

BKP

Beeldkwaliteitsplan “Het Pakhuis” Oldenzaal

29-11-2023



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:

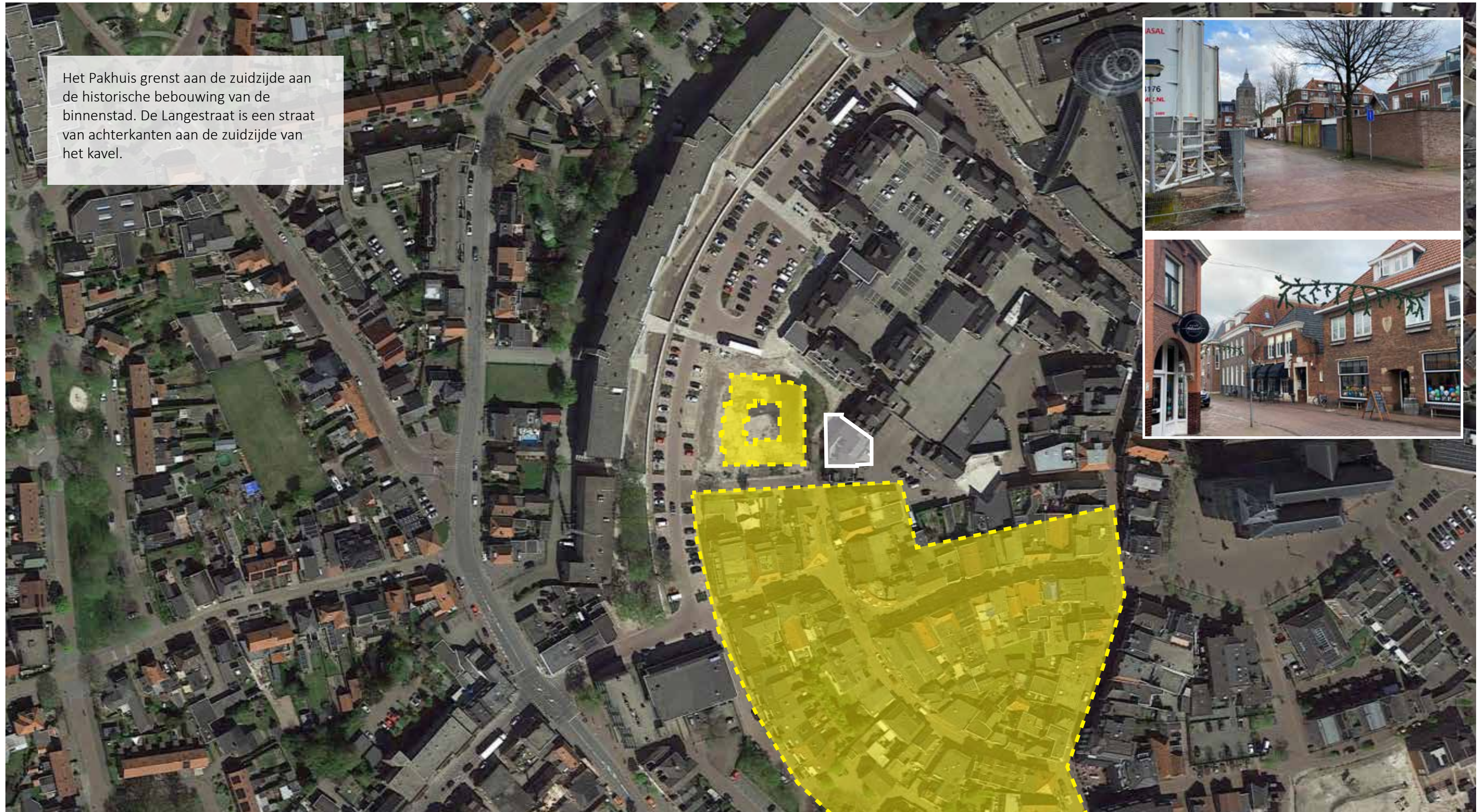
1. Analyse gebied
2. Historie
3. Stedenbouwkundig vertrekpunt
4. Programma vanuit nota van uitgangspunten
5. Programma en massastudie
6. Beeldkwaliteitseisen
7. Uitgangspunten architectuur
8. Welstandscriteria

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan voor de locatie “Het Pakhuis” te Oldenzaal

Plangebied	4
Locatie omliggende bebouwing	5
Historie	8
Programma vanuit nota van uitgangspunten	15
Stedenbouwkundig vertrekpunt	16
Programma nota van uitgangspunten	17
Programma en Massastudie	20
Vlekkenplan	28
Beeldkwaliteitseisen	33
Uitgangspunten architectuur	38
Welstandscriteria	43
Bronvermelding	44



