

BKP

Beeldkwaliteitsplan “De Nieuwe Post” Oldenzaal

24-01-2024



Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de locatie “De Nieuwe Post” te Oldenzaal.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de openbare ruimte en de bebouwing met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De in dit plan geformuleerde architectonische richtlijnen vormen voor de ontwikkelaar, gemeente, architecten en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking. De richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambitie en uitgangspunten van de Gemeente Oldenzaal overeind blijven en worden versterkt. Zowel de concrete als abstracte richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevende startpunten voor een dialoog tussen ontwerper en het Kwaliteitsteam, waarin op inhoudelijke gronden gezocht wordt naar de beste manier om het beoogde doel te bereiken. Het beeldkwaliteitsplan is daarnaast vooral ook een inspiratiebron. Het geeft een indruk van de beoogde sfeer en kwaliteiten van De Nieuwe Post.

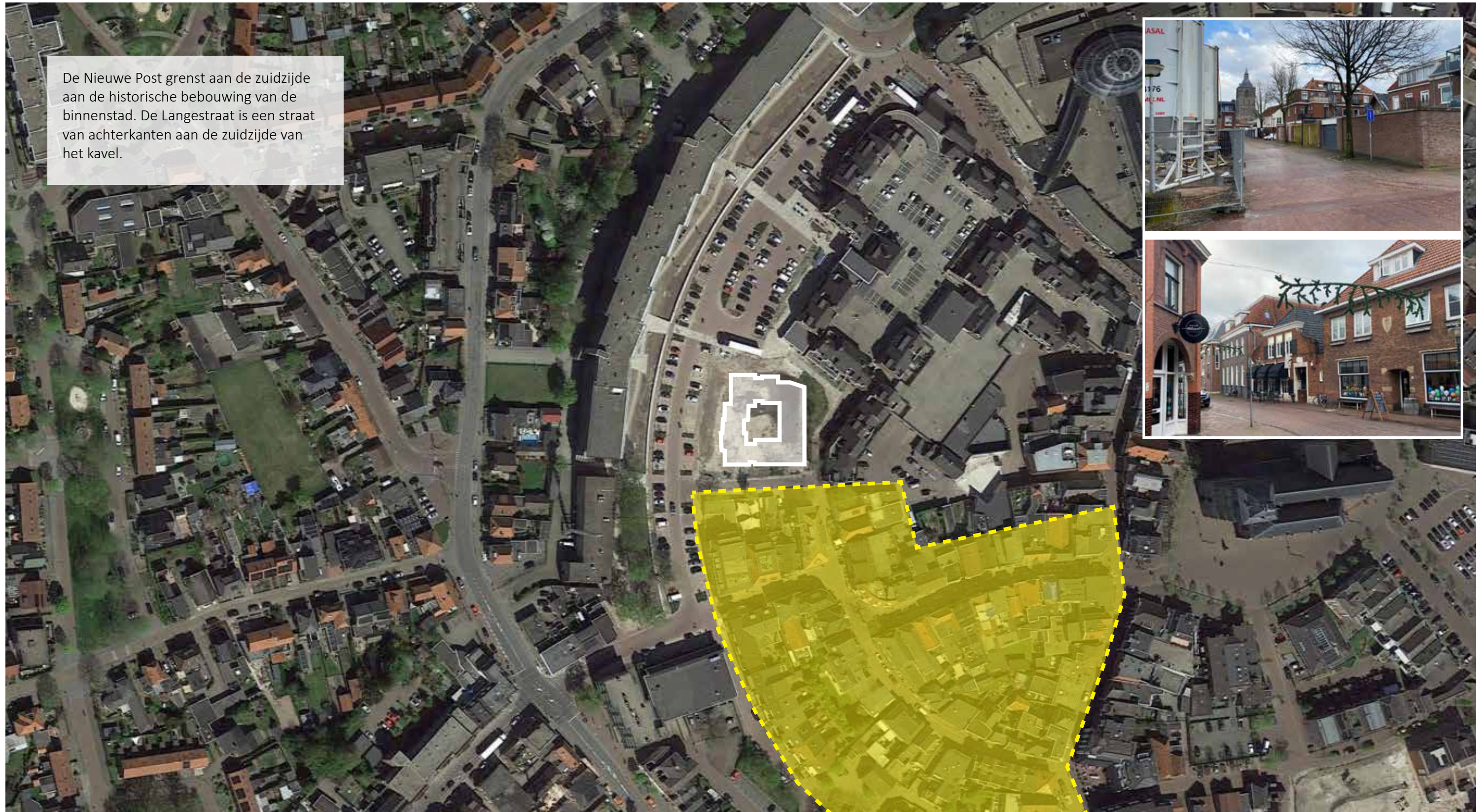
De opbouw van dit beeldkwaliteitsplan is als volgt:

1. Analyse gebied
2. Historie
3. Stedenbouwkundig vertrekpunt
4. Programma vanuit nota van uitgangspunten
5. Programma en massastudie
6. Beeldkwaliteitseisen
7. Uitgangspunten architectuur
8. Welstandscriteria

Plangebied	4
Locatie omliggende bebouwing	5
Historie	8
Stedenbouwkundig vertrekpunt	15
Programma vanuit nota van uitgangspunten	18
Programma en Massastudie	21
Vlekkenplan	31
Beeldkwaliteitseisen - algemeen	37
- uitgangspunten architectuur	38
- uitgangspunten openbare ruimte	42
Uitgangspunten architectuur	43
Inspiratiebeelden	47
Bronvermelding	48

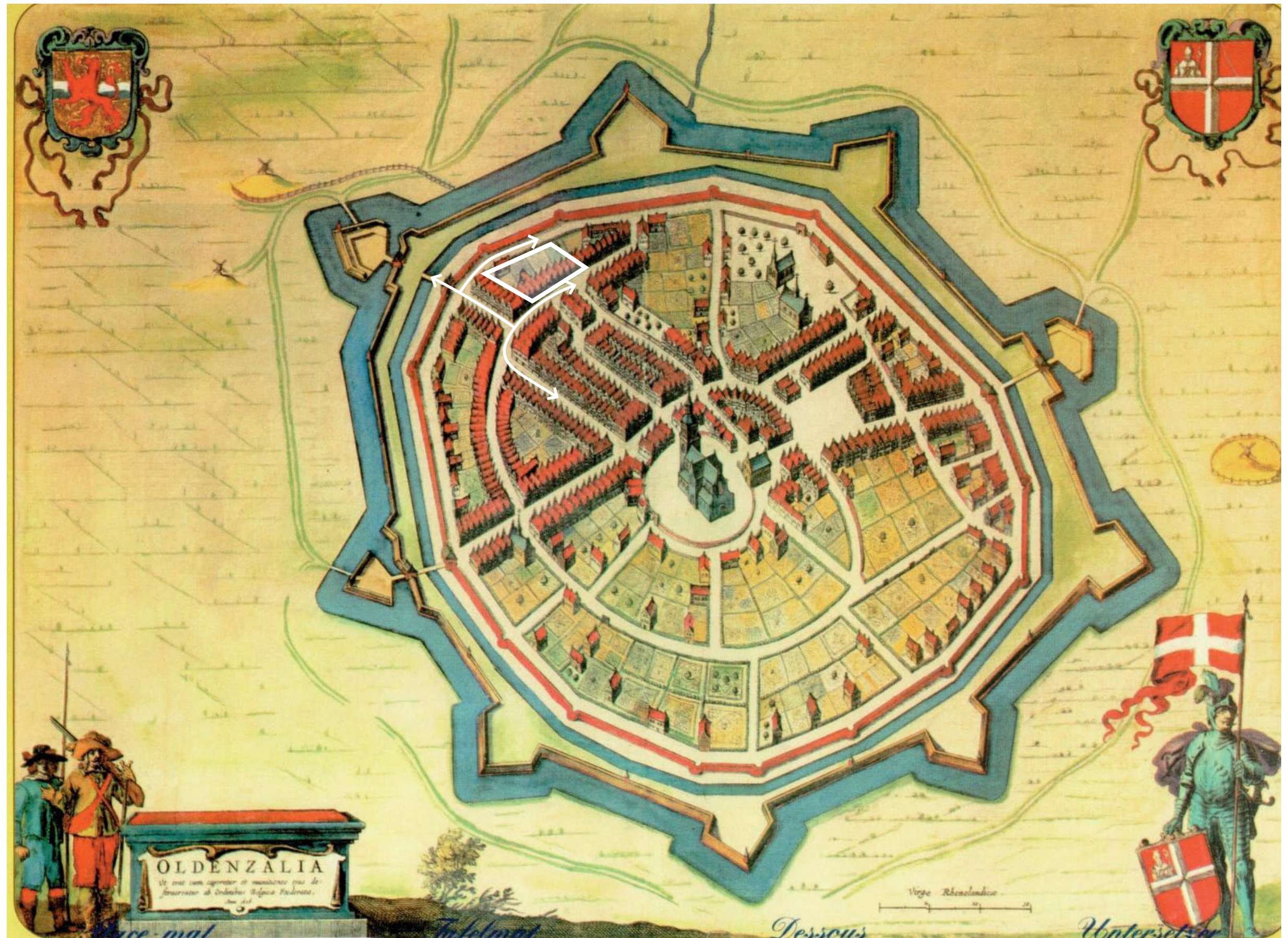








Historie













Oldenzaal is een stad met een rijke geschiedenis, die omstreeks 1250 stadsrechten kreeg. De sporen van het middeleeuwse Oldenzaal zijn nog overal zichtbaar: in het stratenpatroon, in de bijna ronde plattegrond, en natuurlijk in de monumentale Sint-Plechelmusbasiliek, die zijn naam ontleent aan de Ierse missionaris die op dezelfde plaats al in de achtste eeuw een kerkgebouw liet oprichten. De karakteristiek van de binnenstad zit hem in het stratenpatroon, de grootte van de kavels en het silhouet van de bebouwing, en niet in een historiserende bouwstijl.

