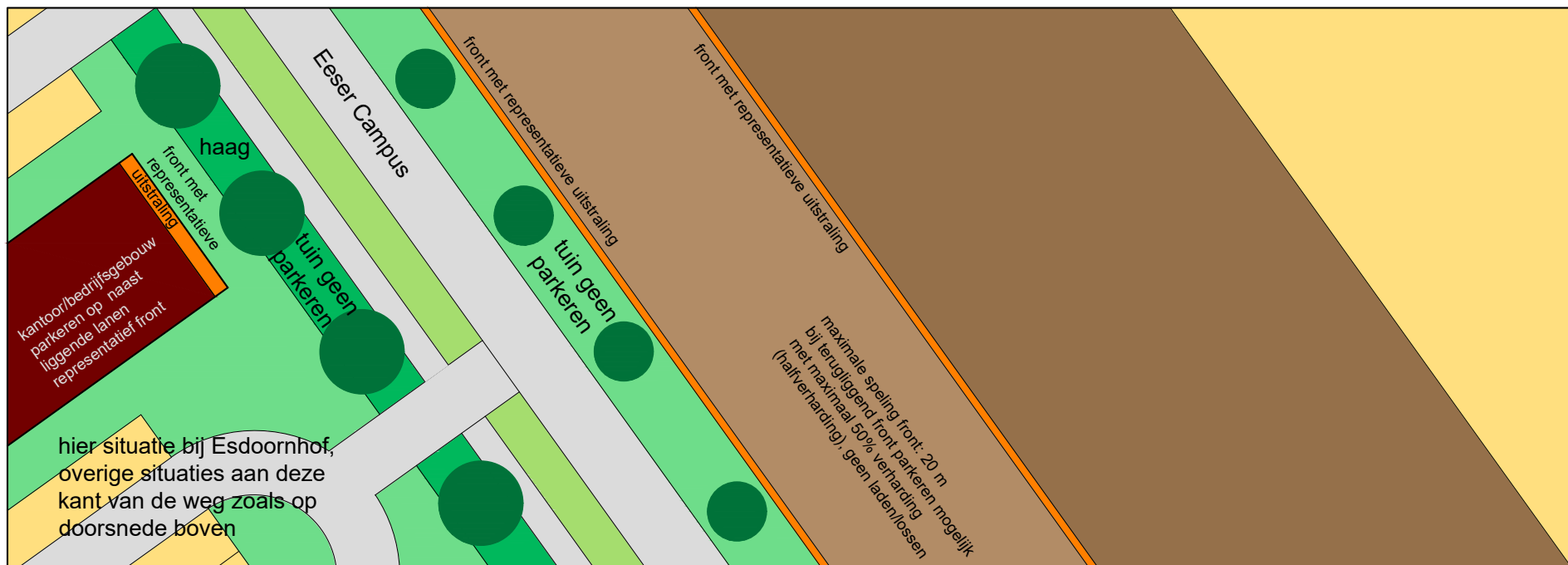
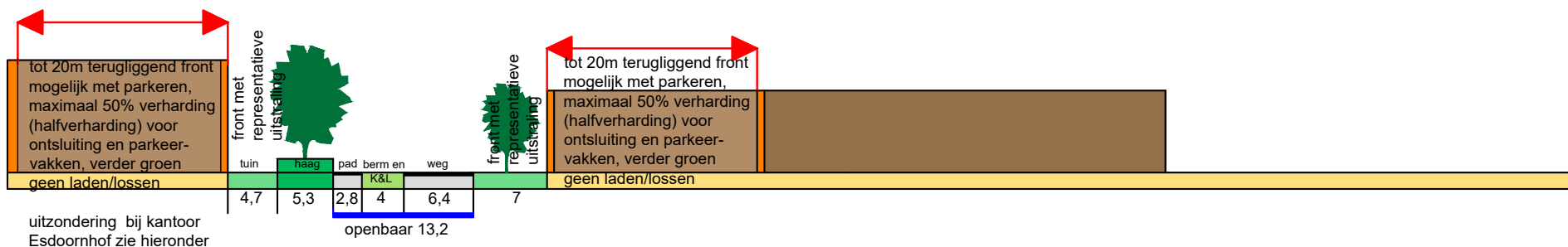
profiel 2 C



Laan Eeser Campus

profiel 3

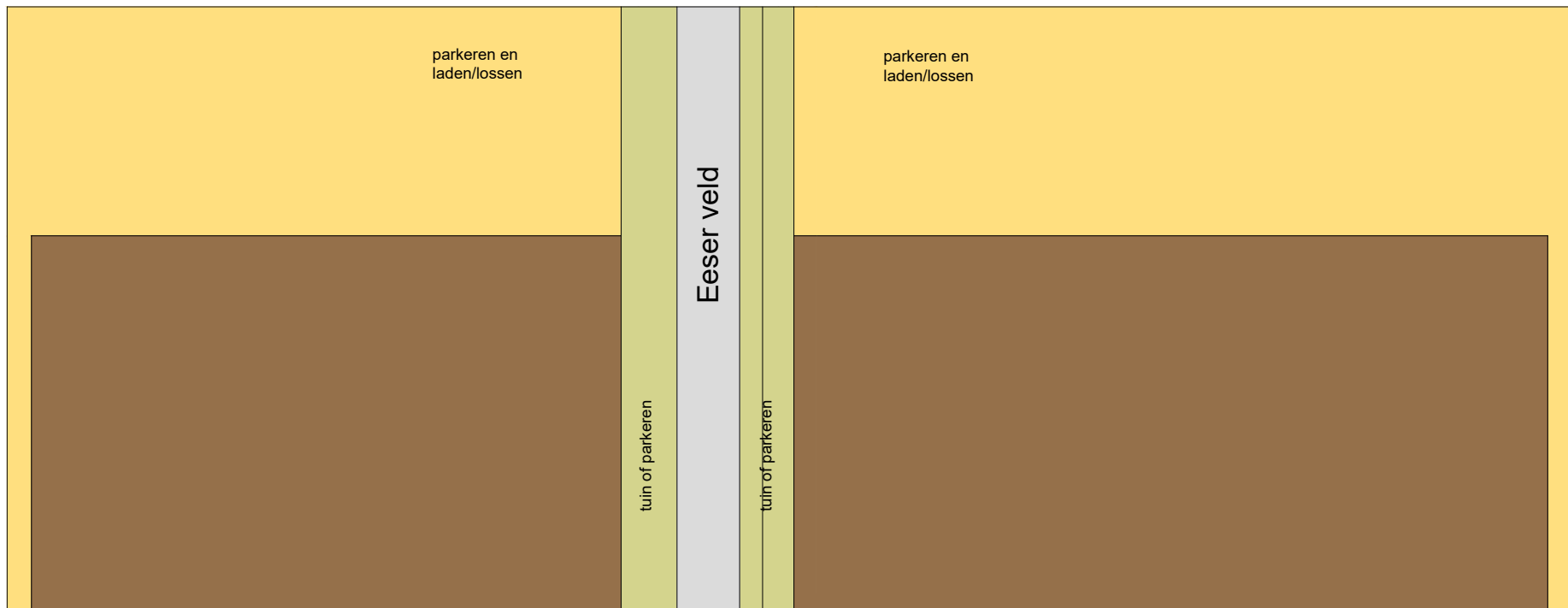
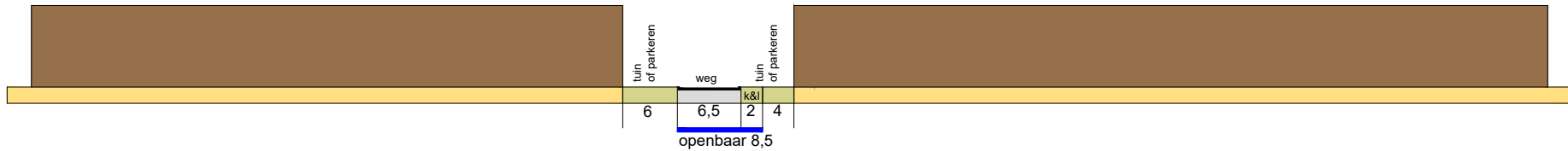
tussen de tuinen en fronten variabele zone van 0 tot 20 m





