

Beeldkwaliteitplan

Ontwikkellocatie Performance Factory

Hoek Oldenzaalsestraat - Hoge Bothofstraat Enschede

Zwolle, 16 april 2021

**Hoek Oldenzaalsestraat – Hoge Bothofstraat,
Enschede**

Postcode + plaats:
7514 ZA Enschede

Kad. gemeente:
ESD00

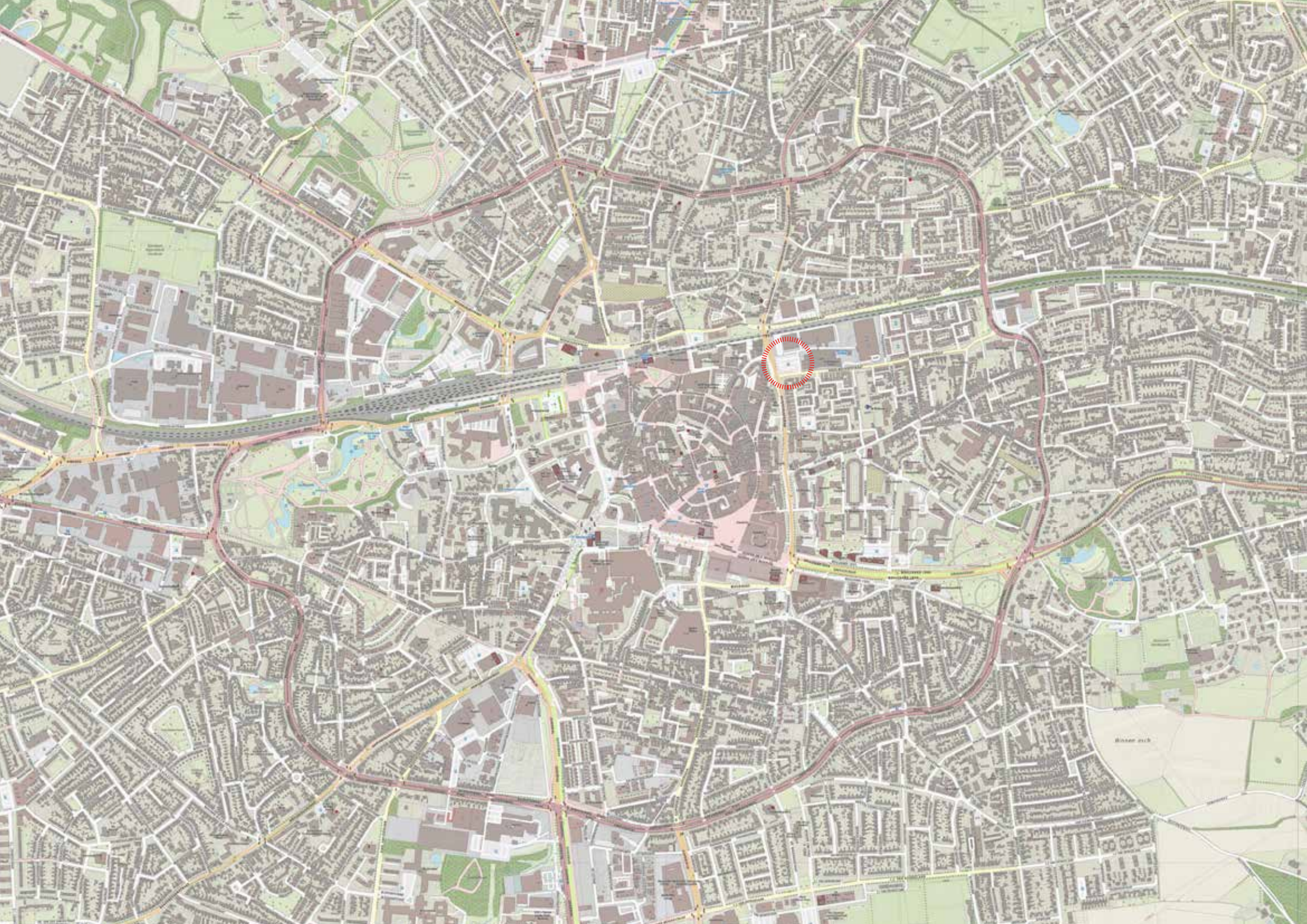
Sectie + nr(s).:
D – 14113

Opdrachtgever:
Woningcorporatie Domijn
Hoge Bothofstraat 39,
511 ZA Enschede

Contactpersoon:
Sophie Oosterbroek



Afb. 1 Uitzicht vanaf Espoortflat, datum onbekend



Inhoudsopgave

1. Algemeen	9
• Doelstelling	
• Plangebied	
• Wettelijk kader	
• Cultuurhistorisch perspectief	
2. Massamodel	14
• Programma	
• Massaopbouw	
• Ambitieniveau	
3. Beeldregie bebouwing	23
• Inleiding	
• Criteria beeldkwaliteit	
• Materiaalgebruik	
• Reclame	
4. Beeldregie openbare ruimte	32
• Inleiding	
• Criteria openbare ruimte	
5. Natuurinclusief bouwen	35



Huidige situatie hoek Oldenzaalsestraat - Hoge Bothofstraat





Afb. 2 Overzicht van de ontwikkellocatie (rood omkaderd) en de omgeving, met onder de Hoge Bothofstraat en links de Oldenzaalsestraat (Google maps).

I. Algemeen

Het parkeerterrein op de hoek Oldenzaalsestraat/Hoge Bothofstraat is aange-
wezen als ontwikkelterrein, waarvoor woningcorporatie Domijn voornemens is
nieuwbouw te realiseren. Om de nieuwbouw in vorm en stijl aan te laten slui-
ten bij de cultuurhistorische ontwikkeling van de plek, is een cultuurhistorisch
advies met stedenbouwkundige uitgangspunten gemaakt. Dit beeldkwaliteits-
plan (BKP) In aansluiting op het voorgenoemde advies opgesteld.

Doelstelling

Het doel van het BKP is om toetsingscriteria vast te leggen. Deze criteria kun-
nen bewerkstelligen dat de ontwikkeling op de hoek Oldenzaalsestraat/Hoge
Bothofstraat de ruimtelijke kwaliteit versterken. Door de integratie van ingredi-
enten uit het cultuurhistorisch advies wordt de karakteristiek van de plek extra
in geborgd. Het BKP wordt een leidend document voor het inrichtingsplan. Het
fungeert als gebiedsgericht welstandskader en zal voor dit specifieke plange-
bied de gebiedsgerichte criteria uit de geldende welstandsnota vervangen.
Algemene beleidsuitgangspunten uit de welstandsnota blijven van kracht.

Plangebied

Aan de noordoost-kant van Enschede, binnen de singel en grenzend aan de
binnenstad, ligt het fabrieksterrein Performance Factory [PF]. Het terrein strekt
zich vanaf de Oldenzaalsestraat uit langs het spoor naar Gronau. Het vormt
de noordwesthoek van wijk de Bothoven. Op deze unieke plek, in voormalige
fabriekspanden, zit een talentenfabriek met foodhal, kunst, cultuur, ambacht,
ondernemerschap én sportvoorzieningen waar regelmatig evenementen
worden georganiseerd. Het karakteristieke complex van 5 hectare bevat 4
fabrieksgebouwen.

