

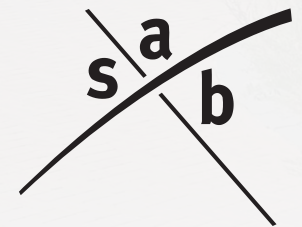


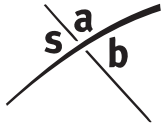
*Beeldkwaliteitplan*

---

## Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: mei 2023 | Projectnummer: 190186





## SAB

bezoekadres:

Frombergdwarstraat 54  
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479  
6800 AL  
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

E: [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)

I: [www.sab.nl](http://www.sab.nl)

## Opdrachtgever

Gemeente Oldenzaal

## Projectnummer

190186

## Datum

mei 2023

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
Aanleiding	4
Doel & ambitie	4
Masterplan	5
Beeldkwaliteitplan Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. (fase 1)	6
Welstandsnota	7
Beeldkwaliteitsplan	7
<b>2. Stedenbouwkundig raamwerk</b>	<b>8</b>
Stedenbouwkundig raamwerk	8
Mogelijke stedenbouwkundige uitwerking	10
<b>3. Beeldkwaliteit bebouwing</b>	<b>12</b>
1. Vrije elementen in het groen	14
2A. Woongebieden	17
2B. Inpassing bestaande panden	22
3. Beekwoningen	24
<b>4. Beeldkwaliteit openbare ruimte</b>	<b>28</b>
1. Noordelijke groenzone	30
2. Parallelstraat	32
3. Woonstraten	34
4. Parkzone Stakenbeek	37

# 1 Inleiding

## Aanleiding

De stationsomgeving van Oldenzaal is in ontwikkeling. Als onderdeel van het vernieuwingsplan Stationspark Oldenzaal Centraal is woongebied Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. (fase 1) gerealiseerd. De gemeente Oldenzaal is voornemens om ook Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o. (fase 2) te ontwikkelen. Ten opzichte van het herijkte masterplan voor het volledige gebied en het beeldkwaliteitskader uit 2007 zijn er een aantal belangrijke uitgangspunten gewijzigd. Zo krijgt de Parallelstraat een ander verloop en is er de wens om een aantal bestaande fabriekspanden te behouden. Daarom is een actualisatie van het beeldkwaliteitskader voor het gebied dat gelegen is tussen de Helmichstraat, het spoor, de Parallelstraat, de Stakenbeek en de achterzijden van de woningen aan de Boerskottenlaan noodzakelijk.

## Doel & Ambitie

Het doel van het beeldkwaliteitplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor de ontwikkeling van Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o. Het door BDP Khandekar herijkte masterplan uit 2011 en het beeldkwaliteitskader uit 2007 vormen daarvoor het vertrekpunt. Dit is van belang om ervoor te zorgen dat de samenhang tussen de verschillende fases blijft bestaan. Tegelijkertijd biedt het vernieuwde beeldkwaliteitsplan de mogelijkheid om actuele thema's als klimaatadaptatie,



Ligging van Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o. (fase 2) binnen Oldenzaal

natuurinclusief bouwen en circulariteit te verankeren. Dit beeldkwaliteitplan bevat concrete richtlijnen voor bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is een inspiratiedocument en is bedoeld als een uitnodigend kader voor initiatiefnemers en leidraad voor de beoordeling van plannen door de gemeente Oldenzaal. Zo is de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit vastgelegd om het voormalig bedrijventerrein te transformeren tot een aantrekkelijke woonbuurt die goed is ingepast in de groene omgeving.

### Masterplan

Voor het plangebied Stakenbeek is het herijkte masterplan Oldenzaal centraal uit 2011 het vertrekpunt. Dit plan gaat uit van de realisatie van hoofdzakelijk grondgebonden woningen binnen een aantal bouwvelden met daartussen groene, gedeeltelijk autovrije, woonstraten richting de Stakenbeek. De Bisschop Balderikstraat -Parallelstraat is de ruggengraat van het plan en vormt een stevige laanstructuur. De Helmichstraat is de groene looper naar het station en vormt een belangrijke fietsverbinding richting het centrum. Tevens vormt dit de scheiding tussen fase 1 en fase 2.

Als we naar fase 2 kijken valt op dat de Parallelstraat relatief dicht langs het spoor loopt. Van daaruit loopt een aantal doodlopende woonstraten richting de Stakenbeek. Aan de Stakenbeek zijn bijzondere appartementenblokken gesitueerd met een halfverdiepte parkeeroplossing onder het groen.



Herijking Masterplan Oldenzaal Centraal, 2011 (BDP Khandekar)

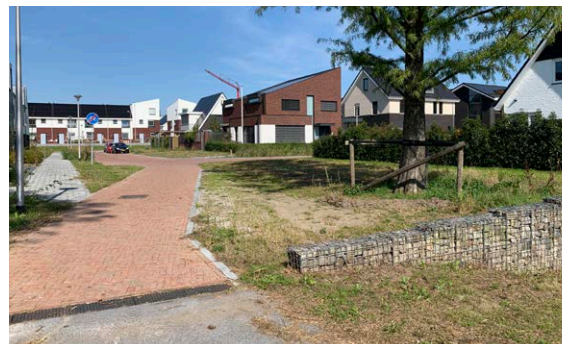
## Beeldkwaliteitsplan Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. (fase 1)

Het beeldkwaliteitskader uit 2007 geeft een helder kader om een woonbuurt te realiseren met een dorpse schaal die past bij Oldenzaal, maar tegelijkertijd ook een duidelijke eigen identiteit heeft. Samenhang en variatie zijn in evenwicht. Hiernaast zijn de gerealiseerde woningen in fase 1 afgebeeld.

Voor de bebouwing geldt dat deze een kap moet hebben en dat er met twee gevelmaterialen wordt gewerkt; een donkere plint en een lichte bovenzijde. Daarbij is er een verbindend element dat de boven en onderzijde met elkaar verbindt.

Voor de appartementengebouwen geldt dat deze een afwijkende vormgeving hebben, die de entreefunctie versterkt.

In de openbare ruimte valt het duurzame materiaalgebruik (gebakken klinkers) op en de zichtbare afstroming van regenwater. De aanwezige hoogteverschillen zijn middels keermuurtjes geaccentueerd. Zo is er een prettige groene woonbuurt ontstaan.