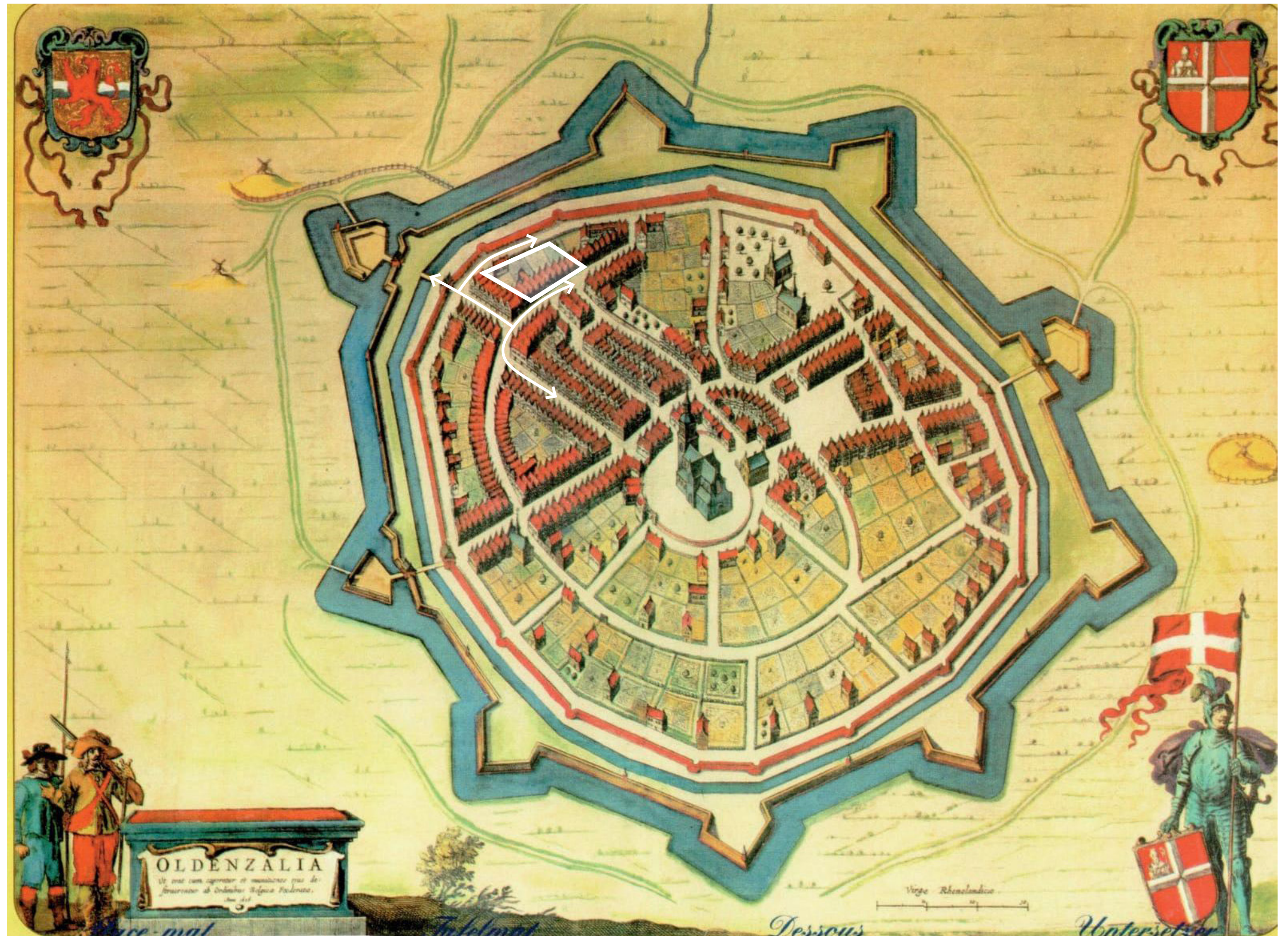




Ten noordoosten van de kavel is het winkelcentrum 'In den Vijfhoek' gevestigd. Dit winkelcentrum is recent gerenoveerd. Direct aan het kavel grenst de parkeerruimte voor dit winkelcentrum.



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



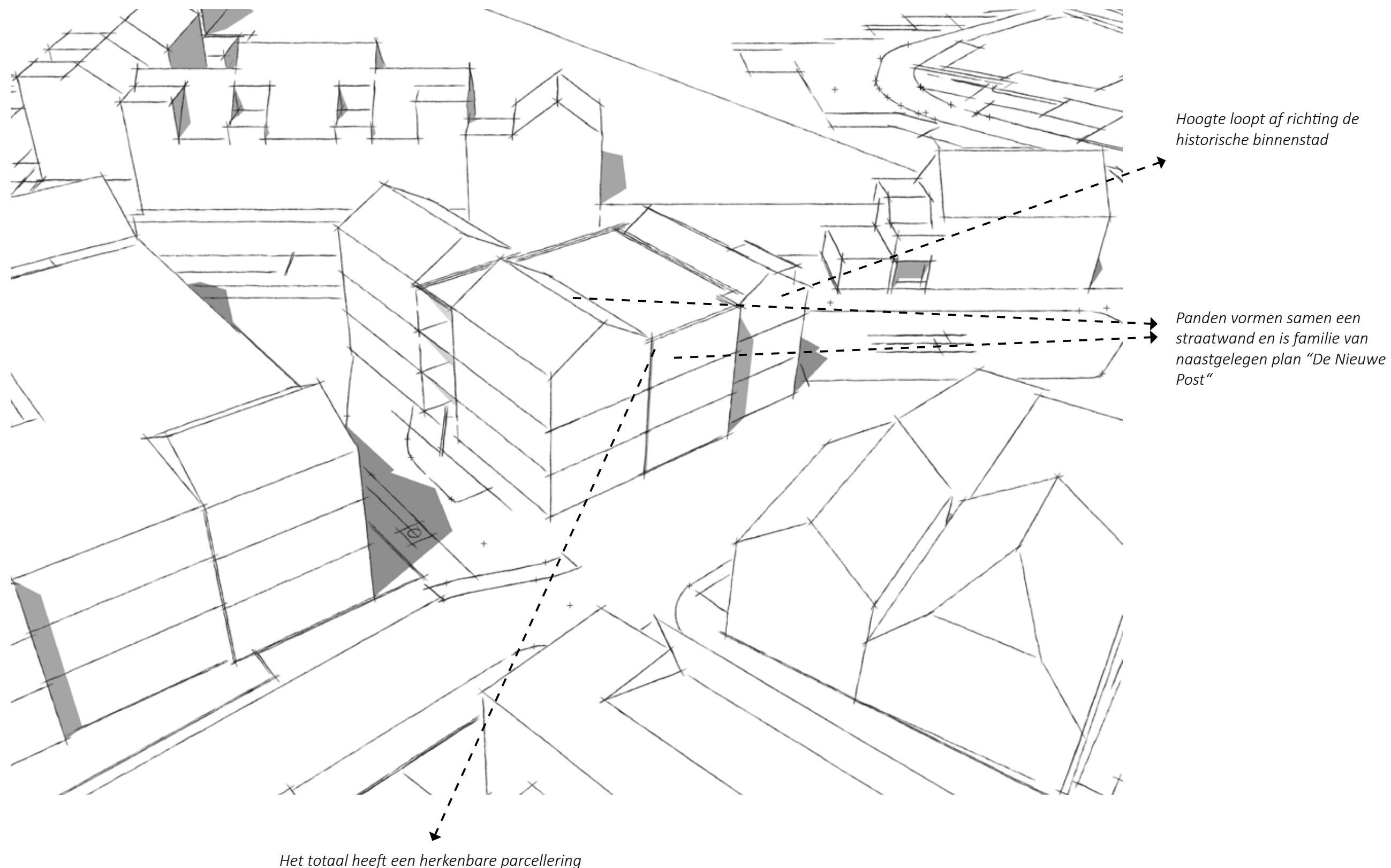
Het pakhuis bestaat uit 4 lagen met een kap. Op deze locatie dient ruimte te zijn voor het aantal woningen dat gesloopt wordt voor de realisatie van het pakhuis. Naar verwachting betreft dit 12 woningen.

