

BKP

# Beeldkwaliteitsplan “De Nieuwe Post” Oldenzaal

29-11-2023





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
<b>Historie</b>	<b>8</b>
Stedenbouwkundig vertrekpunt	15
Programma vanuit nota van uitgangspunten	18
<b>Programma en Massastudie</b>	<b>21</b>
<b>Vlekkenplan</b>	<b>31</b>
Beeldkwaliteitseisen - algemeen	37
- uitgangspunten architectuur	38
- uitgangspunten openbare ruimte	42
Uitgangspunten architectuur	43
Inspiratiebeelden	47
Bronvermelding	48





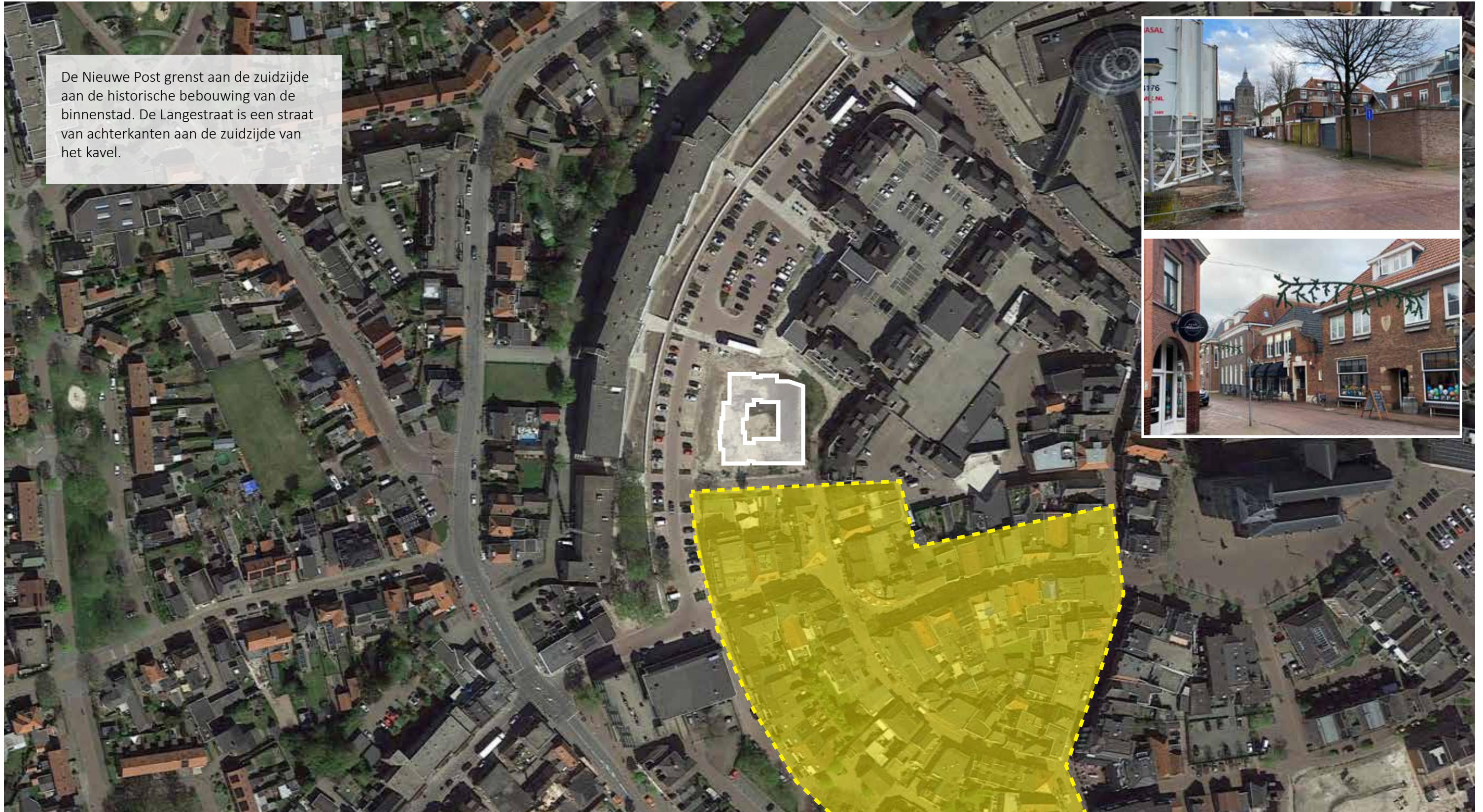




De Nieuwe Post wordt aan de westzijde (letterlijk) omsloten door de flatbebouwing van de Walgaarden. Het openbaar gebied is recentelijk heringericht. De ruimte tussen De Nieuwe Post en de Walgaardenflat is ingericht als de nieuwe singel conform het plan van de gemeente in samenwerking met Okra (Plan voor het openbaar gebied in de binnenstad).



De Nieuwe Post grenst aan de zuidzijde aan de historische bebouwing van de binnenstad. De Langestraat is een straat van achterkanten aan de zuidzijde van het kavel.





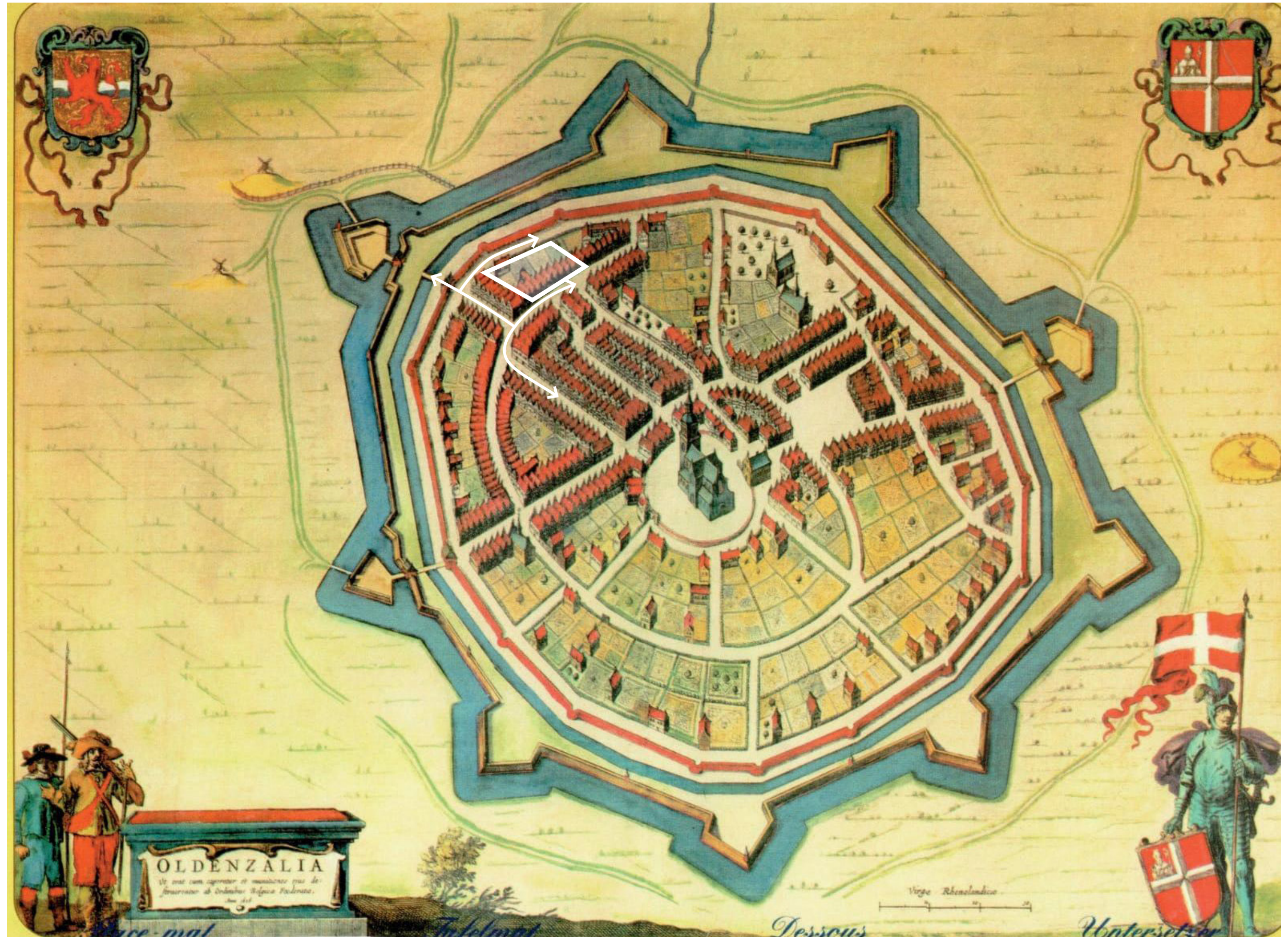
Ten noordoosten van de kavel is het winkelcentrum 'In den Vijfhoek' gevestigd. Dit winkelcentrum is recent gerenoveerd. Direct aan het kavel grenst de parkeerruimte voor dit winkelcentrum.