Gebogen lanen drie uitgevoerd

profiel 4

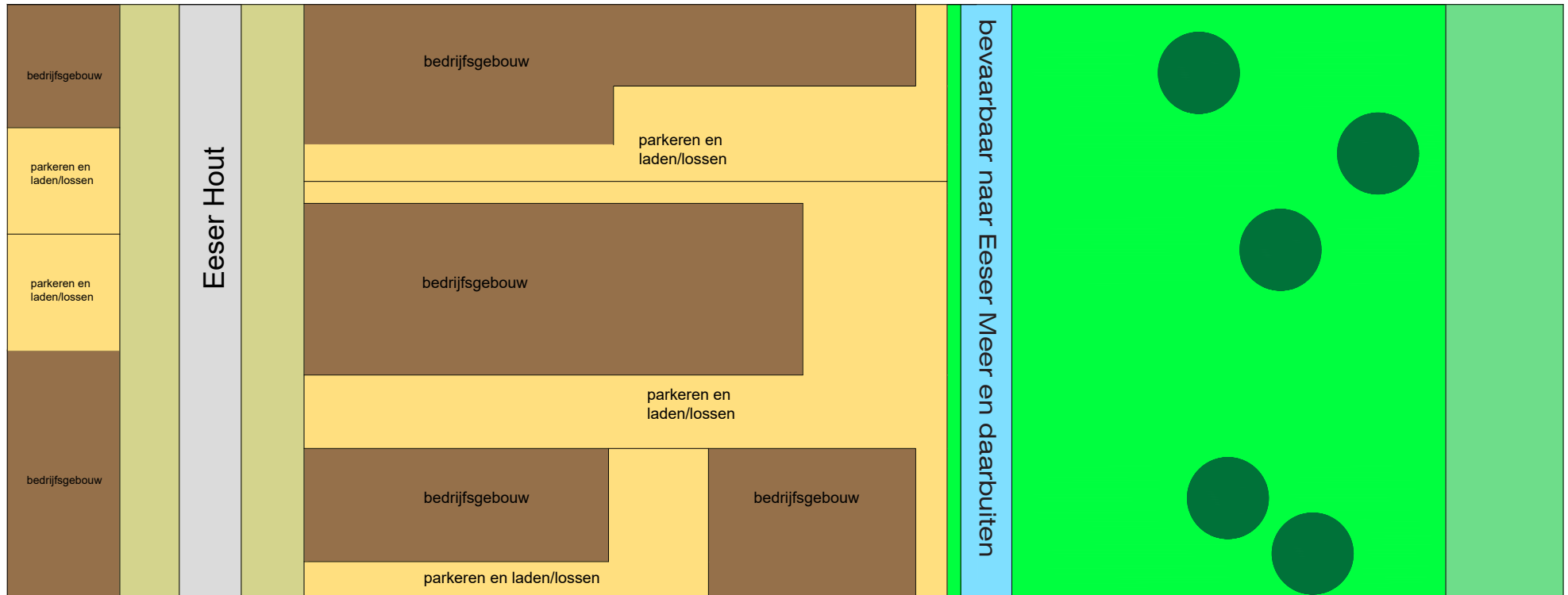
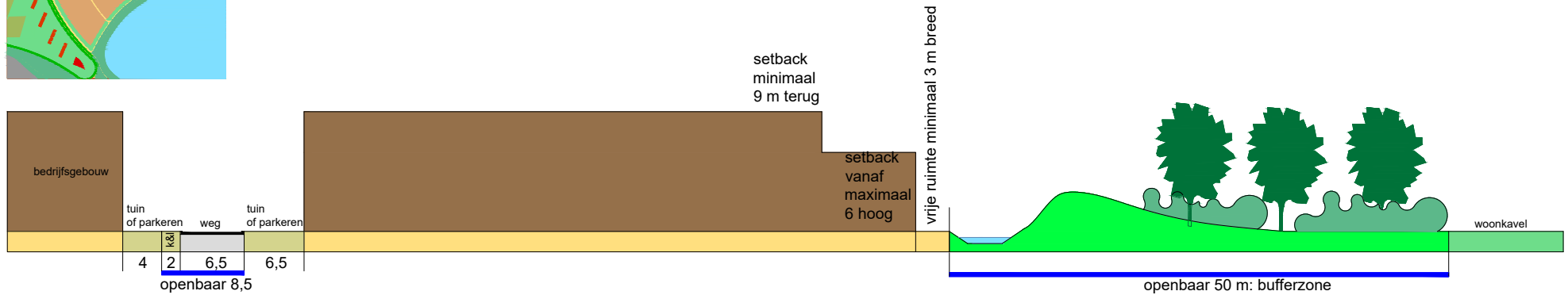




Eeser Hout

kleinschalige bedrijven en
bufferzone wonen-werken

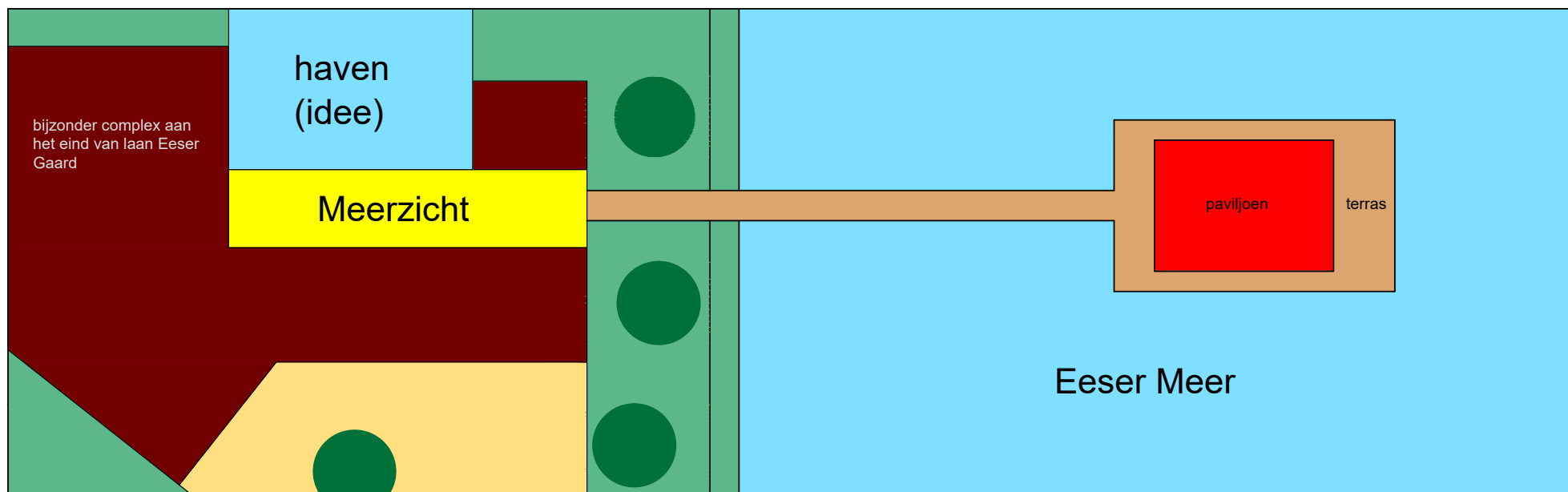
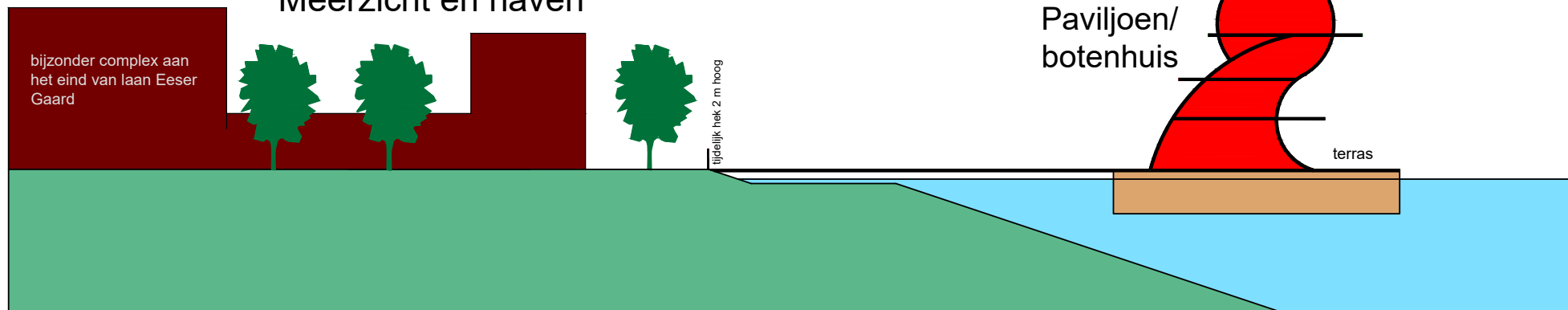
profiel 5