De aansluiting met het centrum is op dit moment een opening in de gevellijn. Er
ligt een parkeerplaats op de hoek Oldenzaalsestraat - Hoge Bothofstraat. Deze
hoek vormt het plangebied voor een nieuw woongebouw dat de aansluiting
tussen het centrum van Enschede en de PF gaat vormen.

Wettelijk kader

Het bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling en zal gewij-
zigd moeten worden van een bestemming verkeer/verblijfsgebied naar een
bestemming voor wonen met voorzieningen.

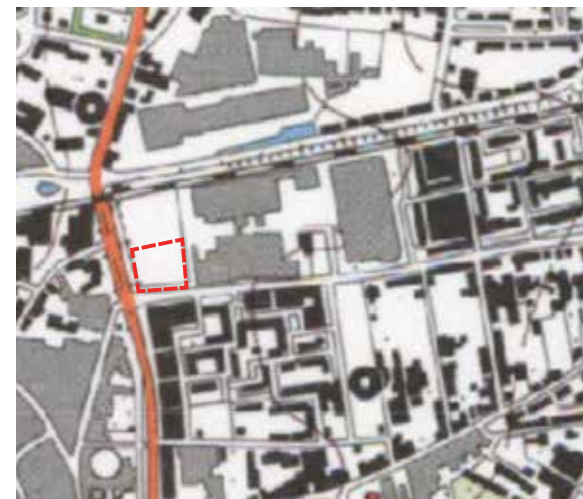
In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke
welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daarvoor zijn in de
Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede
welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmings-
plan "Polaroidterrein - Performance Factory" geldt de welstandsidentiteit
"Bedrijventerreinen". Voor gebouwen in gebieden met die identiteit geldt in
zijn algemeenheid dat ze qua bouwmassa in vergelijkbare orde van grootte
moeten zijn, een representatieve maar functionele uitstraling moeten hebben
en dat gebruikte materialen van duurzame kwaliteit moeten zijn en in hun
eigen natuurlijke kleur moeten worden toegepast. Voor parkeerterreinen op
een bedrijventerrein geldt dat deze geen barrière mogen vormen in de relatie
tussen de bebouwing en de straat en netjes moeten worden vormgegeven.
De buitenruimte op een bedrijventerrein moet zo efficiënt mogelijk worden
ingericht en een nette representatieve uitstraling hebben.
Het gebiedsgerichte welstandskader wat in dit BKP wordt opgesteld zoekt
aansluiting met deze nota.



Afb. 4 Plangebied 1885



Afb. 5 Plangebied 1955



Afb. 6 Plangebied 1985



Afb. 7 Schematische weergave stedenbouwkundige structuur.

Cultuurhistorisch perspectief

Deze paragraaf bevat op hoofdlijnen een samenvatting van het *Cultuurhistorisch advies met stedenbouwkundige uitgangspunten d.d. 1 oktober 2020*.

Negentiende eeuw

Tot 1832 bestond het gebied voornamelijk uit hooiland ten noorden van een es. Het hooiland werd doorsneden door een landelijk pad hoog op de es, de Hoge Bothof, en een pad langs de lage flank van de es, de Lage Bothof.

De bebouwing langs de Oldenzaalsestraat verdichtte zich vanaf 1800 aan weerskanten steeds verder. Zo ontstond een fijnmazig verkavelingspatroon met een diversiteit aan (arbeiders)woningen, cafés en winkels. De fabrieksbouw in Enschede ontwikkelde zich in de periode 1860-1885 snel. Van Heek ontwikkelde een hele keten van fabrieken langs de spoorlijn van Enschede naar Gronau.

Twintigste eeuw

De textielindustrie kwam tot grote bloei en ontplooiden enorme bouwactiviteiten. In het gebied tussen de Hoge en Lage Bothofstraat werden de verschillende fabrieken uitgebreid. De bebouwing volgde steeds de oorspronkelijke loop van de Lage Bothof. Door de bocht ontstond richting Oldenzaalsestraat een perceel met een taartpuntachtige vorm.

In de loop van de jaren '50 kreeg de textielindustrie het zwaar; verval trad in en de fabriekspanden kwamen grotendeels leeg te staan. In 1964 huurde het Amerikaanse bedrijf Polaroid het gebouw Zuid en werd succesvol. Zij breidde uit met nieuwbouw. De meeste overige textielgebouwen werden gesloopt.

Polaroid gebruikte de voormalige Lage Bothofstraat als fabrieksstraat. Het laatste gebouwde pand (1993) ontkent de oorspronkelijke rooilijn van de Lage Bothofstraat. De taartpuntvorm verdween en is rechthoekig geworden. Een grote expeditiehal sloot het terrein aan de oostzijde af. Voor de toegang naar het complex werd het oorspronkelijke Hoog en Droog gebruikt en iets verlegd. Bij de toegang verrees een portiersloge en parkeerplaats.

In de jaren '70 is de Oldenzaalsestraat verlegd. De straat werd verbreed en recht naar het zuiden doorgetrokken tot aan Boulevard 1945. Tegelijkertijd werd het hele gebied ten zuiden van de Hoge Bothofstraat gesaneerd en werd de nieuwe wijk Tattersall aangelegd. Een deel van de oude Oldenzaalsestraat is omgedoopt tot De Heurne en fungeert nu als winkelstraat richting het centrum.