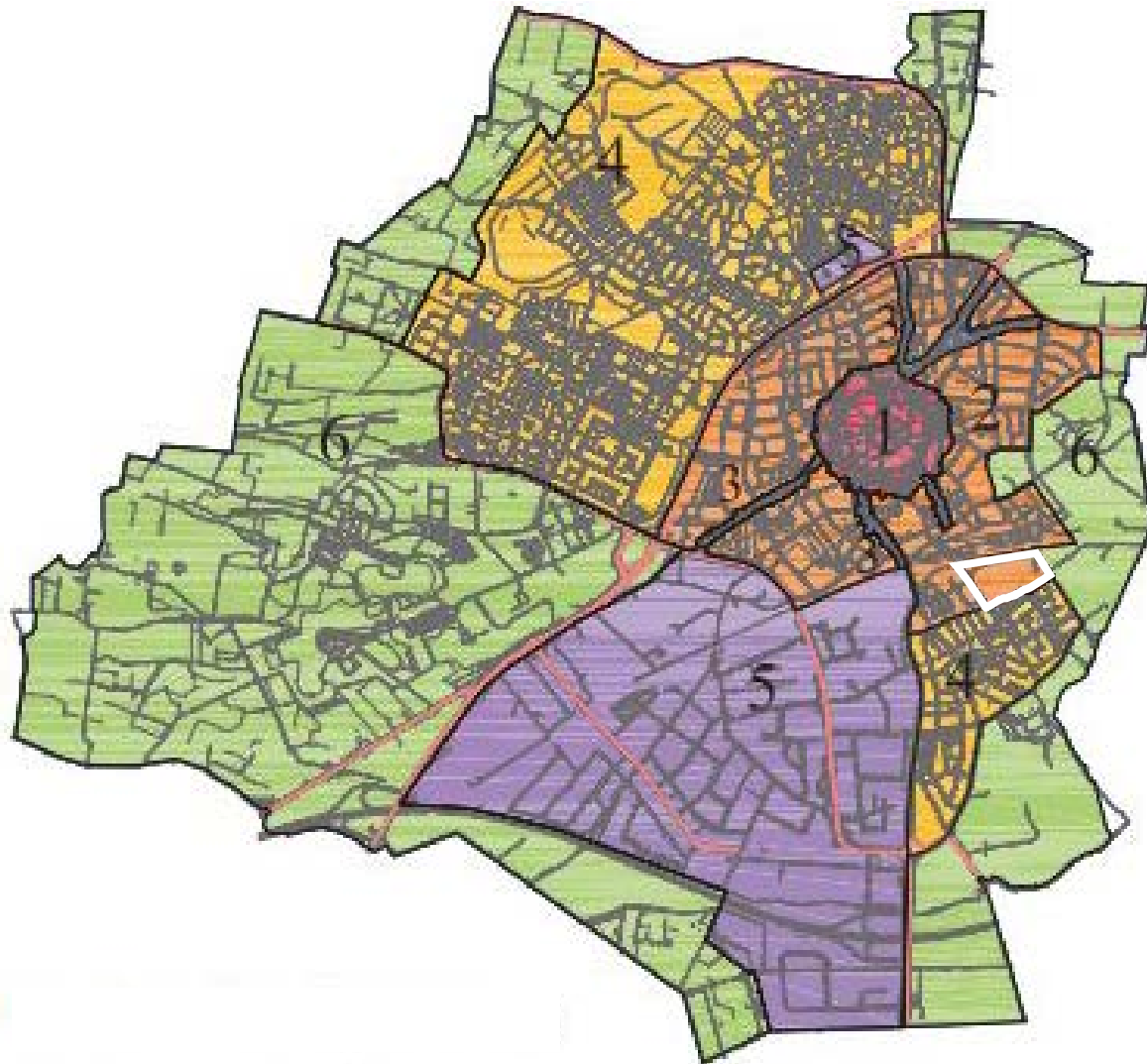
## Welstandsnota

De gemeente Oldenzaal heeft in 2012 een welstandsnota opgesteld. Met de nota tracht de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar nodig te versterken. Binnen de gemeente zijn zes deelgebieden te onderscheiden die ieder een eigen karakter en kenmerken hebben. Het plangebied valt in deelgebied 2 'schil'. De Schil rondom het centrum heeft een tuinstedelijk karakter. Opvallend zijn de forse beeldbepalende bedrijfspanden op belangrijke plekken.

## Beeldkwaliteitplan

Voor (her)ontwikkelingsprojecten is een beeldkwaliteitparagraaf in een bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan vereist. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o. Het beeldkwaliteitplan is leidend ten opzichte van de welstandsnota en bevat criteria die er voor zorgen dat een bouwplan aansluit bij de beoogde ruimtelijke opzet en inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het toetsingskader voor de welstandscommissie.

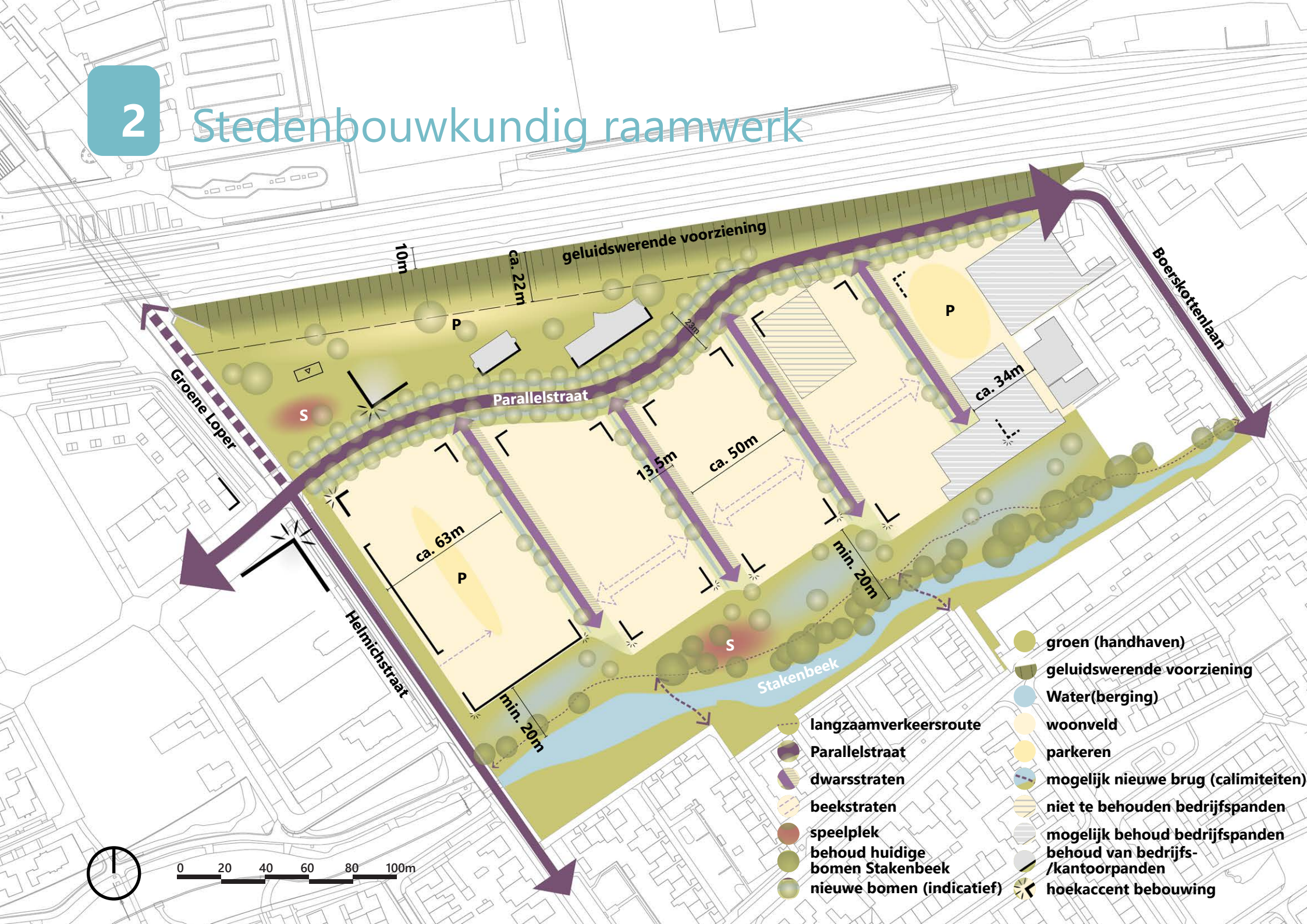
Daarbij heeft het college van B&W de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen op de in het voorliggende beeldkwaliteitplan genoemde maatvoering, hoogten, dakhellingen, mits sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en na goedkeuring van de stadsbouwmeester.



*Deelgebieden welstandsnota Oldenzaal*

# 2

## Stedenbouwkundig raamwerk





## Stedenbouwkundig raamwerk

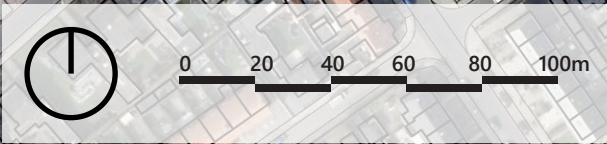
In de loop van de tijd zijn diverse omstandigheden veranderd. Dit geldt niet alleen voor de woningbehoefte en marktomstandigheden, maar ook voor gemeentelijk beleid en andere wettelijke kaders. Dit heeft geleid tot het aanpassen van de ruimtelijke structuur, maar wel in de geest van het herijkte Masterplan uit 2011.

De belangrijkste gewijzigde uitgangspunten zijn:

- » Het verloop van de Parallelstraat. Twee bestaande kantoorpanden aan het spoor blijven mogelijk behouden, waardoor de Parallelstraat een andere ligging heeft gekregen. De Parallelstraat sluit vloeiend aan op de Boerskottenlaan en Bisschop Balderikstraat en krijgt een vergelijkbaar laanprofiel als in fase 1.
- » De oude fabriekspanden van Zwartz hebben lange tijd de identiteit van het gebied bepaald en zijn dan ook cultuurhistorisch waardevol. Inpassing van (een deel van) deze panden is dan ook een belangrijke ambitie. Tegelijkertijd is het niet zeker of het technisch en financieel haalbaar is om de panden te herontwikkelen en een passende functie te geven. Daarom is het

raamwerk flexibel; de panden kunnen worden ingepast, maar ook een ontwikkeling zonder de bestaande panden is mogelijk. De ligging van de dwarsstraten en bouwvelden daartussen is hierop afgestemd. Zo kan vanuit het westen het gebied fasegewijs ontwikkeld worden en kan de beslissing over het al dan niet inpassen van de panden van Zwartz later genomen worden.

- » Omwille van flexibiliteit en bereikbaarheid voor bijvoorbeeld hulp- en vuilnisophaaldiensten verbinden we de dwarsstraten via beekstraten. De exacte ligging van de beekstraten volgt in de uitwerking.
- » Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en versterken van de biodiversiteit is het uitgangspunt om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. Bebouwing langs de Stakenbeek is dan ook niet langer wenselijk. Hier voorzien we in een brede parkzone, die ruimte biedt aan waterberging, een speelplek en een informele wandel- en fietsroute langs de beek. Aan de Stakenbeek zijn wel bijzondere woningen gesitueerd die een tweezijdige oriëntatie kennen.



