

## Wijziging Welstandsnota - Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30-11-2021, nummer 2021-RAAD-00055;

*besluit:*

Het Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg van 18 augustus 2021 vast te stellen en de Welstandsnota Steenwijkerland te wijzigen, zodat het Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg van 18 augustus 2021 het Beeldkwaliteitsplan van 2005 gedeeltelijk vervangt.

Deze wijziging van de Welstandsnota treedt in werking de dag na bekendmaking in het Gemeentebblad.

### Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg



### 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 heel Eeserwold te begeleiden door ruime voortuinen die als een eenheid worden ontworpen. In Eeser Landgoed en Eeser Buiten zijn de voortuinen 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 en de ruime beschikbaarheid van het omringende groen en water.

De rijbanen door het hele plan krijgen een materialisatie in asfalt, sober en degelijk. Daar waar mogelijk zijn de dimensies van de rijbanen beperkt gehouden. In de woongebieden zijn zij grotendeels 4,5 meter

breed. Ook het oppervlakte 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 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.

### **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.

## **Eeser Landgoed**

### **Typologie**

Eeser Landgoed vormt de noordelijk hoofdtoegang tot Eeserwold. 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.

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. De scheiding tussen openbaar en privaat wordt gerealiseerd met hagen en/of smeedijzeren hekken.

## **Eeser Buiten**

### **Typologie**

Eeser Buiten is gericht op het waterlandschap, aan de noordzijde de kreken, aan de zuidzijde de grote waterpartij. Door een gebogen waterpartij wordt het plandeel in twee eenheden gedeeld. Beide delen krijgen een openbaar landhoofd aan het water, een aan het krekenschap en een aan de grote waterpartij.

Ook Buiten heeft een indeling met gebogen lanen. Hier zijn de lanen echter naar buiten gericht, naar het waterlandschap en de Steenwijker Aa. De vormgeving is strakker dan op Landgoed, meer geometrisch met scherpe hoeken.

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 tuinen krijgen een open karakteristiek.

## **Eeser Landgoed**

Ontwerpvisie - hier staan de meest rianten, formele huizen op grote percelen in veel groen met solitaire bomen.

### **Ontwerpeenheden**

- Vrijstaande villa's in een groene tuin
- Classicistische architectuur of een eigentijdse vertaling hiervan
- Afscheiding naar de straat middels hagen zoals beukenhagen, tuinmuren of hekwerk met toegangspoort met een maximale hoogte van 180 centimeter
- Bijgebouwen gesitueerd voor de voorgevellijn van de woning meeontwerpen in stijl met de woning

### **Volumes**

- Eén of twee bouwlagen met kap

- Vrijstaande volumes met grote voortuinen in een regelmatig ritme langs de weg
- De woningen staan in of achter de rooilijn

#### **Gevelbeeld**

- Opgaande gevels in classicistische architectuur of een eigentijdse vertaling hiervan
- De voorgevel is representatief naar de straat
- Bij hoekpercelen moeten de naar de straat gerichte zijgevels ook representatief zijn