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 binnenstadsplan Boeskoolhart uit 2019, 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.



TOTAAL

12 appartementen







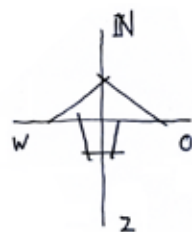








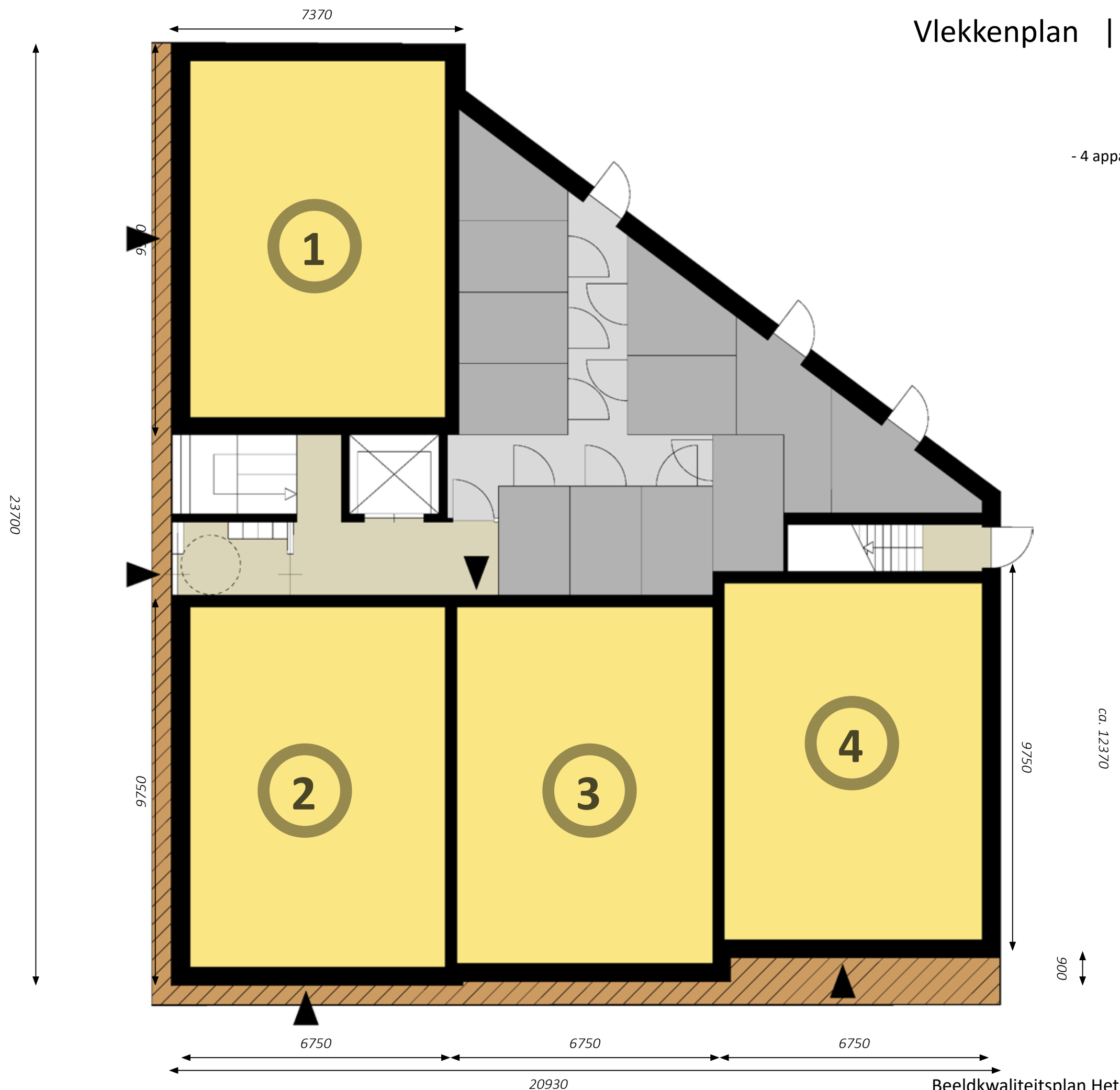


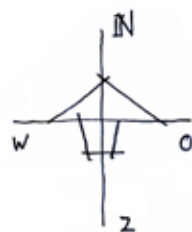


Vlekkenplan | Begane grond

schaal 1:100

- 4 appartementen



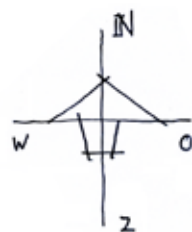


Vlekkenplan | Eerste verdieping

schaal 1:100

- 4 appartementen

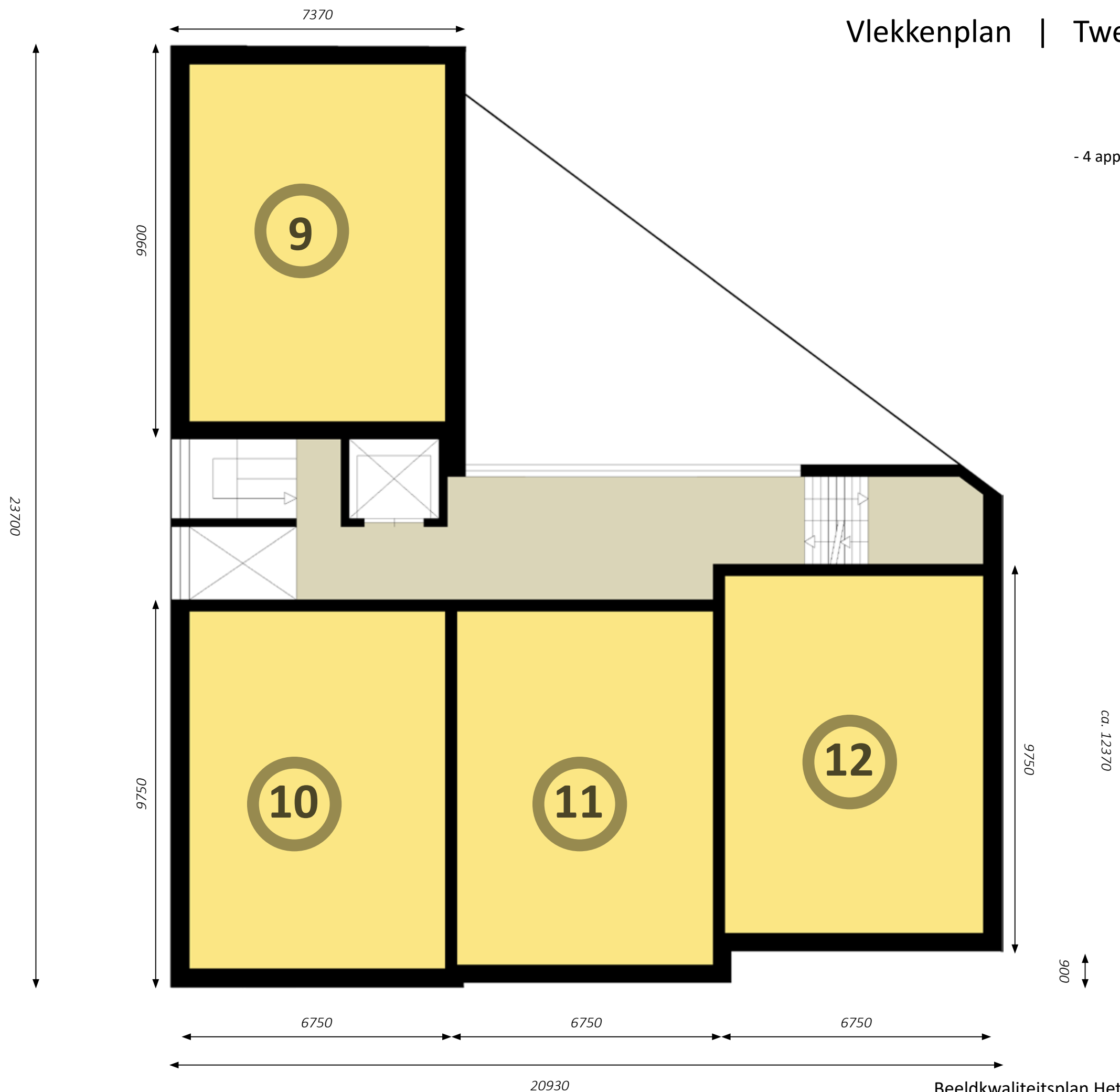