## Mogelijke stedenbouwkundige uitwerking

Op de pagina hiernaast is een mogelijke stedenbouwkundige uitwerking weergegeven van het stedenbouwkundig raamwerk. Deze uitwerking biedt 91 woningen en bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, patiowoningen en appartementen.

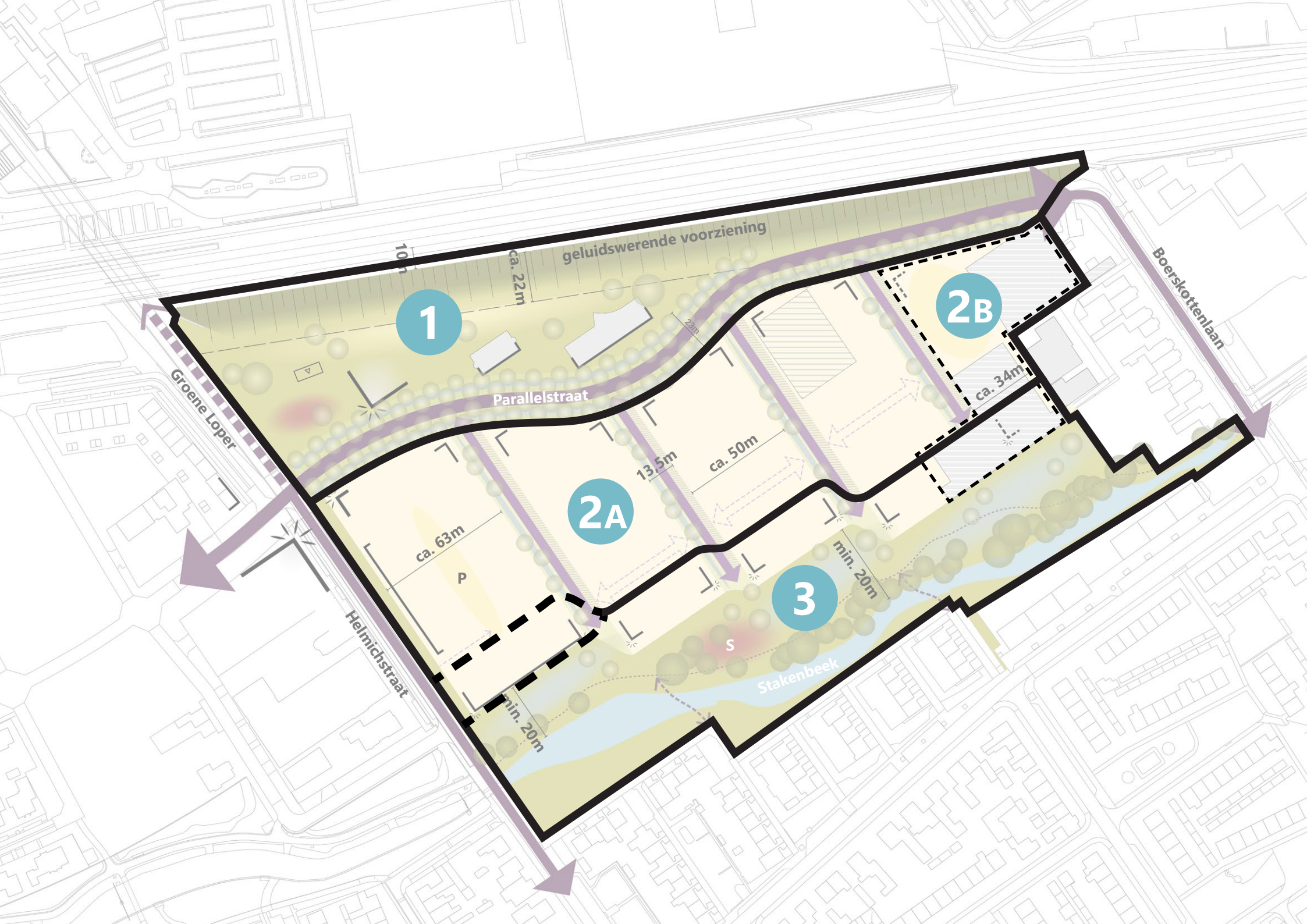
Ten noorden van de Parallelstraat bevinden zich twee bestaande kantoorpanden en een nieuw appartementengebouw. Deze parkeren tussen de gebouwen en de geluidswerende voorziening. Parkeren vindt plaats op eigen terrein (bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen) of in de openbare ruimte middels langsparkeren op de dwarsstraten en haaksparkeren in de beekstraten. De Helmichstraat krijgt een stevige begeleiding door de rijwoningen. Deze parkeren op een binnenterrein, zodat de auto's grotendeels uit het zicht zijn van de openbare ruimte.

Bij de panden van Zwart is ruimte voor een centrale parkeervoorziening, die goed bereikbaar is vanaf de Parallelstraat.

Hiernaast is ook een alternatieve verkaveling te zien voor het noordelijke en oostelijke deel, die aantoont dat er binnen het raamwerk flexibiliteit is.



Alternatieve voorbeelduitwerking, zonder panden van Zwart en bestaande kantoorpanden



# 3 Beeldkwaliteit bebouwing

Het plangebied Stakenbeek fase 2 is een gebied met verschillende sferen en is daarmee op te delen in enkele deelgebieden. Voor elk deelgebied beschrijven we de beeldkwaliteit voor de bebouwing en erfinrichting in samenhang.

## 1. Vrije elementen in het groen

Dit zijn de bestaande kantoorpanden, aangevuld met een nieuw woongebouw tussen de geluidswerende voorziening en het spoor.

## 2A. Woongebieden

De woongebieden beslaan het grootste deel van het gebied. In dit deelgebied gaan we in op de kaders voor de vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en rijwoningen in dit gebied.

## 2B. Inpassing bestaande panden

De inpassing van de panden van Zwartz vraagt om eigen spelregels die we in dit deelgebied behandelen.

## 3. Beekwoningen

De Stakenbeek kent een bijzondere groene kwaliteit. De beekwoningen krijgen een bijzondere architectonische uitstraling passend bij deze unieke situering. Dit vraagt dan ook om eigen spelregels.



### 1. Vrije elementen in het groen

De ruimte tussen de Parallelstraat, het spoor en de Groene Loper is grotendeels groen ingericht. Twee bestaande panden worden mogelijk gehandhaafd, maar krijgen bij voorkeur een nieuw gezicht aan de Parallelstraat. Een nieuw woongebouw voegen we als derde blok aan het rijtje toe. Deze blokken liggen rondom vrij in het groen. In bouwmassa en oriëntatie, vertonen de gebouwen samenhang. De bestaande gebouwen hebben een lichte kleurstelling. Het nieuwe gebouw krijgt een lichte, natuurlijke uitstraling, die past bij de bestaande kantoorpanden. Door dezelfde materialisatie en eenvoudige vormtaal te gebruiken worden de drie gebouwen familie van elkaar.

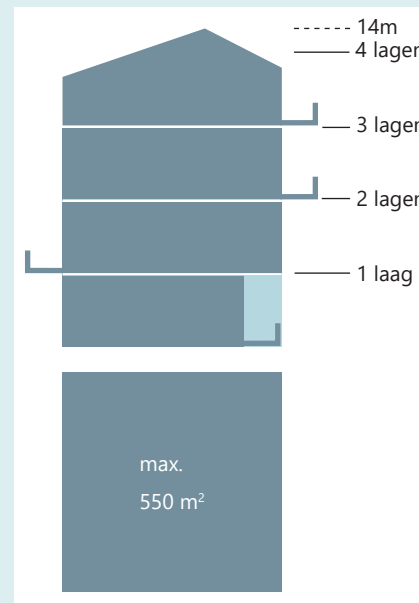
Daarnaast is het mogelijk de twee bestaande panden te slopen en drie nieuwe woongebouwen in het groen te ontwikkelen.



*Referentie alzijdig appartementengebouw in een groene omgeving met natuurlijke kleuren en materialen.*



*Referentie van appartementen met een hellend dak*



### Typologieën, oriëntatie en rooilijnen

- » Nieuwe gebouwen krijgen de functie wonen.
- » Er is een sterke ritmiek tussen de gebouwen die bijdraagt aan een situering als vrij element in het groen. Wandwerking aan de parallelstraat is niet gewenst.
- » Minimale afstand tussen woongebouwen is 20 meter, tussen een woongebouw en gebouw zonder woonfunctie geldt minimaal 15 meter.
- » Nieuwe gebouwen reageren op dwarsstraten doordat zij deels in de zichtlijn staan.
- » Gebouwen kennen eenzijdige oriëntatie, met nadruk op de Parallelstraat.
- » Entrees van nieuwe gebouwen bevinden zich bij voorkeur aan de westzijde, zodat zij vanaf de Parallelstraat én de parkeergelegenheid herkenbaar zijn.

