

BKP

# Beeldkwaliteitsplan “Het Pakhuis” Oldenzaal

12-02-2024



Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor de locatie “Het Pakhuis” 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 Het Pakhuis.

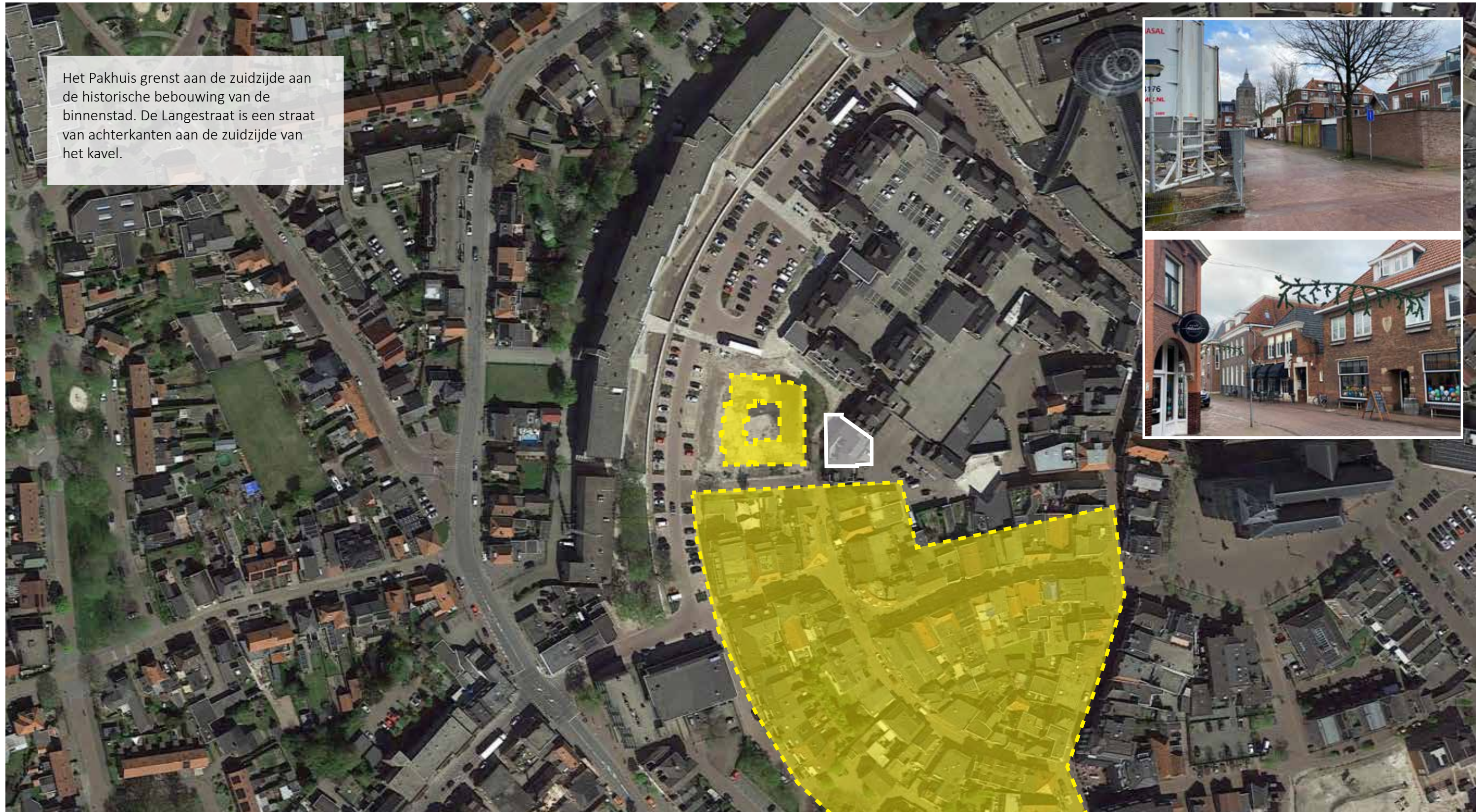
De opbouw van dit beeldkwaliteitsplan is als volgt:

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         |
| <b>Historie</b>                          | <b>8</b>  |
| Stedenbouwkundig vertrekpunt             | 16        |
| Programma vanuit nota van uitgangspunten | 17        |
| <b>Programma en Massastudie</b>          | <b>20</b> |
| <b>Vlekkenplan</b>                       | <b>28</b> |
| Beeldkwaliteitseisen                     | 33        |
| Uitgangspunten architectuur              | 38        |
| Inspiratiebeelden                        | 42        |
| Welstandscriteria                        | 43        |
| Bronvermelding                           | 44        |