#### **Detailering**

- Zorgvuldige detailering, afgestemd op de gekozen architectuur

#### **Materiaal- en kleurgebruik**

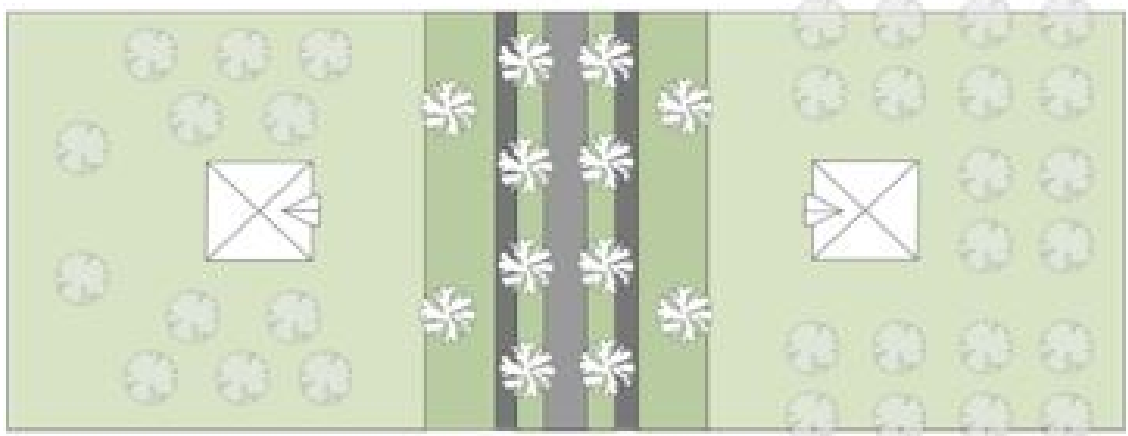
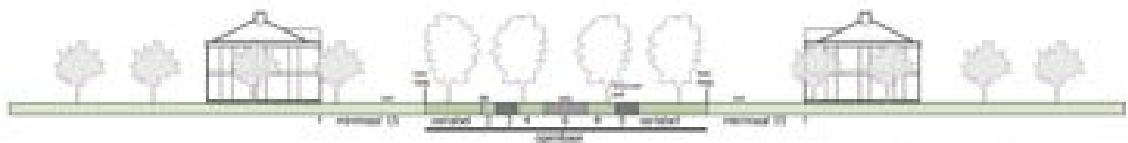
- Gebruik van natuurlijke traditionele materialen; kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien uitgevoerd als houtgelijkend profiel passend bij de architectuurstijl, dus voorzien van afmetingen die ook voorkomen bij houten kozijnen en een rechte verbinding tussen stijl en regel
- Gevelmateriaal overwegend baksteen (in tinten rood, bruin, paars, zwart) of wit stuc/sauswerk
- Kozijnen en timmerwerk, waaronder gevelbekleding en dakoverstekken wit of antraciet
- Kappen gedekt met gebakken pan (mat of matglans) in kleur donkergrijs of zwart of rieten kap
- Bij de bouwaanvraag hoort een inrichtingsplan van het perceel dat inzicht geeft in het volgende:
  - positionering van de bebouwing op het perceel
  - de oprit en aansluiting van paden op de openbare weg
  - materialisatie van de terreinverharding
  - omschrijving van de erfafscheidingen





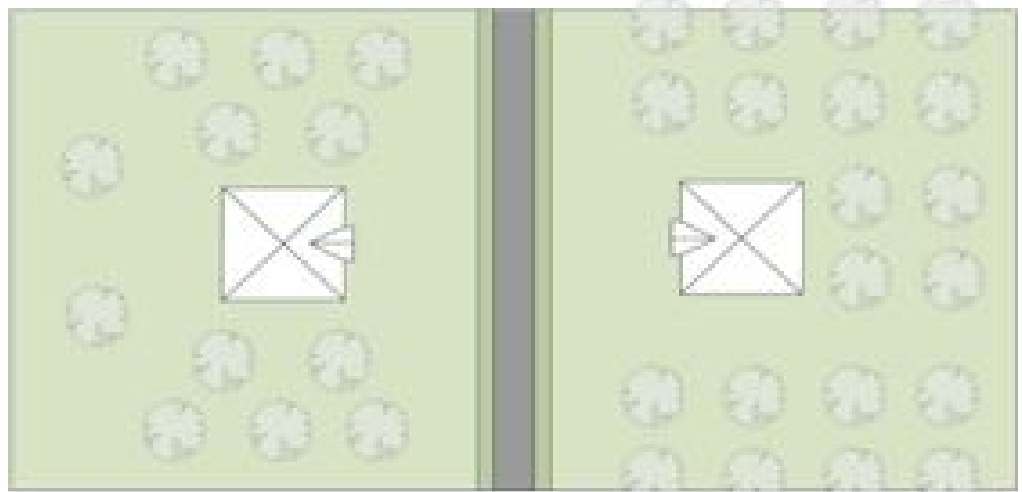
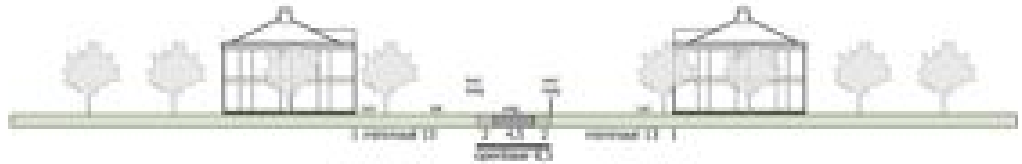
1