# 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 "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*



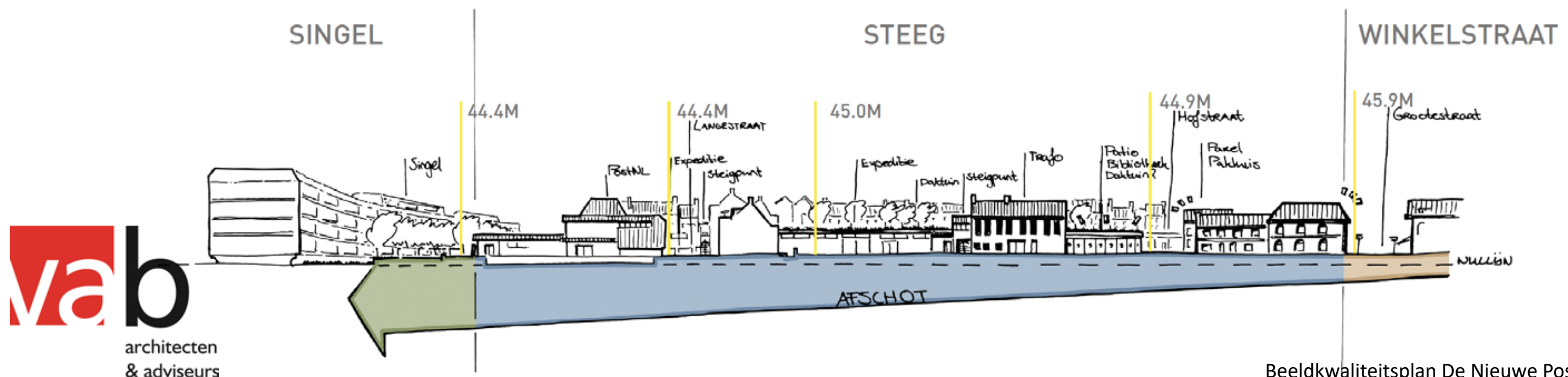
STEDENBOUWKUNDIG PLAN BURO MAAN

**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 'pakhuis' 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 woonzorgeenheden 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 retail, met per saldo een kleiner oppervlakte 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 het volgende programma gerealiseerd worden in het plangebied van de beoogde Nieuwe Post locatie:

- 33 woonzorgeenheden;
- ca. 21 appartementen;
- 655 m<sup>2</sup> commerciële ruimte;
- 230 m<sup>2</sup> huiskamer van Oldenzaal;
- 12 sociale huurwoningen in het pakhuis.



# Aansluiting openbaar gebied vanuit Nota van uitgangspunten

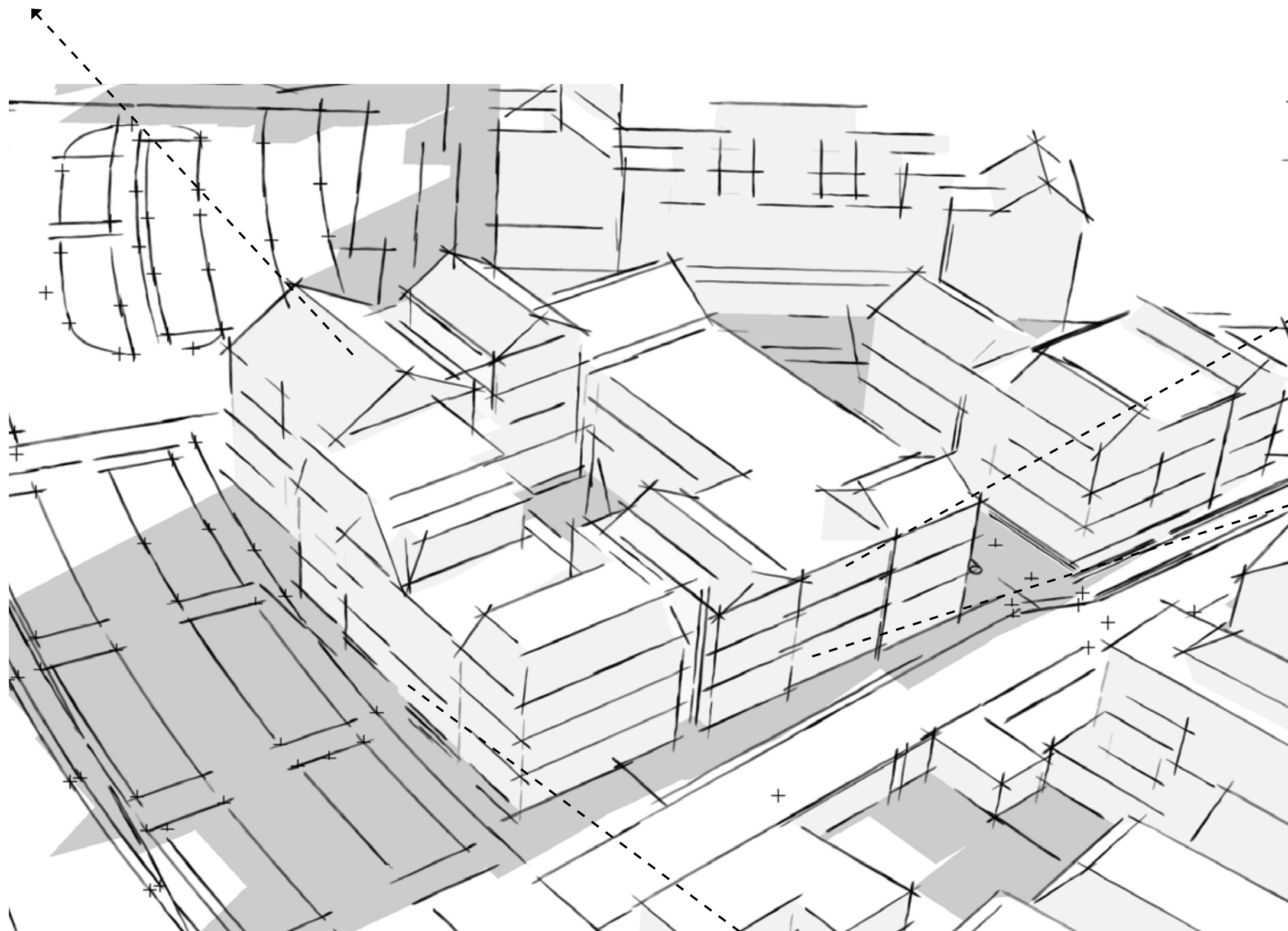


Het openbaar gebied rondom de beoogde locatie voor De Nieuwe Post, de doorgang naar de Deurningerstraat en het gebied hiertussen, inclusief het plein Langestraat, wordt als één geheel ontworpen en ingericht. Eén van de uitgangspunten voor de herinrichting van het openbaar gebied is het toepassen van verharding die aansluit bij de bestaande bestrating in het centrum van Oldenzaal. In het 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.