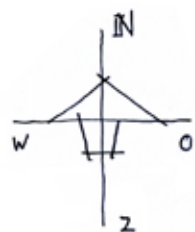


Vlekkenplan | Tweede verdieping

schaal 1:100

- 4 appartementen







appartement begane grond
entree straatzijde



appartement entree trappenhuis

Beeldkwaliteitseisen

*Gesloten bouwblok met
duidelijke parcellering*

Diversiteit maar toch eenheid

*Variatie in kapvorm,
dakrandhoogte en
kozijnhoogte/glaslijn*

Hoekaccenten alzijdig

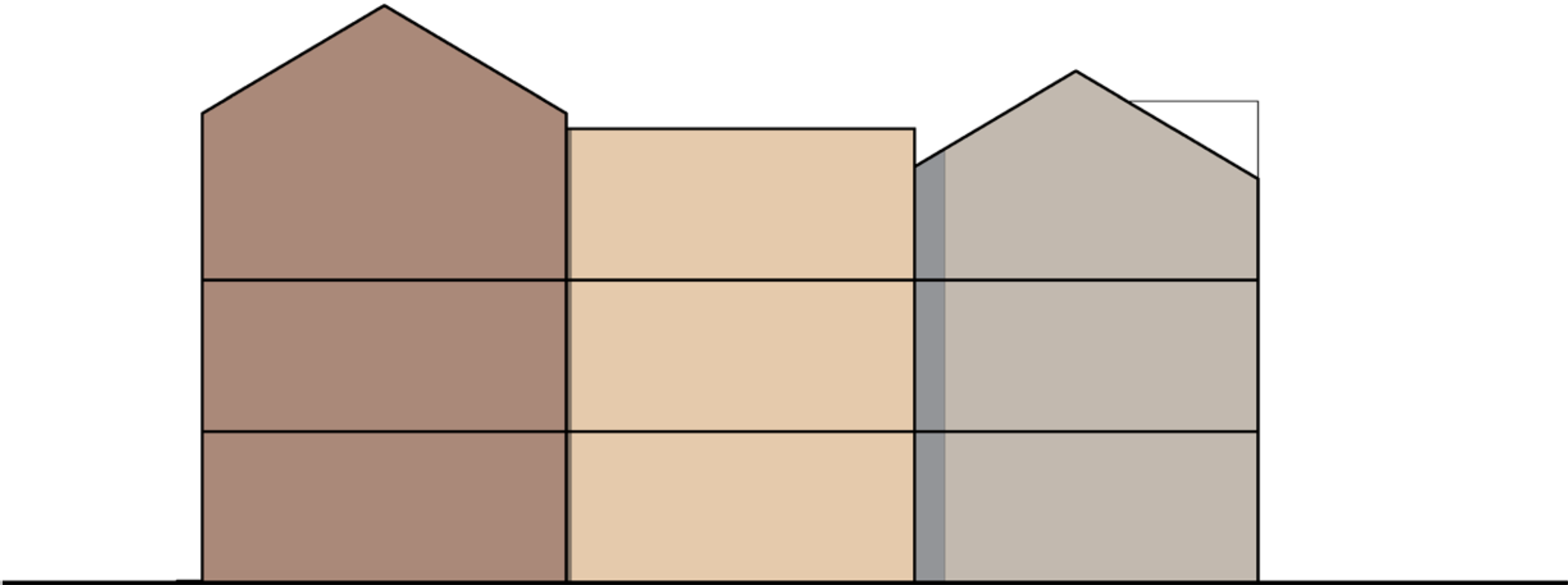
*Metselwerk architectuur met
aandacht voor detail in
aardetinten*

*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