Meerzicht en water-paviljoen aan het eind van de laan Eeser Gaard bij Eeser Meer



Meerzicht en haven



3 De veranderingen van bedrijvenparken en Eeserwold werken

De indruk is dat de markt Bedrijvenpark Eeserwold aan het ontdekken is, maar in deze herziening van het beeldkwaliteitsplan worden toch enige markttechnische knelpunten versoepeld, zoals wel parkeren langs de secundaire wegen, want de economie is aangetast door economische omstandigheden en de lange doorwerking van de pandemie.

De vraag naar grotere kavels is in de opzet van het BKP verwerkt. Evenals de gevolgen die de ingestorte kantorenmarkt heeft veroorzaakt, want het (voormalige) kantorenpark Eeser Campus is nu door een gewijzigde indeling ook geschikt gemaakt voor bedrijven.

De hoofdpunten van de plan-aanpassingen zijn zowel gestuurd door de onderzoeken die onder *planologisch traject* al genoemd zijn, als ook door directe signalen uit de markt. Op basis van die input zijn de hieronder volgende conclusies getrokken:

Functionele opbouw en flexibiliteit

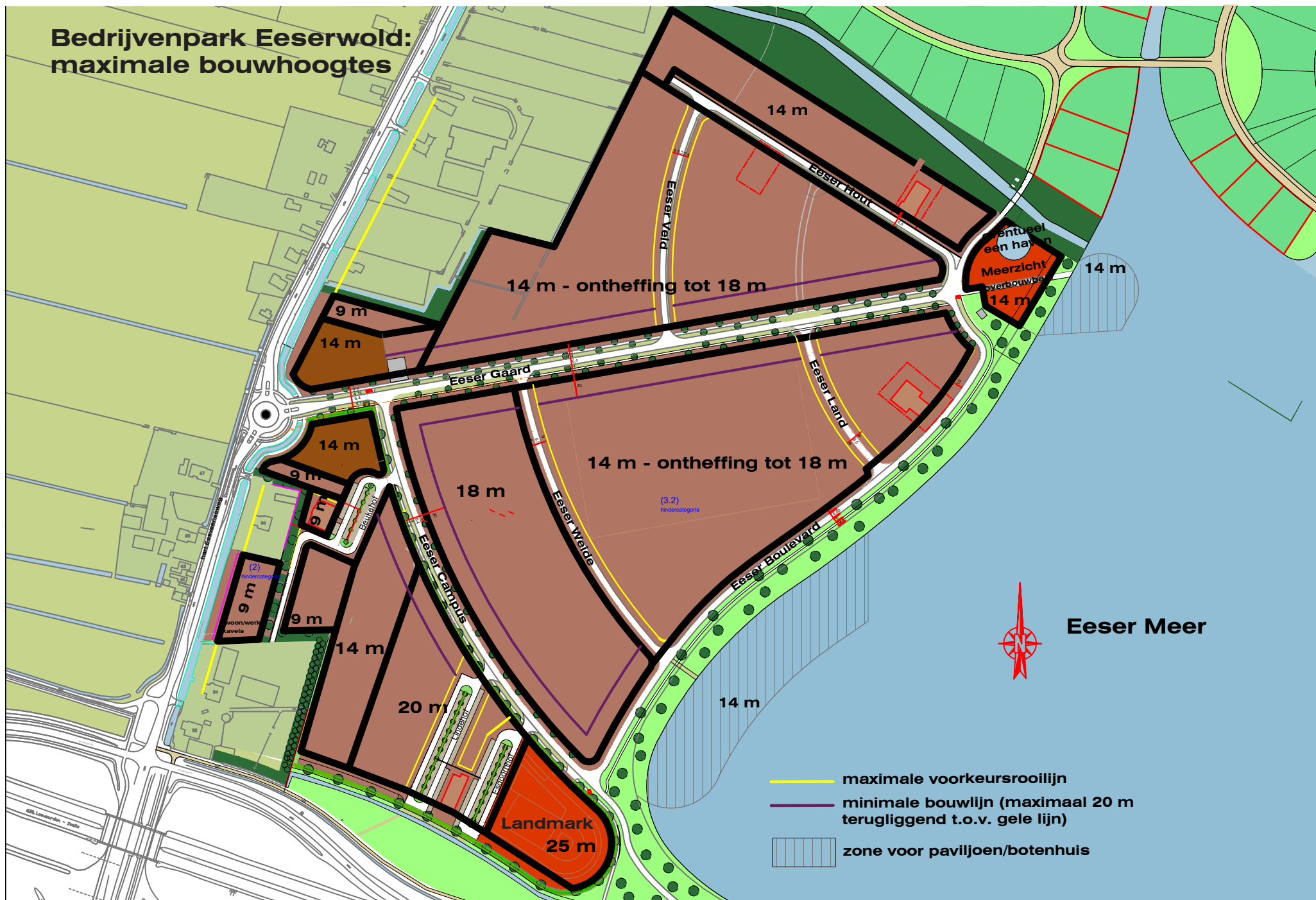
De vraag naar kantoren is structureel afgenomen, dit heeft ertoe geleid dat is afgestapt van het idee van het aparte en onderscheidende kantorenpark Eeser Campus, want daarvoor is geen invulling meer te vinden. Dit vraagt andere maten van bouw kavels dan op een kantorenpark gangbaar is. Daarmee sluit het terrein beter aan op de huidige programmering en neemt de functionaliteit toe. Dat proces was eigenlijk al eerder ingezet op de 'kop' van de Eeser Campus, grenzend aan het Eeser Meer. Door daar de Populierenhof te laten vervallen was het mogelijk gemaakt een landmark te kunnen laten verrijzen, met een multi-functionele programmering. Mocht er eventueel toch nog enige vraag naar klassieke kantoor-hoven ontstaan dan kunnen er alsnog enige kantoor-hoven worden gereactiveerd, zolang die gronden dan niet al voor ruimere functies zijn aangewend. Het onderscheid tussen Eeser Campus en Eeser Gaard wordt echter opgeheven. Het hele gebied krijgt de naam Bedrijvenpark Eeserwold, daarmee is gekozen voor een flexibeler vestigingsbeleid over het hele gebied, hetgeen aansluit op het hedendaags wat vervagende verschil tussen bedrijfs- en kantoorfuncties.