*Hoogte accent geeft een kop aan het "in den Vijfhoek" plein en geldt als oriëntatiepunt voor publiek vanaf de Deurningerstraat*

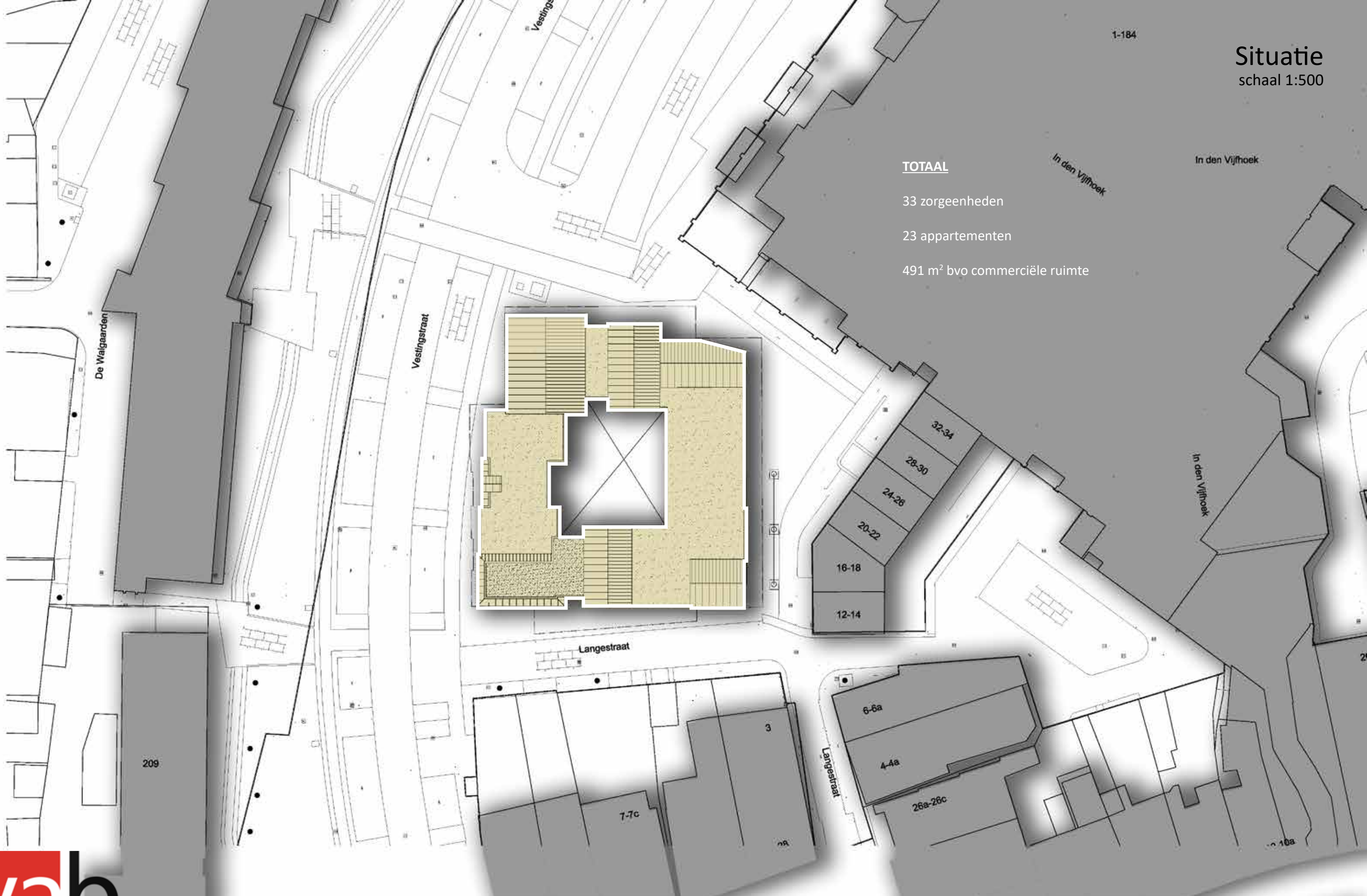


*Hoogte loopt af richting de historische binnenstad*

*Panden vormen samen een straatwand*

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