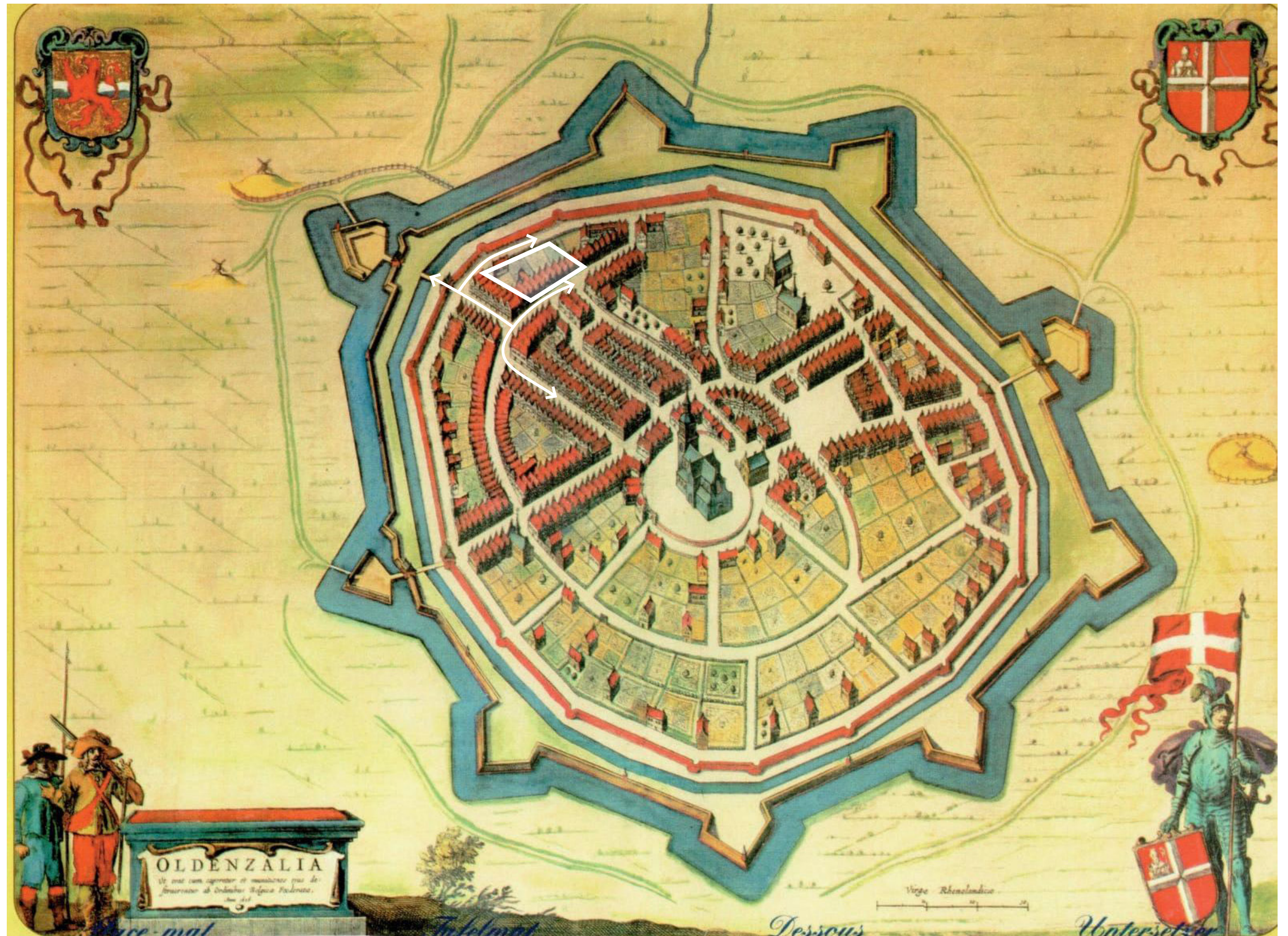




Ten noordoosten van de kavel is het winkelcentrum 'In den Vijfhoek' gevestigd. Dit winkelcentrum is recent gerenoveerd. Direct aan het kavel grenst de parkeerruimte voor dit winkelcentrum.



# 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 "Het Pakhuis" 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.

## Model Het Pakhuis

Een bouwblok opgebouwd uit losse panden

Uitgangspunt:

- 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 en westzijde
- In kapvorm en korrelgrootte aansluiting zoeken bij naastgelegen "De Nieuwe Post"



# *Programma vanuit nota van uitgangspunten*

# Programma en aansluiting openbaar gebied vanuit Nota van uitgangspunten



Door VAB architecten is het model 'Het Pakhuis' vertaald naar een massastudie, waarbij rekening is gehouden met het hoogteverschil in het gebied. Op deze locatie dient ruimte te zijn voor het aantal woningen dat gesloopt wordt voor de realisatie van het pakhuis. Naar verwachting betreft dit 12 woningen.

Het openbaar gebied rondom de beoogde locatie voor Het Pakhuis, 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 binnestad, 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.