Ook op het aanliggende grote terrein dat Eeser Gaard heette wordt een grotere flexibiliteit van kavel-afmetingen doorgevoerd, met name om de toenemende vraag

Referentiebeeld Landmark, Roman Vlasov: architectuur die inspeelt op de dynamiek en snelheid van de met 100 kilometer per uur bewegende snelweg gebruiker



Bedrijvenpark Eeserwold: maximale bouwhoogtes



naar XL kavels te kunnen bedienen. Grotere kavels vragen grotere bouw-velden, daarom is besloten twee van de oorspronkelijk geplande gebogen lanen niet aan te leggen, daar er signalen uit de markt komen die aangeven dat er belangstelling is hele bouw-velden, over niet aangelegde gebogen lanen, en deze integraal te ontwikkelen (ten oosten van laan Eeser Weide). Dat kan dan eventueel reden kunnen zijn een gebogen laan alsnog aan te leggen, voor een natuurlijke begrenzing van een uitgestrekt initiatief.

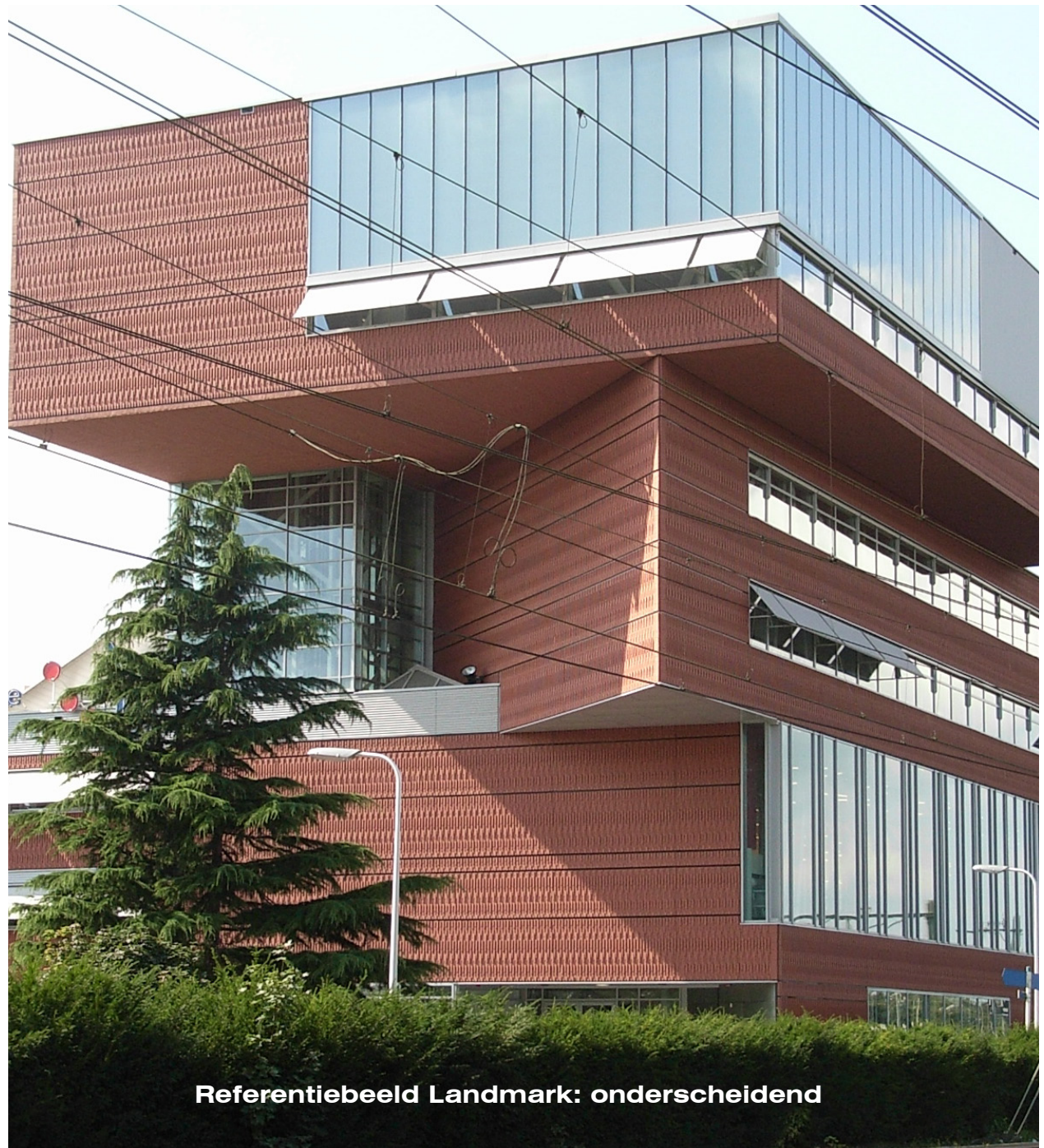
Bouwhoogtes

In juni 2019 is het ontwerp van de *Nationale Omgeving Visie* (NOVI) gepresenteerd, waarin compact gebruik van de ruimte wordt bepleit. Dat relateert aan de schaalvergroting van de kavels en de bouwhoogte op het Bedrijvenpark Eeserwold, die tot meer compactheid leidt, maar ook door de algemene tendens in Nederland meer bouwvolume binnen de verstedelijking te willen realiseren, teneinde meer open ruimte over te houden buiten het stedelijk gebied.

Inrichting uit te geven terreinen

Bij de bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan geleverd:

- Plaats van het gebouw op de kavel
- Bebouwingspercentage maximaal 75% per kavel
- Situering en aantal parkeerplaatsen op de kavel (zie profielen op eerdere bladzijden)
- De intentie tot het planten van zoveel mogelijk bomen op de kavels
- Plaatsing van logo's en dergelijke
- Toe te passen verharding op het terrein
- Wijze van afwatering van het hemelwater c.q. water berging op de kavel
- Ontwerp en materialisatie van eventuele erfafscheidingen
- Toe te passen stalling voor fietsen
- Plaats van eventuele vuilcontainers



Beeldkwaliteit aan de openbare ruimte



Architectonische richtlijnen voor vijf types beeldstructuren, letters voor structuur en cijfers voor specifieke duiding

- A** zones langs de snelweg A-32 en de triade (laanen Eesergaard, Eesercampus en Eeserboulevard): royale voortuinen en milde zakelijkheid
- A-0**
- B** Eigen sfeer als een hof en aan de westzijde koppeling met de kleinschalige structuur van de bebouwing langs de Eesveense weg
- C** zones waar de kwaliteit van de architectuur minder een rol speelt, informele karakteristiek, ambachtelijk, veel diversiteit, experimenteel
- D** Landmark: pakkende snelweg architectuur, onderscheidend en een beeldmerk vormend voor de Eeser Gaard, met dynamische uitstraling
- E** zoekgebied voor paviljoen op het water: transparant en onderscheidend
- 1** Hoofdtoegang Eeserwold Bedrijvenpark, onderscheidend
- 2** Hoofdtoegang Eeserwold Bedrijvenpark, onderscheidend
- 3** herkenningspunt Meerzicht, aan het eind van de laan Eeser Gaard: plek voor een bijzonder ensemble, eventueel met een haventje
- 4** voortgaan op de plastische architectuur van het bestaande naastliggende kantoorgebouw
- 5** woon-werkkavels: architectuur passend bij de Eesveenseweg, woningen met kappen, noklijn haaks op de Eesveenseweg
- 6** herkenbaar kunstwerk op de rotonde, als beeldmerk voor Eeser Gaard
- 7** afstemming voortuinen: royale beplanting, weinig verharding, iedere boom is meegenomen, parkeren in voortuinen niet toegestaan
- 8** voortuinen en/of parkeren: functionele karakteristiek, doelmatig, bij parkeren open bestrating

Beeldstructuur met eigen kenmerken (A, B, C, D, E)

Het hernieuwde Bedrijvenpark Eeserwold krijgt met de toegenomen diversiteit van bedrijfspvormen en de meer uiteenlopende schaal van de bedrijvigheid een uitwerking met een bredere beeldkwaliteit dan 15 jaar terug. Aanvankelijk werd meer van het toenmalig standaard bedrijfsgebouw uit gegaan, nu loopt de schaal van de bedrijfsgebouwen veel verder uiteen.