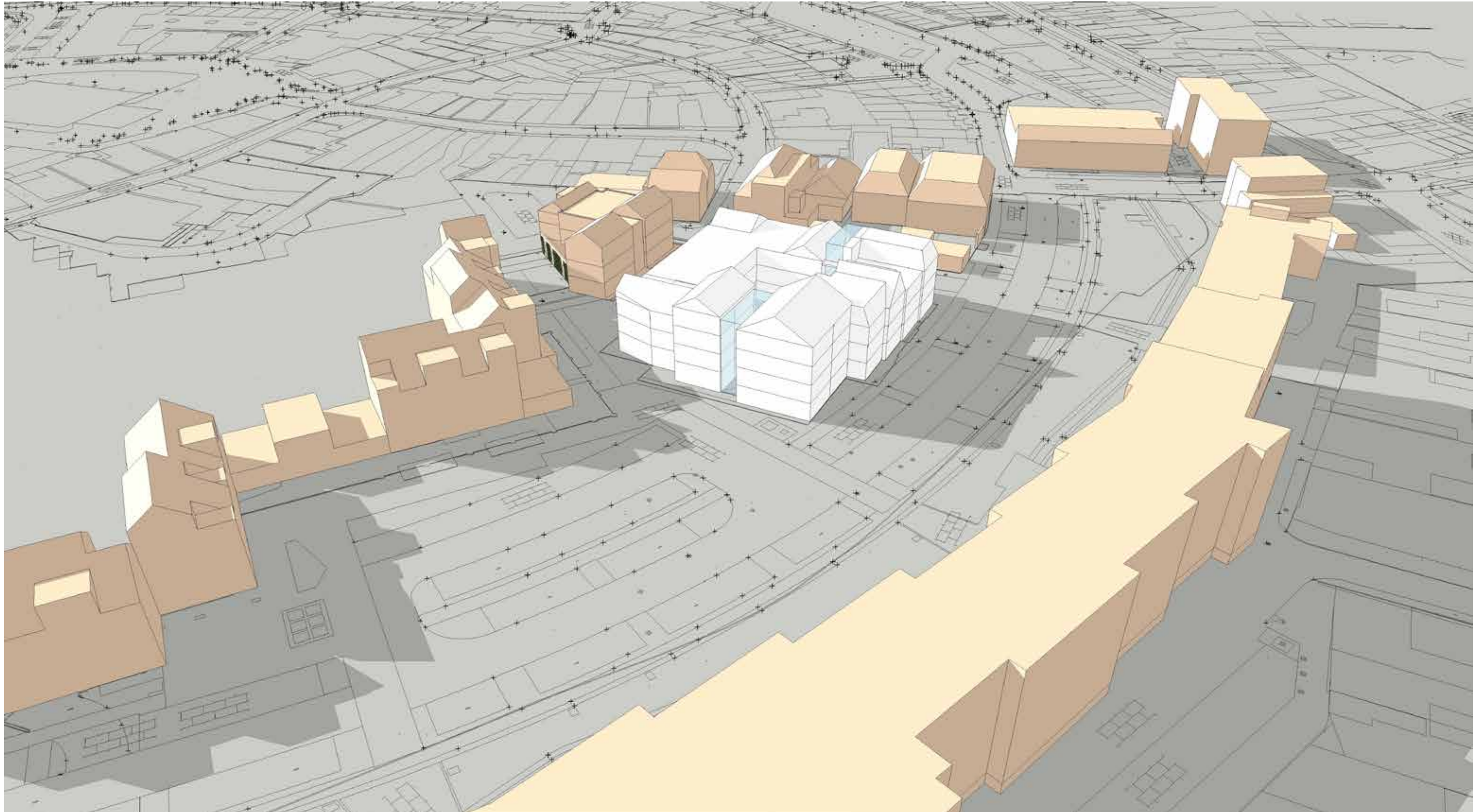


**TOTAAL**  
33 zorgeenheden  
23 appartementen  
491 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte





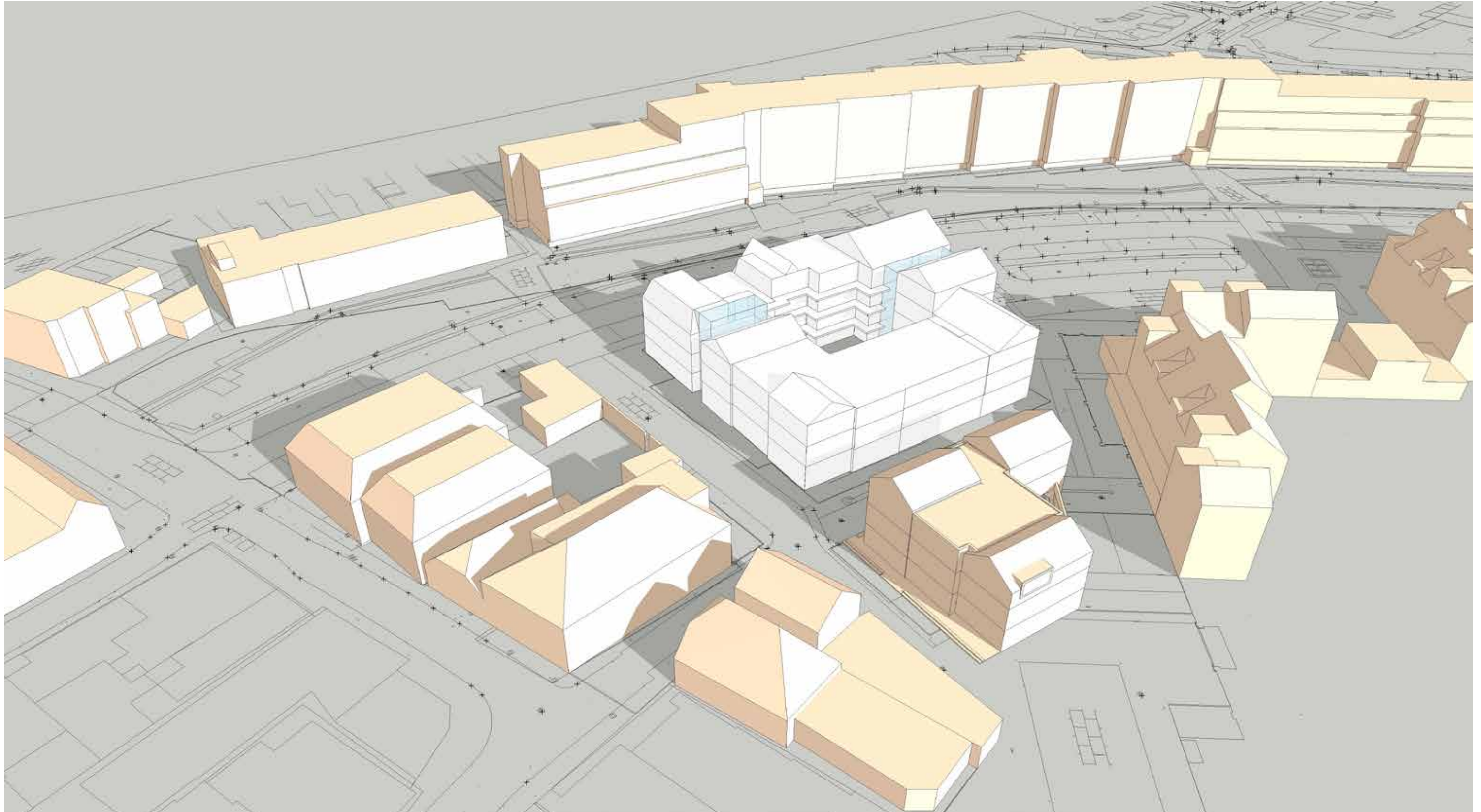




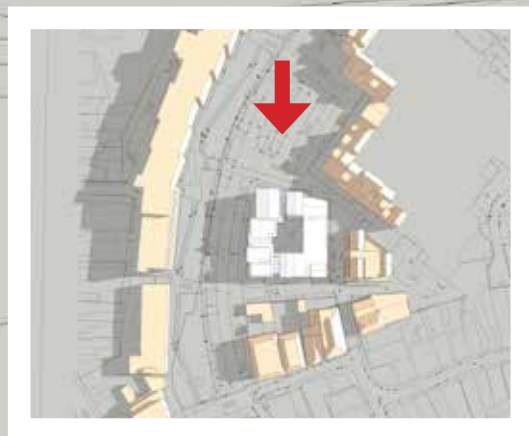
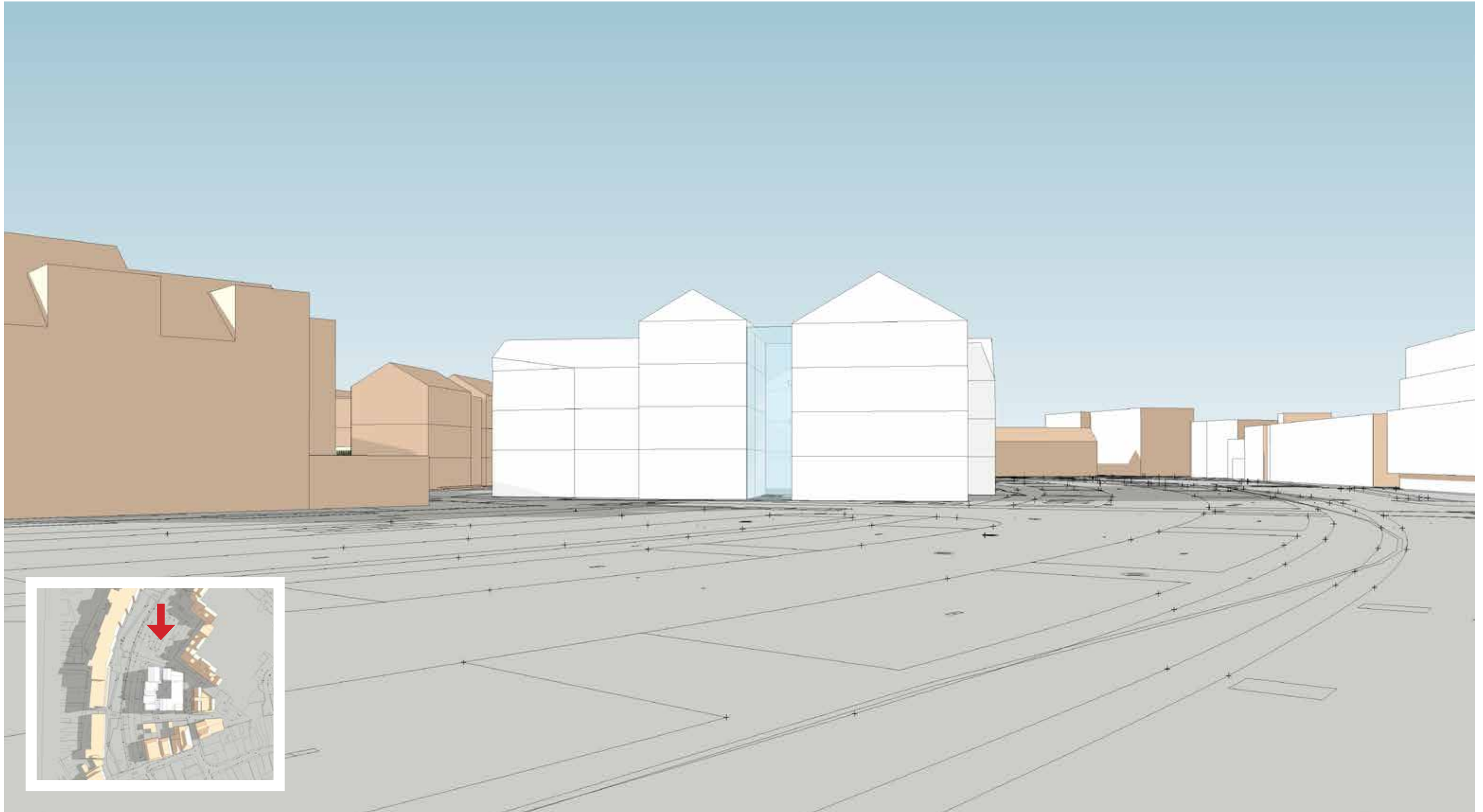