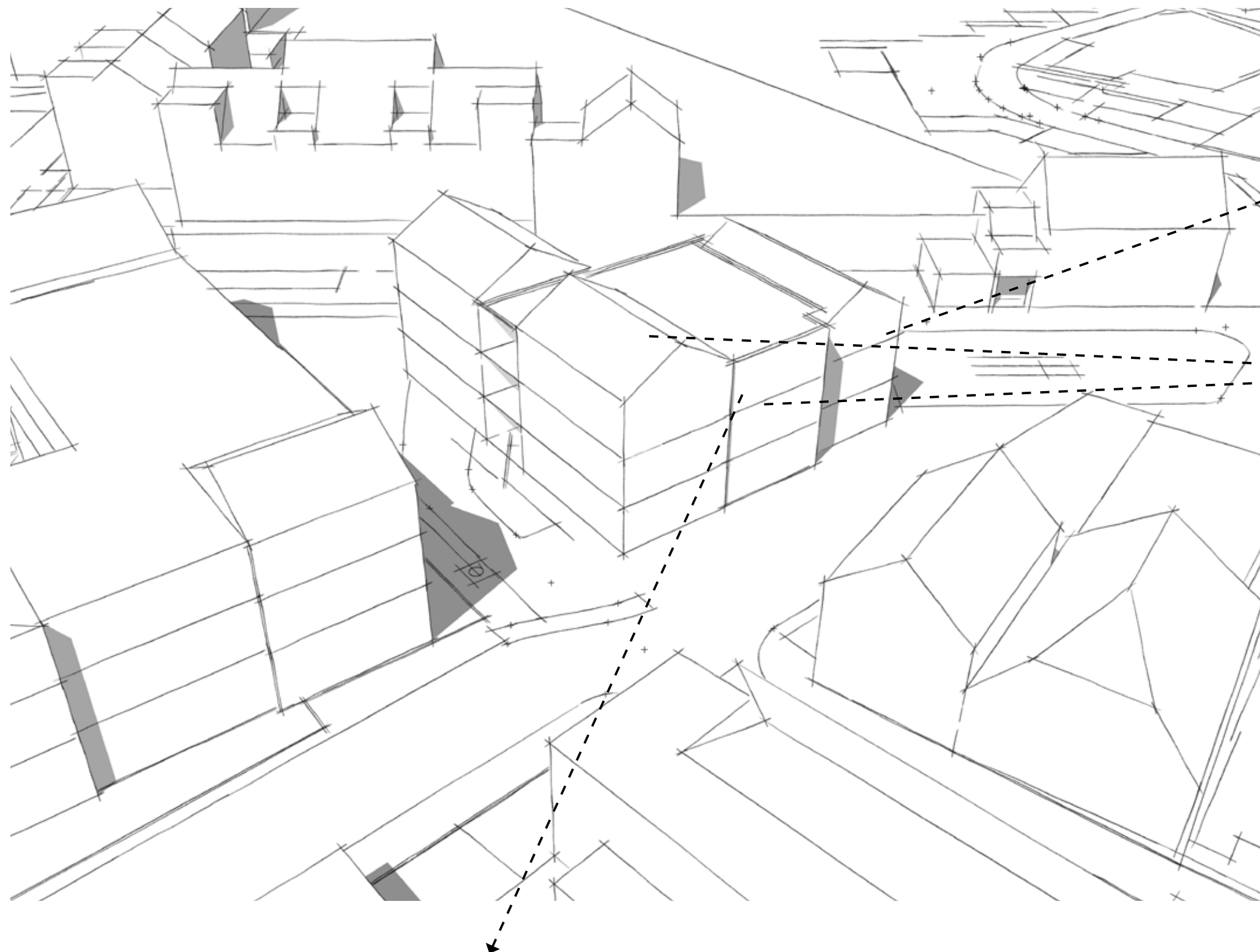


# Situatie het Pakhuis

schaal 1:500

TOTAAL

12 appartementen



*Hoogte loopt af richting de historische binnenstad.  
De massa van deze wand is in beginsel volgens bestemmingsplan niet mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarentegen binnenplanse mogelijkheden om deze voorgestelde massa mogelijk te maken, mits passend in en aansluitend op de omgeving en karakteristiek van de binnenstad.*

*Panden vormen samen een straatwand en is familie van naastgelegen plan "De Nieuwe Post"*