Alles blijft gevat binnen de krachtige eenheid van de triade die gevormd wordt door de lanen Eeser Gaard, Eeser Boulevard en Eeser Campus, met het Landmark als markante 'kop'.

De sterke hoofdlijnen van het plan Bedrijvenpark Eeserwold staan garant voor een goede geleding binnen het gebied en dus voor de stedenbouwkundige kwaliteit. In de vorige ontwikkel-fase waren op het voormalige kantorenpark Eeser Campus al bedrijven toegestaan, maar de stedenbouwkundige verkaveling was meer voor kantorenbouw gedimensioneerd, hetgeen andersoortig gedimensioneerde initiatieven op de Campus beperkte, doordat de maatvoering sterk gericht was op het standaard kantoor gebouw. Verwacht mag worden dat ook bedrijven op de zichtlocatie langs de Rijksweg belang hebben bij een fiere uitstraling en een aantrekkelijke presentatie, zoals dat bijvoorbeeld bij vele autobedrijven langs rijkswegen zichtbaar is. Dat wordt nog versterkt doordat bij een deel van de programmering het verschil tussen een kantoorgebouw en een bedrijfsgebouw is verminderd.

Door de sterk uiteenlopende karakteristieken in de diverse delen van het bedrijvenpark en door de bijbehorende grote verschillen in maatvoering zal vanzelf ruimtelijke diversiteit ontstaan, aansluitend op de toegenomen diversiteit in schaal en functies die nu gangbaar zijn geworden. Een kleine kavel (ver aan de noordkant van het bedrijvenpark vlakbij het woongebied Eeser Landgoed) trekt immers andere gegadigden dan de stevige zichtlocatie aan rijksweg A-32, zoals ook het Landmark, dat een aparte categorie is, terwijl andersoortige bedrijven juist meer profijt hebben bij een ligging aan het Eeser Meer of aan de centrale laan Eeser Gaard.

Er wordt op bedrijvenpark Eeserwolde een onderscheid gemaakt tussen primaire, secundaire en tertiaire ruimten, plus het markante Landmark. De fronten van de gebouwen zullen daarop passend moeten aansluiten, zoals hieronder bij de welstandscriteria wordt aangegeven.

**Een referentie-
beeld voor een
gebouw van maxi-
maal 25 meter
hoogte als Land-
mark aan de rijks-
weg A-32**





Krachtig en helder bedrijfsgebouw op Bedrijvenpark Eeserwold

A: De triade en het front aan rijksweg A-32

Met het masterplan voor het bedrijvenpark zijn indertijd de eigenschappen van de plek aangegrepen. Daarvoor is de rechte lijn van de laan Eeser Gaard vanaf de rotonde tot het bijzondere bouwterrein aan Eeser meer uitgelegd: Meerzicht. Daar kan een haven worden aangelegd. Door wat aanpassingen van het watersysteem kan een verbinding met het buitenwater tot stand worden gebracht. Op Eeser Meer kan een paviljoen op het water worden ontwikkeld, vrolijk en sprankelend. Vanaf de laan Eeser Gaard zijn de gebogen lanen naar Eeser Meer uitgelegd. Langs de rijksweg A-32 is de richting van de verkaveling gericht op de rijksweg, zodat daar een andere sfeer ontstaat, met doorzicht naar de rijksweg. Vanaf het maximaal 25 meter hoge Landmark neemt de bouwhoogte richting Eesveenseweg af, tot 20 meter in het middendeel tot 14 meter aan de zijde van de bestaande bebouwing.

De primaire ruimten vinden wij zowel langs rijksweg A-32 als aan de interne triade, die gevormd wordt door de lanen Eeser Gaard, Eeser Campus en Eeser Boulevard. Langs de A-32 wordt aangesloten bij de grote schaal en dynamiek van de rijksweg. Dat betekent dat daar kloeki gebouwen zullen ontstaan, passend bij deze zichtlocatie. Het Landmark op de 'punt' bij Eeser Meer zal daarbij als een treffend hoogtepunt worden uitgevoerd, waarbij de term snelweg-architectuur passend is.

Langs de hele triade zijn met gele lijnen de gewenste rooilijnen aangegeven (zie kaart op blz 10). Door deze begrenzing worden overal langs de triade royale voortuinen van 7 meter diepte gegarandeerd. In deze 7 meter diepe voortuinen wordt niet geparkeerd. Parkeren wordt alleen toegestaan achter de gele gewenste rooilijnen. Door een 20 meter terug gelegen paarse lijn zijn de minimale bouwlijnen aangegeven. Met de strook tussen de gele en de paarse lijn is de mogelijkheid ontstaan dat aan de voorkant van de bebouwing parkeren kan worden gerealiseerd. Op deze voorterreinen is maximaal 50% verharding toegestaan, tezamen voor ontsluiting en parkeervakken, verder groen.

Tussen de laan Eeser Gaard en de Eeser Boulevard kunnen grote kavels worden uitgegeven, die zelfs van de noordzijde tot de boulevard kunnen strekken. Als aan die zijde dan parkeren en lossen/laden noodzakelijk is kan dat alleen als langs de Boulevard een afschermende groen-zone met geïntegreerde wallen wordt aangelegd, ook in de overhoeken langs de gebogen lanen.

Met al deze uitgangspunten wordt het groene karakter van Bedrijvenpark Eeserwold gegarandeerd.

Welstandscriteria gebieden A en A-0 (rijksweg A-32)

- (A-0, zie ook D-Landmark) Langs de A-32 wordt bebouwing met architectonische kwaliteit verwacht, passend bij de representatieve functie van de zichtlocatie, afgestemd op de dynamische waarneming vanuit het voortsnellende verkeer op de snelweg.
- Ieder bouwproject op de gebieden A-0 en A krijgt een eigen architectonische verschijningsvorm, daarmee ontstaat diversiteit, passend bij de uiteenlopende functionaliteiten die op het bedrijvenpark zullen plaatsvinden. De krachtige hoofdstructuur van het gebied zorgt voor de eenheid, waarbinnen de individuele bouwprojecten vorm krijgen vanuit de intrinsieke eigenschappen van de bouwprogramma's op het bedrijvenpark: in een mild-zakelijke stijl.
- De gebouwen in zone A (langs de triade) krijgen aan de voorzijde een open en representatieve uitstraling met minimaal 35% glas in de voorgevels.
- Parkeren aan de voorzijde van de bebouwing (achter de 7 meter tuin) is alleen mogelijk bij een terug liggende bouw-lijn (paarse lijn), maximaal 50% verharding, tezamen voor ontsluiting en parkeervakken.
- Bij de grote kavel tussen Eeser Weide en Eeser Land kan aan de zijde van de Boulevard een parkeer en lossen/laden functie worden ingepast, alleen indien die functies worden begrensd door een park-zone, met een groenwal met een gemiddelde diepte van minstens 10 meter, samen met de voortuin dus 17 meter. (zie profiel).
- Kleur en materiaal worden in goede samenhang met de architectuur gebracht. Een plan voor de inrichting van het terrein wordt geleverd, passend bij de architectuur, inclusief eventuele hekken en belettering.
- De fronten van de gebouwen in de zones A worden in een milde zakelijke stijl ontwikkeld, passend bij het werkgebied. Samen met de royale tuinen langs de hoofdstructuur van de triade moeten deze een harmonisch beeld gaan vormen.
- Hekken: hoogte tot 1 m hoog toegestaan zonder beplanting, indien hoger groene beplanting toevoegen.
- Logo's en belettering vormen onderdeel van de architectuur en tuin-inrichting.