De binnenstad van Oldenzaal kent vooral gebouwen met twee lagen en een kap. Aan de randen van de Singel en de tangenten zijn de gebouwen deels hoger. Voor de gebouwen ter plekke van 'In den Vijfhoek' variëren de hoogtes tussen twee lagen en een kap en drie lagen en een kap.

Wonen draagt bij aan de verlevendiging van de binnenstad. Naast vernieuwende woonconcepten zouden woningen die op het klassieke herenhuis lijken het goed doen (Masterplan binnenstad Oldenzaal). Juist het wonen op maaiveld moet de verbinding zoeken met de openbare ruimte.

Het plan "De Nieuwe Post" dient de historische structuur te respecteren en te herstellen/versterken. Grote uniform vormgegeven bouwblokken zijn strijdig met de aard van de plek. Met het perceleren wordt de verticale geleiding versterkt en de korrelgrootte zichtbaar. De "Oldenzaalse" schaal en korrelgrootte moet als leidraad dienen, ieder huis moet herkenbaar zijn als eenheid.

Stedenbouwkundig vertrekpunt:
MODEL DE NIEUWE POST

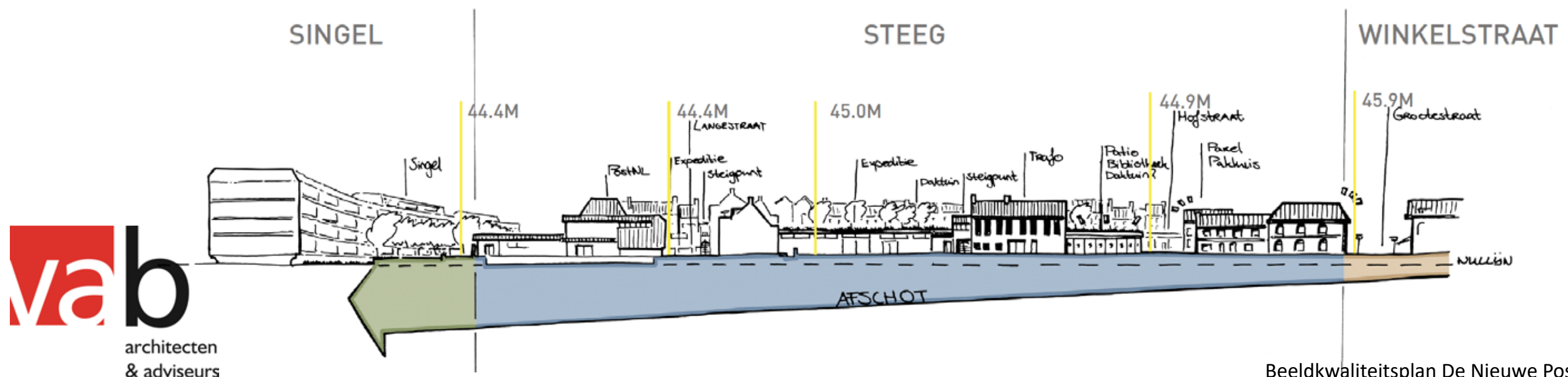
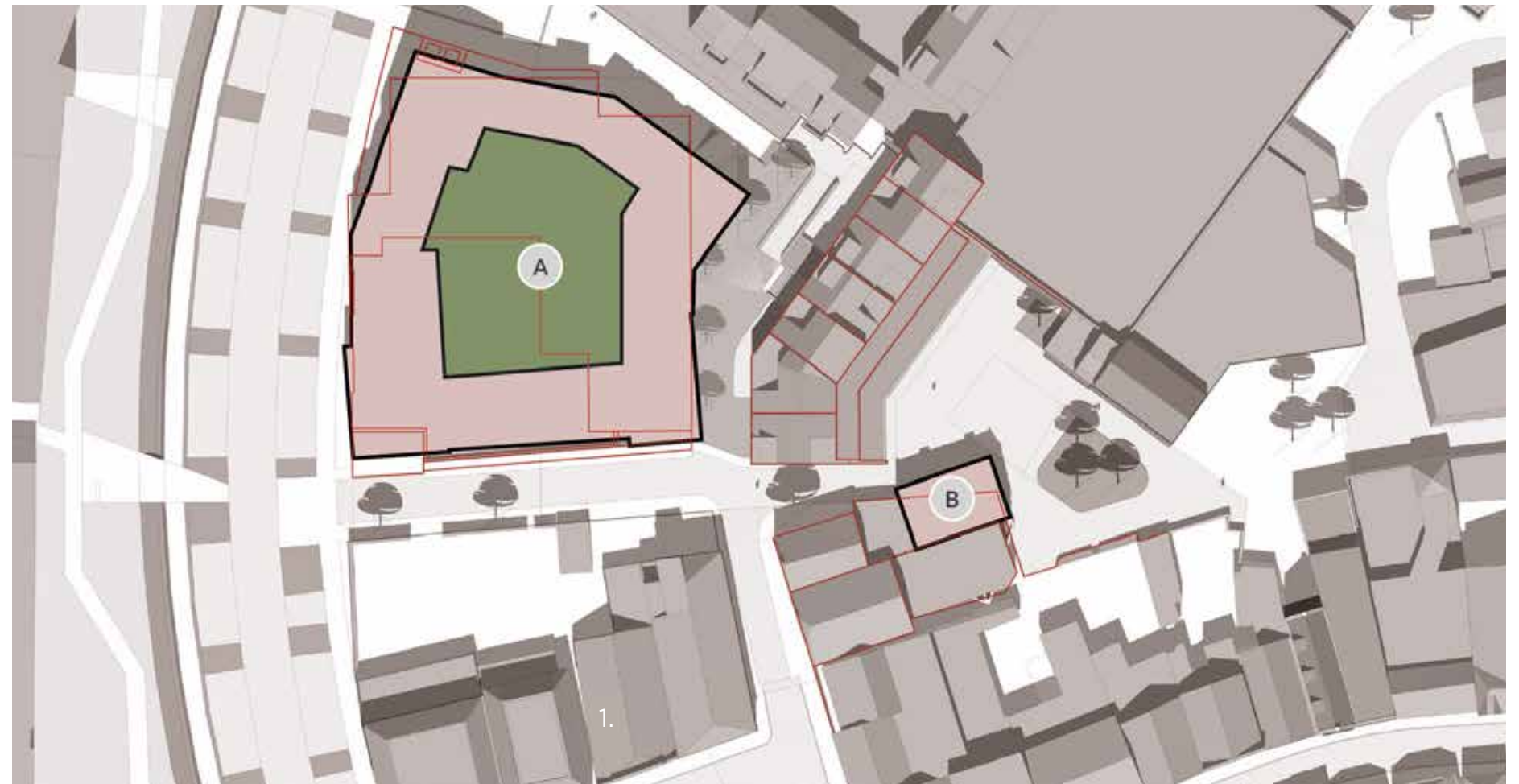
STEDENBOUWKUNDIG PLAN BURO MAAN

Model Nieuwe Post

Een bouwblok opgebouwd uit losse panden

Uitgangspunten Buro Maan;

- Losse panden die samen een bouwblok vormen
- Diversiteit in kappen en hoogte
- Overgang in hoogte en korrel van historische binnenstad naar Vestingstraat
- Straat maken aan zuidzijde
- Hoogte accent aan zijde 'In den Vijfhoek'



Programma vanuit nota van uitgangspunten

Programma vanuit Nota van uitgangspunten



Door VAB architecten is het model 'Nieuwe Post' vertaald naar een massastudie, waarbij rekening is gehouden met het hoogteverschil in het gebied. In dit ontwerp is uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen aan de oostzijde van het plangebied. Op de kop aan de noordzijde van de Vestingstraat kan met 4 bouwlagen met kap het hoogteaccent worden gecreëerd. Doordat dit deel lager ligt dan het omliggende gebied, is dit hoogteaccent passend.