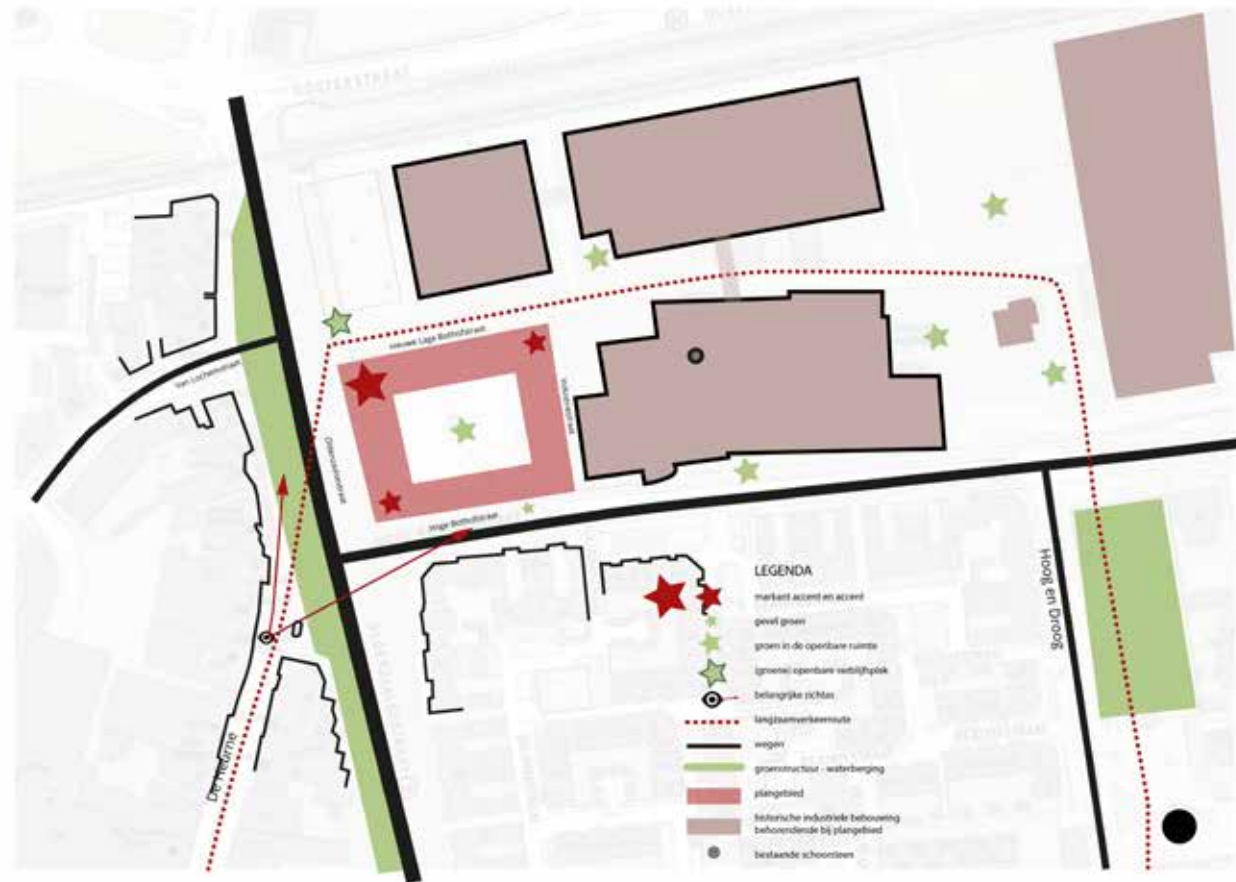
De overgebleven bebouwing tussen de Lage- en Hoge Bothofstraat verdween. Dit terrein werd ingericht als parkeerplaats en is tot op de dag van vandaag als zodanig in gebruik.

Eenentwintigste eeuw

Recentelijk heeft een herbestemming tot 'Performance Factory' plaatsgevonden en heeft een groot deel van de fabrieksgebouwen een nieuwe invulling gekregen. De nieuwe diversiteit aan functies, van bedrijven tot recreatie en horeca, trekken een breed publiek en zorgen voor een bepaalde levendigheid. Dit wordt aan de Oldenzaalsestraat nauwelijks ervaren. De open vlakte van het parkeerterrein schept een afstand. Het gebied straalt vanaf de Heurne weinig aantrekkingskracht uit. Door de aangelegde wadi's, de brede, drukke Oldenzaalsestraat en het parkeerterrein wordt men niet gestimuleerd door te lopen naar het terrein van de Performance Factory. Het winkelend publiek keert aan het einde van De Heurne terug naar het centrum en andersom komen de bezoekers van de Performance Factory niet het centrum in.

Let op:

Het markante accent is ten opzichte van de aanduiding in het document *Cultuurhistorisch advies met stedenbouwkundige uitgangspunten d.d. 1 oktober 2020* verplaatst van de hoek Oldenzaalstraat - Hoge Bothofstraat naar de hoek met de Nieuwe Lage Bothofstraat. Door uitgebreider ruimtelijk onderzoek blijkt dat juist deze hoek volledig zichtbaar is vanaf de Heurne en het beste de rol van aantrekkelijk element/volume kan vervullen. De hoek Oldenzaalsestraat - Hoge Bothofstraat blijft wel een accent. De herformulering van de accenten is te vinden op pagina 22.



Afb. 8 Schematische weergave aanbevelingen vanuit stedenbouwkundig perspectief

Nieuwe ontwikkelingen op het parkeerterrein bieden de kans om de aantrekkelijkheid van de plek zelf te vergroten en de verbinding tussen het voormalige fabrieksterrein en het stadscentrum te versterken.

Stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit Cultuurhistorie

Huidige situatie

Het huidige 'Performance Factoryterrein' kan worden gezien als één industrieel erf. Ondanks de diversiteit in karakter en bouwstijl vormen de panden een stedenbouwkundig ensemble. De openbare ruimte heeft een robuust industrieel karakter. Het oorspronkelijke kleinschalige karakter van de Oldenzaalsestraat is met de verbreding en verlegging van de Oldenzaalsestraat in de jaren '80 verdwenen.

Gewenste situatie

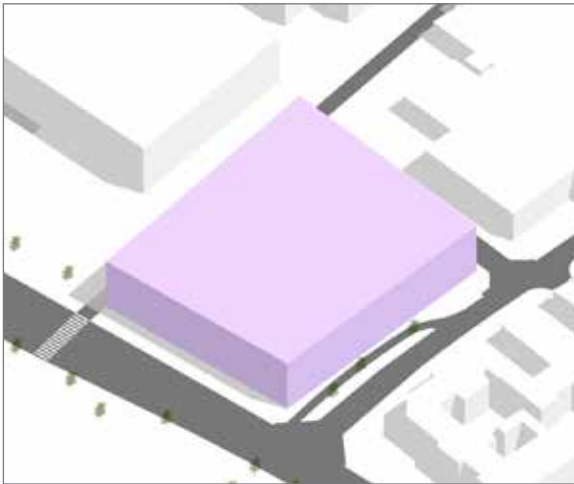
Door de gewijzigde context is er sprake van een nieuwe opgave. De ontwikkeling van het plangebied geeft antwoord op het brede wegprofiel van de Oldenzaalsestraat en vormt de entree tot het achterliggende industriële terrein. De ontwikkeling wordt onderdeel van het bestaande industriële ensemble en hanteert de volgende ontwerpuitgangspunten:

- Robuust, eigenzinnig en uniek karakter.
- Representatieve maar functionele uitstraling. Een brug slaan tussen het zakelijk industriële karakter van het industrieterrein en de kleinschalig rijk gedetailleerde opzet van de vroegere Oldenzaalsestraat (De Heurne).
- Een goede aanhechting met een heldere doorloop via De Heurne naar het Performance Factory. Dit wordt met name zichtbaar in de functionele opzet van de nieuwbouw en de relatie met de openbare ruimte.
- De nieuwbouw functioneert als een baken in de stad dat voldoende nieuwsgierigheid opwekt om de Oldenzaalsestraat over te steken naar de Performance Factory.