# Eeser Landgoed straatprofiel hoofdingang

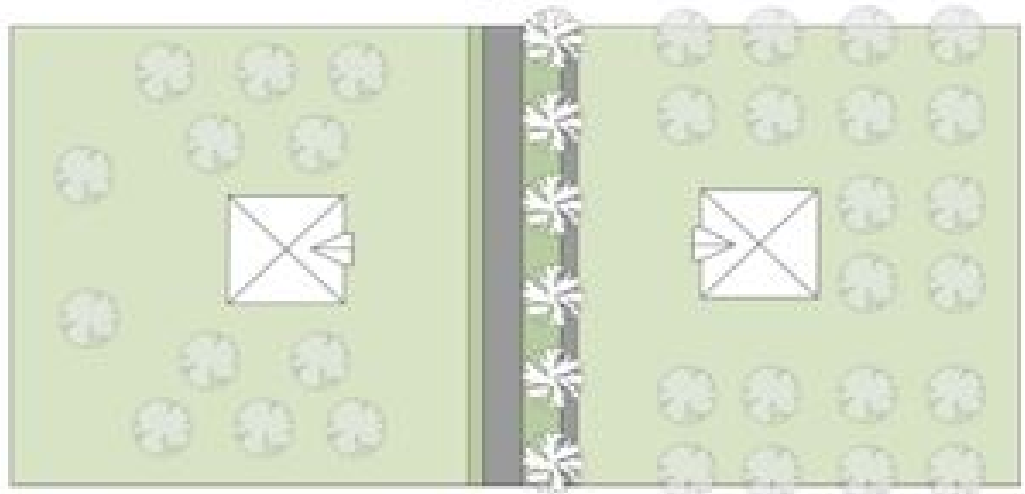
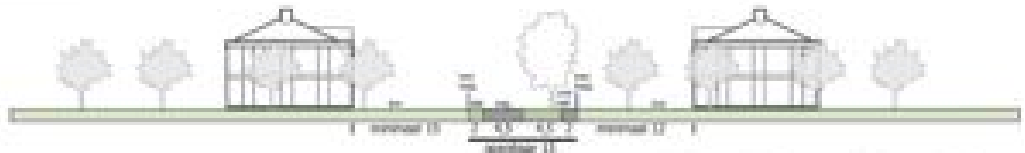