Programma

Vanuit haar maatschappelijke doelstelling is de Herstructurerings Maatschappij Overijssel van plan om in het plangebied niet enkel woningen te realiseren voor de reguliere koopsector. Zo is HMO in contact gekomen met een zorginstelling die zich graag met woonzorgseenheden wil vestigen op de voormalige Post NL locatie. Een levendige binnenstad is een aantrekkelijke omgeving voor zorgbehoevenden. WBO en de gemeente hebben aangegeven dat er ook behoefte is aan een 'huiskamer van Oldenzaal' voor alle inwoners en specifiek voor de huurders van de tegenover de Vestingstraat gelegen Walgaardenflat. Daarnaast wil HMO ruimte geven aan commerciële ruimte, met per saldo een kleiner oppervlak dan de retail die door de sloop van het Post NL gebouw en de doorgang is komen te vervallen. Vanuit dit perspectief en binnen de kaders die genoemd zijn in de massastudie, kan volgende programma worden geprojecteerd op het plangebied van de beoogde Nieuwe Post locatie:

- 33 woonzorgseenheden;
- ca. 21 appartementen;
- 491 m² commerciële ruimte;
- 230 m² huiskamer van Oldenzaal;

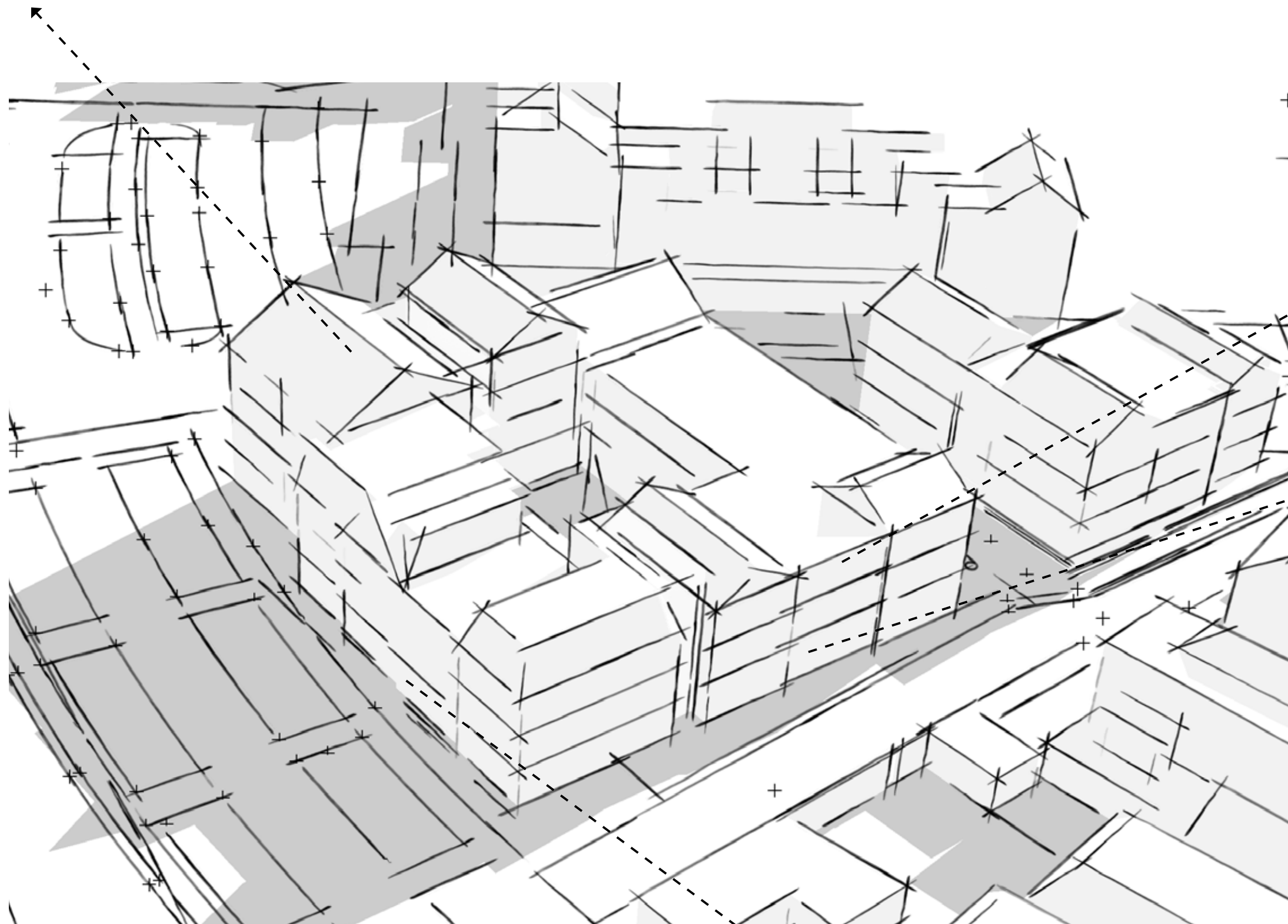
Aansluiting openbaar gebied vanuit Nota van uitgangspunten



Het openbaar gebied rondom de beoogde locatie voor De Nieuwe Post, de doorgang naar de Deurningerstraat en het gebied hiertussen, inclusief het plein Langestraat, wordt als één geheel ontworpen en ingericht. Eén van de uitgangspunten voor de herinrichting van het openbaar gebied is het toepassen van verharding die aansluit bij de bestaande bestrating in het centrum van Oldenzaal. In het masterplan binnenstad, is groen en duurzaamheid benoemd als een van de vijf speerpunten voor de binnenstad. Het vergroenen van de stadssingel is een idee wat hieruit voortkomt. Door bij de inrichting van het openbaar gebied dit idee te continueren, zal de kwaliteit van het openbaar gebied in het westelijk deel van het stadscentrum versterkt worden. Met name het plein Langestraat, wat nu volledig verhard is, kan een positieve impuls krijgen op gebied van hittestress en waterberging door het toevoegen van groene aankleding. Dit kan eventueel gecombineerd worden met de bestaande hoogteverschillen in het gebied.



Hoogte accent geeft een kop aan het “in den Vijfhoek” plein en geldt als oriëntatiepunt voor publiek vanaf het Singelpark



Hoogte loopt af richting de historische binnenstad

Panden vormen samen een straatwand waarbij elke gebouwdeel individueel af te lezen is

Een groen binnenstedelijk milieu aan het nieuwe Singelpark waarbij de panden een herkenbare korrelgootte hebben. Het totaal heeft een herkenbare parcellering