Maatvoering

maximale goothoogte: 9300mm
maximale nokhoogte: 11600mm

Massa en vorm

3 bouwlagen met kap
Zadeldak met dakkapellen

Maatvoering

maximale dakrandhoogte: 9300mm

Massa en vorm

3 bouwlagen plat

Maatvoering

maximale goothoogte: 7500mm
maximale nokhoogte: 10600mm

Massa en vorm

3 bouwlagen met kap
Zadeldak met dakkapel

*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*

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

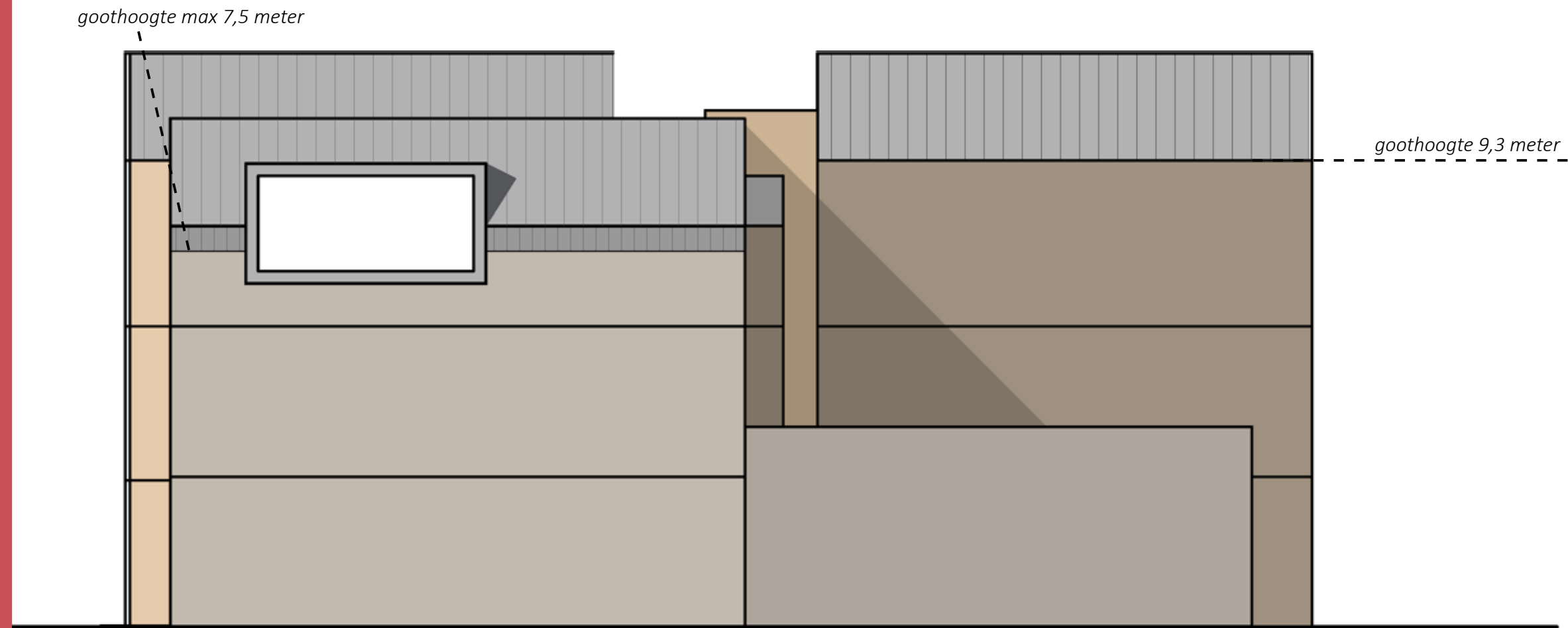
*Pakhuis uitstraling door
verticale geleding*