### Bouvvolume en bouwhoogte

- » Nieuwe gebouwen bestaan uit een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdmassa. De footprint van een gebouw is maximaal 550 m<sup>2</sup>.
- » Eventuele bergingen zijn geïntegreerd in de bouwmassa.
- » De maximale bouwhoogte is 14 meter.
- » Gebouwen hebben een flauw hellend dak van 20-50 graden met eenzijdig karakter.

### Overgang privé-publiek

- » Nieuwe gebouwen krijgen één hoofdentree, die herkenbaar is vanaf Parallelstraat en parkeergelegenheid. Dit kan ook door een goede inrichting van de buitenruimte (looproute) naar de entree.
- » De huidige kantoorpanden zijn dubbelzijdig georiënteerd.
- » Gebouwen liggen direct en rondom in het groen.
- » Buitenruimtes op de begane grond binnen de hoofdmassa van het gebouw. Tuinen met bijbehorende erfafscheidingen zijn niet toegestaan.



### Gevelopbouw

- » Lichte architectuur met grote gevelopeningen.
- » Gevels krijgen een duidelijke relatie met het maaiveld door aandacht voor de plint. Hier zijn grote transparante gevelvlakken gewenst (volledig blinde gevels niet toegestaan).
- » Herkenbare entree is onderdeel van de gevel.
- » De gevels zijn in samenhang ontworpen en kennen een alzijdig karakter. Balkons zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp.
- » De bovenste laag kan een ijlere vormgeving krijgen, zodat het dak lichter lijkt.



### Kleur- en materiaalgebruik

- » Natuurlijke materialen in lichte gedekte tinten (hout, baksteen, glas, metaal).
- » Een flauw hellend dak (evt. middels schijnconstructie) met een alzijdig karakter van metaal, leisteen of keramische elementen. Zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak. Groene daken zijn eveneens toegestaan.
- » Gevelbegroeiing is mogelijk om de bebouwing nog beter in de groene omgeving in te passen en het natuurinclusieve karakter te versterken.
- » Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vleermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.



### Detailering

- » Zorgvuldige detailering.
- » Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.



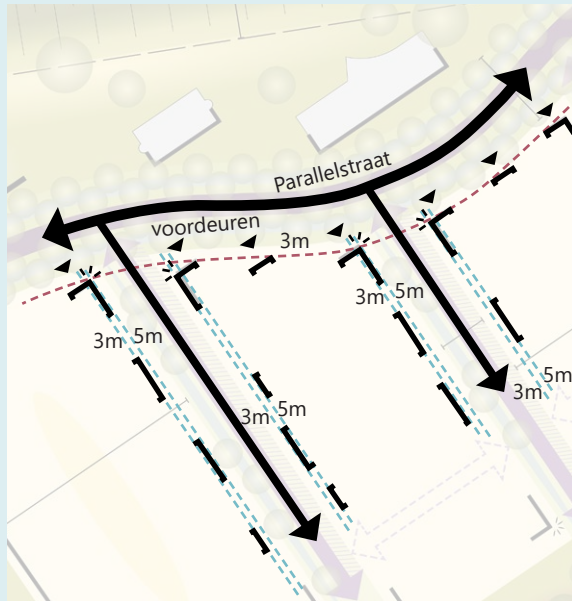
## 2A. Woongebieden

De woongebieden krijgen, aansluitend op Oldenzaal Centraal Bisschop Balderikstraat e.o. (fase 1), de uitstraling van een modern tuindorp. We hebben een levendige groene buurt met een kleinschalig karakter voor ogen met enkele typische elementen die voor een herkenbare karakteristiek en samenhang zorgen.

De twee bindende elementen voor de woongebieden zijn het gebruik van twee kleuren in de gevel en de aanwezigheid van toegevoegde verticale volumes aan een helder dakvlak. Door deze beeldkwaliteit aan alle bebouwing toe te kennen ontstaat een goede balans tussen samenhang en variatie, zoals ook in fase 1 het geval is.

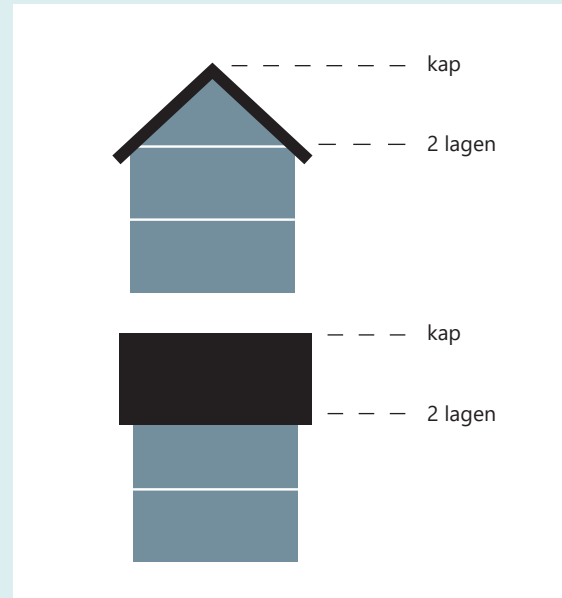
De Helmichstraat is een belangrijke noord-zuid verbinding tussen de wijk Zuid-Berghuizen en het centrum van Oldenzaal. De straat loopt over in de Groene Loper die het spoor ongelijk kruist. Om aan te sluiten bij het stedelijke karakter van de Groene Loper komt er aan de Helmichstraat een stevigere wand van rijwoningen.





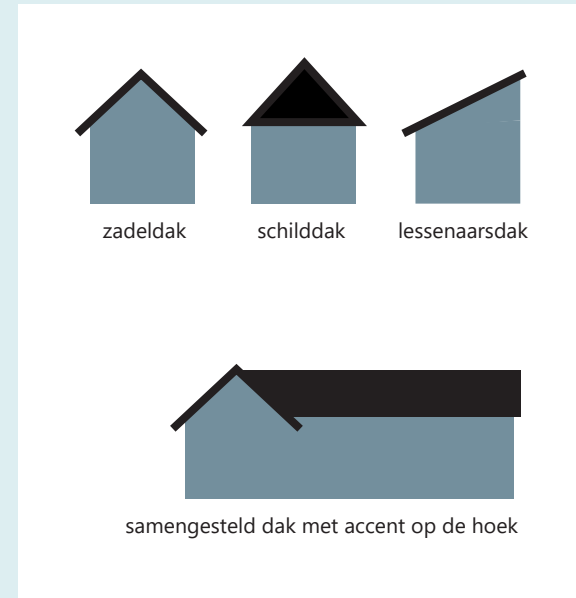
### Typelögen, oriëntatie en rooilijnen

- » Binnen de woonvelden is een diversiteit aan woningen aanwezig: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- » Rooilijnen van woningen aan de dwarsstraten liggen op 3 tot 5 meter van de erfgröns evenwijdig aan de straat. Dit zorgt voor een rustig en informeel beeld.
- » De Helmichstraat kent een stevigere wand van rijwoningen in een vaste rooilijn op 3 meter van de erfgröns.
- » De woningen aan de Parallelstraat volgen de oriëntatie van de bouwvelden. Hoekwoningen hebben een overhoekse oriëntatie. De fictieve rooilijn ligt op 3 meter. Voordeuren bevinden zich aan de Parallelstraat.



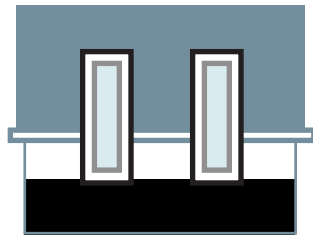
### Bouwvolume en bouwhoogte

- » De woningen bestaan uit een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdmassa met een kap.
- » De woningen zijn maximaal twee bouwlagen met kap en hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- » Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- » Eventuele carports en garages bevinden zich minimaal 3 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa en zijn meeontworpen met de architectuur van de woning.