## 2 Eeser Landgoed straatprofiel laan

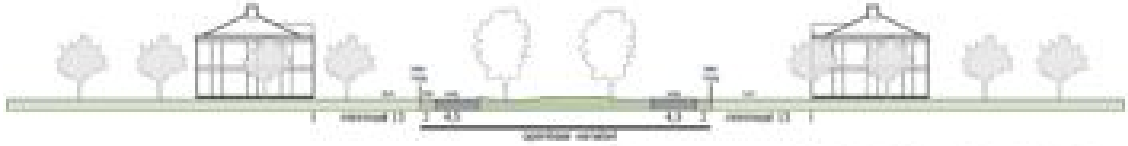


## 3 Eeser Landgoed straatprofiel laan naar buiten

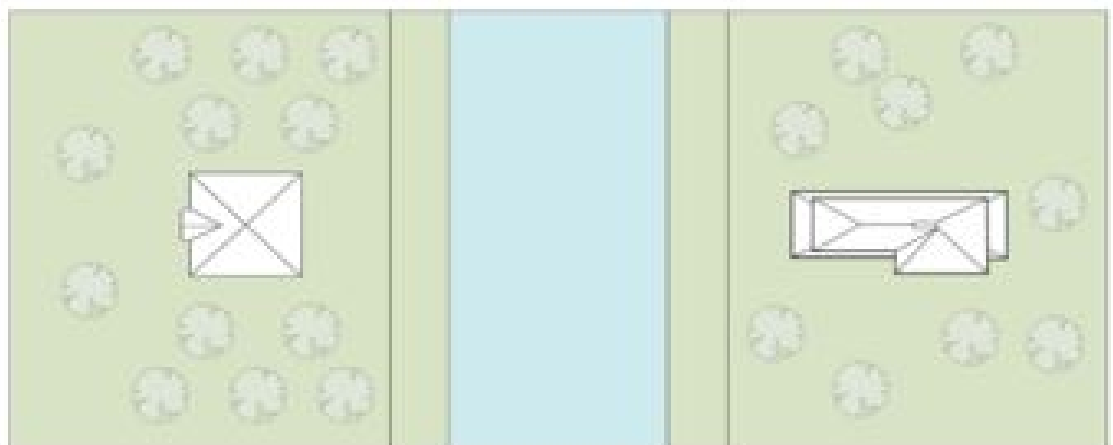




## 4 Eeser Landgoed straatprofiel plantsoen

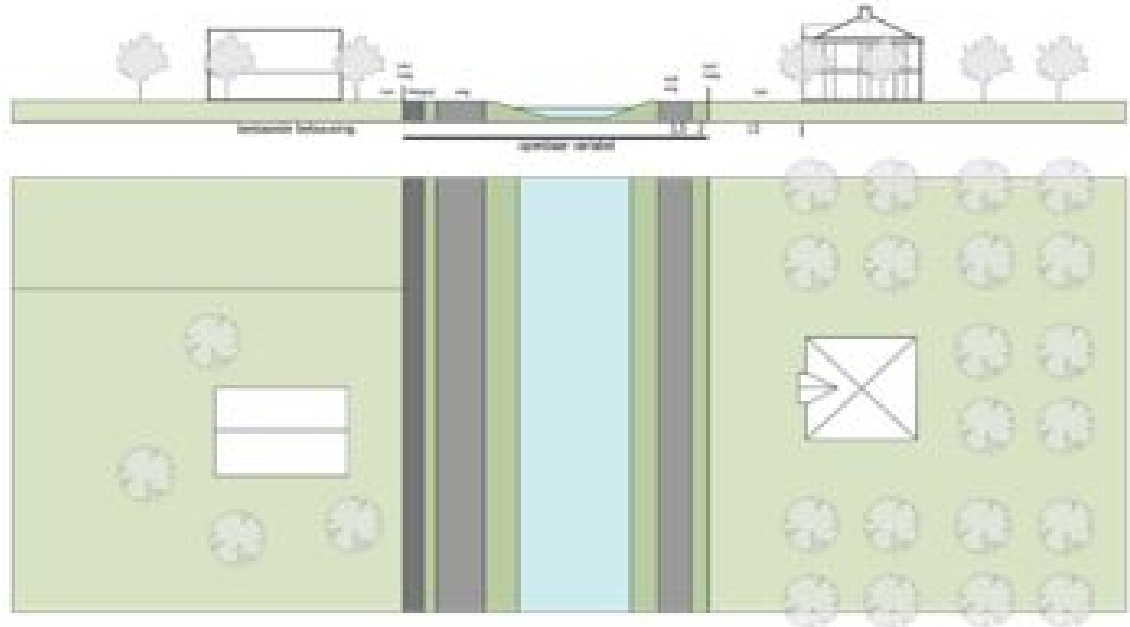


## 5 Eeser Landgoed straatprofiel kreek





## 6 Eeser Landgoed straatprofiel doorgaandeweg



### Eeser Buiten

Ontwerpvisie - in dit door mensen gecreëerde landschap staan moderne huizen met royale uitstraling. De architectuur is van veraf zichtbaar vanwege de oriëntatie op het water.

### Ontwerpeenheden

- Het vrijstaande huis en eventuele aanbouwen
- Lage hagen zoals beukenhagen, of lage tuinmuren (max 60cm hoog) als erfafscheiding naar de straat
- Bijgebouwen gesitueerd voor de voorgevellijn van de woning meeontwerpen in stijl met de woning

### Volumes

- Samengestelde vorm van verschillende rechthoekige volumes, waarvan minimaal 1 volume langgerekt is
- 
- Eén of twee bouwlagen met kap
- Verschillende kapvormen mogelijk, maar altijd met overstekken van minimaal 60 cm
- Woningoriëntatie kan zowel evenwijdig met de rijweg als haaks op de rijweg

### Gevelbeeld

- Veel en/of grote gevelopeningen met name richting het water en ter plaatse van duidelijk zichtbare/beeldbepalende gevels
- In de architectuur overheerst horizontaliteit, zoals bijvoorbeeld lange gootlijnen en/of horizontale gevelopeningen

### Detailering

- Zorgvuldige detailering, afgestemd op de gekozen architectuur

### Materiaal- en kleurgebruik

- Gebruik van natuurlijke traditionele materialen; kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien uitgevoerd als houtgelijkend profiel passend bij de architectuurstijl, dus voorzien van afmetingen die ook voorkomen bij houten kozijnen en een rechte verbinding tussen stijl en regel
- Eenduidige uitstraling per woning
- Moderne bij woonhuisarchitectuur passende materialen en traditionele materialen