TOTAAL

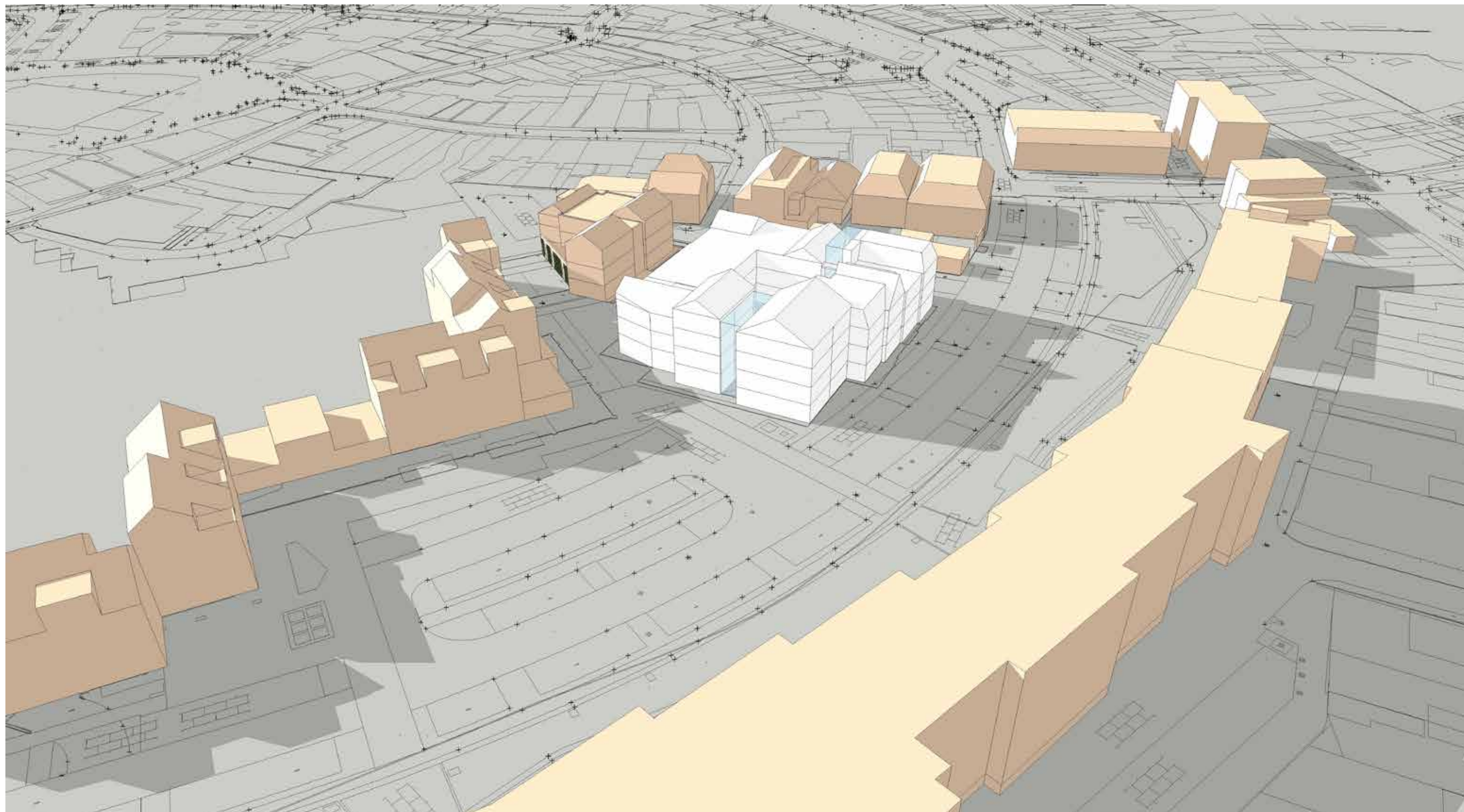
23 appartementen

33 zorgeenheden

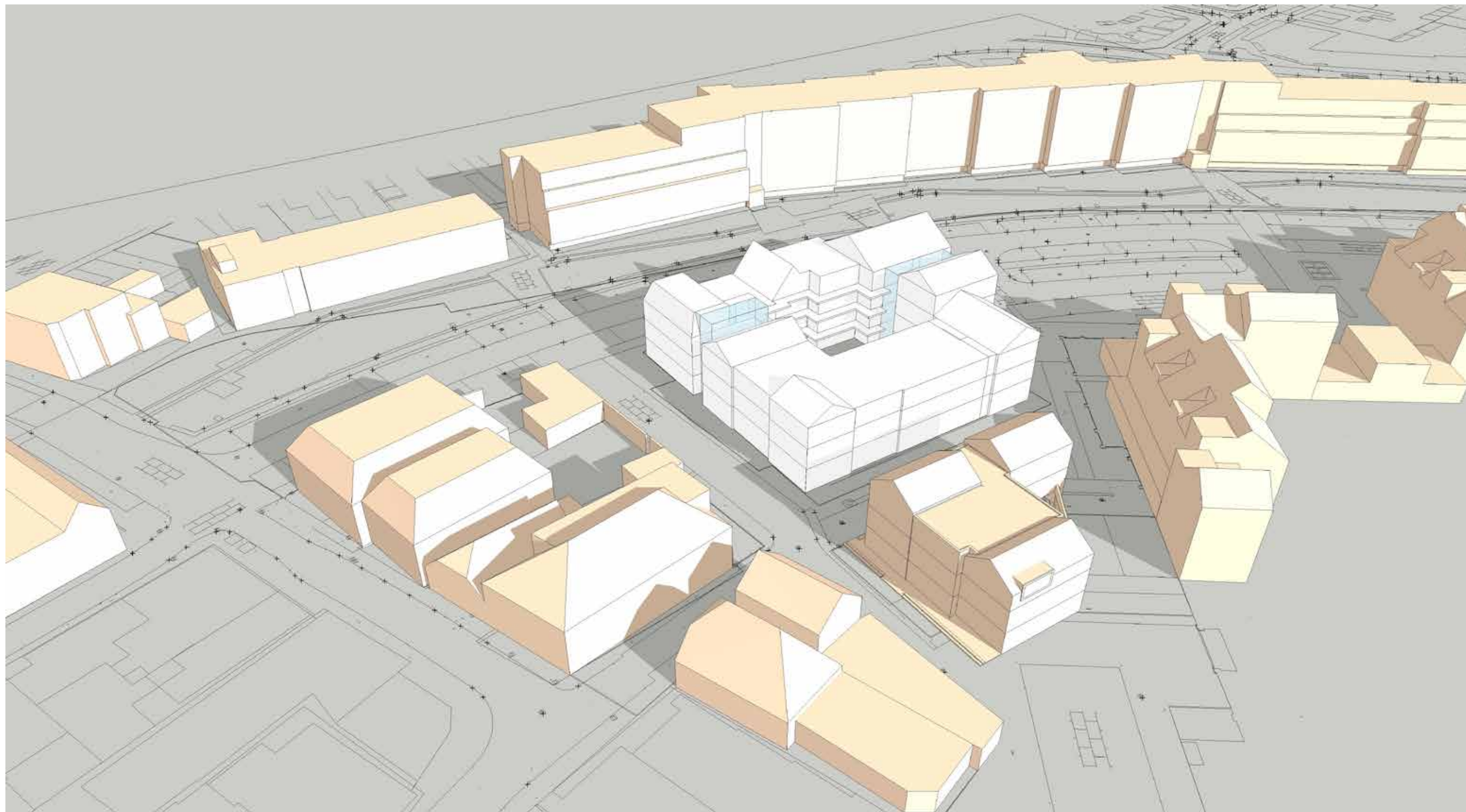
245 m² Huiskamer van Oldenzaal

491 m² bvo commerciële ruimte

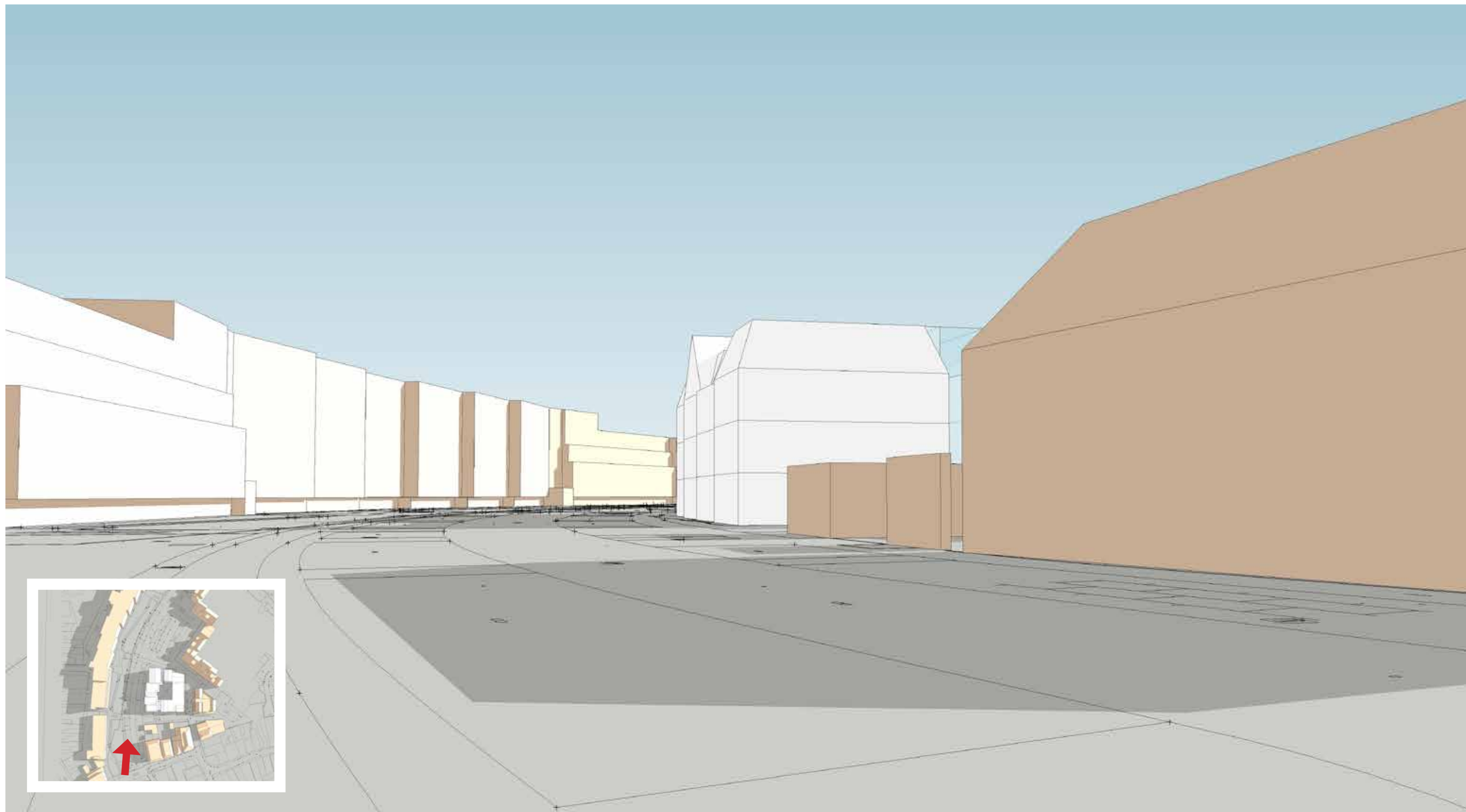




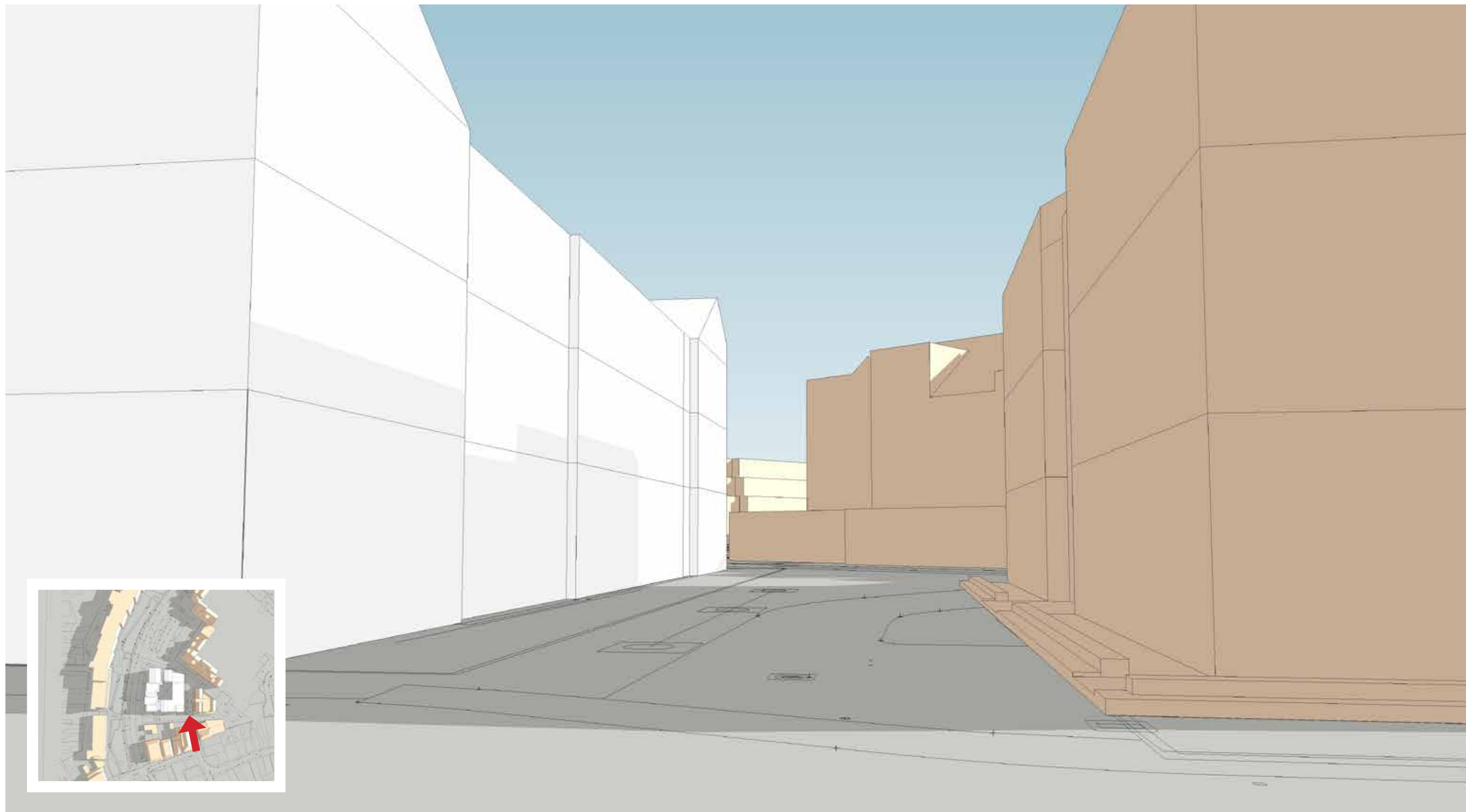
















- Huiskamer van Oldenzaal
- commerciële ruimte
- 6 appartementen

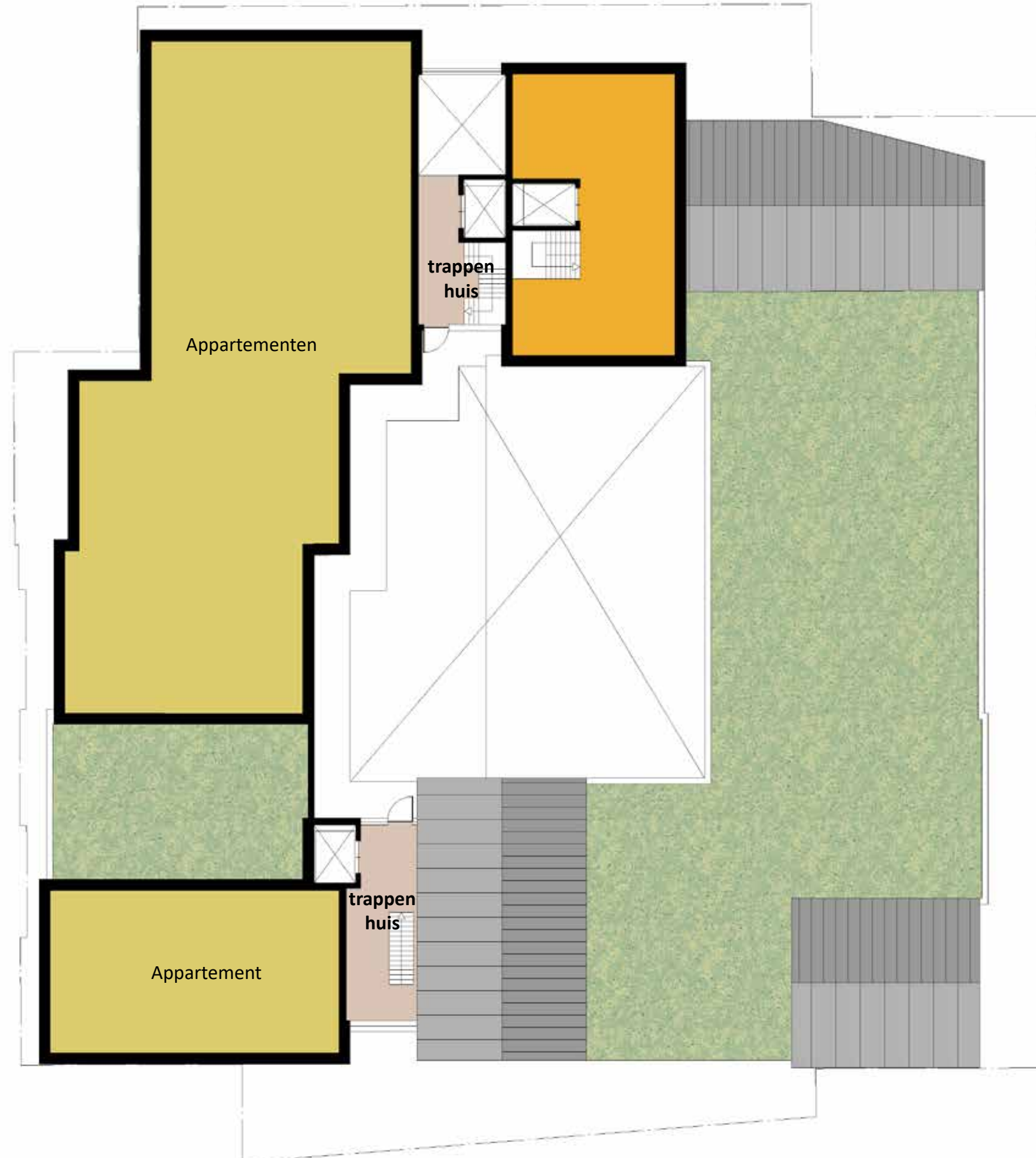
- 6 appartementen
- 16 zorgeenheden





- 6 appartementen