### Kapvorm en kaprichting

- » Woningen hebben in de basis een zadeldak, schilddak of lessenaarsdak met de nok evenwijdig aan de straat.
- » Woningen gelegen aan de parallelstraat hebben in de basis een langskap.
- » Kappen hebben een dakhelling van 20-50 graden.
- » Samengestelde daken zijn mogelijk op hoeken van woonvelden of in een zichtlijn.
- » Daken van bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- » Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, verspringende goten of elementen die door de goot heen steken, zijn in samenhang met het totaalontwerp.



twee contrasterende  
kleuren in de gevel



### Gevelopbouw

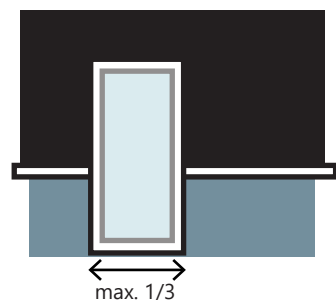
- » Het hoofdkenmerk van de gevels binnen de woonvelden is het gebruik van twee kleuren. Een uitzondering daarop zijn de woningen aan de Helmichstraat, deze kennen een gevel van één kleur.
- » De gevel heeft een horizontale geleiding. Het donkere deel bevindt zich aan de onderzijde en het lichtere deel aan de bovenzijde van de gevel. 50% tot 80% van de gevel heeft een donkere kleur. Het kan ook een verspringend geheel vormen. Lichte geveldelen voorkomen dat woningen teveel opwarmen.
- » Volledig gesloten zijgevels, die grenzen aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan.

### Kleur- en materiaalgebruik

- » Het hoofd materiaal voor de gevel is (gekeimde) baksteen, maar ook andere materialen zoals stuc, hout en keramische materialen zijn denkbaar.
- » Dakbekleding bestaat uit matzwarte gebakken pannen of groene daken.
- » Kozijnen en detaillering in samenhang met het architectonisch ontwerp.
- » Zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak.
- » Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vleermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.

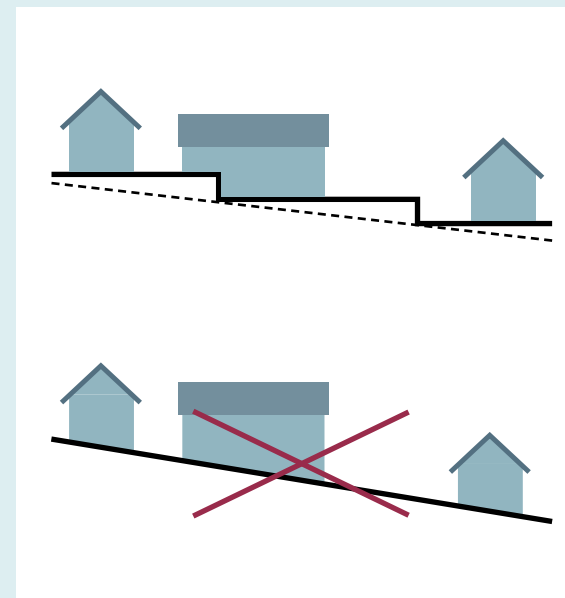


elementen op het dak die doorlopen in de gevel



element dat vanaf het maaiveld doorloopt in het dakvlak

max. 1/3

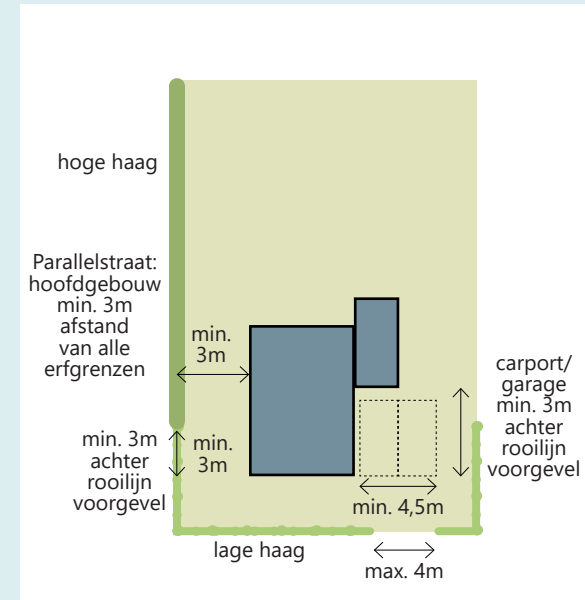
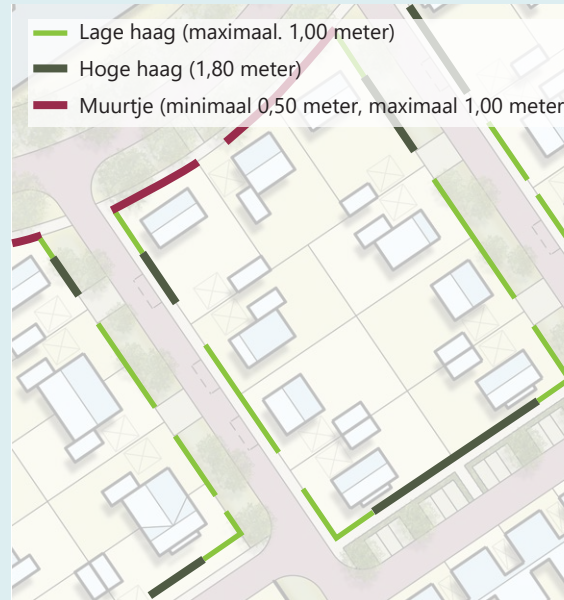


### Detailering

- » Om een eenheid binnen het plangebied te verkrijgen heeft elk hoofdgebouw, met uitzondering woningen aan de Helmichstraat, toegevoegde verticale volumes die de verwevenheid tussen dakvlak en gevel versterken. Dit kunnen elementen in het dakvlak zijn die doorlopen in de gevel of elementen die vanaf het maaiveld doorlopen in het dakvlak. Deze volumes zijn ondergeschikt aan de gevel; zijn maximaal één derde van de gevel, mogen maximaal 0,5 meter voor de rooilijn liggen en moeten voor de herkenbaarheid van de kap onder de nok blijven.
- » Bij de rijwoningen aan de Helmichstraat is het mogelijk hoekwoningen een steviger accent te geven door een lessenaarsdak.
- » Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.

### Hoogteverschillen opvangen

- » Hoogteverschillen in het gebied worden terrasvorming overbrugd.
- » Géén geleidelijk glooiend verloop van hoogteverschillen.



### Overgang privé-publiek

- » Erfafscheidingen dragen bij aan de sfeer en uitstraling van een tuindorp.
- » Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen aan de woonstraten bestaat uit een lage haag, maximaal 1,00 meter.
- » Erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen aan de Parallelstraat en Helmichstraat bestaat uit een muurtje, maximaal 1,00 meter. Deze muurtjes staan op grond van de gemeente.
- » Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen wordt de voortuinafscheiding ook langs de zijdelingse erfgrans toegepast, tot minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing.
- » Erfafscheidingen op de zijdelingse en achterste erfgrans, die aan de openbare ruimte grenzen, krijgen een hoge haag van 1,80 meter.
- » Hagen mogen variëren per straat. Soorten hagen welke kunnen worden toegepast zijn liguster, veldesdoorn, haagbeuk en rode beuk.
- » Hagen worden aangeplant binnen uitgeefbaar gebied met een instandhoudingsverplichting.
- » Hoogteverschillen worden bij de erfafscheidingen opgevangen.

### Erfinrichting

- » Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen hebben minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze bevinden zich achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarbij zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar (minimaal 4,5m) het uitgangspunt.
- » Enkele inritten maximaal 4 meter breed. Samengevoegde inrit maximaal 7 meter breed.
- » Eventuele carports en garages bevinden zich minimaal 3 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa.
- » Aan de Parallelstraat dienen hoofdgebouwen minimaal 3 meter van alle erfgrenzen afstand te houden.

## 2B. Inpassing bestaande panden

Voor de panden van Zwartz geldt dat gekeken wordt naar een passende herbestemming. Daarbij zijn diverse functies denkbaar. De beeldkwaliteitseisen zijn dan ook algemeen. Het credo is 'behoud door ontwikkeling'. Ook is de samenhang tussen de bebouwing en de erfinrichting van groot belang om de industriële sfeer en uitstraling te versterken.





### Compositie en massa

- » De bouwhoogte is maximaal 6 meter.
- » Vanuit het credo 'behoud door ontwikkeling' kunnen eventueel hogere bouwvolumes toegevoegd worden tot maximaal 10 meter. Deze houden minimaal 10 meter afstand tot de erfgrenzen van de bebouwing aan de Boerskottenlaan.
- » Evenwichtige en samenhangende compositie van oude gebouwen en nieuwe toevoegingen
- » Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dit kan op maaiveld of binnen de bouwmassa.



### Kleur- en materiaalgebruik

- » Natuurlijke materialen in gedekte tinten hebben de voorkeur. Dit kunnen zowel lichte als donkere tinten zijn.
- » Volledig gesloten gevels worden voorkomen of krijgen een groene uitstraling door gevelbegroeiing.
- » Industriële uitstraling en detaillering.
- » Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.
- » Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vleermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.