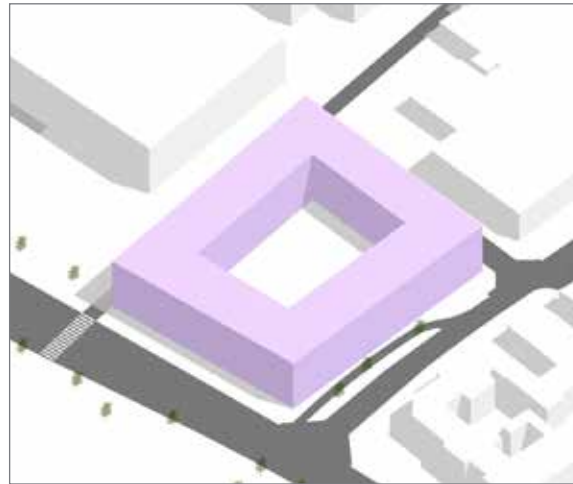


Afb. 9 Ligging plangebied met eigendomsgrenzen in stedelijke structuur

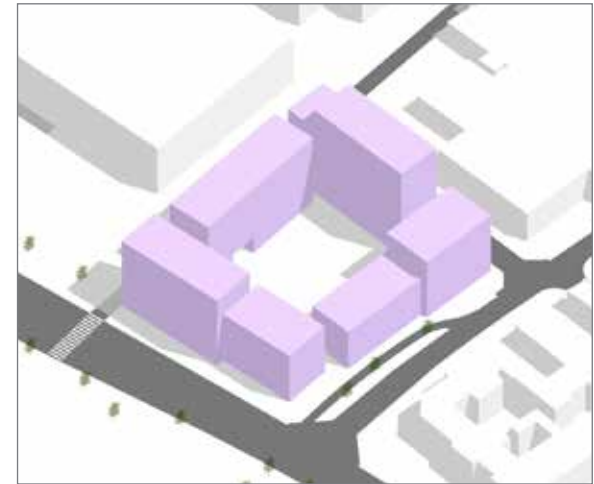
2. Massamodel



Afb. 10 Massa van circa 50x60 meter



Afb. 11 Massa bezit een binnenhof



Afb. 12 De massa is een samenstelling van verschillende bouwblokken

Door de ontwikkeling op de hoek Oldenzaalsestraat - Hoge Bothofstraat wordt er een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan een oude fabriekslocatie. De toekomstige bouwmassa creert een nieuwe ruimtelijke ordening op het terrein van de Performance Factory [PF] en de aangrenzende openbare ruimten. Er ontstaan nieuwe ruimtes tussen de bouwblokken, nieuwe routes en verbindingen. Met het karakter van de massa wordt een vergelijkbare opzet als die van de oorspronkelijke fabriekspanden nagestreefd. Het resultaat hiervan is een cluster

van samengestelde bouwvolumes met een gemeenschappelijke binnenhof. De bouwvolumes staan op de grond, bezitten hun eigen uniciteit binnen de totale architectonische eenheid met een referentie naar fabrieksarchitectuur.

De uitgangspunten van het massamodel en de wijze waarop deze hierin zijn verwerkt is te zien in afbeelding 10 tot en met 21



Afb. 13 De afzonderlijke bouwblokken bezitten eigenheid



Afb. 14 Duurzaamheid is een belangrijke drager van het project (ambitie voor houtbouw) en is voorzien van groene gevel, zonnepanelen en een binnentuin met verblijfskwaliteit



Afb. 15 Spannende compositie van verschillende bouw-
blokken

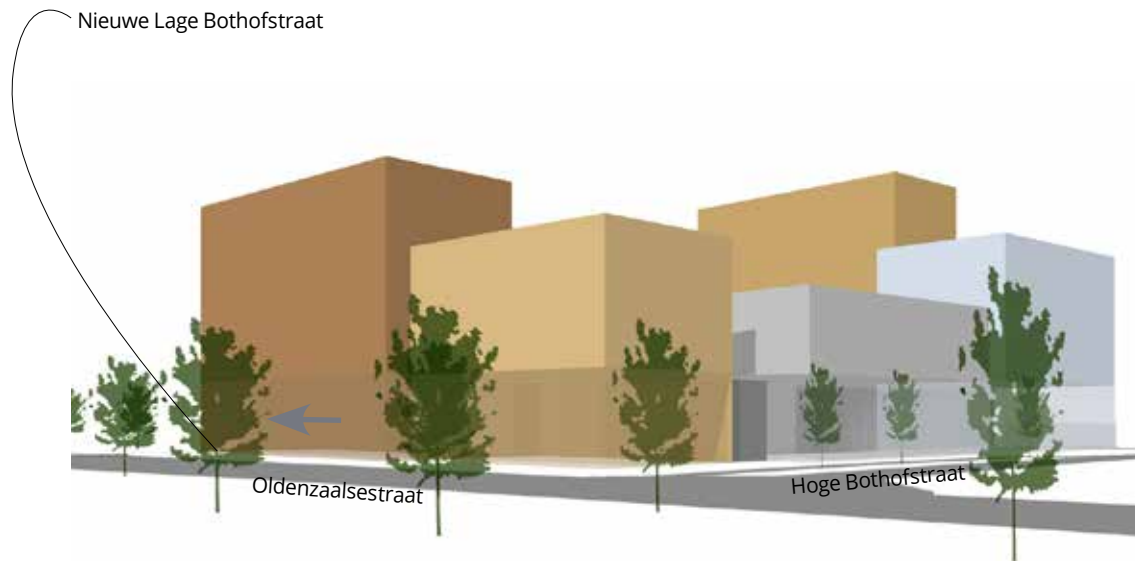


Afb. 16 Verschuiving binnen de rooilijn versterkt de
uniciteit van de bouwblokken



Afb. 17 Levendig maaiveld
- - - - - algemene functies
- - - - - wonen op maaiveld

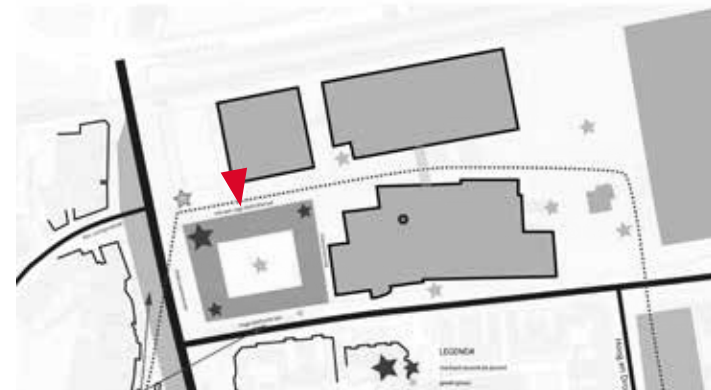
bron massastudie: Finch Buildings



Afb. 20 De massa en de architectuur maken een ruimtelijk gebaar richting de Nieuwe Lage Bothofstraat, bron massastudie: Finch Buildings



Afb. 18 Plaats toegankelijke openbare voorzieningen op maaiveld



Afb. 19 Plaats hoofdentree woongebouw

Programma

De nieuwe massa op oude fabriekslocatie met een uitwendige maat van circa 50x60 meter wordt een woongebouw. Om voor deze woonfunctie licht lucht en ruimte te genereren krijgt de bouwmassa in het midden een hof. Er wordt één centrale doorgang naar de binnenruimte gemaakt die is gekoppeld aan de hoofdentree.

Rond de hof bevindt zich het woonprogramma van circa 200 woningen, waarvan het merendeel zelfstandige woonstudio's. Eén woonstudio heeft een netto oppervlak van circa 40 m². De hof vormt de gemeenschappelijke buitenruimte voor de studio's en bevat een paviljoen dat als gemeenschappelijke woonkamer gebruikt kan worden. Naast de woonstudio's zitten er op de begane grond atelierwoningen over twee bouwlagen.