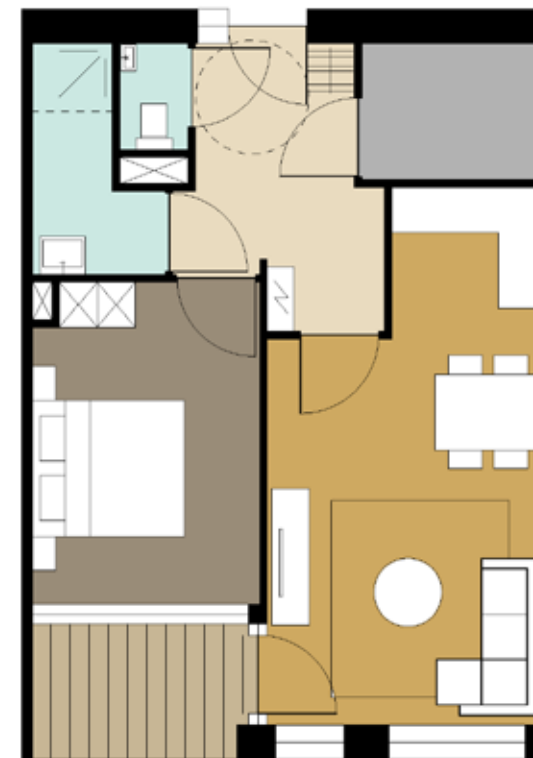
- 15 zorgeenheden



- 5 appartementen
- 2 zorgeenheden



appartement begane grond
entree straatzijde



appartement verdieping
entree galerijzijde

Beeldkwaliteitseisen

*Gesloten bouwblok met
duidelijke parcellering*

Diversiteit maar toch eenheid

*Variatie in kapvorm,
dakrandhoogte en
kozijnhoogte/glaslijn*

Hoekaccenten alzijdig

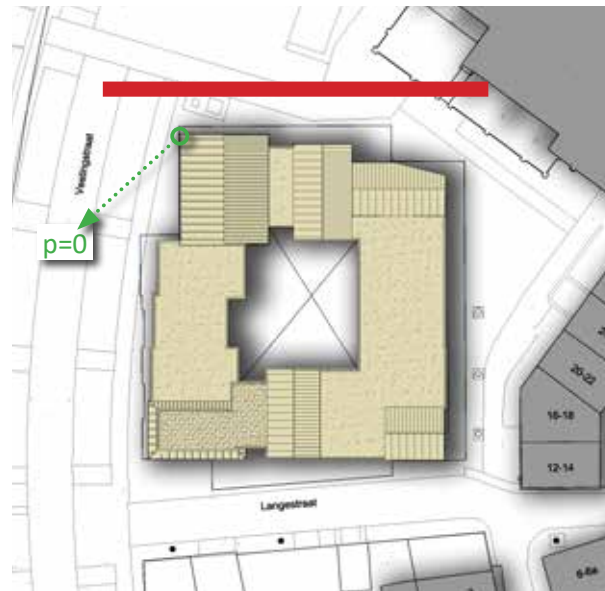
*Metselwerk architectuur met
aandacht voor detail in
aardetinten*