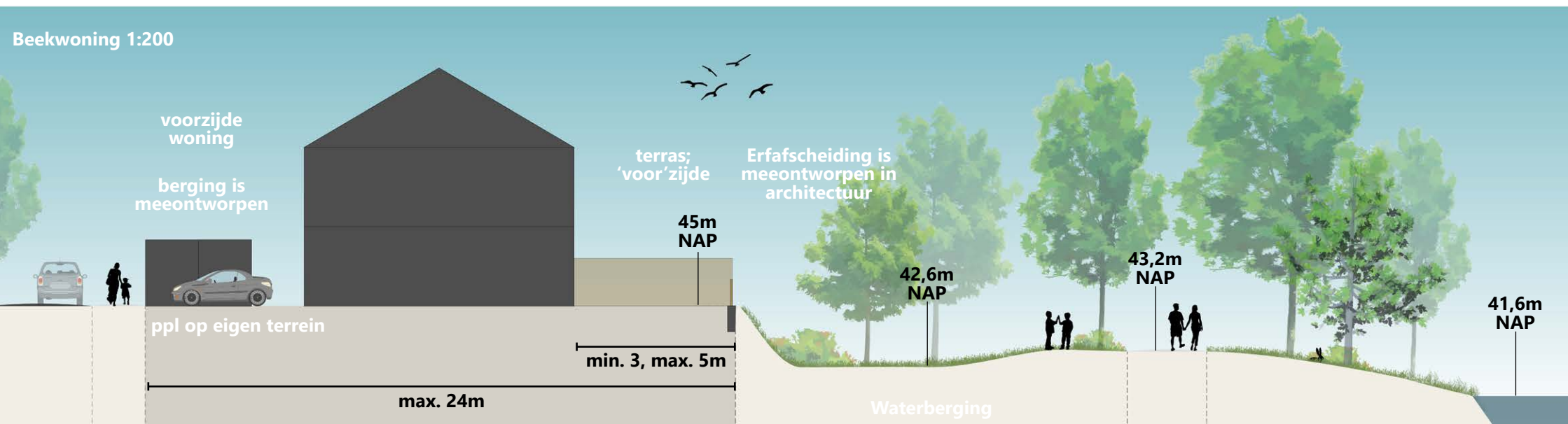
### Overgang privé publiek

- » Zorgvuldige overgang van bebouwing naar openbare ruimte, waarbij erfafscheidingen zijn meeontworpen in het ensemble.
- » Ambitie is om ter plaatste van de voormalige schoorsteen van het fabriekscomplex een element (follië-achtige constructie) te realiseren als herkenningspunt van het complex.

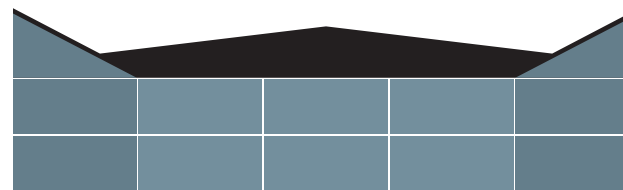
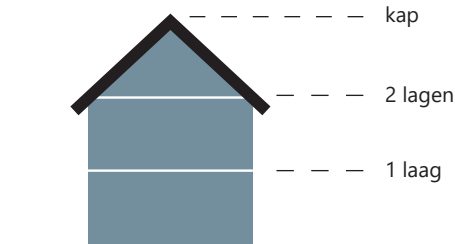
### 3. Beekwoningen

De woongebieden kennen een bijzondere beëindiging aan de parkzone Stakenbeek. Deze 'koppen' grenzen aan het groen, waardoor de tweezijdige oriëntatie van de bebouwing belangrijk is. Hier komen de hoogteverschillen tot uitdrukking. Aan de straatzijde sluiten de blokken aan, terwijl de terrasvormige buitenruimte verhoogd ligt ten opzichte van de parkzone. Elk blok kent een sterk samenhangende massa met een alzijdige uitstraling, waarin de erfafscheidingen integraal onderdeel zijn van de architectuur. De blokken onderling kennen een eigen verschijningsvorm, maar zijn wel familie van elkaar. Zo geldt voor het meest westelijke blok dat deze de entree aan de Stakenbeek heeft en een privé tuin aan de noordzijde. Dit vanwege de zichtbaarheid vanaf de Werner Helmichstraat. Voor de overige blokken geldt dat zij een terrasvormige meeontworpen buitenruimte hebben aan de Stakenbeek.

Het meest westelijke blok gaat mee in de ritmiek en uiterlijke verschijningsvorm van de beekwoningen maar volgt de oriëntatie van de spelregels van de Helmichstraat in '2A. Woongebieden'.



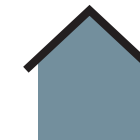




Eén blok is één samenhangende massa met een sculpturaal karakter en een verbijzondering op de hoeken van het blok



lessenaarsdak



zadeldak

### Typologieën, oriëntatie en rooilijnen

- » Er zijn verschillende aaneengesloten woontypologieën mogelijk, zoals rijwoningen, terraswoningen, patiowoningen en drive-in woningen.
- » De rooilijnen van de woningen liggen evenwijdig aan de beekstraten en volgen de oriëntatie van de woonvelden.
- » De woningen hebben twee volwaardige 'voorzijden' waarop zij georiënteerd zijn; de beekstraat én de Stakenbeek.
- » Het meest westelijke blok oriënteerd zich met de voorzijde naar de Stakenbeek.

### Bouwvolume en bouwhoogte

- » Eén blok is één samenhangende massa met een sculpturaal karakter en een verbijzondering op de hoeken van het blok.
- » De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, met een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- » De maximale diepte van de kavel is 24 meter.
- » Aan de zijde van de Stakenbeek krijgen de woningen buitenruimtes in de vorm van (dak)terrassen en balkons, met uitzondering van het meest westelijke blok. De diepte van het terras is 3 tot 5 meter.
- » Bergingen zijn meeontworpen met de bouwmassa aan de straatzijde.
- » Geen aanbouwen aan de zijde Stakenbeek, bijgebouwen zijn uitgesloten.

### Kapvorm en kaprichting

- » Kappen dienen een simpele opzet te hebben.
- » Zadeldaken (langs- en dwarskappen) en lessenaarsdaken zijn toegestaan.
- » Kappen hebben een dakhelling van 20-50 graden.
- » Kappen ondersteunen de samenhang van en de sculpturaliteit van de hoofdmassa.



### Gevelopbouw

- » De noordgevel naar de woonvelden toe is relatief gesloten.
- » De zuidgevel opent zich naar het park en de Stakenbeek. Deze gevel heeft een transparante uitstraling door toepassen van grote glasvlakken en de gevels ogen licht. Zonwering is meeontworpen met de architectuur.
- » Gesloten gevels aan de zijkanten van woningen die aan de openbare ruimte grenzen zijn niet toegestaan.



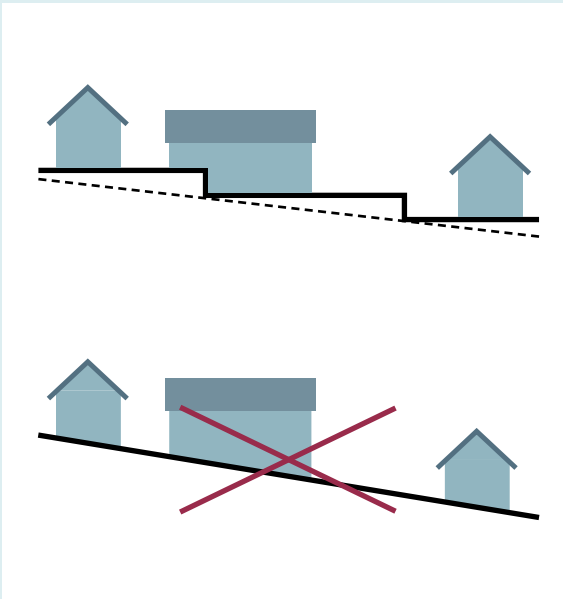
### Kleur- en materiaalgebruik

- » De blokken zijn onderscheidend aan de woonvelden.
- » De gevel van de woningen bestaat uit één lichte kleur, in natuurlijke aarde- of wittinten.
- » De materialen sluiten aan op de groene omgeving. (Gekeimde) baksteen, stuc, hout, keramische materialen in lichte tinten en glas zijn passend. Ook gevelbegroeiing is toegestaan.
- » Eventuele dakbekleding bestaat uit matzwarte gebakken pannen of groene daken.
- » Zonnepanelen zijn meeontworpen met het dakvlak.
- » Integreer waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen, zoals nestkasten voor vogels of vlermuizen of bijenstenen in de architectuur van de bebouwing.