Op de begane grond - met een vrije hoogte van minimaal 5,5 meter - zitten de algemene voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan commerciële ruimte, hoofdentree, foyer, centrale werkplaats, fietsstalling en bergruimte. De algemene voorzieningen zijn met name bedoeld voor de bewoners, maar ook toegankelijk voor externen.

Massa opbouw

De massa is een samenstelling van verschillende bouwblokken. Deze blokken vormen afzonderlijk een eigen uniciteit en staan met hun 'voeten' op de grond. Deze blokken bezitten een korrelmaat die tussen de kleinschalige korrel van de panden aan de westzijde van de Oldenzaalsestraat en de grootschalige korrel van het industrieterrein van de Performance Factory in zit. Dat wil zeggen dat er zo'n 2 tot 3 afzonderlijk herkenbare bouwblokken aan één gevelzijde zitten. Door de gevellijn van de bouwblokken op enkele plaatsen ten opzicht van elkaar te verschuiven, wordt de uniciteit van de losse blokken extra versterkt. De compositie, breedte en hoogte van de bouwblokken onderling reageren op de context en beantwoorden het ruimtelijke vraagstuk van de plek. Daarbij is rekening gehouden met de volgende punten:

- Vanaf de Oldenzaalsestraat wordt aanleiding gegeven voor een architectonisch ruimtelijkgebaar richting de Nieuwe Lage Bothofstraat.
- De hoek Oldenzaalsestraat - Nieuwe Lage Bothofstraat geeft aanleiding voor een markant accent*1.
- De hoeken van de Oldenzaalsestraat - Hoge Bothofstraat en Nieuwe Lage Bothofstraat - Industriestraat geven aanleiding voor accenten *2
- De bouwhoogte langs de Hoge Bothofstraat is afgestemd op het tegenoverliggende woongebied Tattersall.
- De openbare voorzieningen op maaiveld begeleiden de gewenste doorgaande route langs de Oldenzaalsestraat richting de Nieuwe Lage Bothofstraat het terrein van de Performance Factory in (zie afbeelding 19).
- De hoofdentree van het woongebouw zit aan de Nieuwe Lage Bothof om de gewenste en beoogde dynamiek te realiseren (zie afbeelding 20).

Ambitieniveau

Woningcorporatie Domijn - zelf gehuisvest in één van de oude fabrieksgebouwen op de Performance Factory - heeft met betrekking tot zowel de uitstraling als de duurzaamheid van het complex een hoog ambitieniveau. Het nieuwe gebouw moet het visitekaartje en de entree vormen van het oude fabrieksterrein, zodat het zijn functie van hotspot in de stad nóg beter kan vervullen.

Uitstraling

Momenteel is er vanuit het centrum van Enschede geen logisch route naar de PF. Ondanks de aantrekkelijke Foodhal komt het niet vaak voor dat nieuwe bezoekers vanuit de binnenstad de stap over de Oldenzaalsestraat maken en het terrein bezoeken. Dit heeft te maken met de negatieve uitstraling van de huidige parkeerplaats en het feit dat bezoekers met vervoersmiddelen doelgericht naar de hoofdentree aan de oostzijde van de PF gaan.

Met het realiseren van het woongebouw wordt het karakter van het gebied openbaar toegankelijker doordat er meer mensen op het terrein zijn. Met als

gevolg dat het sociale veiliger zal worden doordat woonkamers naar alle zijden van het bouwblok zijn gericht. Naast toename van beweging zal er dus meer zicht - en in de avond licht - vanuit de woningen op de omringende straten zijn. De vriendelijke uitstraling van het woongebouw op de kop van het terrein zal de PF aantrekkelijker maken te betreden om vanuit de binnenstad.

Duurzaamheid

Als bijdrage voor een duurzame leefomgeving heeft Domijn de ambitie de nieuwbouw uit te voeren in hout. Hout is de enige grondstof die zichzelf hernieuwt én CO2 opslaat. Bouwen met hout kan daarmee een zeer grote bijdrage leveren voor het behalen van onze klimaatdoelstellingen. Niet alleen het materiaal zelf maar ook het productieproces ervan draagt bij aan CO2 reductie: 'De units kunnen worden gebouwd in de fabriek en dan in een vrachtwagen geladen, wat bijvoorbeeld voor minder verkeersbeweging zorgt dan bij bouwen met beton. Alleen dát maakt al dat de stikstofproblematiek minder aan de orde is dan in de traditionele bouw.

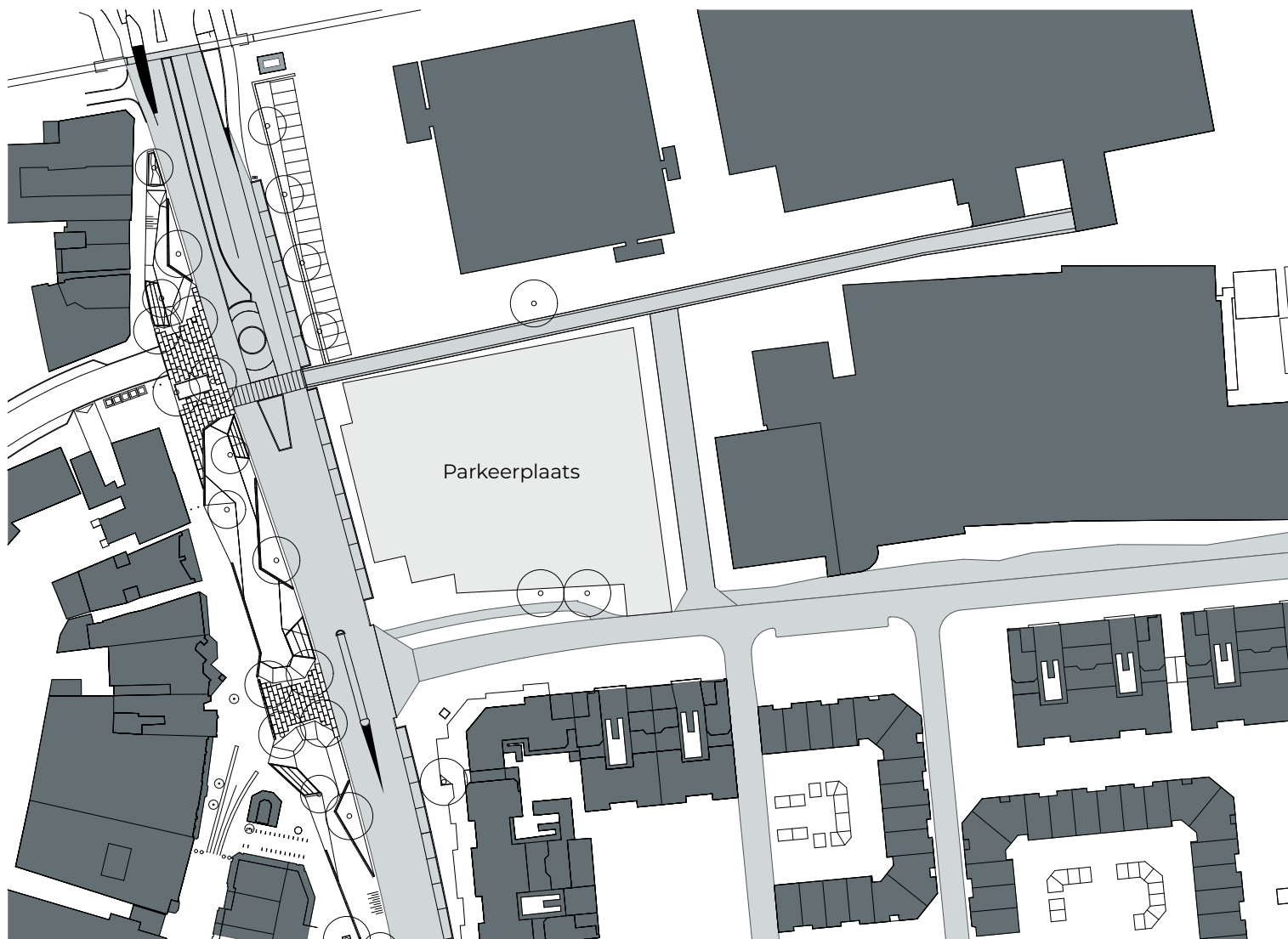
Omdat hout minder geschikt is als buitengevel, zal deze in een materiaal worden uitgevoerd als een eigentijds woongebouw met kenmerken van en een knipoog naar de oude fabriekslocatie.