B: Beukehof en woon-werk kavels

Deelgebied Beukehof (8) secundaire ruimte

Het gebied rond de Beukehof is het meest besloten en kleinschalige plandeel van het Bedrijvenpark Eeserwold, contrasterend met de weidsheid van de groene triade en het panoramisch uitzicht op Eeser meer. De ruimte van de Beukehof doet een beetje aan een hof denken. Doordat de aansluiting op de laan Eeser Gaard smal is gehouden wordt dit versterkt. De Beukehof wordt gekenmerkt door een kleinere

schaal, dat komt ook tot uitdrukking in de bebouwing, waarbij het al bestaande gebouw richtinggevend is.

Door de maatvoering van de bouwterreinen zijn grote bedrijven-loodsen volledig uitgesloten, want daar is immers geen ruimte voor op de hof. Ook bijvoorbeeld een autobedrijf zal deze locatie niet opzoeken, want die zoeken juist zichtbaarheid en de Beukehof is naar binnen gericht. De verwachting is dat er eerder functies zoals bijvoorbeeld een tandartspraktijk zullen landen of een functie zoals die in het al bestaande gebouw wordt uitgeoefend, want de kantorenmarkt is weliswaar ingestort, maar mede door de nabijheid van een bushalte heeft deze locatie een pluspunt voor sommige meer publieksgerichte functies.

Welstandscriteria deelgebied Beukehof (8)

- De architectuur sluit aan op de kleinschalige functie van het bouwprogramma, zoals dat bij het al bestaande gebouw is gebeurd, ter ondersteuning van de rustige en besloten enclave.
- De gebouwen krijgen naar de openbare weg een open en representatieve uitstraling met minimaal 35% transparant glas in de voorgevels.
- Architectuur: divers, het hof karakter is uitgangspunt, met aangepaste schaal.
- Kleur en materiaal in goede samenhang met de architectuur.
- Logo's en belettering vormen onderdeel van de architectuur en tuin-inrichting.
- Een plan voor de inrichting van het terrein wordt geleverd, passend bij de architectuur, inclusief eventuele hekken en belettering. Hekken maximaal 1 m hoog, indien hoger wordt het hek in begroeiing 'verpakt'.

Deelgebied woon-werk kavels (5) als deel van de agrarische ruimte

De woon-werk kavels langs de Eesveenseweg grenzen met de achterzijde aan de Beukehof. Zowel het wonen als het werken wordt daar ontsloten vanaf de Beukehof. Voor de welstandsbeoordeling wordt voor deelgebied 5 aangesloten bij uitgangspunten die al eerder door de gemeente zijn opgesteld voor de kavels langs de Eesveenseweg in de nota *Stuwwallandschap tussen Oldemarkt en De Eese*. Dit geldt zowel voor het woongedeelte als voor het werkgedeelte op de kavels. Het algemene uitgangspunt is dat de bebouwing aansluit op de stijl van de plaatselijke (oorspronkelijke) agrarische bebouwing.

Welstandscriteria deelgebied woon-werk-kavels (5)

- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en gevelopeningen dienen goed op elkaar afgestemd te worden.
- De woningen worden met de voorzijde op de Eesveenseweg gericht, daarachter sluiten de werkfuncties aan. Beide bouwdelen moeten een samenhangend geheel gaan vormen, in de stijl van de landelijke bebouwing langs de

Eesveenseweg, met schild- of zadeldak, met een nok-richting haaks op de Eesveenseweg. De daken worden gedekt met rode of antracietkleurige pannen, of met een rieten kap. Voor het metselwerk van de gevels worden overwegend bruin-rode bakstenen gebruikt, met kozijnen in wit en de bewegende delen in traditioneel groen. Het geheel dient een rustig kleurenbeeld te krijgen.

- Een plan voor de inrichting van het terrein wordt geleverd, passend bij de architectuur, inclusief eventuele hekken en belettering. Hekken maximaal 1 m hoog, indien hoger dan dient het hek aan de zijde van de openbare weg in groen, 'verpakt' te worden.

C: Gebogen lanen: tertiaire ruimten

De gebogen lanen Eeser Weide, Eeser Veld, Eeser Land en de rechte laan Eeser Hout zijn naar binnen gekeerde lanen die als tertiaire ruimten een eigen bont karakter kunnen krijgen, waarbij de architectuur minder een rol speelt. Dit kan een meer informele, ambachtelijke sfeer opleveren met ruimte voor diversiteit, die ook voor starters een goede voedingsbodem kan zijn. Hier kan in de voortuinen worden geparkeerd, maar dat hoeft niet, parkeren kan ook achter of naast de bebouwing worden ingepast.

Welstandscriteria gebieden C

- De architectuur wordt uitgevoerd, passend bij de functie van een eenvoudig en functioneel werkgebied.
- De voorgevels (fronten) worden in de bouw-lijn (gele lijnen) geplaatst, afwijken op hoeken is mogelijk.
- Diversiteit en eenvoud zullen bepaald worden door de programmatische en functionele eisen.
- Een plan voor de inrichting van het terrein is vereist, inclusief eventuele hekken, Logo's en belettering vormen onderdeel van de architectuur en tuin-inrichting.



D: Landmark

Het markante landmark op de 'kop' bij Eeser Meer wordt een beeldbepalend gebouw voor het hele Bedrijvenpark Eeserwold, bij voorkeur met een ruime diversiteit aan functies, als een eigenzinnig symbool voor het bedrijvenpark.

Voor het Landmark wordt pakkende architectuur gevraagd, passend bij de belevenis van de voortvliedende reiziger op de snelweg, afgestemd op de afstand en snelheid van de reiziger, met een kloeke maatvoering en tegelijkertijd met een fijn zinnige uitdrukking van de functionele opbouw. Het complex krijgt een bij de grote maat passende geleiding, ook wel snelweg-architectuur genaamd.

De architectuur moet onderscheidend zijn als beeldmerk voor het bedrijvenpark Eeserwold.

Welstandscriteria Landmark

Van het Landmark wordt verwacht dat:

- De verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook een eigen samenhang en logica heeft.
- Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte op het bedrijvenpark en het aanzien vanaf rijksweg A-32.
- Verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.
- Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- Het een samenhangend geheel van maatverhoudingen is dat beheerst wordt toegepast in ruimte, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving (dit sluit aan bij paragraaf 6.2 van de Welstandsnota Steenwijkerland).
- Kleur en materiaal in goede samenhang met de architectuur.
- Landmark krijgt naar het openbaar gebied een representatieve uitstraling.
- Een plan voor de inrichting van het terrein wordt geleverd, passend bij de architectuur, inclusief eventuele hekken en belettering. Hekken maximaal 1 m hoog, indien hoger dan dient het hek aan de zijde van de openbare weg in begroeiing 'verpakt' te worden.

E: Paviljoen op het Eeser Meer

Op het Eeser Meer kan een paviljoen met een recreatieve functie worden ontwikkeld. Er zijn twee locaties beschikbaar, een noordelijke of een zuidelijke, de keuze van de locatie zal later worden gemaakt, mede afhankelijk van de ontwikkeling op de locatie Meerzicht (oostzijde).