### Detailering

- » Accenten in de gevel kunnen in donkere tinten uitgevoerd worden, zoals (gekeimde) baksteen of met donker (gebeitst) hout.
- » Kleine accenten zijn bijvoorbeeld kozijnen, lateien of dakkapellen.
- » Evenwichtige gevelopbouw en toevoegingen afstemmen op de architectuur.



### Hoogteverschillen opvangen

- » Hoogteverschillen in het woongebied worden terrasvorming overbrugd.
- » Een geleidelijk glooiend verloop van hoogteverschillen is van toepassing in het park.



### Overgang privé-publiek

- » Erfafscheiding is afgestemd op en in samenhang ontworpen met de architectuur van de woningen.
- » De hoogte van de erfafscheiding aan de voor- en achterzijde (terras) is maximaal 1 meter ten opzichte van terrasniveau (oogt hoger aan de zijde van de beek).
- » Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen wordt de afscheiding aan de voor- en achterzijde ook langs de zijdelingse erfgrans toegepast.
- » De erfafscheiding tussen de woningen is maximaal 1,8 meter hoog en is tevens meeontworpen met de architectuur.



- » De privacy op de terrassen wordt gewaarborgd door het hoogteverschil met het park.
- » Geen achteruitgangen van de terrassen van de woningen naar het park.
- » Kerende voorzieningen aan beekzijde liggen op gemeentegrond.

— Lage gebouwde erfafscheiding (minimaal 0,50 meter, maximaal 1,00 meter)

— Hoge meeontworpen erfafscheiding (1,80 meter)



## 4 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Net als bij het hoofdstuk beeldkwaliteit bebouwing zijn er voor de openbare ruimte verschillende deelgebieden te onderscheiden. De grenzen tussen deze deelgebieden zijn minder hard, ze vloeien in elkaar over. De openbare ruimte valt in de volgende vier deelgebieden uiteen:

1. Noordelijke groenzone
2. Parallelstraat
3. Woonstraten
4. Parkzone Stakenbeek



## 1. Noordelijke groenzone

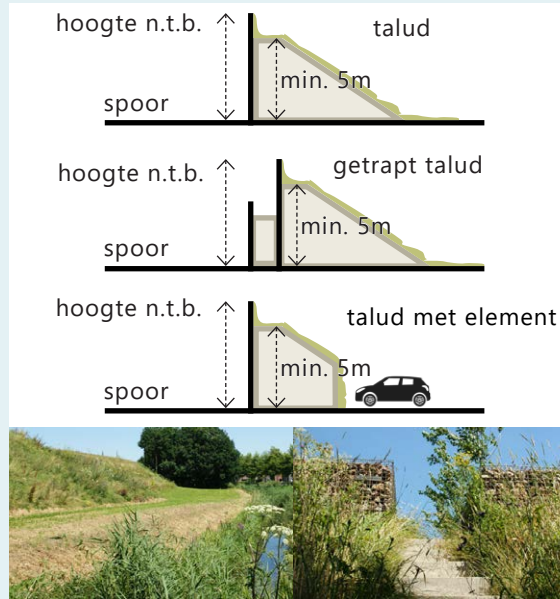
De noordelijke groenzone krijgt een parkachtige uitstraling. De ambitie is dat de groenzone wordt begrensd door een 'groene' geluidswerende voorziening van het spoor aan de noordzijde, waardoor het een besloten karakter krijgt. Het groen in het park heeft een natuurinclusieve uitstraling: beplanting bestaat uit voornamelijk gebiedseigen inheemse soorten. Parkeren wordt landschappelijke ingepast in het groen. Het gebied heeft een semi-openbaar karakter.





### Groen

- » Het groen heeft een parkachtige uitstraling, bestaande uit bloemrijk grasland en solitaire bomen.
- » Geschikte bomen zijn gebiedseigen inheemse soorten, zoals eiken, beuken, fruitbomen of een notenboom.
- » Rondom de parkeercoffers is een haag aanwezig, bijvoorbeeld de landschappelijke haagbeuk (*Carpinus betulus*).



### Geluidswerende voorziening

- » Aan de noordzijde bevindt zich een geluidswerende voorziening ter afscherming van het spoor.
- » De hoogte van de geluidswerende voorziening aan de spoorzijde volgt uit het akoestisch onderzoek en is geregeld in het bestemmingsplan. Van belang is dat het talud aan de zijde van de Parallelstraat minimaal 5m hoog is en een groene uitstraling krijgt.
- » Het talud wordt ingezaaid met een meerjarig bloemrijk grasmengsel voor biodiversiteit en beplant met inheemse heesters.



### Verharding en parkeren

- » Parkeren op maaiveld of (deels) in/onder de geluidswerende voorziening.
- » Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.
- » Verharding van de rijbaan in de parkeercoffers bestaat uit betonstraatstenen in een lichte tint.
- » Parkeerplaatsen worden verhard met grasstenen ten behoeve van regenwaterinfiltratie, eventueel met een uitstapstrook van een paar strekken klinkers of anderzins.
- » Eventuele paden bestaan uit halfverharding, bijvoorbeeld achterhoeks padvast.
- » De parkeerplaatsen op het maaiveld worden ingepakt met een (gemengde) haag.

## 2. Parallelstraat

De Parallelstraat is de hoofdontsluitingsroute van de woonvelden en sluit aan op de Bisschop Balderikstraat. Door het glooiend verloop krijgt de straat de uitstraling van een parkachtige laan. Een dubbele bomenrij aan weerszijden draagt hier aan bij. Daarnaast wordt de rijbaan begeleid door brede groene bermen die tevens een waterbergende functie hebben.

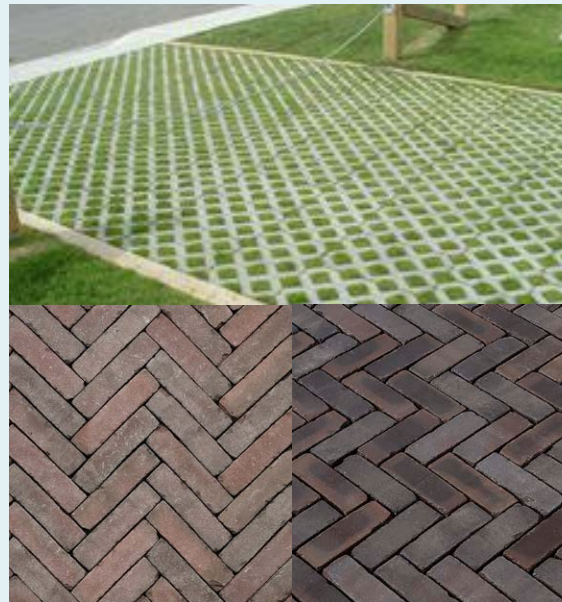






### Groen

- » Aan weerszijden van de rijbaan is een brede groenstrook aanwezig. De groenstroken functioneren als wadi voor regenwateropvang.
- » In de groenstroken is aan weerszijden een dubbele bomenrij aanwezig van minimaal 2<sup>e</sup> grootte, maar bij voorkeur 1<sup>e</sup> grootte. Aanplant in zelfde ritmiek als in fase 1 zodat een structurerende laanstructuur ontstaat. Geschikte soorten zijn soorten van de eerste orde die tegen tijdelijke overstrooming kunnen.
- » Wadi's worden ingezaaid met een meerjarig bloemrijk mengsel dat goed tegen tijdelijke overstrooming kan.



### Verharding

- » De rijbaan bestaat uit roodbruine straatbakstenen (vergelijkbaar met fase 1).
- » Trottoirs worden gerealiseerd in betontegels.
- » Inritten bestaan uit grasstenen.
- » Langs de straat zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.
- » Inritten naar woningen zoveel mogelijk beperken en waar mogelijk twee woningen ontsluiten via één samengevoegde inrit.