*1 de term markant accent is afkomstig uit *Cultuurhistorisch advies met stedenbouwkundige uitgangspunten*. Hiermee wordt bedoeld dat deze hoek door zijn architectonische verschijningsvorm het eerst in het oog zou moeten springen.

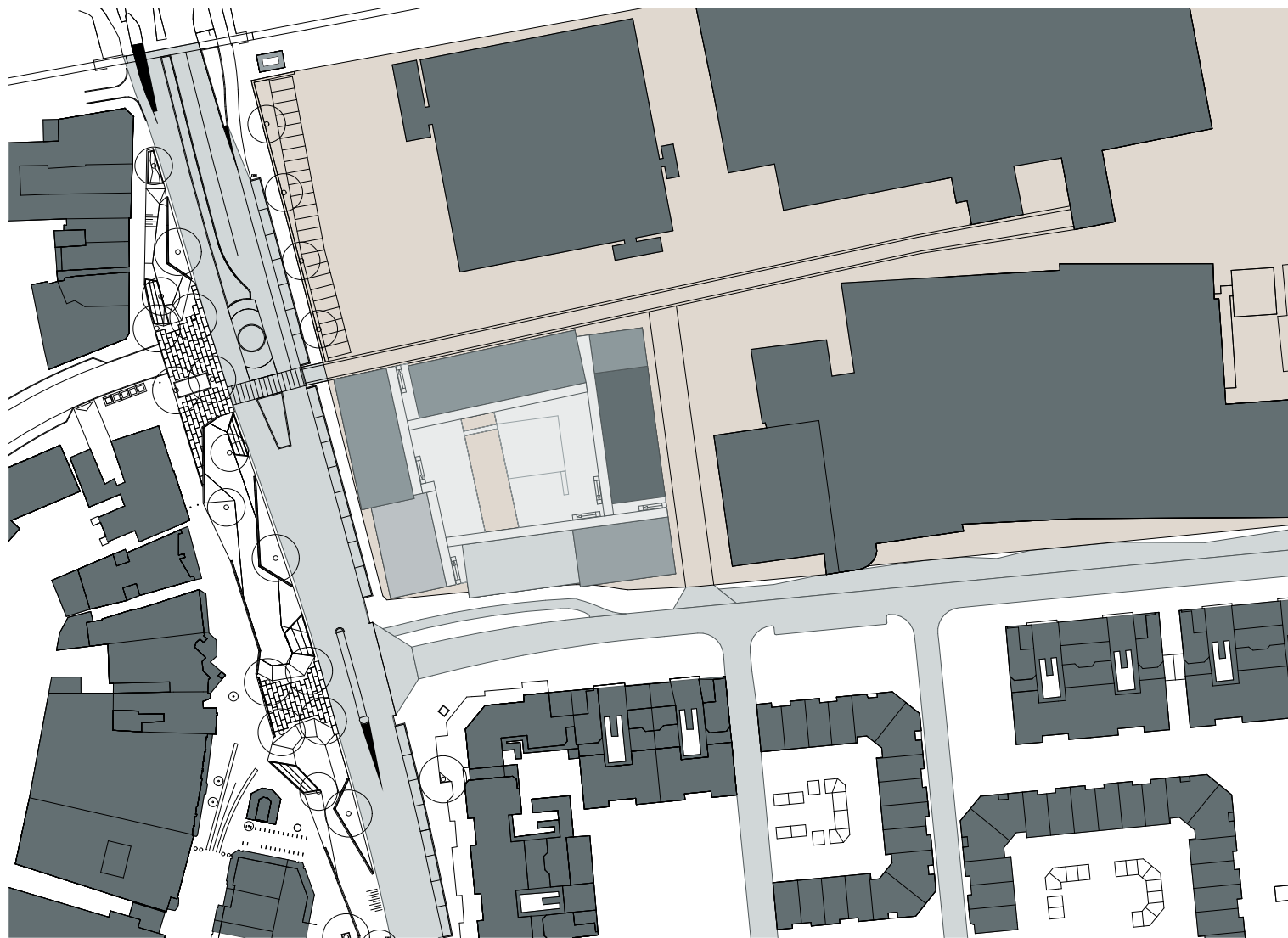
*2 de term accent is tevens afkomstig uit het bovengenoemde rapport. Hiermee wordt bedoeld dat deze hoek door zijn architectonische verschijningsvorm aandacht vraagt, maar het markante accent niet overtreft. Zie ook pagina 22.



Afb. 21 Voorbeeld van houtbouw Hotel Jakarta Amsterdam, bron SeARCH



Afb. 22 Huidige situatie, bron: Finch Buildings



Afb. 23 Nieuwe situatie, bron: Finch Buildings



Afb. 24 Performance Factory als één stedenbouwkundig ensemble.

Afb. 25 Criteria zijn per gevel beschreven volgens aangegeven nummering.

Herformulering van de accenten uit het Cultuurhistorische advies:



Markant accent:

- vormt het eindpunt van de zichtlijn vanuit De Heurne.
- trekt publiek vanuit het centrum aan naar de PF.
- vormt aan de Oldenzaalsestraat een hoogte accent.
- is in hoogte-breedteverhouding langs de Oldenzaalsestraat passend.
- wordt gemarkeert door opmerkelijke architectonische detaillering en uniciteit.
- vormt een helder, verticaal gesegmenteerd en geparceleerd bouwdeel.
- is in zijn geheel zichtbaar vanuit De Heurne.



Accent

Nieuwe Lage Bothofstraat - Industriestraat.

- accentueert de open industriële open plek waar vier gebouwen elkaar ontmoeten.
- gaat een dialoog aan met de omringende grootschaligere industriële volumes.