*Platte delen moeten ondergeschikt zijn aan delen met kapvorm.*

*Het totaal heeft een herkenbare parcellering*





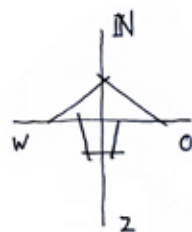








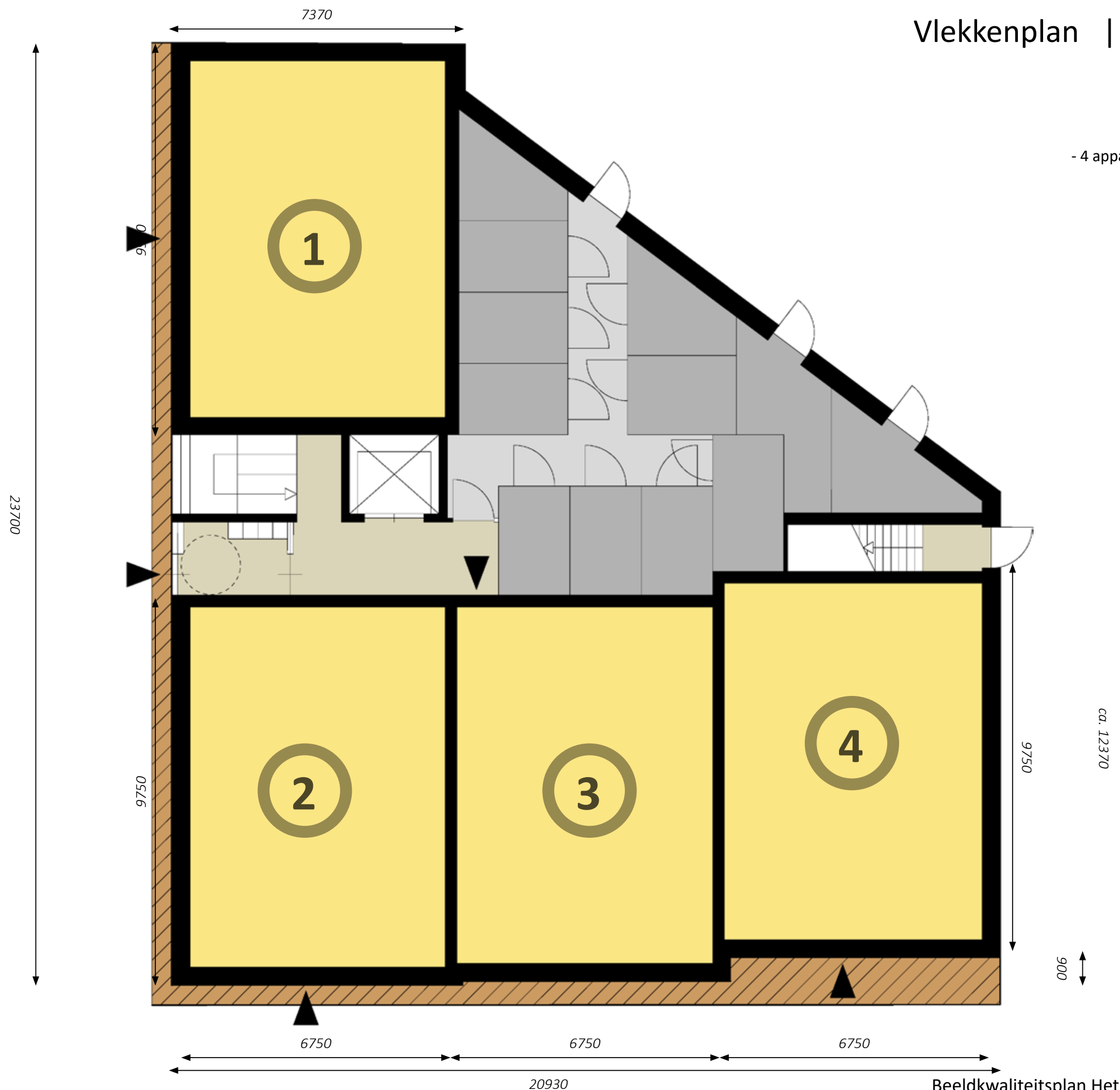


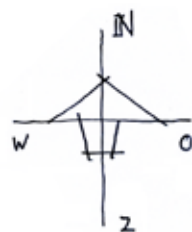


# Vlekkenplan | Begane grond

schaal 1:100

- 4 appartementen



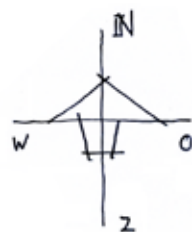


# Vlekkenplan | Eerste verdieping

schaal 1:100

- 4 appartementen

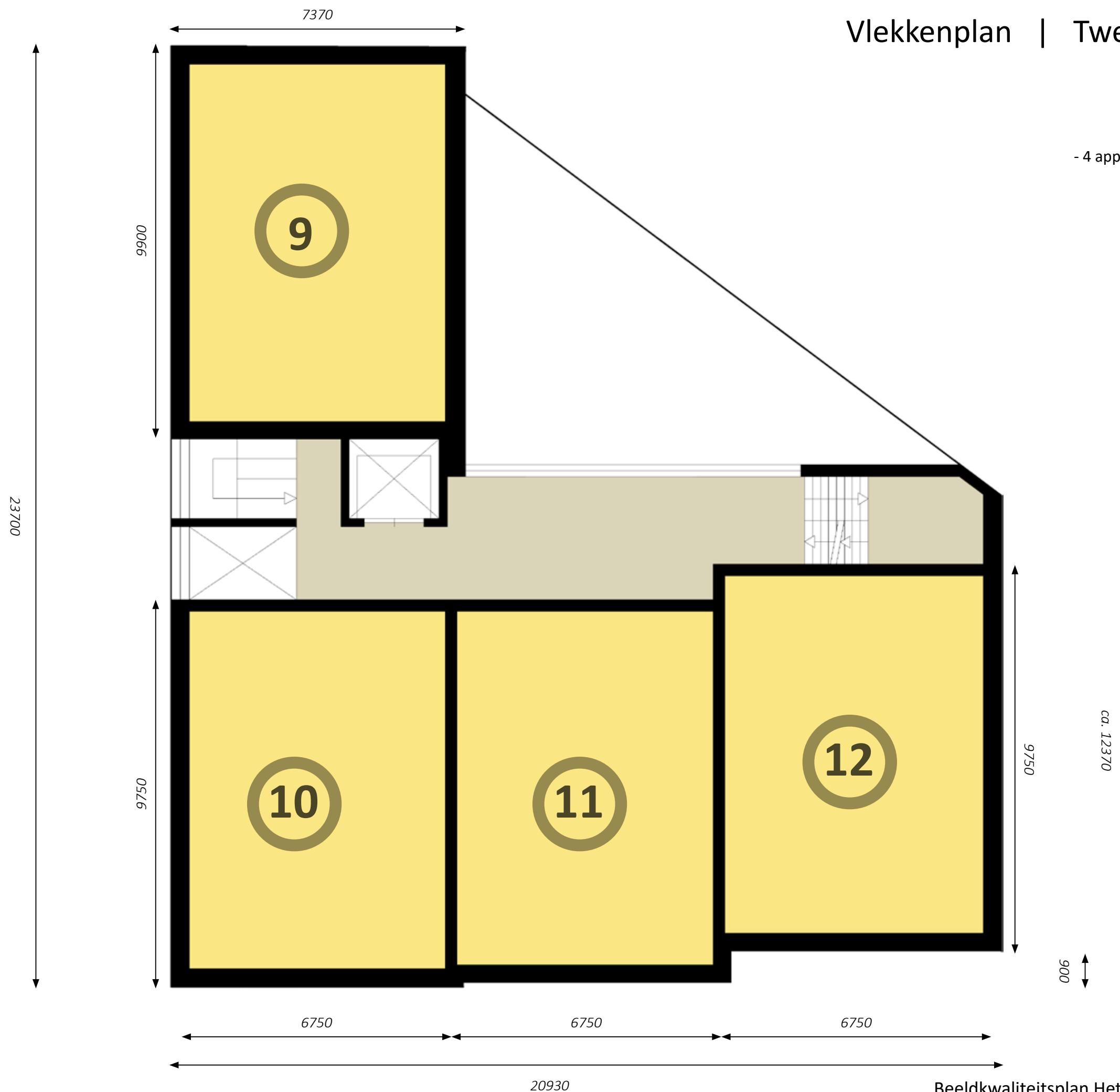


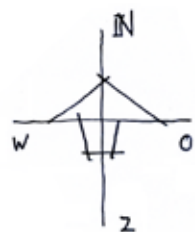


# Vlekkenplan | Tweede verdieping

schaal 1:100

- 4 appartementen







appartement begane grond  
entree straatzijde



appartement entree trappenhuis

# Beeldkwaliteitseisen

*Bouwblok met duidelijke parcellering  
Achterkant met bergingen heeft een  
representatieve gevel (denk aan groen  
en extra aandacht metselwerk).*