### Straatmeubilair

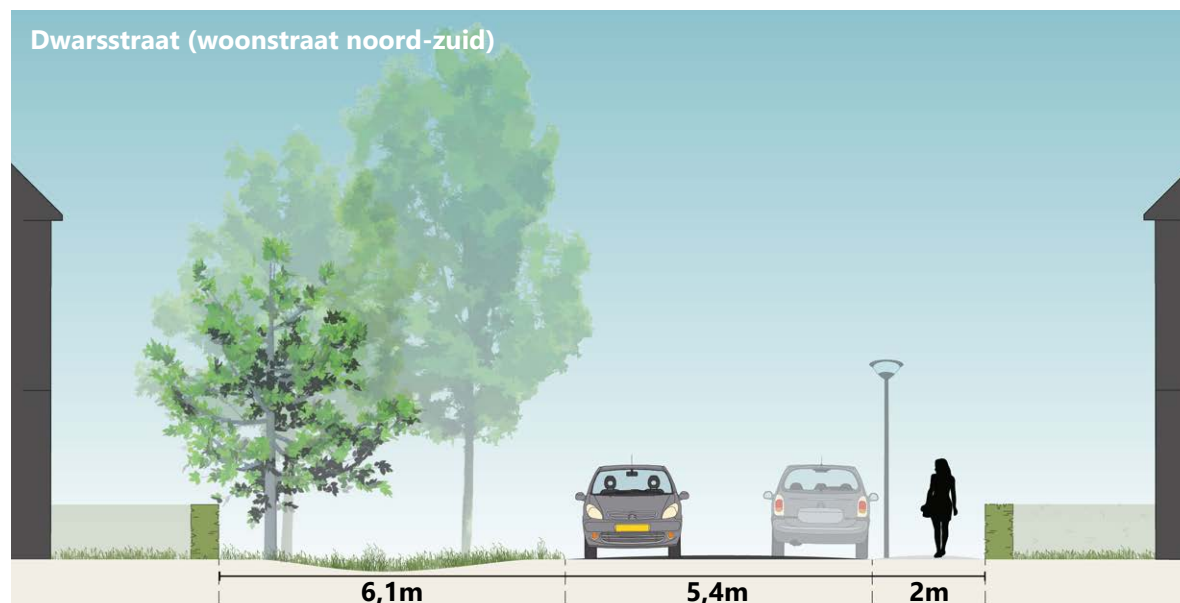
- » De verlichting toont verwantschap met de Bisschop Balderikstraat.
- » De verlichting wordt uitgevoerd in een metaalkleur.
- » Langs de rijbaan worden waar nodig natuurlijk uitzijnde anti-parkeermiddelen geplaatst.

### 3. Woonstraten

Het plangebied kent naast de hoofdontsluiting, Parallelstraat, twee soorten ingerichte woonstraten; dwarsstraten en beekstraten.

De woonstraten haaks op de Parallelstraat noemen we dwarsstraten en hebben een vast profiel van 13,5 meter breed. Aan weerszijden van de straat bevinden zich woningen. Het profiel bestaat uit een voetpad, een rijbaan waar tevens op geparkeerd wordt en een bredere groenzone voor waterberging met bomen.

De straten evenwijdig aan de Stakenbeek, de beekstraten, hebben geen vast profiel. Het profiel kent een rijbaan van minimaal 5,4 meter breed en aan één zijde een voetpad. Het profiel kan worden aangevuld met haaksparkerplaatsen omzoomd met een lage haag en waar mogelijk bomen of langsparkeren op de rijbaan.





### Verharding

- » De rijbaan bestaat uit roodbruine straatbakstenen.
- » Trottoirs worden gerealiseerd in (30x30) betontegels.
- » Inritten bestaan uit grasstenen.
- » Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasstenen.

### Parkeren

- » Zie ook 'Erfinrichting' op pagina 21.
- » Op de dwarsstraten wordt aan de oostzijde langs geparkeerd.
- » In de beekstraten is aan één zijde haaksparkeren óf langsparkeren op straat.
- » Het plangebied kent één parkeerhof binnen in een woonveld, ten behoeve van de rijwoningen aan de Helmichstraat. De ontsluiting bevindt zich aan de Helmichstraat.
- » Parkeerbhofjes, parkeerpleinen en haaksparkerplaatsen binnen de woonvelden worden waar mogelijk omzoomd door (gemengde) hagen.
- » Voldoende elektrische oplaadpunten in openbaar gebied realiseren.



### Groen

- » De woonstraten hebben een groene uitstraling vanwege de groenzone langs de rijbaan ten behoeve van regenwateropvang.
- » De groenzones worden ingezaaid met een meerjarig bloemenmengsel voor biodiversiteit.
- » De bomen staan verspreid in de groenzone en bestaan uit verschillende soorten die wisselen van grootte.
- » De hagen rondom de parkeerplaatsen (in de beekstraten) bestaan uit een bladverliezende soort, bijvoorbeeld haagbeuk (*Carpinus betulus*).

### Straatmeubilair

- » De verlichting binnen de woonvelden heeft een dorps karakter en sluit aan op fase 1.
- » De verlichting wordt uitgevoerd in een metaalkleur.
- » Langs de rijbaan in de wadi worden waar nodig natuurlijk uitzijnde anti-parkeermiddelen geplaatst.

#### 4. Parkzone Stakenbeek

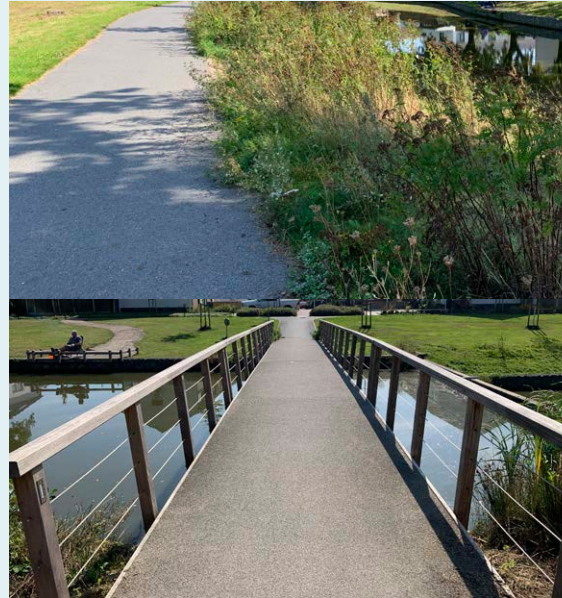
De Stakenbeek is de verbinding tussen Oldenzaal centraal en het landschap. De parkzone van de Stakenbeek krijgt een impuls met brede natuurvriendelijke oevers en losse boomgroepen. Het hoogteverschil wordt in deze groenzone deels opgevangen. Daarnaast dient de parkzone voor gedeeltelijke regenwateropvang in de vorm van een wadi. De aanleg van paden langs de beek maakt het gebied toegankelijk voor voetgangers en fietsers. In het groen wordt een grotere speelplek gecreëerd met natuurlijke speelaanleidingen, zoals boomstammen en stapstenen.





### Groen

- » De groenzone langs de Stakenbeek heeft een landschappelijke uitstraling. Het talud is licht glooiend en loopt af richting de beek. De Stakenbeek heeft aan de zijde van het plangebied een natuurlijk talud (1:1).
- » Bomen bestaan uit een mix van inheemse parkbomen met verschillende grootte. Langs het water zijn waterminnende soorten goed denkbaar, zoals wilg.
- » Onderbeplanting bestaat uit verschillende inheemse heesters. Daarnaast worden er meerjarige bloemrijke mengsels ingezaaid in de groenzone.



### Verharding en bruggen

- » De parkzone is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.
- » De fiets-/voetpaden worden verhard in asphalt, zodat er een doorlopend geheel ontstaat met fase 1.
- » Eventuele informele smalle voetgangersroutes worden uitgevoerd in een halfverharding.
- » Bruggen hebben een lichte en transparante uitstraling. Materialen zoals hout en metaal kunnen worden gebruikt.



### Wadi's

- » In de groenzone van de Stakenbeek komen wadi's voor het bergen van regenwater. De wadi's krijgen flauwe taluds.
- » In de wadi's komen vaste planten die goed tegen overstroming kunnen, bijvoorbeeld Kruiden, Pluimspirea, Purper Leverkruid, Bosooievaarsbek, Daglelie, Vingergras, Gewone smeerwortel, en Echte valerian
- » Naast de vaste planten kunnen éénjarige zadenmengsels een divers en kleurrijk beeld versterken.



### Straatmeubilair

- » Om van het park langs de Stakenbeek een geheel te maken, wordt het straatmeubilair uit fase 1 ook toegepast in fase 2.
- » De verlichting wordt uitgevoerd in een metaalkleur.
- » Afvalbakken zijn metaal met zwart.
- » Natuurlijke bankjes.



### Spelen

- » Centraal gelegen in de groenzone komt een natuurlijke speelplek van 500 m<sup>2</sup>, toegankelijk voor kinderen uit fase 1 en 2 van woongebied Stakenbeek.
- » Eventueel is aanvullend een speelplek in de noordelijke groenzone nabij de zendmast mogelijk.
- » Speeltoestellen zijn van een natuurlijke materiaal, zoals hout, touw en net.
- » Geen speeltoestellen in wadi's.
- » Er zijn natuurlijke speelaanleidingen aanwezig, zoals een liggende speelboom, speelkeien en stapstenen in wadi's.
- » Een hondenspeelveld is mogelijk in de noordelijke groenzone nabij de zendmast.