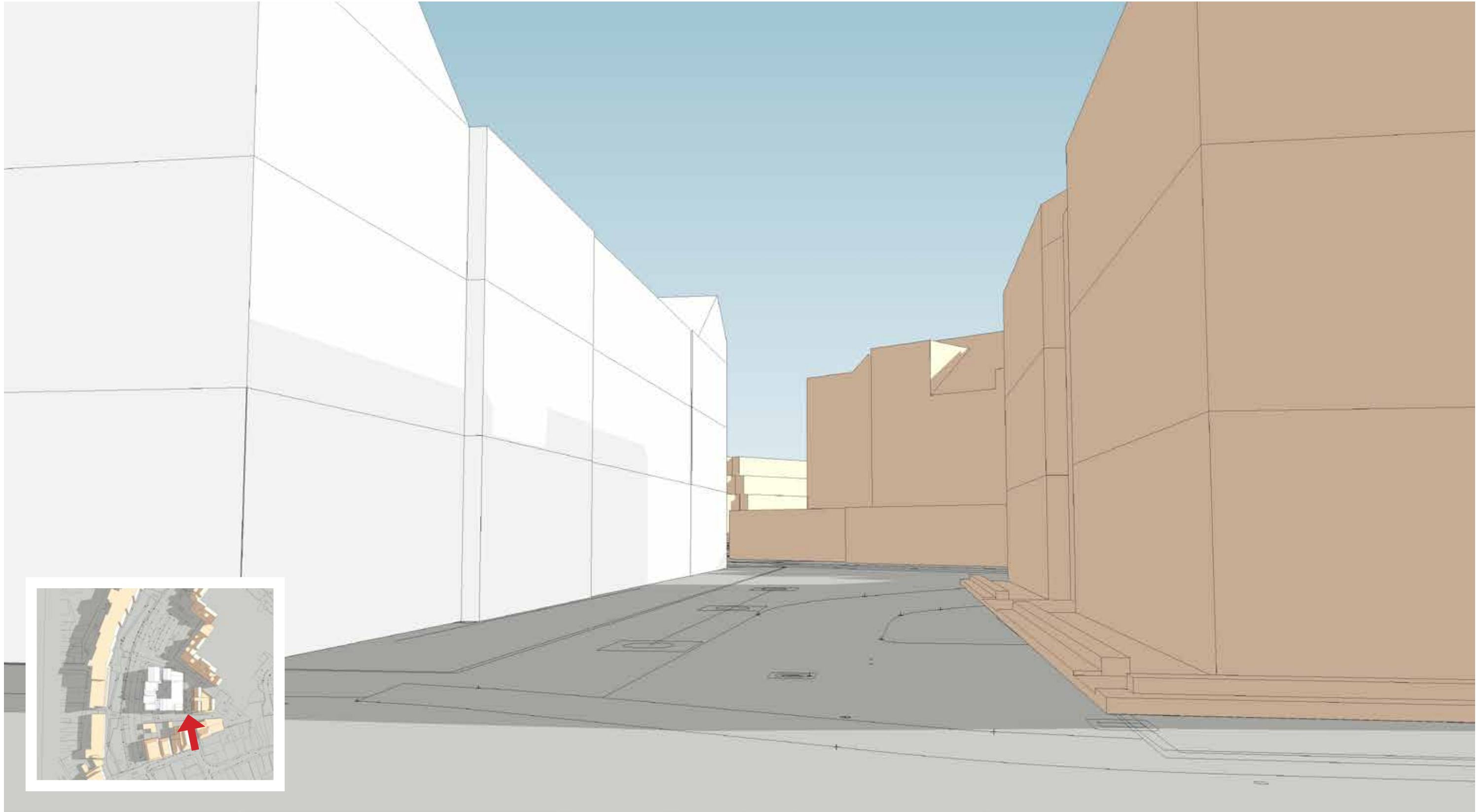
















- 23 bergingen

trappen  
huis

bergingen

fietsenstalling personeel zorg  
en commerciële ruimte





- Huiskamer van Oldenzaal
- commerciële ruimte
- 6 appartementen





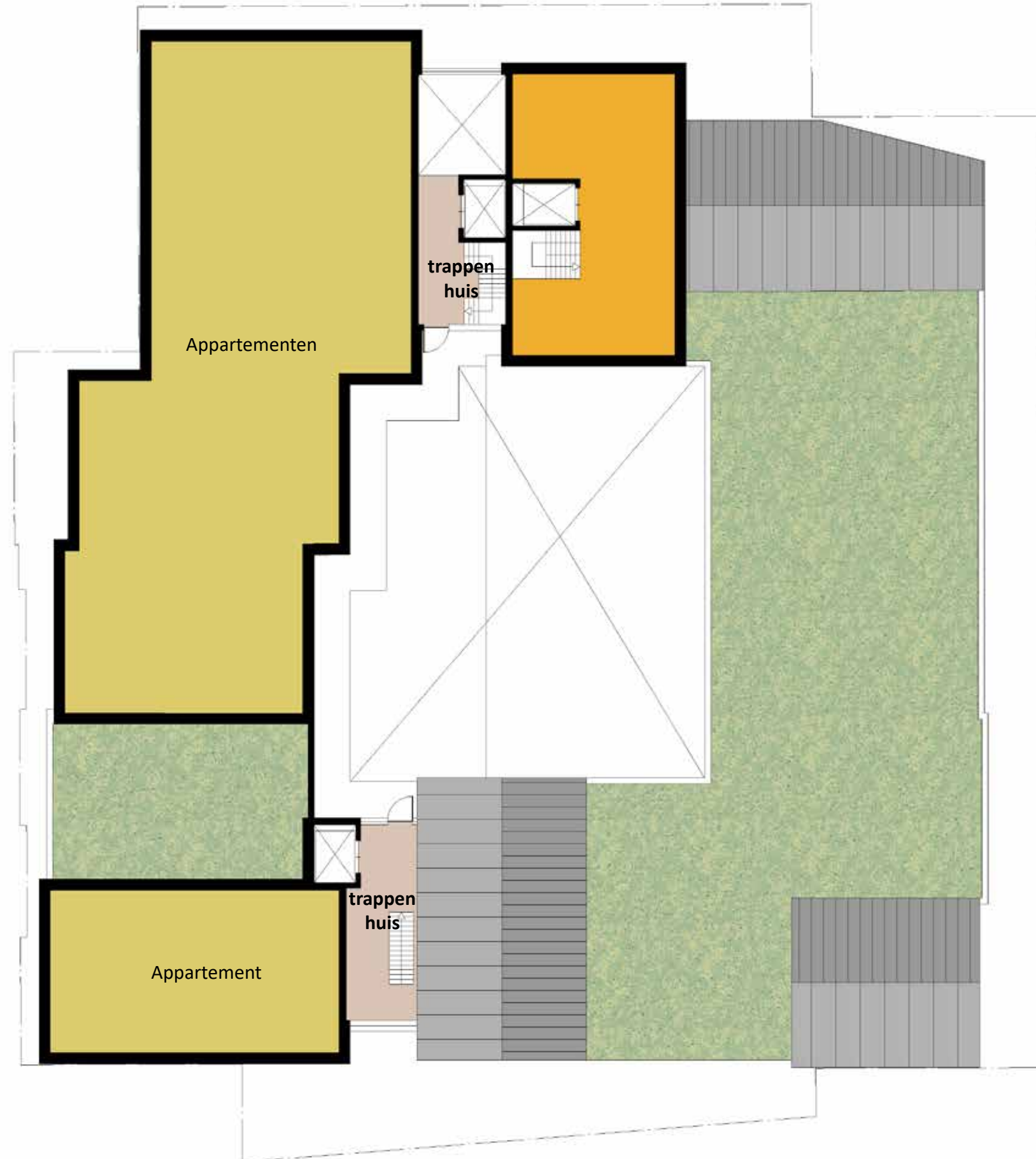
- 6 appartementen
- 16 zorgeenheden





- 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*

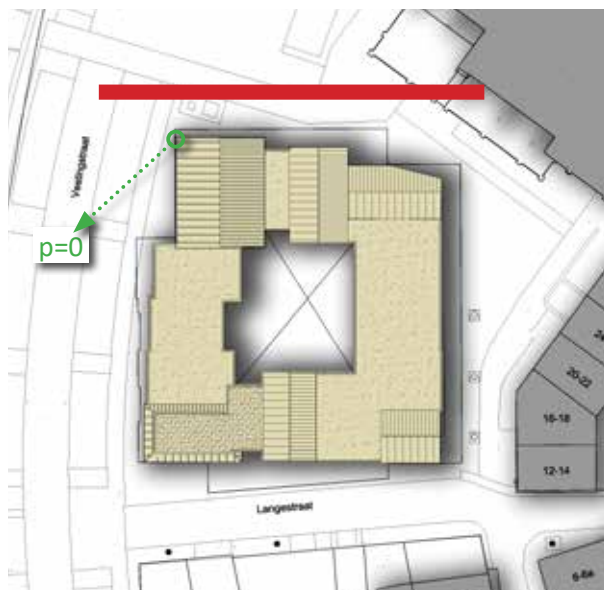
*Hoekaccenten alzijdig*

*Metselwerk architectuur met aandacht voor detail in aardetinten*

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

*Pakhuis uitstraling door verticale geleding*

*Entree woningen begane grond aan straatzijde*



**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 9300mm  
maximale nokhoogte: 11700mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap  
Zadeldak

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 12600mm  
maximale nokhoogte: 14800mm

**Massa en vorm**  
4 bouwlagen met kap

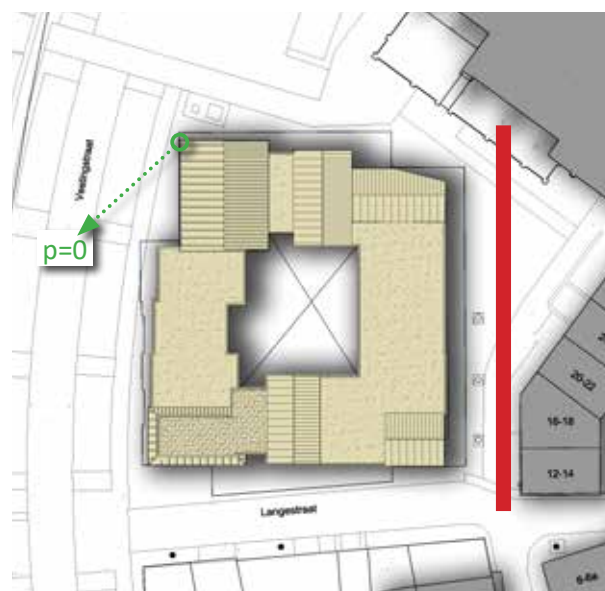
**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 12600mm  
maximale nokhoogte: 16100mm