*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*

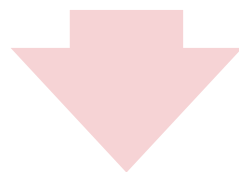
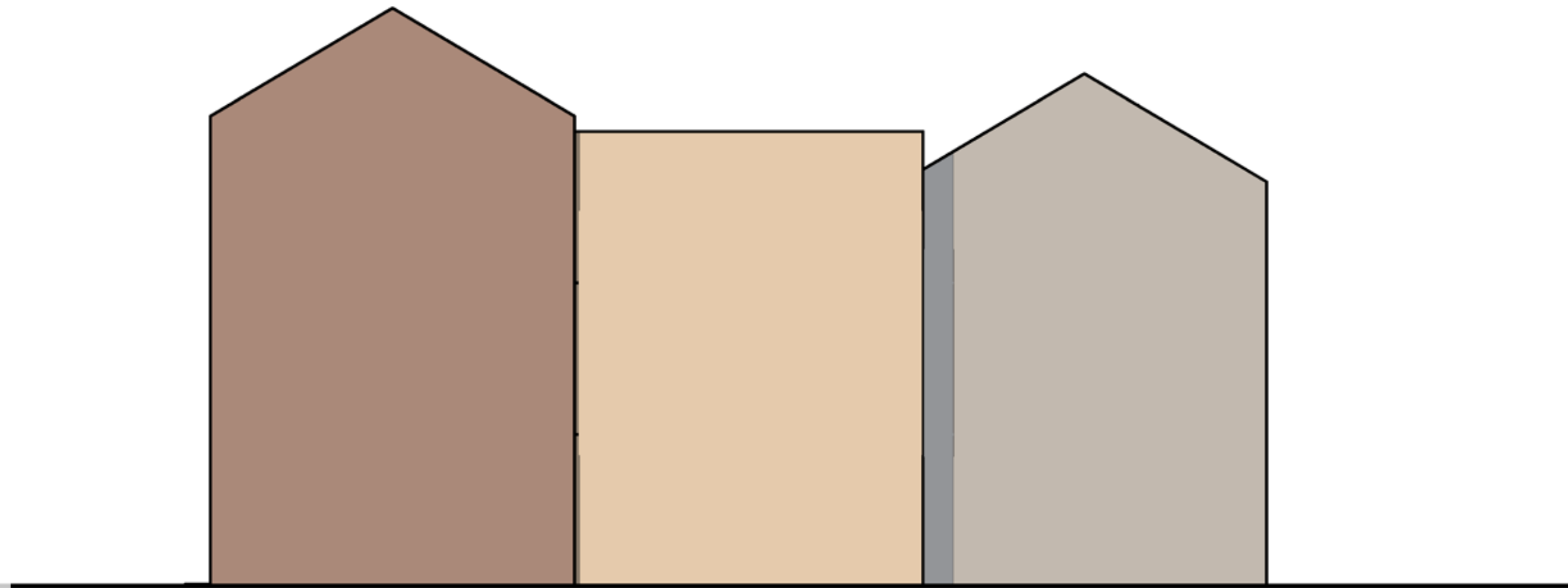
*Pakhuis uitstraling door  
verticale geleding*

*Entree woningen begane grond  
aan straatzijde*

*Familie van De Nieuwe Post*

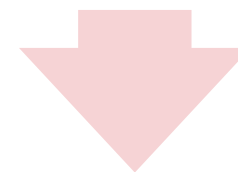
## Beeldkwaliteitseisen

Uitgangspunten Architectuur



### Massa en vorm

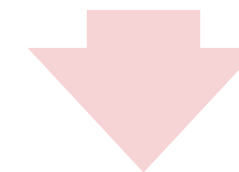
3 bouwlagen met kap  
Zadeldak



### Massa en vorm

3 bouwlagen plat

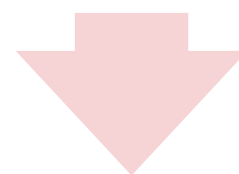
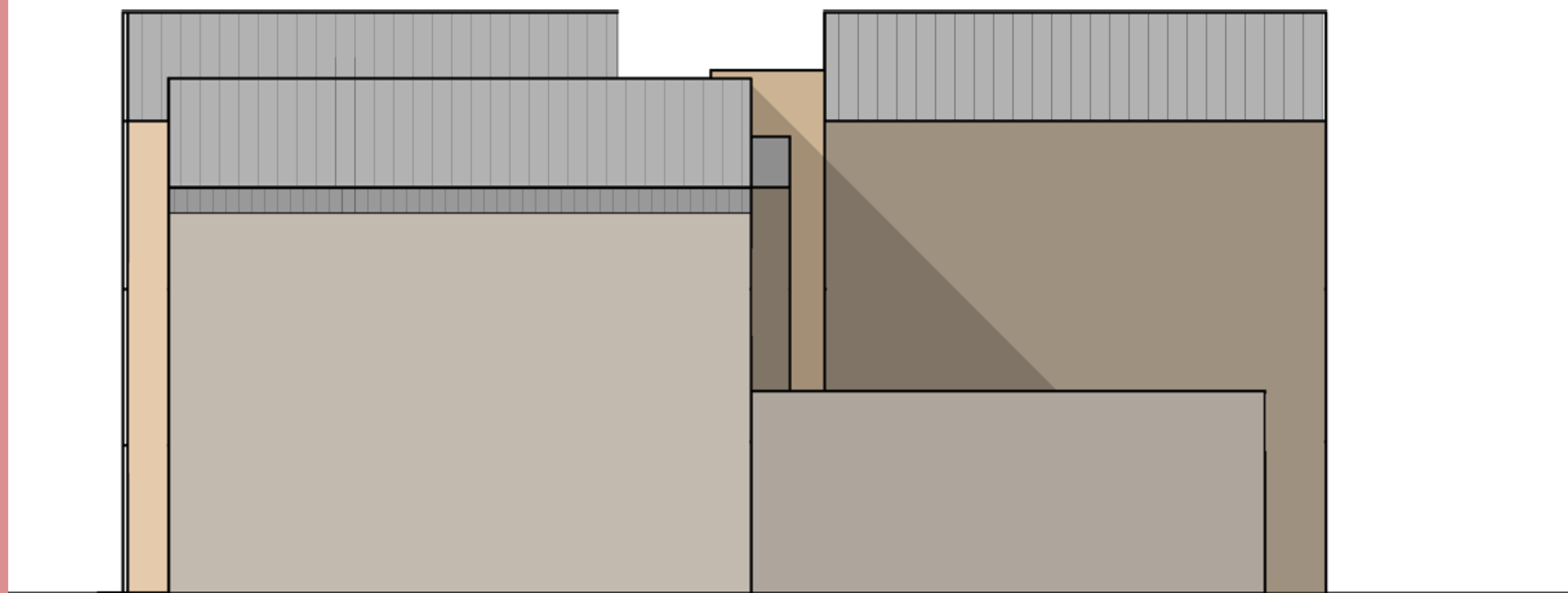
De opbouw van deze gevel is in beginsel volgens bestemmingsplan niet mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarentegen binnenplanse mogelijkheden om deze voorgestelde massa mogelijk te maken, mits passend in en aansluitend op de omgeving en karakteristiek van de binnenstad.