- Kappen gedekt met gebakken pan of leien in kleur donkergrijs of zwart, mat of halfglans, of riet afgedekt
- Bij de bouwaanvraag hoort een inrichtingsplan van het perceel dat inzicht geeft in het volgende:
  - positionering van de bebouwing op het perceel
  - de oprit en aansluiting van paden op de openbare weg
  - materialisatie van de terreinverharding
  - omschrijving van de erfafscheidingen

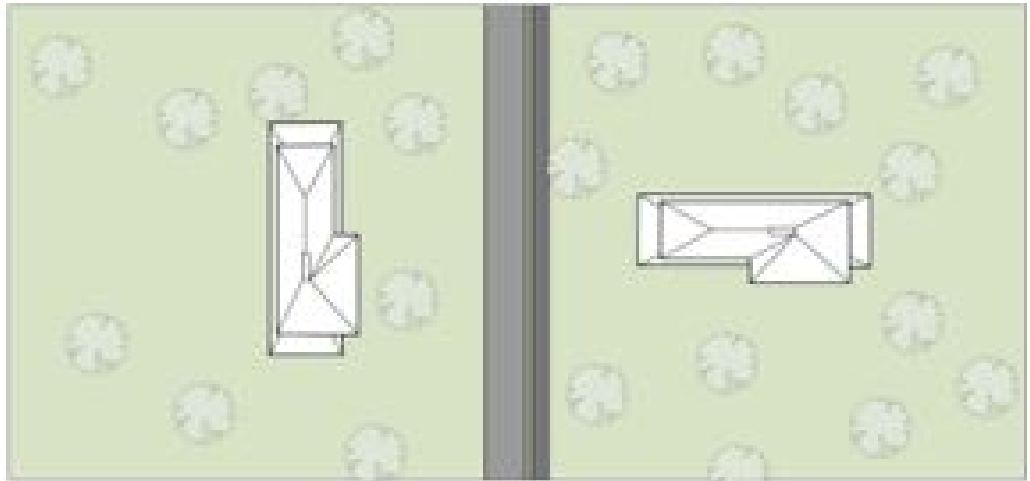
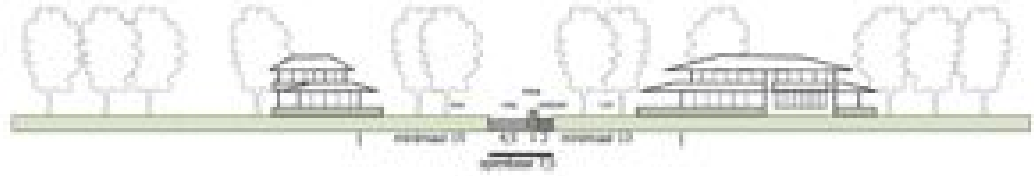