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

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume





*Gesloten bouwblok met duidelijke parcellering*

*Diversiteit maar toch eenheid*

*Variatie in kapvorm, dakrandhoogte en kozijnhoogte/glaslijn*

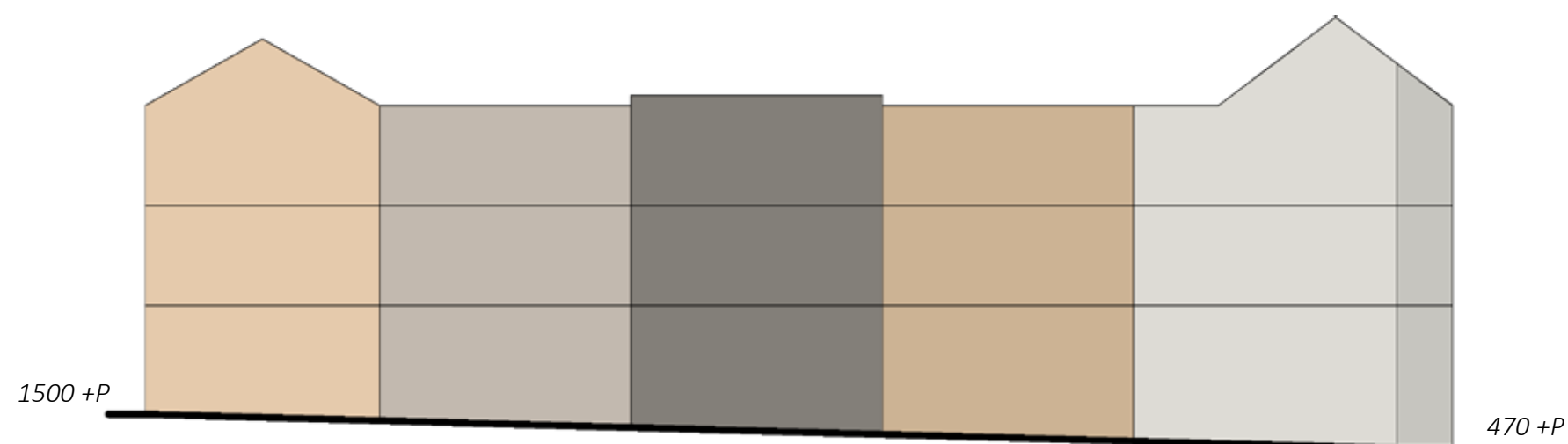
*Hoekaccenten alzijdig*

*Metselwerk architectuur met aandacht voor detail*

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

*Pakhuis uitstraling door verticale geleding*

*Entree woningen begane grond aan straatzijde*



**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 9600mm  
maximale nokhoogte: 12000mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap  
Zadeldak

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale dakrandhoogte: 9900mm

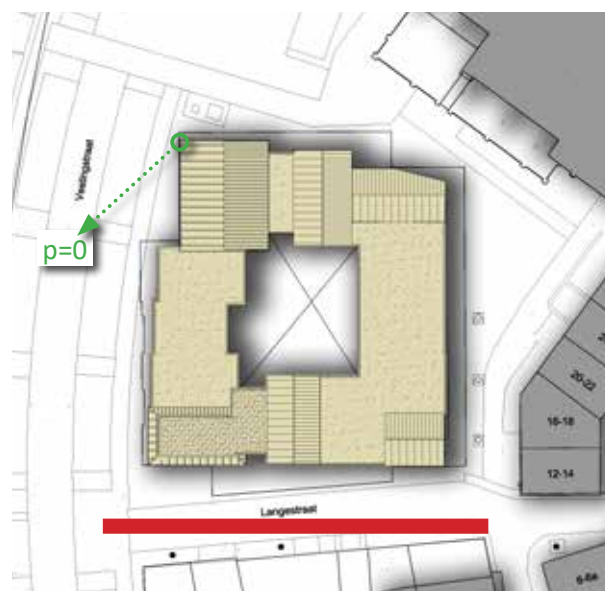
**Massa en vorm**  
3 bouwlagen plat

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 9300mm  
maximale nokhoogte: 11700mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap  
Zadeldak