*Entree woningen begane grond
aan straatzijde*

Familie van De Nieuwe Post

Beeldkwaliteitseisen

Uitgangspunten Architectuur



Maatvoering

maximale goothoogte: 7500mm
maximale nokhoogte: 10600mm

Massa en vorm

3 bouwlagen met kap
Zadeldak met dakkapel

*Gesloten bouwblok met
duidelijke parcellering*

Diversiteit maar toch eenheid

*Variatie in kapvorm,
dakrandhoogte en
kozijnhoogte/glaslijn*

Hoekaccenten alzijdig

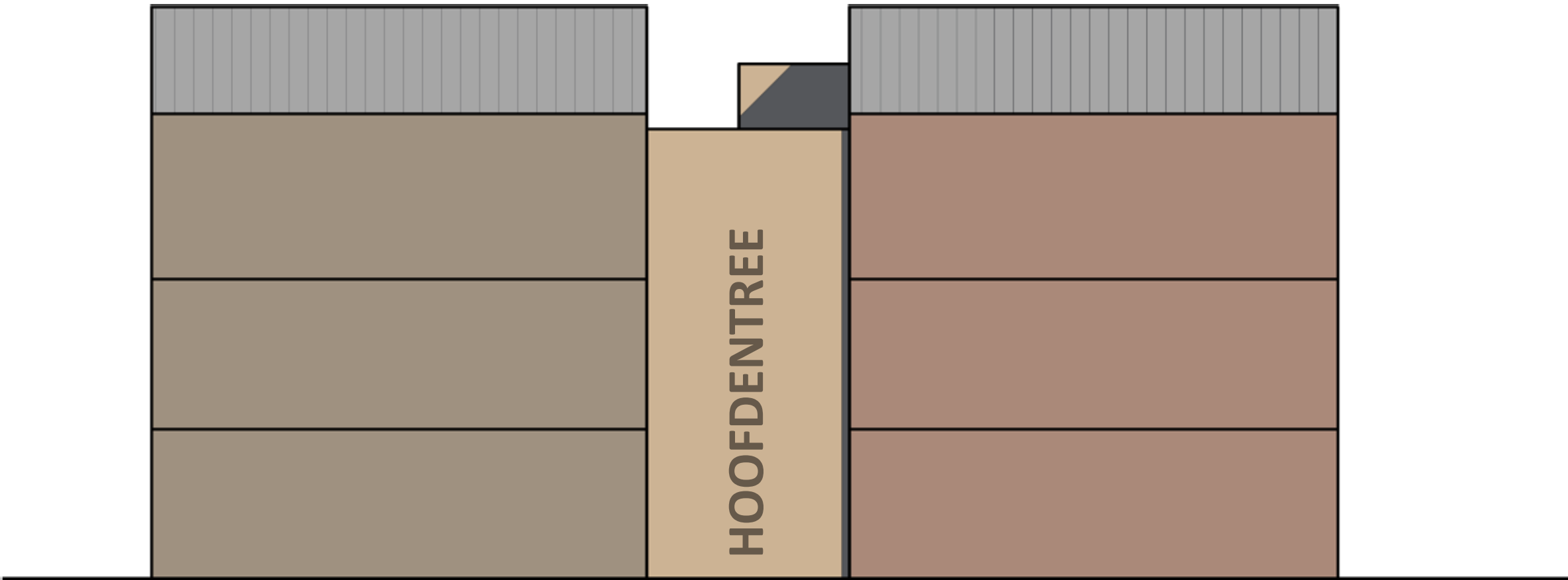
*Metselwerk architectuur met
aandacht voor detail in
aardetinten*