Oldenzaalsestraat - Hoge Bothofstraat

- staat in een zuid-noord gerichte zichtlijn vanaf de Oldenzaalsestraat.
- vormt door een helder volume met korte zijde aan de Hoge Bothofstraat.
- vormt een helder, verticaal gesegmenteerd en geparceleerd bouwdeel.

3. Beeldregie bebouwing

Inleiding

Het nieuwe woongebouw manifesteert zich vanuit de centrumonsluiting met name aan de Oldenzaalsestraat, de Nieuwe Lage Bothofstraat en de Hoge Bothofstraat. De hoek Oldenzaalsestraat - Nieuwe Lage Bothofstraat springt vanaf De Heurne het meest in het oog. Deze hoek vraagt om een markante eigenninnige aanblik die het passerende en winkelende publiek verleidt het stadscentrum te verlaten en het PF terrein verder te verkennen. Het wandelend en fietsende publiek wordt via de Nieuwe Lage Bothofstraat naar de hoofd entree van het woongebouw en de PF geleid. Langs de Hoge Bothofstraat wordt een nieuw woonklimaat geïntroduceerd en de Industriestraat ontsloten waarmee bestemmingsverkeer het terrein kan bereiken.

Criteria beeldkwaliteit

De industriële gebouwen van de PF wordt inclusief het nieuwe woongebouw als één stedenbouwkundig ensemble opgevat.

De nieuwbouw van circa 50x60 meter is opgebouwd vanuit één bouwblok (zie hoofdstuk 'massamodel') met 'fabrieksgevels' als architectonisch idioom. De massa bestaat uit tegen elkaar geplaatste zelfstandige blokken met een eigen entiteit. Voor het borgen van de samenhang van de blokken zijn er algemene uitgangspunten.

Algemene uitgangspunten

- De bouwblokken staan met 'hun voeten op de grond'.
- De verschillende bouwblokken zijn afleesbaar in de gevel door zowel raakvlakken als contrasten op te zoeken in materialisering en detaillering.

- De gekozen expressie van een individuele bouwblok is aan 4 zijden van zijn gevel afleesbaar. Voor de achtergevel geldt dit in slecht zeer summere mate.
- De gevels van de heldere afleesbare bouwblokken zijn representatief vormgeven en 'om de hoek' ontworpen.
- Straatgevels /kopgevels zonder raamopeningen vragen om extra aandacht. Let op dat deze op logische wijze onderdeel uitmaken van het individuele bouwblok.
- De variatie in hoogte van de afzonderlijke bouwblokken, waarmee wordt gerefereerd naar het verleden, wordt geaccentueerd.
- Vermijdt grote afwisseling van architectonische expressie binnen één bouwblok, dit ontkracht de afleesbaarheid van de verschillende volumes.
- De functies is afleesbaar in de gevel, 'vorm volgt functie'.
- Voorkom te grote eenvormigheid van de verhoogde bouwlaag op de begane grond, waardoor een bouwblok op een plint lijkt te staan. Dit kan onder andere voorkomen worden door de afzonderlijke bouwblokken stevige hoeken te geven.
- Straatgevels hebben een robuuste, eigentijdse uitstraling die past bij het industriële karakter van de PF.
- Integratie van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulariteit kan het hedendaagse imago versterken.
- Binnen het idioom van 'fabrieksgevel' horen geen kleinschalige uitkragingen, in de vorm van individuele balkons, maar grote gebaren over meerdere verdiepingen.
- Vluchtrappen en eventuele opbouwen zijn vanuit het functionele fabrieks-karakter mee ontworpen en zijn ondergeschikt van karakter en donker van kleur.
- Technische installaties zijn meegenomen in het ontwerp en uit het zicht - bij voorkeur in pandig - geplaatst.

De bouwblokken reageren op de functie van de gevel waarin ze zijn opgenomen. De criteria zijn daarom per gevel onderverdeeld (zie afbeelding 26).

1. Oldenzaalsestraat

- De gevels van de bouwblokken zo dicht mogelijk in de rooilijn plaatsen om het straatprofiel zo veel mogelijk te versmallen. Daarbij wel rekening houden met voldoende ruimte voor openbare ruimte.
- Minimaal twee aaneengesloten bouwblokken in de gevellijn. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang van het kleinschalige karakter aan de westzijde van de Oldenzaalsestraat naar de grote blokken van de PF.
- Op de begane grond zitten commerciële of openbare functies in een bouwlaag van ten minste 5,5 meter hoog met een toegankelijk, transparant, aantrekkelijk en openbaar karakter.
- De openheid van de eerste bouwlaag begeleidt de route van De Heurne naar de Nieuwe Lage Bothofstraat.
- De eerste bouwlaag op de hoek Oldenzaalsestraat - Nieuwe Lage Bothofstraat heeft een overhoeks karakter, waardoor passanten op vriendelijke en logische wijze verleid worden het terrein van de PF in te gaan.
- De openheid van de eerste bouwlaag en de meer gesloten uitstraling van de bovenliggende gevels vormt geen architectonische scheiding en wordt de gevel als één geheel ervaren.
- De gevels zijn rijkelijk voorzien van details en ornamenten, passend bij het karakter van een fabrieksgevel, die een relatie heeft met het textielverleden (zie afbeelding 27).
- De plastic van de bouwblokken laat een duidelijke gelaagdheid zien waarbij de verticale geleiding overheerst.
- Door de verticale geleiding staan de bouwblokken stevig op de grond.
- Vanaf De Heurne / Oldenzaalsestraat is op de hoek met de Nieuwe Lage Bothofstraat de architectonische expressie voorzien van een markant

accent in de vorm van een blikvanger (zie afbeelding 8). Dit kan bijvoorbeeld een uitkraging of loggia over meerder verdiepingen zijn, een kunstwerk, klok of een gebouwnaam. Dit bouwblok kan tevens verbijzonderd worden door rijkelijke aanwezigheid van plastic en (grafische) patronen of opmerkelijker te materialiseren dan de aangrenzende bouwblokken.

- Het markante bouwblok is in zijn geheel zichtbaar vanuit De Heurne.

2. Nieuwe Lage Bothofstraat

- Op de begane grond zitten commerciële of openbare functies in een bouwlaag van ten minste 5,5 meter hoog met een toegankelijk, transparant, aantrekkelijk en openbaar karakter.
- De openheid van de eerste bouwlaag en de meer gesloten uitstraling van de bovenliggende gevels vormt geen architectonische scheiding, de gevel wordt als één geheel ervaren.
- De hoofd entree is duidelijk afleesbaar. Denk hierbij aan een groot gebaar over meerdere verdiepingen.
- De hoofd entree wordt gecombineerd met een toegang het blok in, waar via een binnenstraat de algemene fietsenstalling en bergingen zijn ontsloten.
- De toegang tot de binnenstraat wordt afsluitbaar door middel van een transparant hekwerk van hoogwaardige esthetische kwaliteit, bij voorkeur met referentie naar het textielverleden.
- De gevels van de binnenstraat hebben een toegankelijk, transparant, aantrekkelijk en openbaar karakter.
- De ruimte van de binnenstraat vormt een hoogwaardig verblijfsgebied voorzien van zit- en groenelementen passend bij het karakter van de fabrieksgevels.
- De hoek Nieuwe Lage Bothofstraat - Industriestraat vraagt op de begane grond om een overhoeks toegankelijk, commercieel of publiek toegankelijk programma. Vanuit de PF begrenst deze hoek een ontmoetingsplek waar verschillende gebouwen elkaar komen, de architectuur anticipeert hierop.