*Hoogteverschil maaiveld dient te
worden doorvertaald en zichtbaar
te zijn in de architectuur en
openbare ruimte*

*Buitenruimtes in de vorm van
loggia's binnen bouwvolume*

*Pakhuis uitstraling door
verticale geleding*

*Entree woningen begane grond
aan straatzijde*

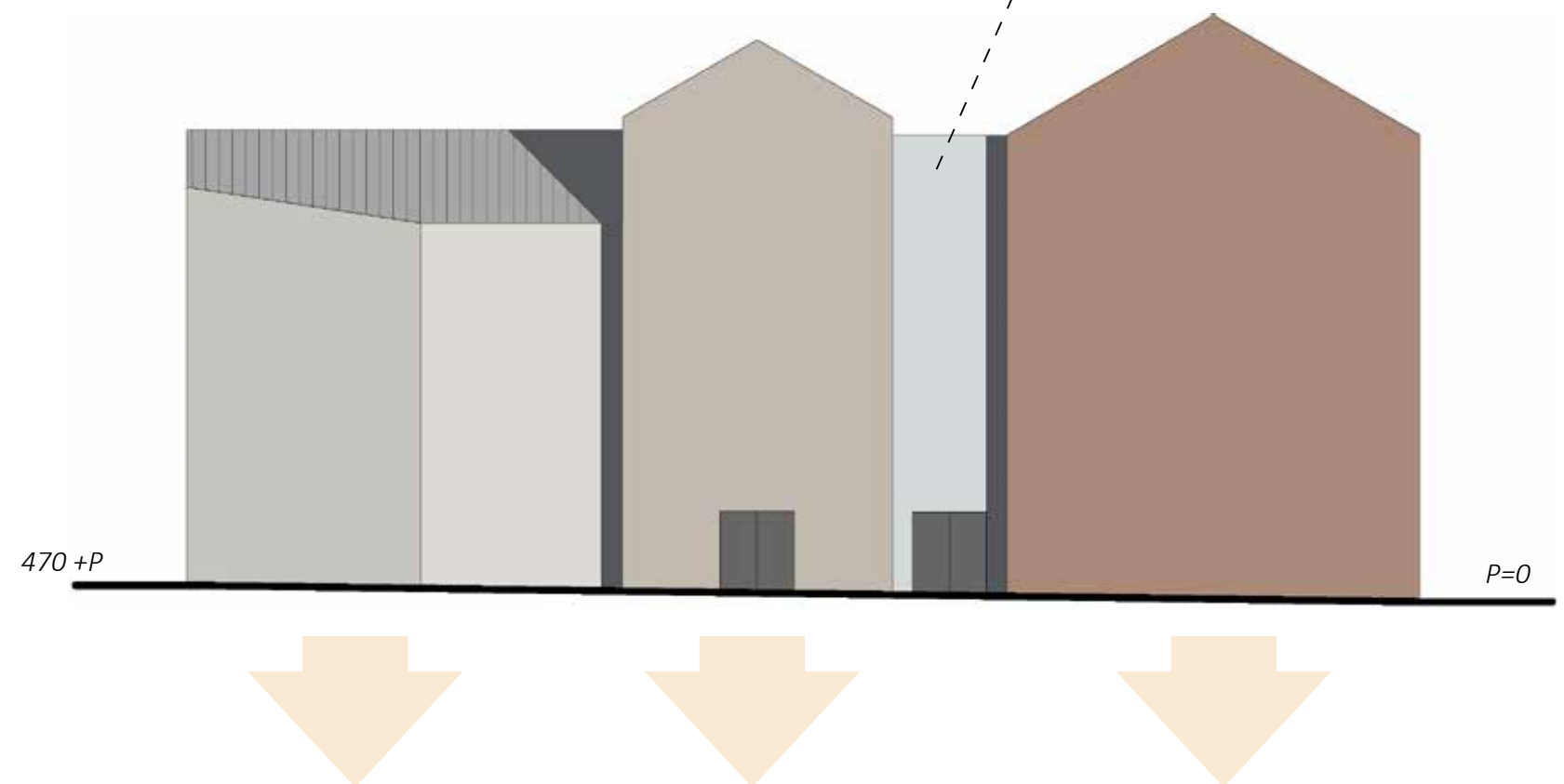


“Gevel met hoogteaccent”

Beeldkwaliteitseisen

Uitgangspunten Architectuur

*gevel trappenhuis
is ondergeschikt verbindingslement,
dit ook in materialisatie tot uiting brengen*



Massa en vorm
3 bouwlagen met kap
Zadeldak

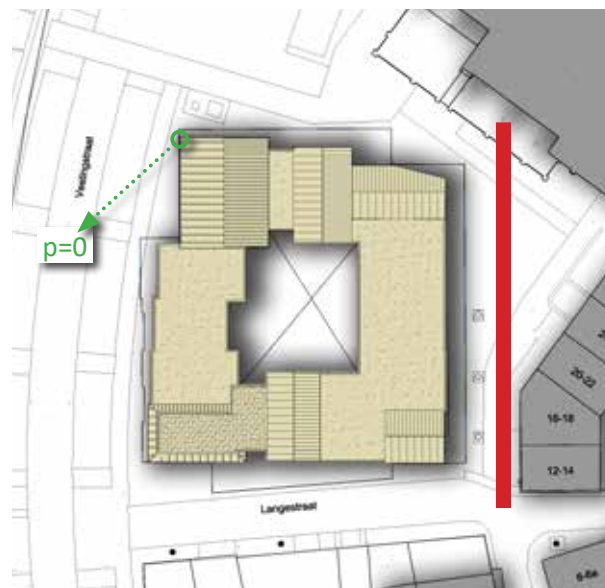
Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
4 bouwlagen met kap

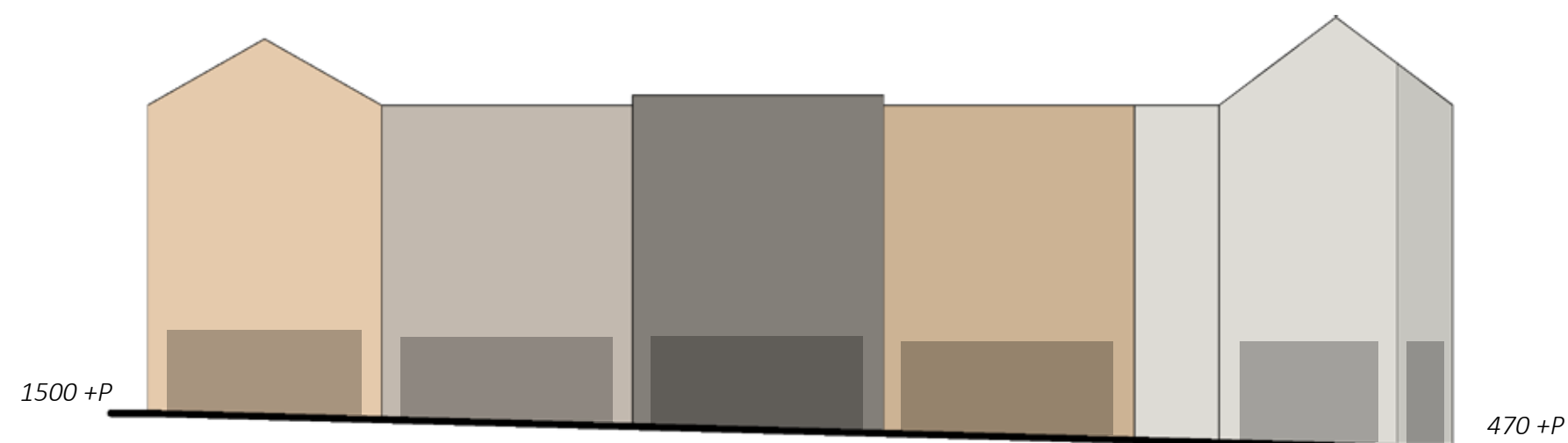
Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
4 bouwlagen met kap
Kap ca. 30 graden
Zadeldak

Buitenruimte
Als loggia binnen volume



“Gevel met commerciële plint en huiskamer”



Massa en vorm
3 bouwlagen met kap
Zadeldak

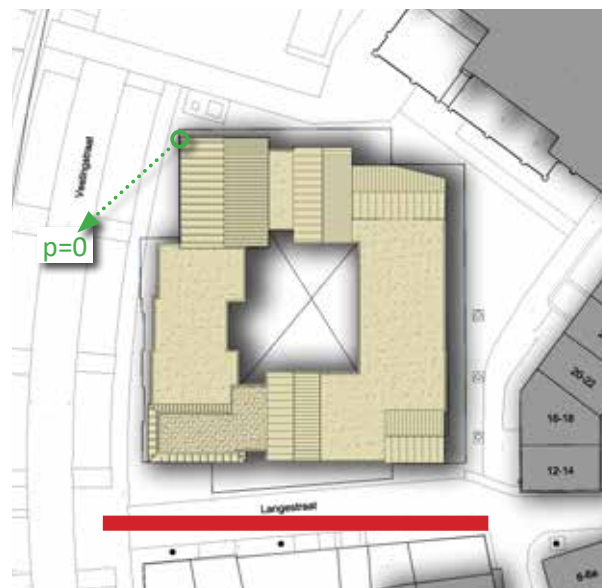
Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen plat