*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



Maatvoering

maximale goothoogte: 9300mm
maximale nokhoogte: 11600mm

Massa en vorm

3 bouwlagen met kap
Zadeldak met dakkapel

Maatvoering

maximale dakrandhoogte: 9300mm

Massa en vorm

3 bouwlagen plat dakkapel

Materialisering:
metselwerk

Maatvoering

maximale goothoogte: 9300mm
maximale nokhoogte: 11600mm

Massa en vorm

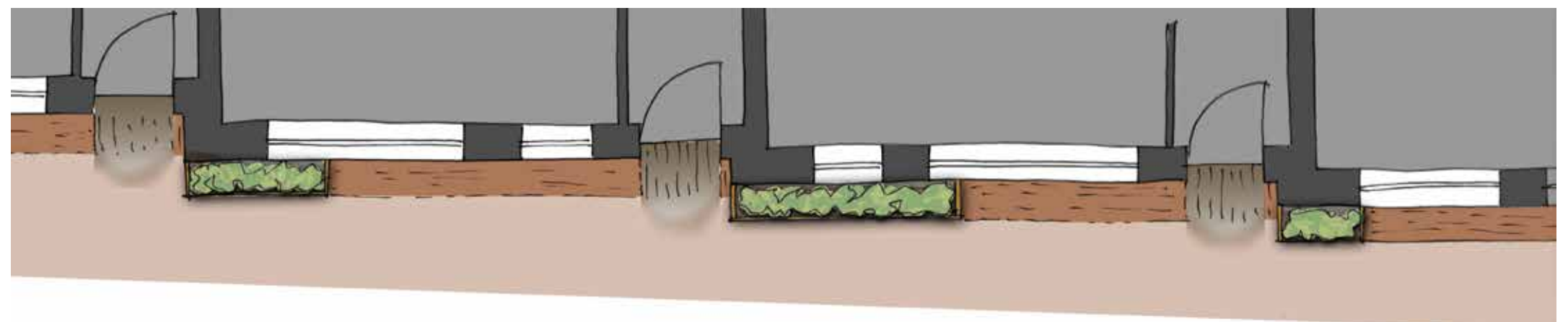
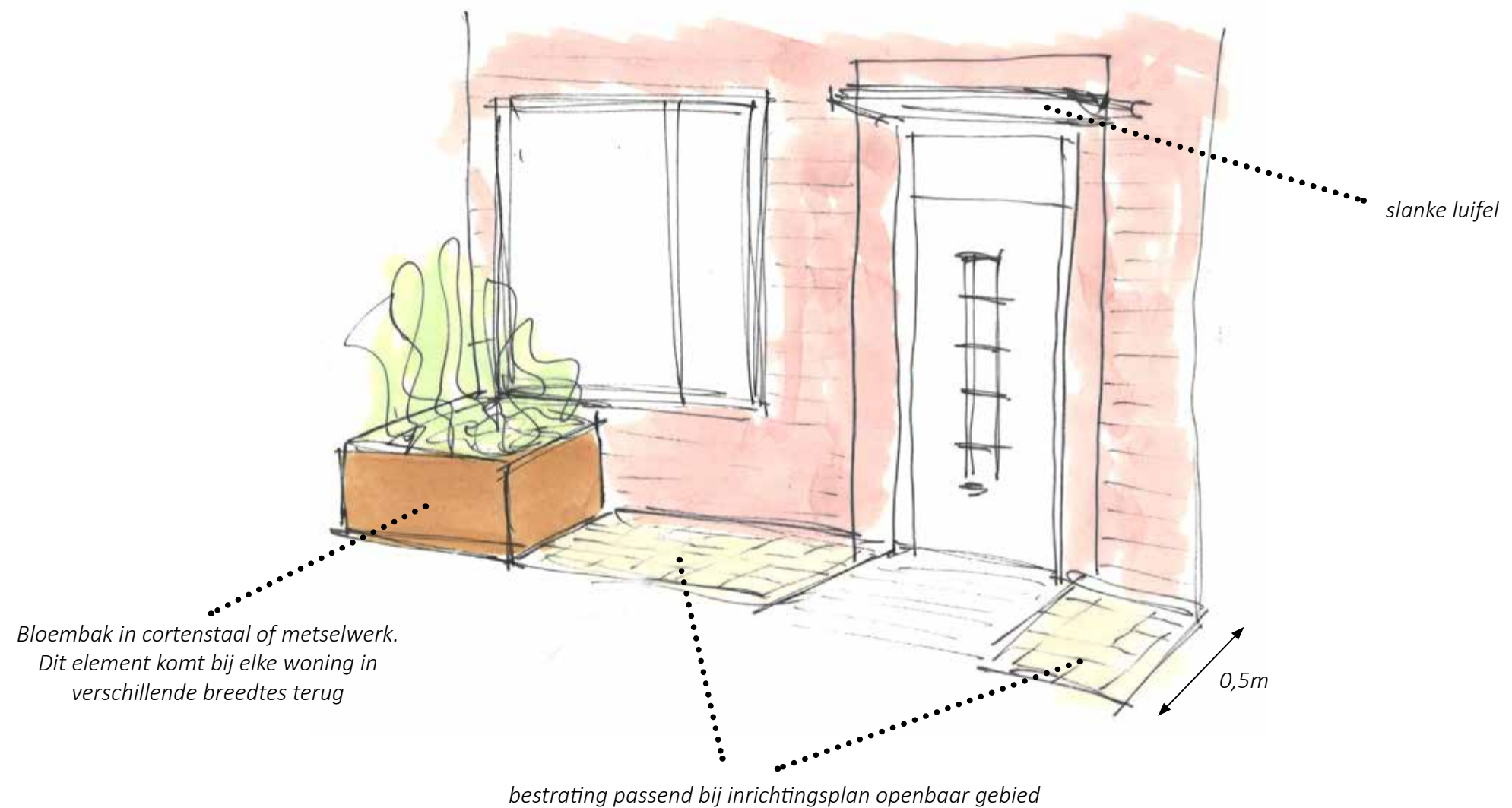
3 bouwlagen met kap
Zadeldak met dakkapel

Entree woningen begane grond aan straatzijde

Zone van 0,5 meter overgang privé naar openbaar

Deze zone is bestemd voor een groene invulling, eventueel met zitelementen (deze dan mee-ontwerpen)

Buitenruimtes in de vorm van loggia's binnen het bouwvolume



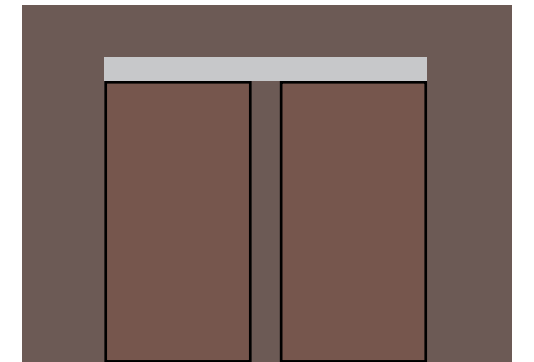
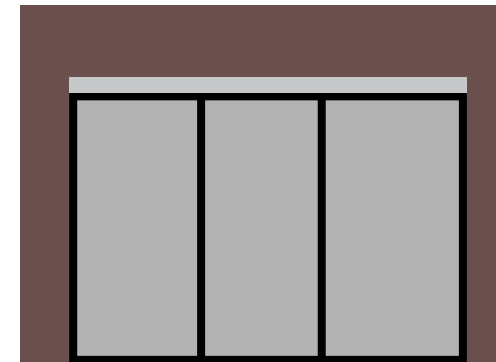
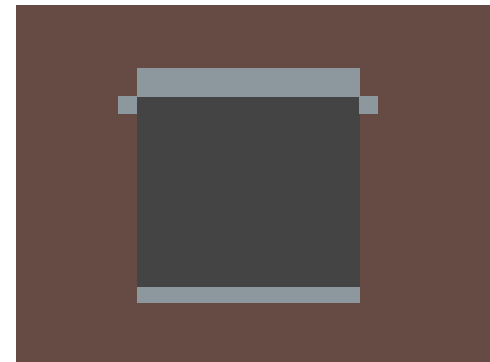
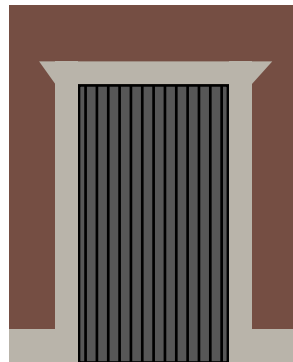
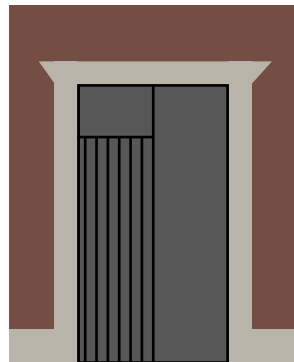
Uitgangspunten architectuur

Historie

Deurningerstraat

In den Vijfhoek

Transformatorhuis



CONCLUSIE

Gemetselde gevels met lichte roodachtige stenen. Raamopeningen rondom gevelopeningen.