### Massa en vorm

3 bouwlagen met kap  
Zadeldak

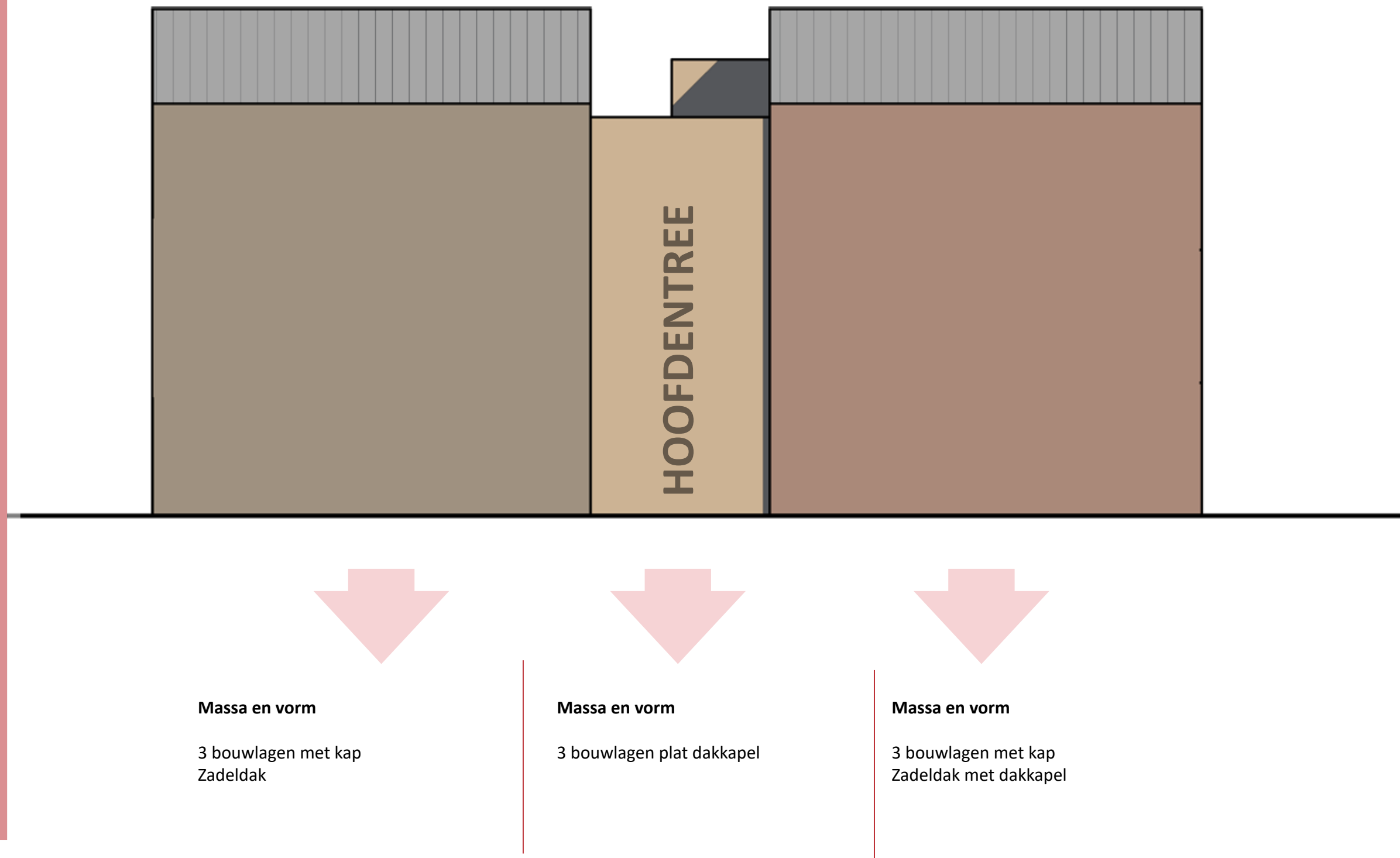
eventuele dakkapellen in beginsel ondergeschikt aan dakvlak



## Massa en vorm

3 bouwlagen met kap  
Zadeldak, eventuele dakkapellen in beginsel  
ondergeschikt aan dakvlak

De massa van deze wand is in beginsel volgens  
bestemmingsplan niet mogelijk. Het bestemmingsplan  
biedt daarentegen binnenplanse mogelijkheden om  
deze voorgestelde massa mogelijk te maken, mits  
passend in en aansluitend op de omgeving en  
karakteristiek van de binnenstad.