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume



*Gesloten bouwblok met duidelijke parcellering*

*Diversiteit maar toch eenheid*

*Variatie in kapvorm, dakrandhoogte en kozijnhoogte/glaslijn*

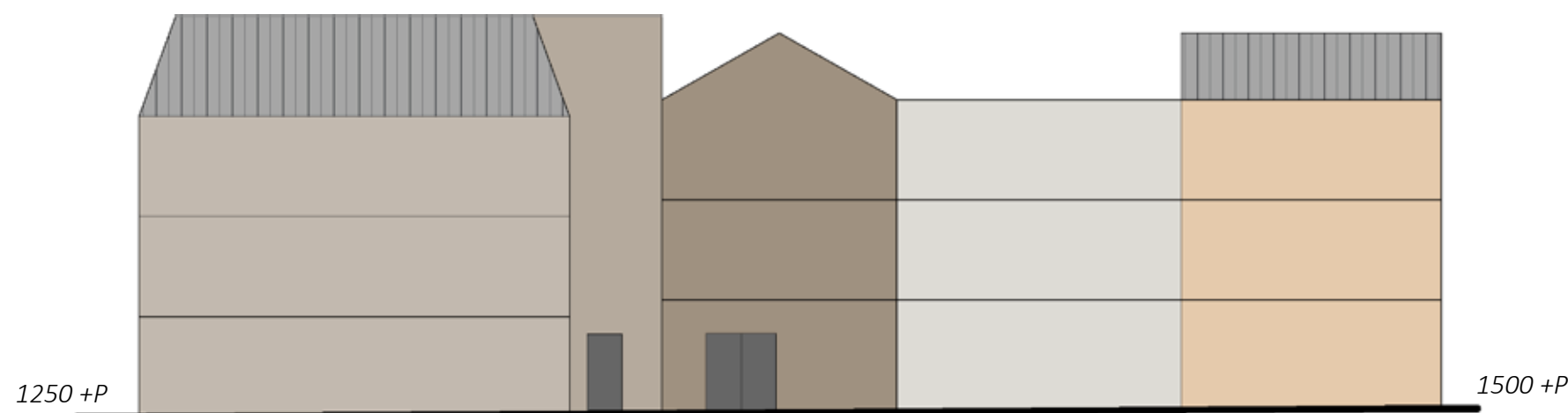
*Hoekaccenten alzijdig*

*Metselwerk architectuur met aandacht voor detail*

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

*Pakhuis uitstraling door verticale geleding*

*Entree woningen begane grond aan straatzijde*



**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 9600mm  
maximale nokhoogte: 12900mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap  
Zadeldak

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale dakrandhoogte: 9600mm  
maximale nokhoogte: 12000mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale dakrandhoogte: 9600mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 9600mm  
maximale nokhoogte: 12000mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap  
Zadeldak

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume



*Gesloten bouwblok met duidelijke parcellering*

*Diversiteit maar toch eenheid*

*Variatie in kapvorm, dakrandhoogte en kozijnhoogte/glaslijn*

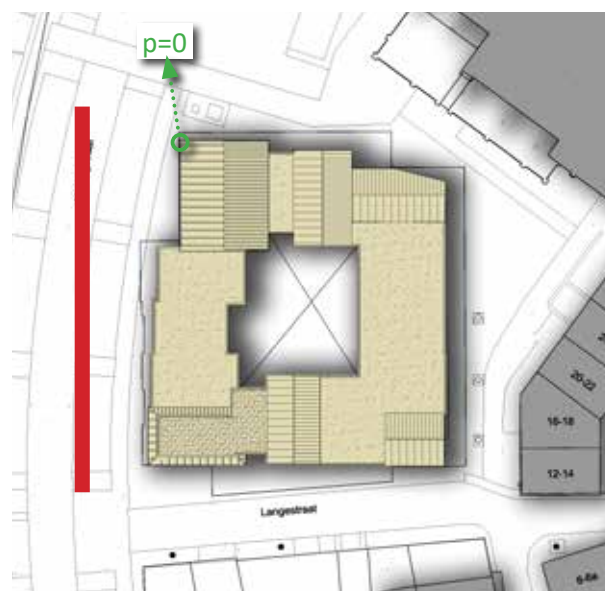
*Hoekaccenten alzijdig*

*Metselwerk architectuur met aandacht voor detail*

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

*Pakhuis uitstraling door verticale geleding*

*Entree woningen begane grond aan straatzijde*



**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 12600mm  
maximale nokhoogte: 16100mm

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

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 9600mm  
maximale nokhoogte: 14100mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale dakrandhoogte: 9600mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen

**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

**Maatvoering**  
maximale goothoogte: 9600mm  
maximale nokhoogte: 12900mm

**Massa en vorm**  
3 bouwlagen met kap  
Zadeldak

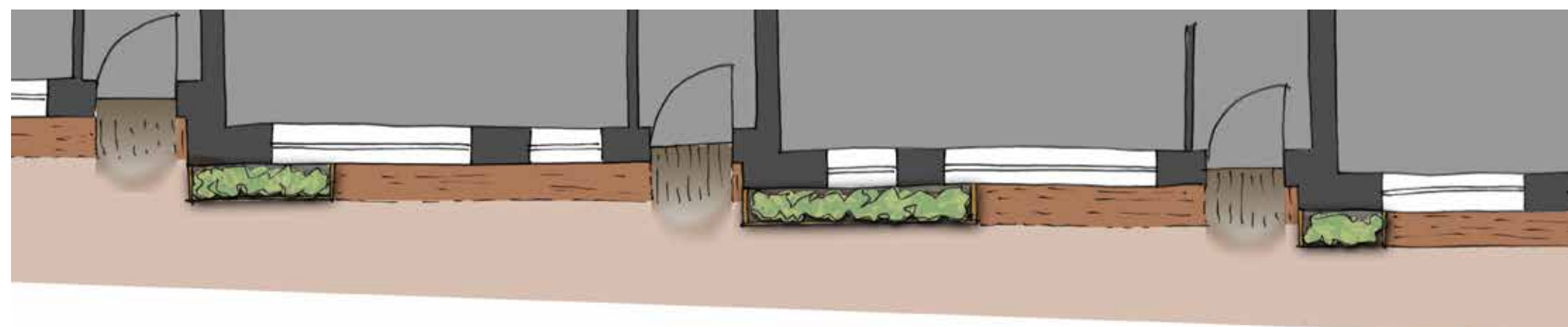
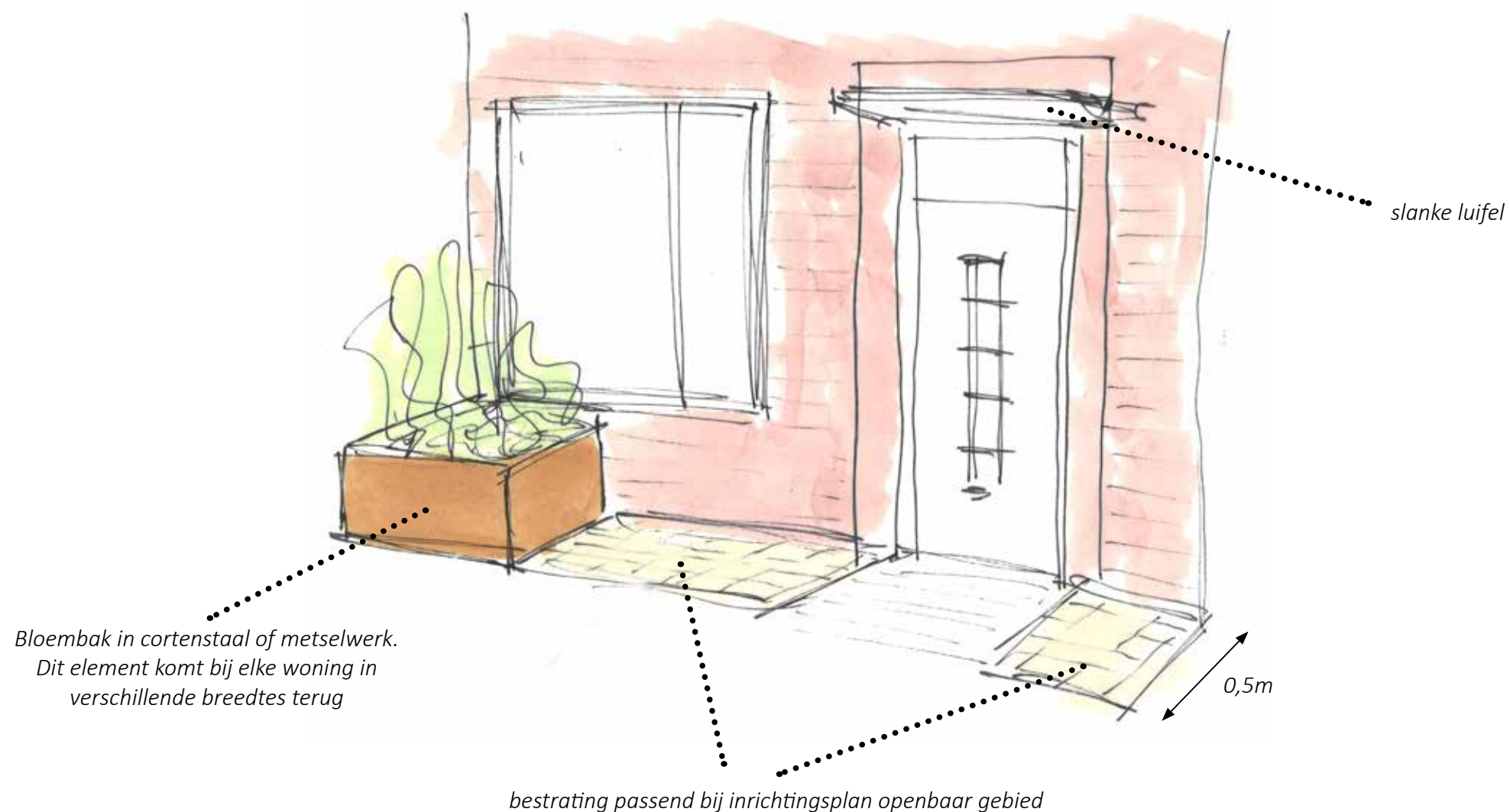
**Buitenruimte**  
Als loggia binnen volume