De noordelijke locatie voor het paviljoen ligt aan het eind van de laan Eeser Gaard, grenzend aan Meerzicht. Er liggen daardoor kansen beide ontwikkelingen, Meerzicht en paviljoen, in symbiose te ontwikkelen, eventueel zelfs met een haven. Nu is nog niet aan te geven hoe dat kan uitkristalliseren, maar een rustiek paviljoen is passend op deze locatie, met als referentie beeld het schitterende paviljoen in het park Rams Woerthe (zie volgende bladzijden). De zuidelijke locatie voor het paviljoen heeft een heel ander karakter. Daar zal eerder een mild-zakelijke architectuur passen (zie referentie beelden volgende bladzijden). Ook hier zal de uitwerking moeten aansluiten bij de directe omgeving, waarbij de ontwikkeling van het Landmark zeker een rol zal spelen. In beide gevallen zal het paviljoen een open en uitnodigende uitstraling moeten krijgen, passend bij de openbare functie die daar gewenst is.

Welstandscriteria paviljoen

Van het paviljoen wordt verwacht dat:

- De verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook een eigen samenhang en logica heeft.
- Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.
- Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- Het een samenhangend geheel van maatverhoudingen is dat beheerst wordt toegepast in ruimte, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en het karakter ondersteunen de ruimtelijke samenhang met de omgeving of maken de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk. (zie paragraaf 6.2 van de Welstandsnota Steenwijkerland).
- Het paviljoen wordt meerzijdig met transparant glas uitgevoerd, voor minimaal 50% van het gevelvlak.
- Een plan voor de inrichting van het terrein wordt geleverd, passend bij de architectuur. Er worden geen hekken toegepast, wel fraaie relingen.



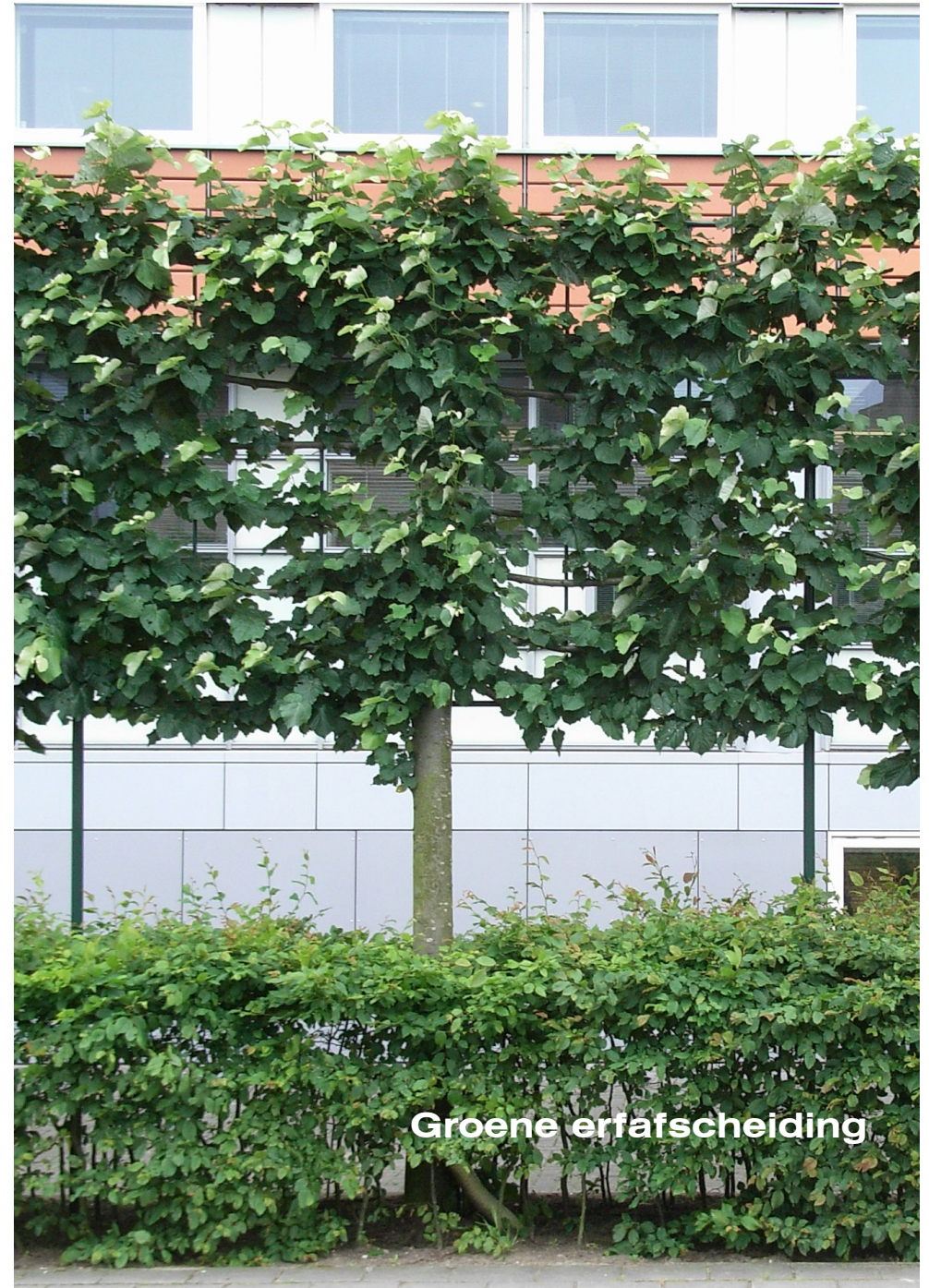
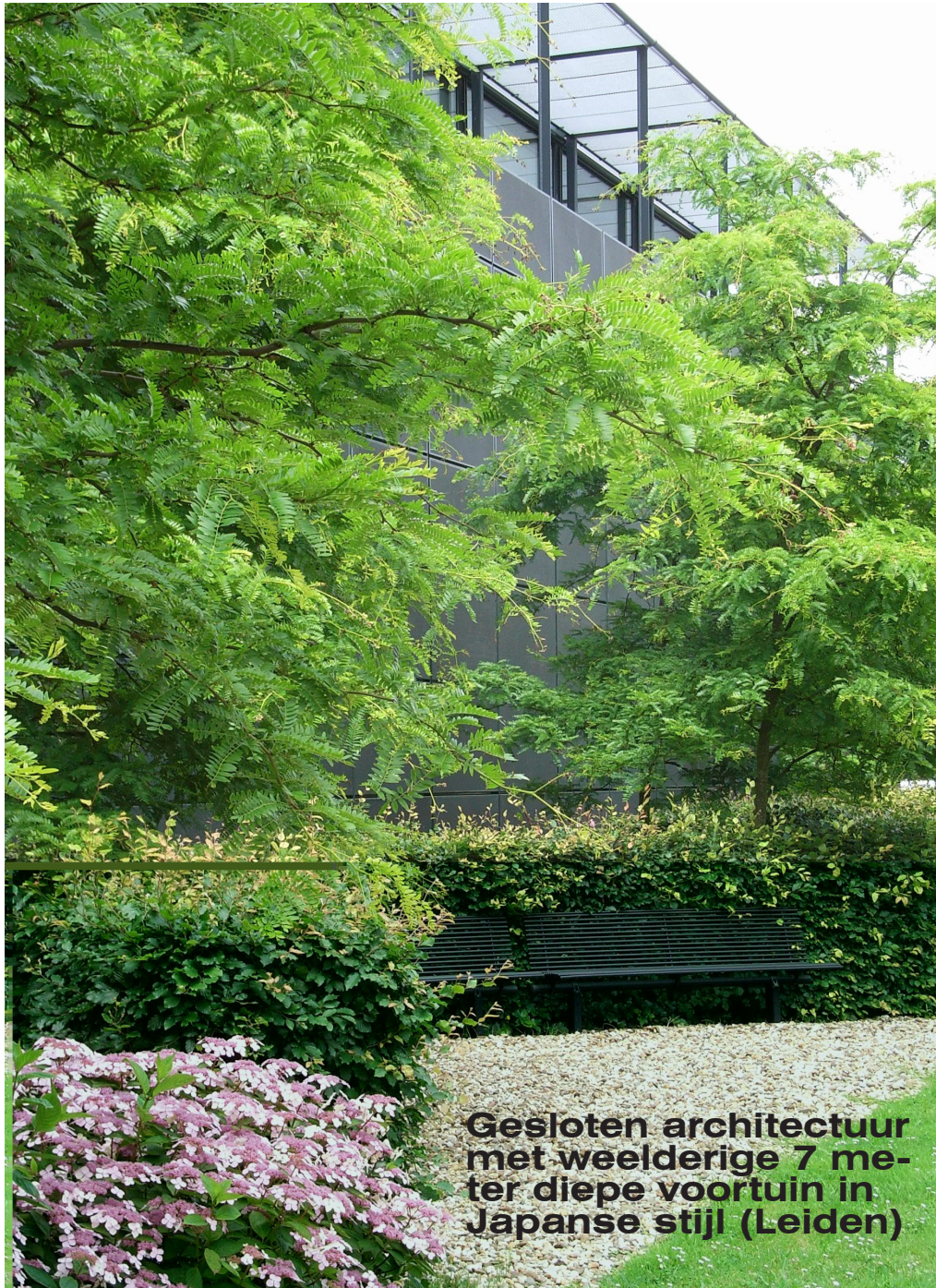