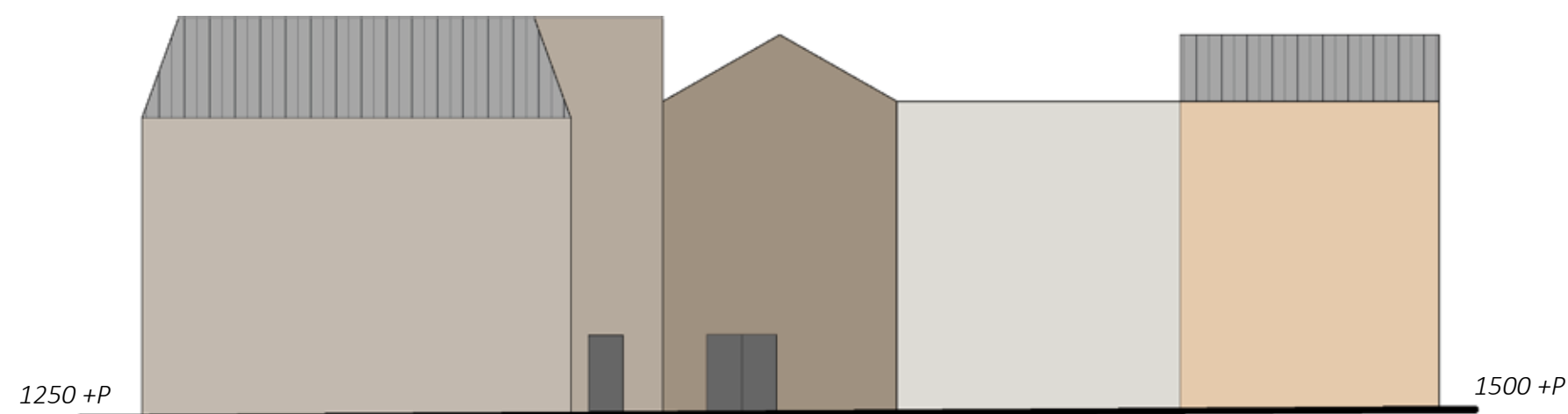
Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen met kap
Zadeldak

Buitenruimte
Als loggia binnen volume



“Gevel met entree”



Massa en vorm
3 bouwlagen met kap
Zadeldak

Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen met kap

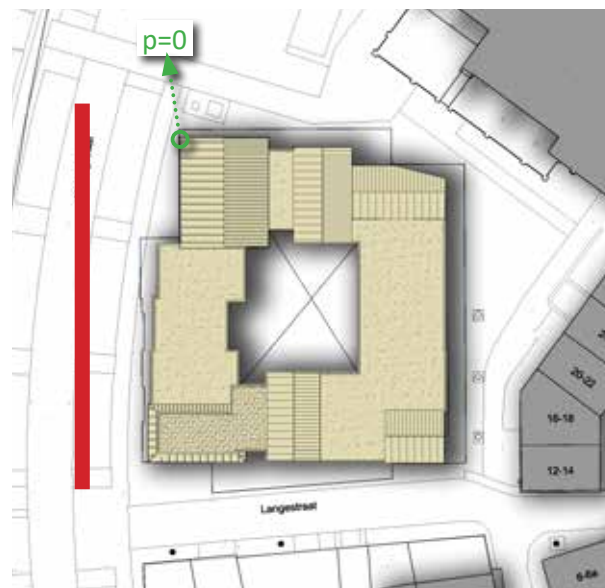
Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen

Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen met kap
Zadeldak

Buitenruimte
Als loggia binnen volume



“Gevel langs Singelpark”



Massa en vorm
4 bouwlagen met kap
Kap ca. 30 graden
Zadeldak

Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen met kap

Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen

Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Massa en vorm
3 bouwlagen met kap
Zadeldak

Buitenruimte
Als loggia binnen volume

Entree woningen begane grond aan straatzijde

Zone overgang privé naar openbaar

Ontwerpen van een toekomstbestendige overgangszone prive/openbaar. Deze is onderdeel van het gebouw, eventueel met meeontworpen zitelementen.

Buitenruimtes in de vorm van loggia's binnen het bouwvolume



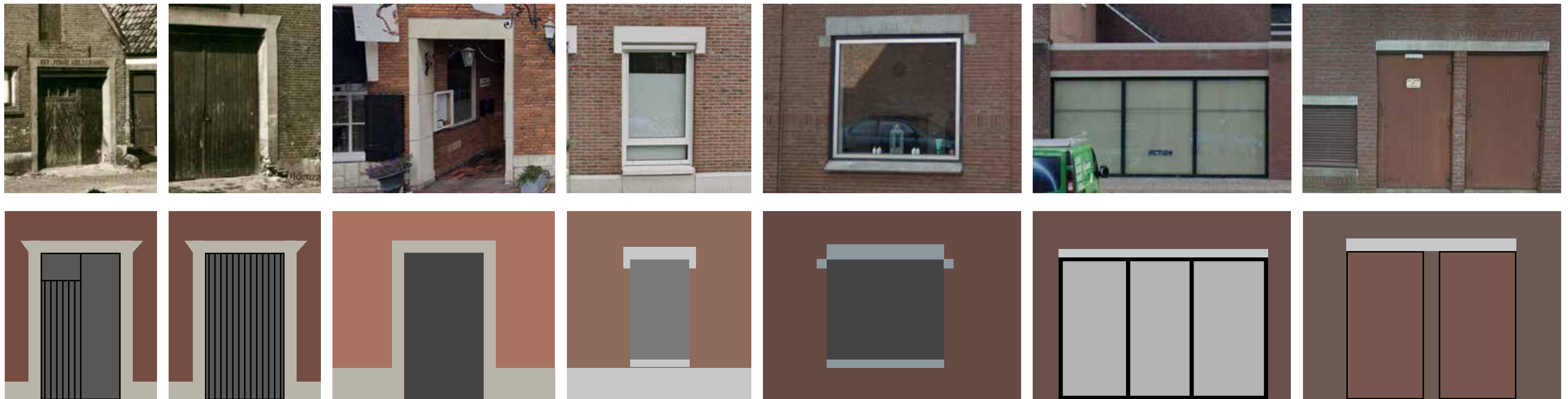
Uitgangspunten architectuur

Historie

Deurningerstraat

In den Vijfhoek

Transformatorhuis



CONCLUSIE

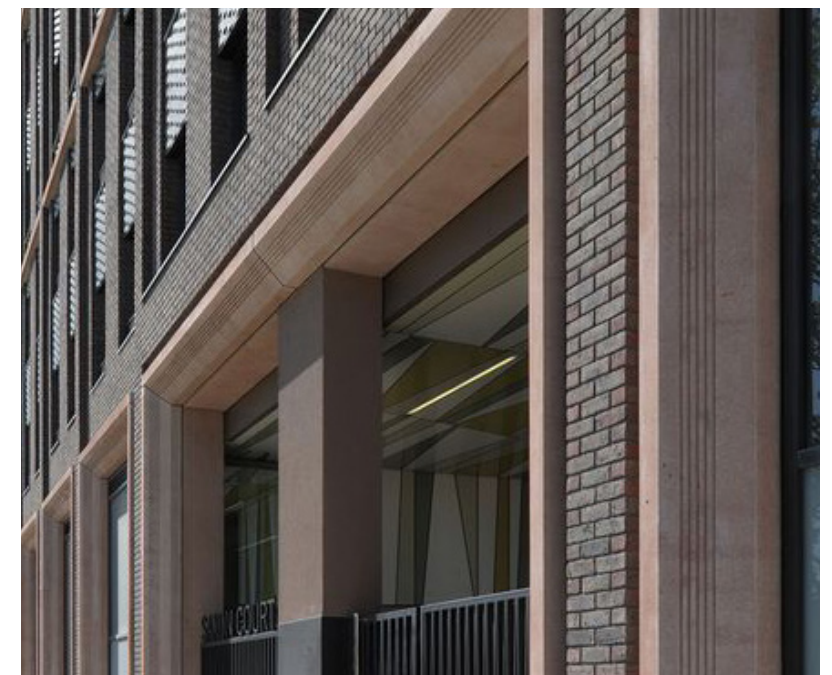
Gemetselde gevels met lichte roodachtige stenen. Raamopeningen rondom gevelopeningen.