REFERENTIE PROJECTEN

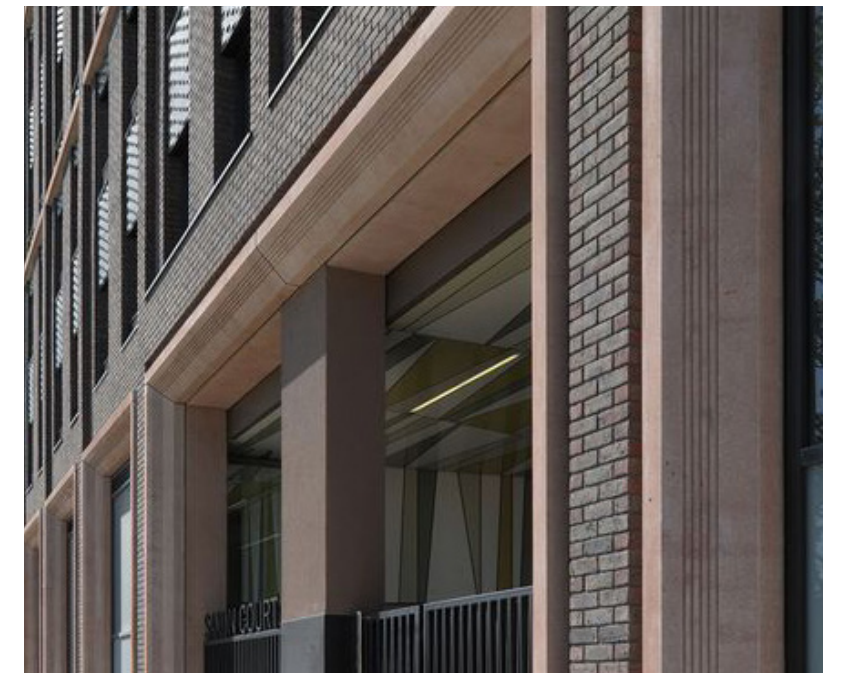
Betonnen detail rondom kozijnen



Getrommelde baksteen sluit aan bij de historische bebouwing



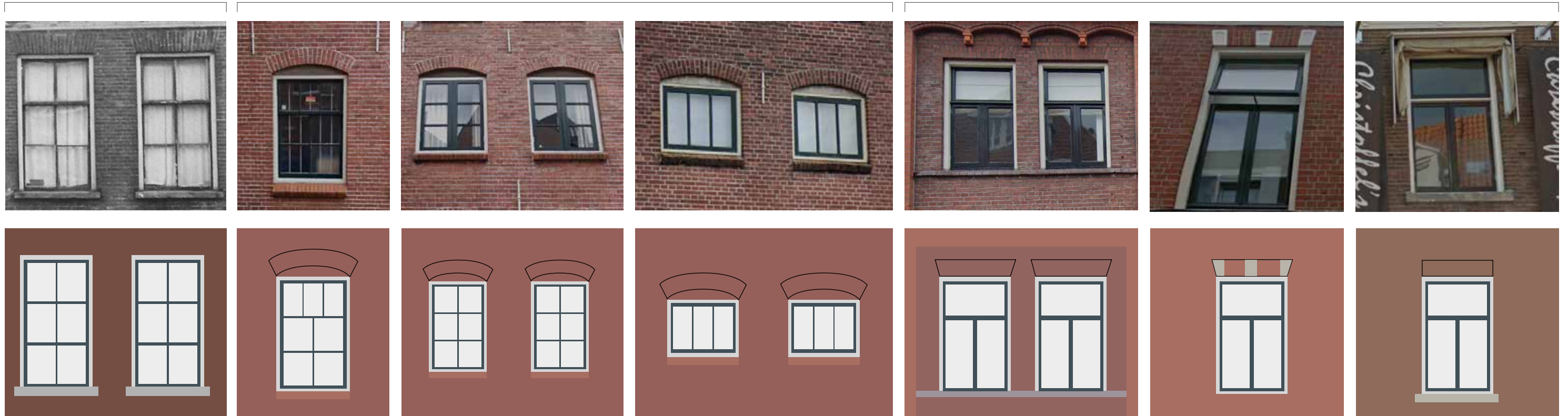
Een grote opening op de plint met licht stenen kader



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

Een lichte baksteen zorgt voor een ingetogen bouwblok



- Gesloten bouwblok met duidelijke parcellering
- Diversiteit maar toch eenheid
- Variatie in kapvorm, dakrandhoogte en kozijnhoogte/glaslijn
- Hoekaccenten alzijdig
- Metselwerk architectuur met aandacht voor detail
- Buitenruimtes in de vorm van loggia's binnen bouwvolume
- Pakhuis uitstraling door verticale geleding



Het Pakhuis Oldenzaal

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
- 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

Materiaal en kleur

Gevels:

- Voornamelijk metselwerk
- Géén glimmende, moderne materialen
- Géén onbehandeld beton
- Metselwerk in lichte tinten (zoals roze en geel) zijn uitgesloten
- Géén sucwerk of keimwerk
- Géén kunststof kozijnen, kozijnen zijn subtiel gedetailleerd in hout of staal.
- 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

Daken:

- dakkapellen moeten onderdeel van het dak zijn.
- Prominente daklijsten zijn niet toegestaan.
- 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 opgesteld door:
BKPunt architectuur uit Utrecht
Gemeente Oldenzaal
Herstructureringsmaatschappij Overijssel