Entree woningen begane grond aan straatzijde

Zone overgang privé naar openbaar ontwerpen

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



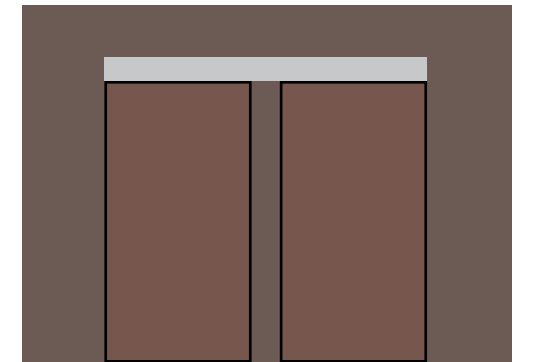
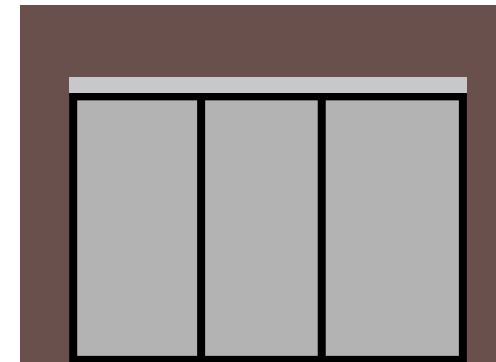
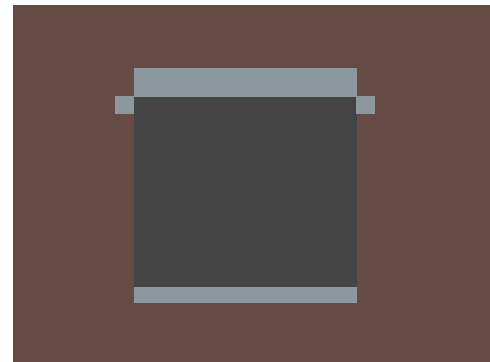
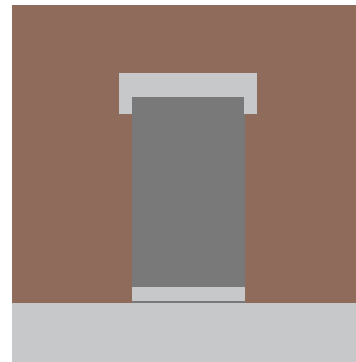
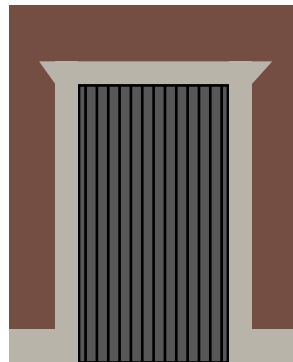
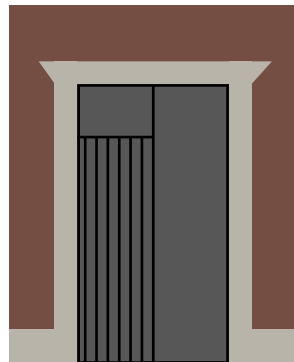
# *Uitgangspunten architectuur*

Historie

Deurningerstraat

In den Vijfhoek

Transformatorhuis



## CONCLUSIE

Gemetselde gevels met lichte roodachtige stenen. Raamopeningen rondom gevelopeningen.