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





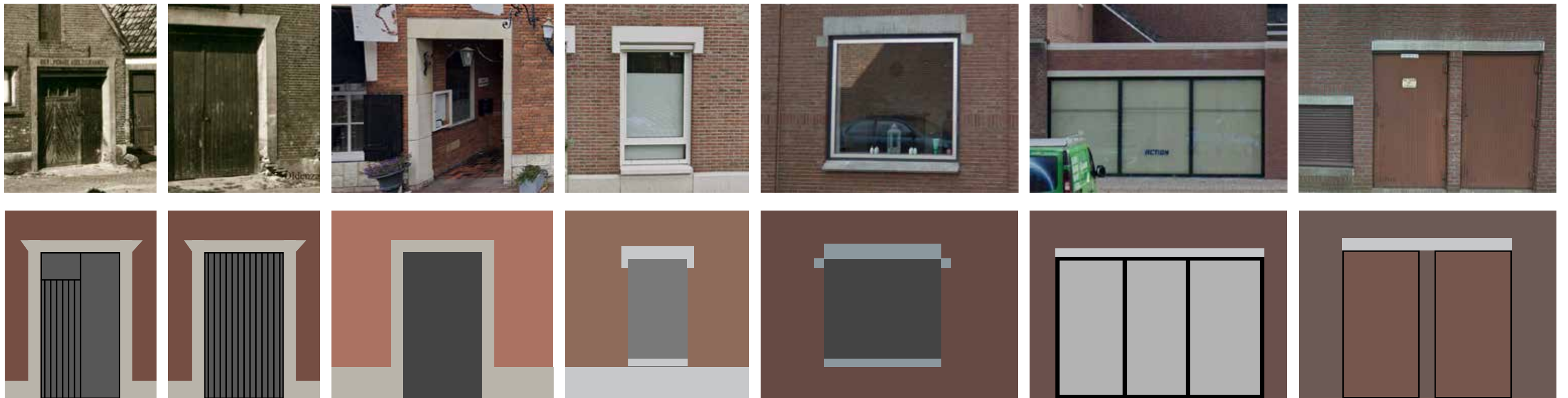
# *Uitgangspunten architectuur*

Historie

Deurningerstraat

In den Vijfhoek

Transformatorhuis



CONCLUSIE

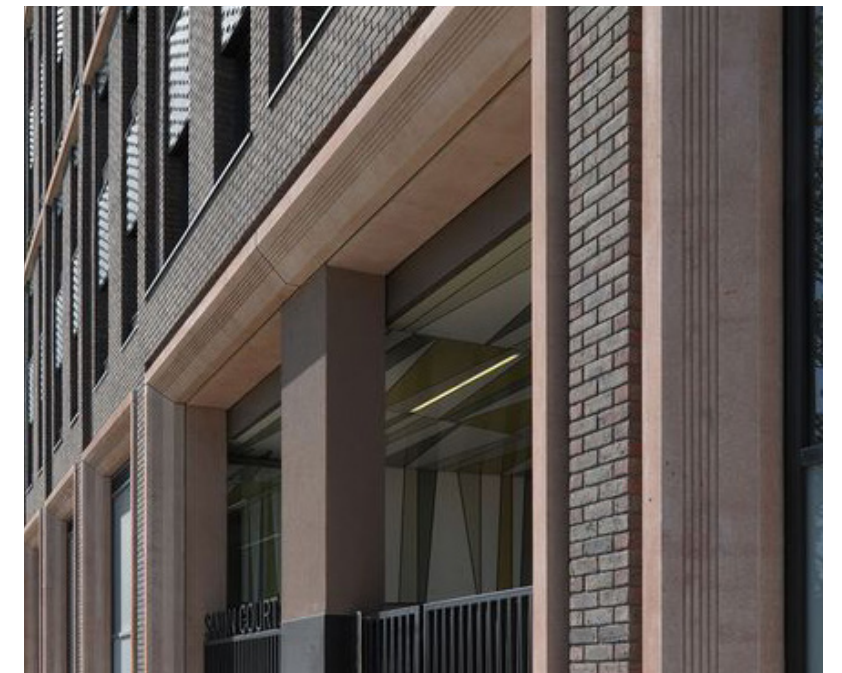
Gemetselde gevels met lichte roodachtige stenen. Raamopeningen rondom gevelopeningen.

REFERENTIE PROJECTEN

Betonnen detail rondom kozijnen

Getrommelde baksteen sluit aan bij de historische bebouwing

Een grote opening op de plint met licht stenen kader



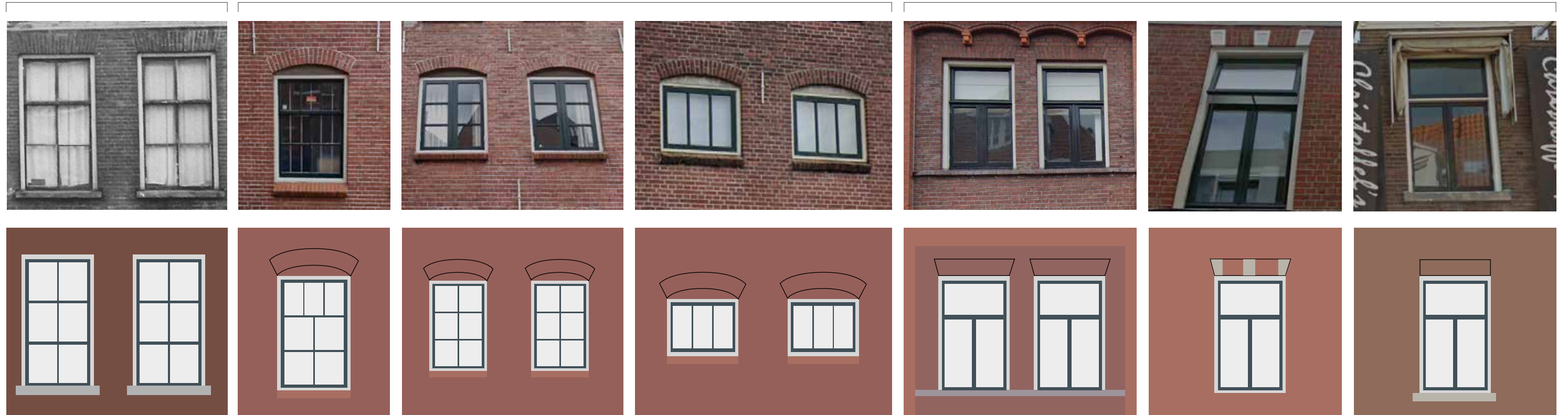


OMGEVING

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 opgenkipt 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



## De Nieuwe Post 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 uit/opgesteld door:  
Masterplan binnenstad Oldenzaal  
BKPunt architectuur uit Utrecht  
Gemeente Oldenzaal  
Herstructureringsmaatschappij Overijssel