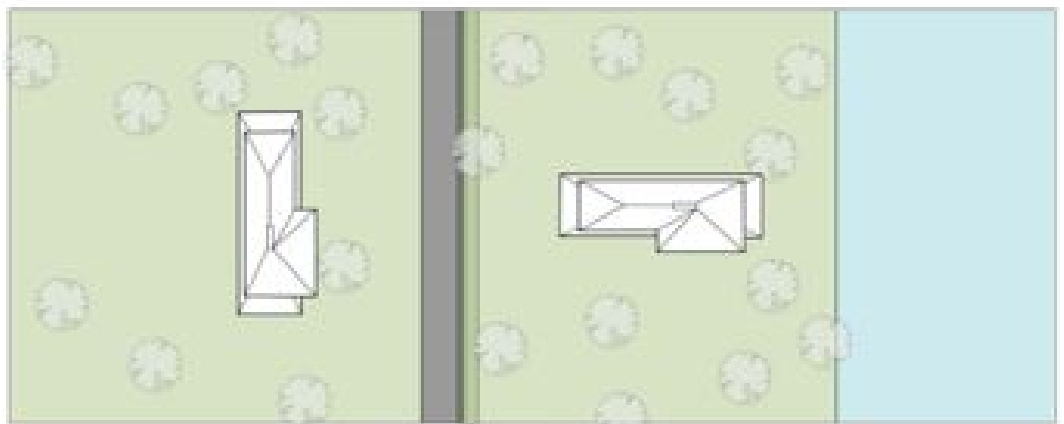
# 7

## Eeser Buiten straatprofiel laan naar Eeser Aa



# 8

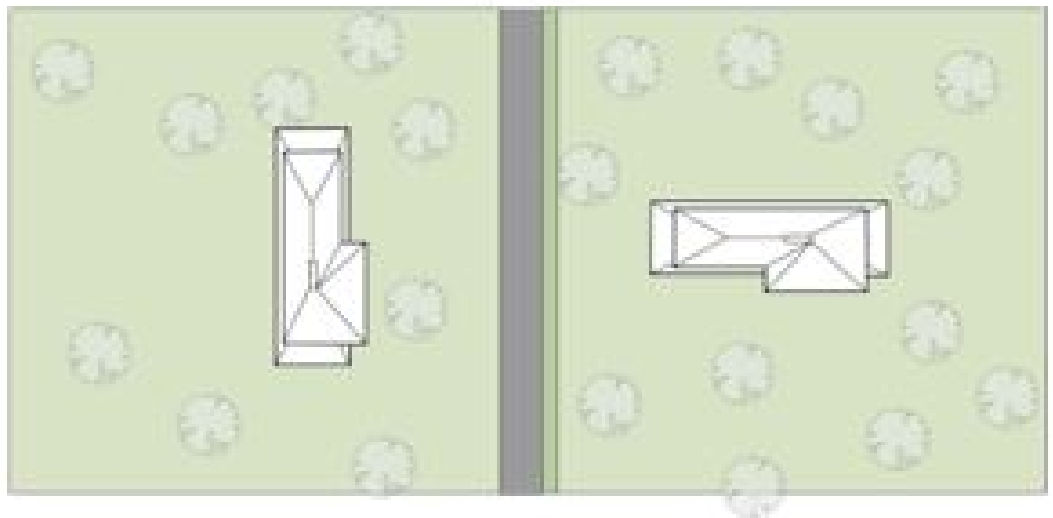
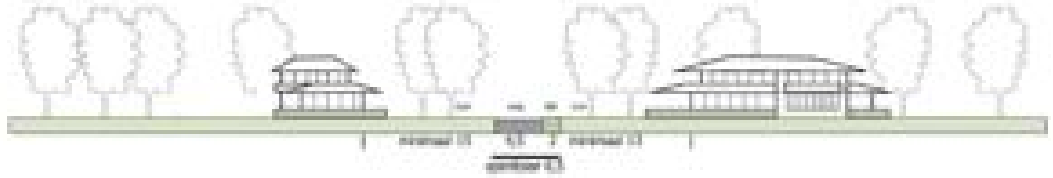
## Eeser Buiten straatprofiel laan noordrand





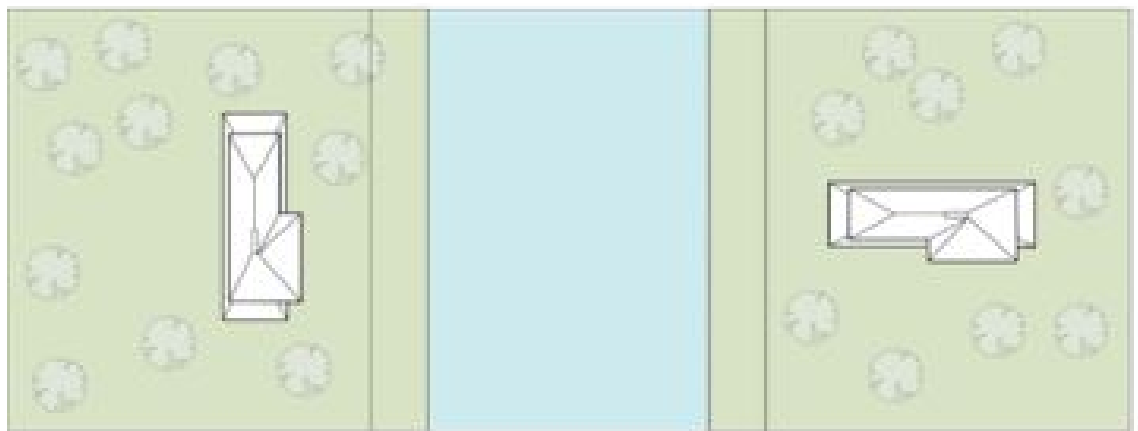
# 9

## Eeser Buiten straatprofiel laandoorlaagbouw



# 10

## Eeser Buiten straatprofiel interne kreek



*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2021,*

*De raad voornoemd,*

*de griffier,  
A. ten Hoff*

*de voorzitter,  
J.H. Bats*