## REFERENTIE PROJECTEN

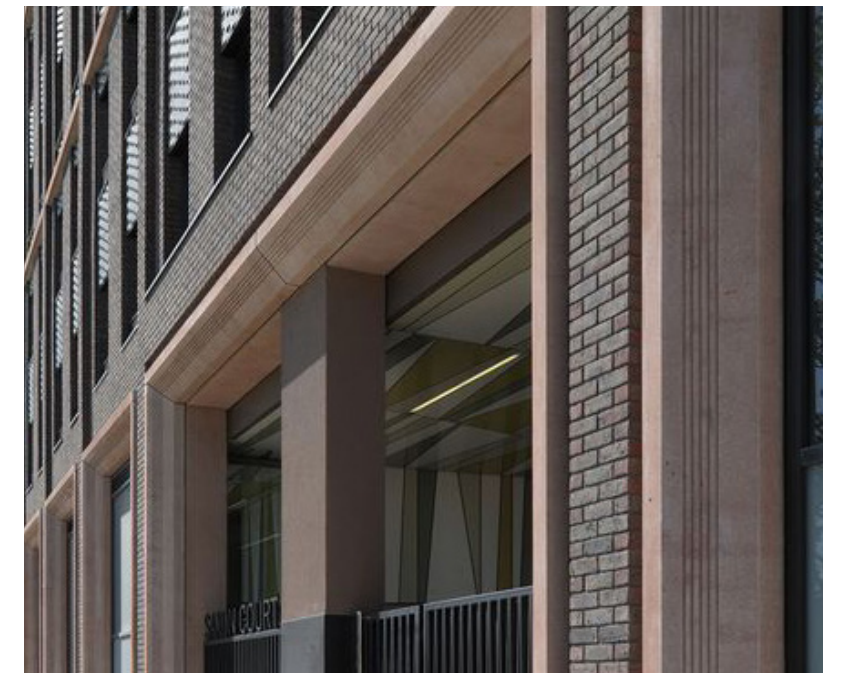
Betonnen detail rondom kozijnen



Getrommelde baksteen sluit aan bij de historische bebouwing

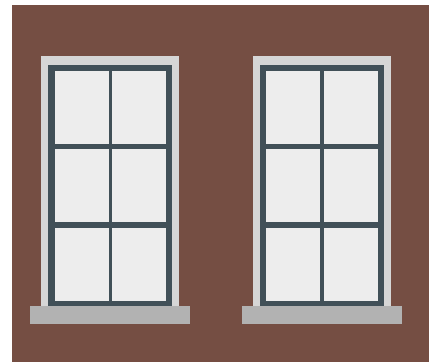


Een grote opening op de plint met licht stenen kader

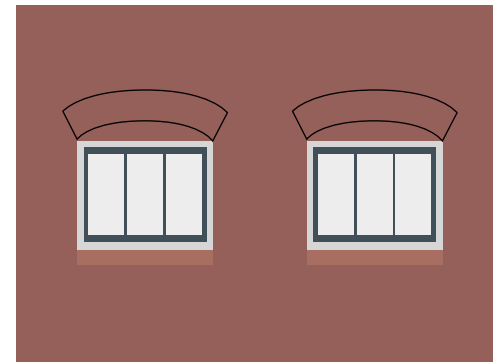
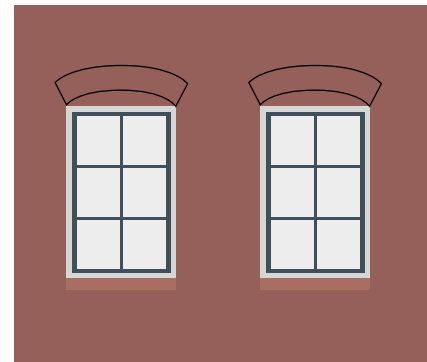
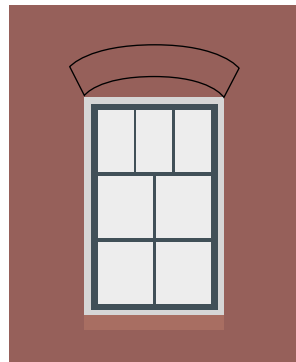
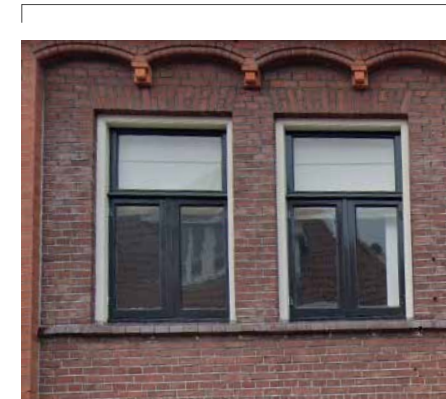


## OMGEVING

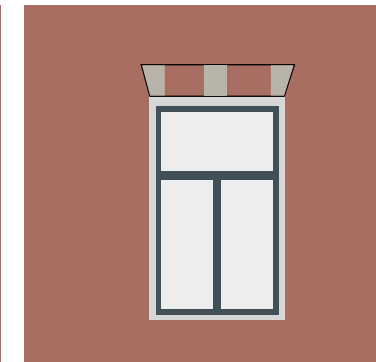
Historie



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

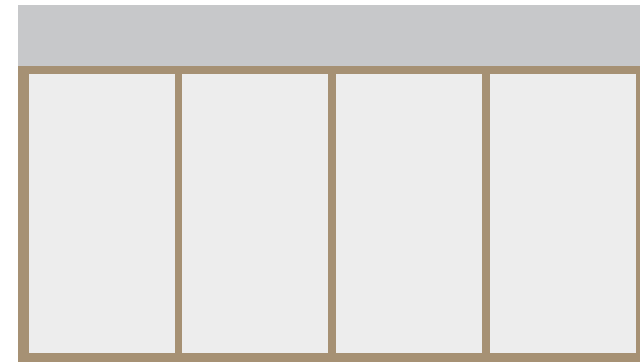
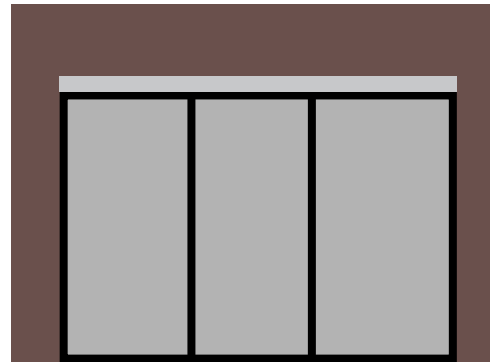
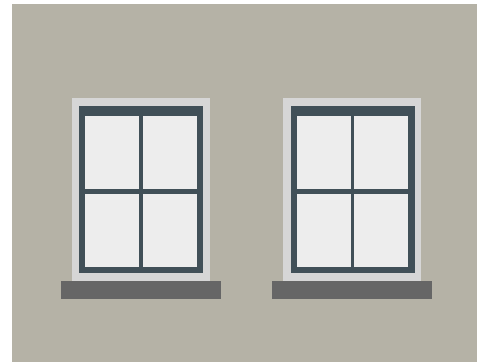
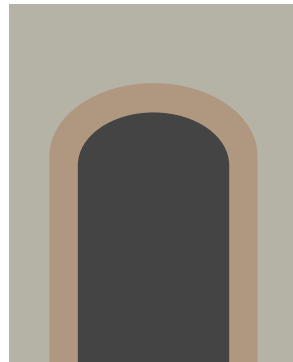
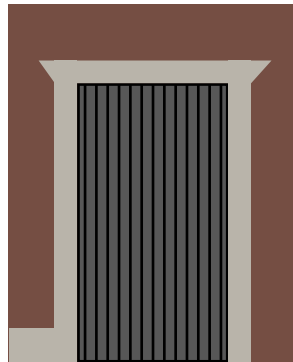
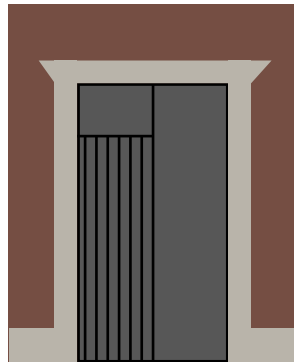


Historie

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



- Compact 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



## *Het Pakhuis Oldenzaal*

### Ambitie

Deze ontwikkeling is belangrijk voor de binnenstad van Oldenzaal. Er is sprake van een beeldbepalende locatie welke gelegen is aan het Singelpark en welke onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft om die reden een hoge ambitie op deze locatie. Dit beeldkwaliteitsplan 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 pakhuysarchitectuur
- Bouwblok met duidelijke parcellering
- Achterzijde wordt in principe openbaar toegankelijk dus verdient extra aandacht mbt ruimtelijke kwaliteit. Gevels moeten met zorg worden ontworpen.
- 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 subtiele daklijst met een subtiele goot (zink).
- Kleipannen als dakbedekking in zwarte/antraciete pan
- Zonnepanelen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken

#### Bronvermelding

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