Gevel suggestie voor de het complex Meerzicht aan het eind van de centrale laan Eeser gaard

Milieu

In het kader van het milieu wordt sterk gepleit op de kavel bomen te planten voor de CO2 reductie. Roelofs Planontwikkeling BV en de gemeente hebben de ambitie duurzaamheidsplans aan te bieden aan de te vestigen ondernemers. Indertijd is sterk ingezet op het terugdringen van het energiegebruik door de aanleg van het UR Cool systeem (spreek uit als *You Are Cool*), waarmee met het koude dieptewater van Eeser Meer bedrijfsruimten kunnen worden gekoeld. Dat vermindert de uitstoot van warmte bij mechanische koeling. Met de koelende werking van het dieptewater van het 60 ha grote Eeser Meer levert dit een bijdrage tegen hittestress. De koeling van het oppervlakte water van Eeser Meer draagt daar ook aan bij, met name bij het bestrijden van warmte pieken.

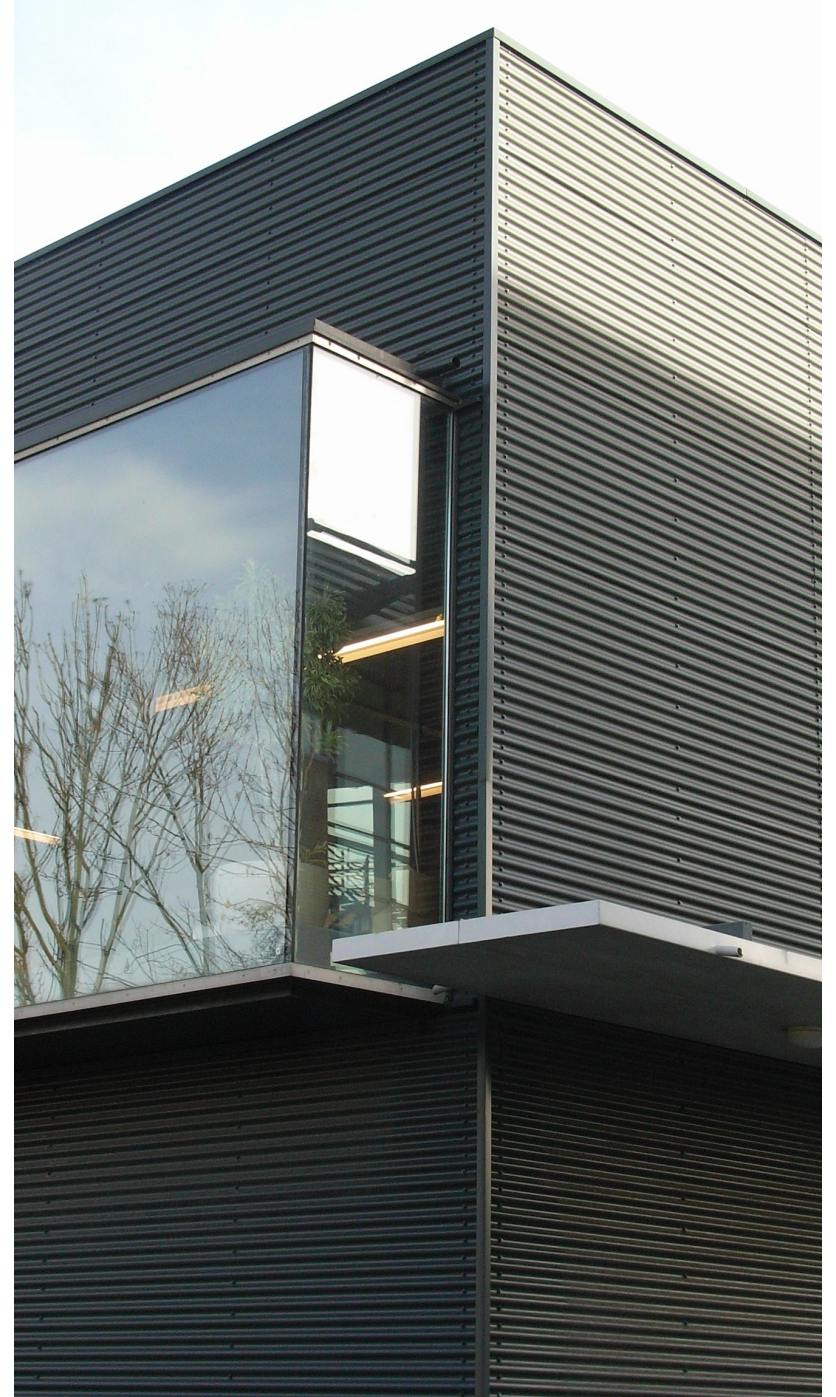
In juni 2019 heeft de gemeenteraad de Startnotitie *Regionale Energietransitie West-Overijssel* (RES) vastgesteld. In die startnotitie spreken provincie, gemeenten en waterschappen in West-Overijssel uit met elkaar, maatschappelijke partners en inwoners een strategie te ontwikkelen die er voor zorgt dat er voldoende warmte (en koeling) beschikbaar komt voor bedrijven en gebouwen. Dat biedt kansen voor Eeserwold. Betrokken partijen hebben de ambitie binnen Eeserwold te onderzoeken of de vestiging van waterstof-opwekking kan worden gerealiseerd, voor woningen en bedrijven, aansluitend zonne- en wind perspectieven. Daarover is overleg met Rendo. Voor de beeldkwaliteit daarvan wordt uitgezien naar onderscheidende architectonische uitwerkingen waarin de milieukundige ambities tot uitdrukking komen. Een fraai voorbeeld hiervoor biedt het gebouwtje van het UR Cool systeem, waarin de sprankelende kristallijne architectuur in koel blauw dit verbeeldt.



4 Diversiteit van werkgebouwen: impressies van de rijkdom van hedendaagse werkgebouwen







Distributie-centrum, groene setting





Referentie beeld voor het Landmark met maximale openheid en uitstraling, Glaspaleis Schunk, arch. Fritz Peutz, gebouwd 1935 in Heerlen, dit Glaspaleis is enige jaren terug volledig gerenoveerd, met nieuwe beglazing-techniek, tegen hitte en koude, dit gebouw is de trots van Heerlen, licht in de stad



Referentie beeld voor een Landmark met plastic: open plint en in de hogere lagen kan door functies als bioscoop enz. een dicht gevelbeeld noodzakelijk zijn, Musis Arnhem 2018, architect Van Dongen-Koschuch