REFERENTIE PROJECTEN

Betonnen detail rondom kozijnen

Getrommelde baksteen sluit aan bij de historische bebouwing

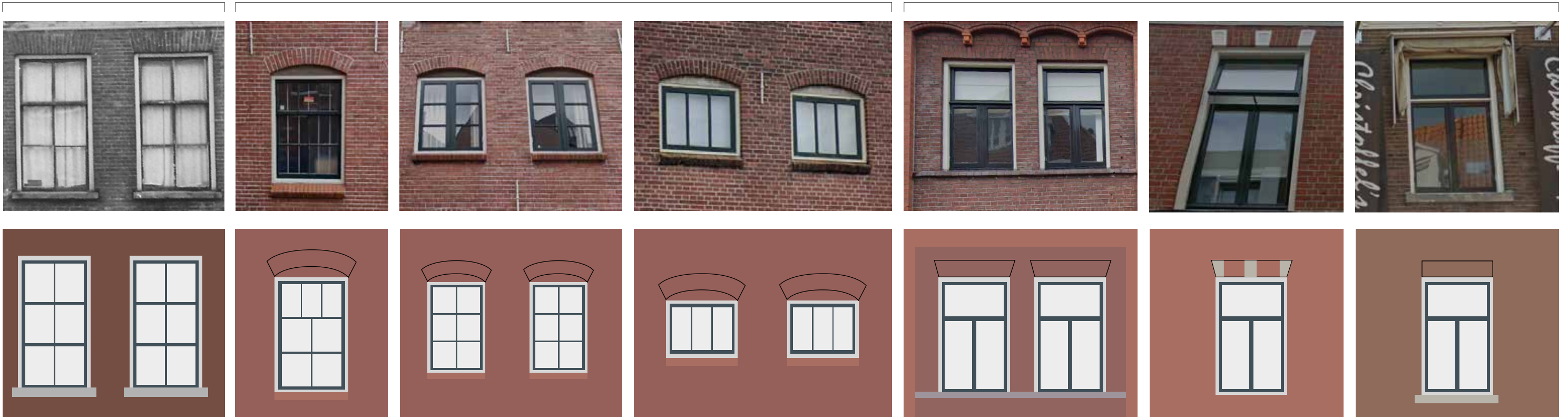
Een grote opening op de plint met licht stenen kader



Historie

Hofstraat (voormalig pakhuis Firma Swartz)

Deurningerstraat



CONCLUSIE

Grote verticale vensters met een gevarieerde roedeverdeling, De vorm wordt versterkt door een lichte kozijnkleur met donkerder raamhout.

REFERENTIE PROJECTEN

Betonnen detail rondom kozijn verwijst naar de historische wit geschilderde kozijnen

Kozijnen worden benadrukt

De panden worden verticaal opgenipt door verspringingen en een zichtbare hemelwaterafvoer

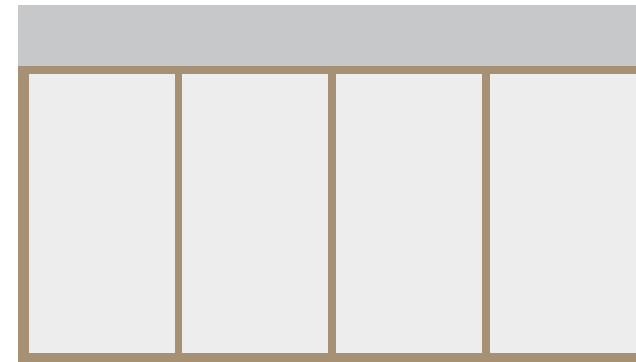
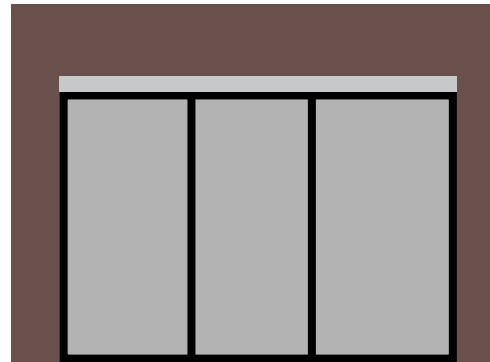
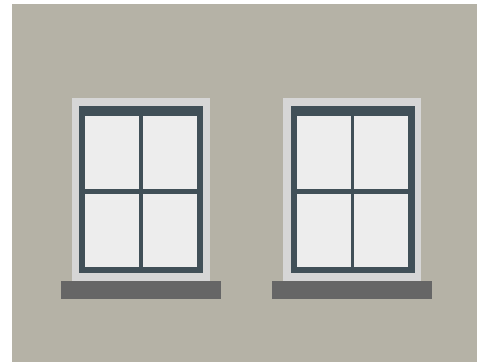
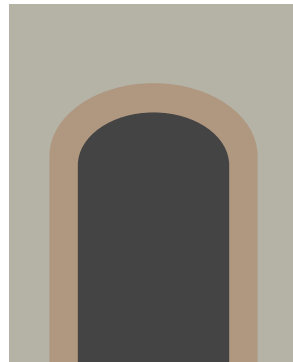
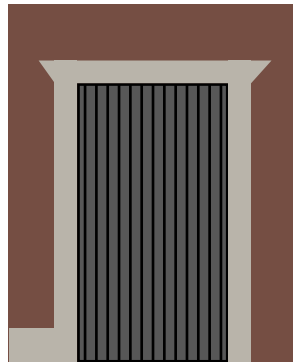
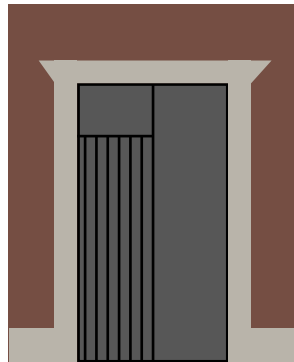


Historie

Langestraat (Muziekcafe de Kroeg)

Winkelcentrum 'In den Vijfhoek'

Vestingstraat



CONCLUSIE

Gebouwen met grotere openingen zijn vaak voorzien van een lichter kader. Bij hogere gebouwen zoals aan de Vestingstraat wordt een lichter materiaal gebruikt.

REFERENTIE PROJECTEN

Historische pandenritmiek in een moderne uitvoering



Beton gecombineerd met rood baksteen



- Gesloten bouwblok met duidelijke parcellering
 - Diversiteit maar toch eenheid
 - Variatie in kapvorm, dakrandhoogte en kozijnhoogte/glaslijn
- Elke gevelwand heeft zijn eigen karakteristiek wat af te lezen is in de architectuur
- Hoekaccenten alzijdig
 - Metselwerk architectuur met aandacht voor detail
 - Buitenruimtes in de vorm van loggia's binnen bouwvolume
 - Pakhuis uitstraling door verticale geleding
 - Toepassen natuurinclusieve en duurzame maatregelen worden aanbevolen



De Nieuwe Post Oldenzaal

Ambitie

Deze ontwikkeling is belangrijk voor de binnenstad van Oldenzaal. Er is sprake van een beeld-bepalende locatie welke gelegen is aan het Singelpark en onderdeel is van een grotere gebieds-ontwikkeling. De gemeente heeft om die reden een hoge ambitie op deze locatie. Dit beeldkwaliteits-plan wordt op die manier toegepast.

Een hoogwaardige kwaliteit van materiaal en afwerking is een noodzaak. De keuze van materialen en kleuren en wijze van detaillering zijn zwaarwegende factoren.

Algemene criteria

- Architectuur en materialisering verwijst naar historische pakhuisarchitectuur
- Gesloten bouwblok met duidelijke parcellering
- De nadruk ligt hierbij op verticale geleding
- Er is diversiteit in verschijningsvorm (alle in metselwerk) maar toch is er eenheid
- Elk gebouwdeel moet individueel herkenbaar zijn
- Variatie in kapvorm, dakrandhoogte en kozijnhoogte/glaslijn
- “Hoekpanden” zijn alzijdig straatgeoriënteerd
- Het plan kent een rijke metselwerkarchitectuur met zorgvuldige aandacht voor detail
- Buitenruimtes in de vorm van loggia’s binnen het bouwvolume
- Begane grond kent zoveel mogelijk individuele entrees aan straatzijde
- Openbare ruimte vormt een uniform en samenhangend beeld
- Representatieve plint
- Plan is duidelijk verbonden met maaiveld
- Installaties en voorzieningen voor o.a. hemelwaterafvoer uit het zicht of geïntegreerd in de architectuur

Aanbevelingen

- Toepassen natuurinclusieve en duurzame maatregelen
- Duurzame materiaalkeuzes
- Klimaatadaptieve oplossingen

Materiaal en kleur

Gevels:

- Voornamelijk metselwerk
- Géén glimmende, moderne materialen
- Géén onbehandeld beton
- Metselwerk in lichte tinten (zoals roze en geel) zijn uitgesloten
- Géén stucwerk of keimwerk
- Kozijnen zijn subtiel en ambachtelijk gedetailleerd in hout, houtgelijkend, staal of aluminium.
- Aardse materialen en aardse kleuren zoals metselwerk en natuursteen als gevelbekleding zijn zeer geschikt
- Hemelwaterafvoeren in zink uitvoeren
- Gevelsparingen kunnen aansluiten op de klein stedelijke typologiën, bijvoorbeeld in een uitvoering als hoog raam, gebogen poort of deur met bovenlicht
- Gevels kennen een gedetailleerde beëindiging
- Prominente daklijsten zijn niet toegestaan.

Daken:

- Dakopbouwen vormen een integraal onderdeel van de architectuur
- Dakkapellen moeten ondergeschikt onderdeel van het dak zijn.
- Het dak mag worden voorzien van een subtiel daklijst met een subtiel goot (zink).
- Kleipannen als dakbedekking in zwarte/antraciete pan
- Zonnepanelen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken

Bronvermelding

Dit document bevat stukken en passages uit/opgesteld door:
Masterplan binnenstad Oldenzaal
BKPunt architectuur uit Utrecht
Gemeente Oldenzaal
Herstructureringsmaatschappij Overijssel