De aanzienlijke hoogte van het bouwblok op deze plek versterkt de industriële beleving van deze plek.

- De gevels zijn functioneel gedecoreerd, wat wil zeggen dat er een sterke plastiek zit in de functionele gelaagdheid. De gevels bezitten een sterk horizontaal/verticaal grid, waarbij de verticale geleiding overheersend is. Op slechts enkele plekken komt een plastisch ontworpen dakrand die is voorzien van (grafische) patronen.

3. Hoge Bothofstraat

- De gevels van de bouwblokken zo dicht mogelijk in de rooilijn plaatsen om de aangrenzende straatprofielen optisch zo veel mogelijk te versmallen. Daarbij wel rekening houden met voldoende ruimte voor groene openbare ruimte als buffer voor de private buitenruimte van de aangrenzende (atelier)woningen.
- Op de begane grond zijn tot maximaal 1/3 van de gevel vanaf de Oldenzaalsestraat commerciële of openbare functies gesitueerd in een bouwlaag van ten minste 5,5 meter hoog met een toegankelijk, transparant, aantrekkelijk en openbaar karakter.
- De openheid van de eerste bouwlaag en de meer gesloten uitstraling van de bovenliggende gevels vormt geen architectonische scheiding, de gevel wordt als één geheel ervaren
- De begane grond bevat tot circa 2/3 van de gevel, vanaf de Industriestraat, atelierwoningen. Hiervan zijn de voordeuren gericht op de Hoge Bothofstraat, voorzien van geveltuinen.
- De hoogte van de bouwblokken zijn afgestemd op de overliggende woningbouw van Tattersall. Richting de industriestraat wordt de hoogte opgebouwd.
- De gevels zijn functioneel gedecoreerd, wat wil zeggen dat er een sterke plastiek zit in de functionele gelaagdheid. De gevels bezitten een sterk horizontaal/verticaal grid, waarbij de verticale geleiding overheersend is. Op

slechts enkele plekken komt een plastisch ontworpen dakrand die is voorzien van (grafische) patronen.

4. Industriestraat

- Op een groot deel van de begane grond zijn commerciële of openbare functies gesitueerd met een toegankelijk, transparant, aantrekkelijk en openbaar karakter.
- Vanuit de hoeken worden de commerciële, openbare- of woonfunctie door de hoek gezet, zodat er een levendig karakter in de Industriestraat ontstaat.
- De gevels zijn functioneel gedecoreerd, wat wil zeggen dat er een sterke plastiek zit in de functionele gelaagdheid. De gevels bezitten een sterk horizontaal/verticaal grid, waarbij de verticale geleiding overheersend is. Op slechts enkele plekken komt een een plastisch ontworpen dakrand.
- Eventuele industriële functionele lege gevelvlakken op zorgvuldige wijze meeontwerpen binnen het bouwblok.

5. Binnenhof

- De binnengevels van de verschillende bouwblokken vertonen veel overeenkomsten maar hebben op detailniveau een relatie met de uniciteit van de zij- en buitengevels. Denk daarbij aan variatie per bouwblok van huisnummers, voordeuren, buitenlamp, naambord, doorvalbeveiliging etc.
- De centrale binnenhof bevat een gemeenschappelijke tuin. Daarmee worden de benodigde en gewenste buitenruimtes geïntegreerd in het bouwblok.
- De binnengevels van de bouwblokken bevatten groen omklede galerijen, gevel- en daktuinen met een robuust en industrieel karakter.
- Het paviljoen in de daktuin krijgt het karakter en de uitstraling van een eigentijds tuinhuis van hoogwaardige kwaliteit. Het dak van het paviljoen wordt met groen en verblijfsplekken toegevoegd aan de gemeenschappelijke tuin.

- De integratie van de wateropgave zal geheel of gedeeltelijke in de gemeenschappelijke binnentuin en/of de daken worden opgenomen.
- Met het natuurinclusieve ontwerp van de centrale binnenhof wordt hittestress tegengegaan en een bijdrage geleverd aan biodiversiteit.

Materiaalgebruik en detaillering

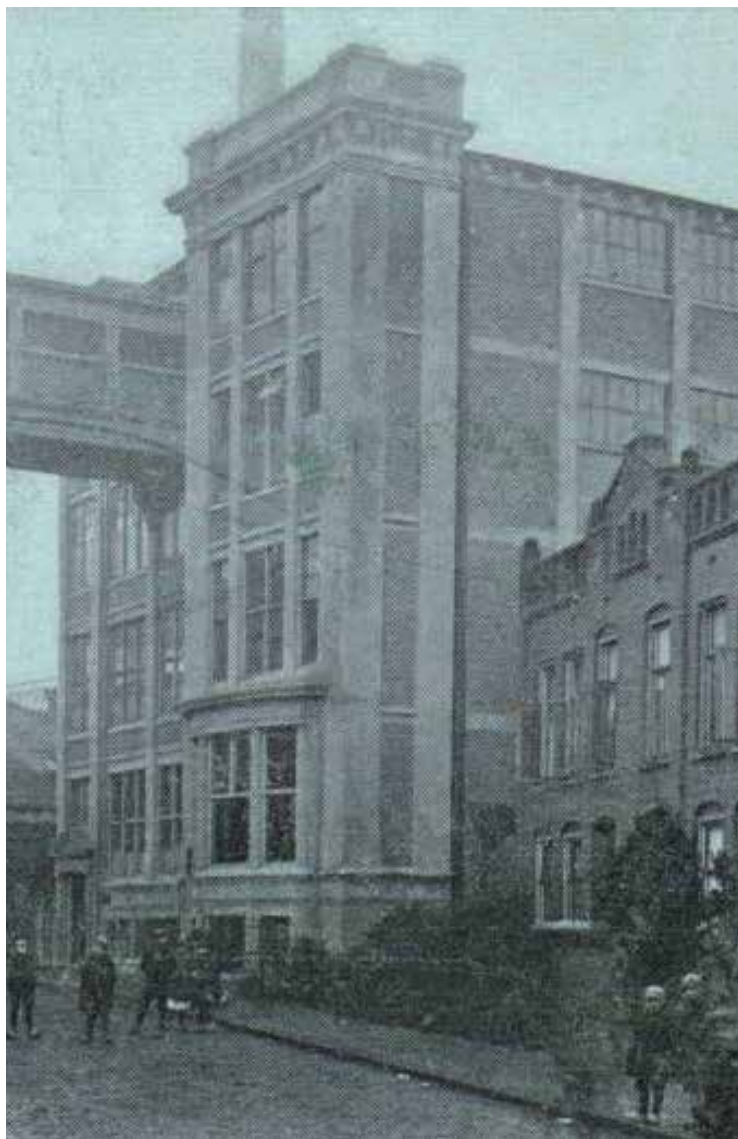
- Baksteen gevel is uitgangspunt voor de bouwblokken. Daarmee wordt een relatie gelegd naar de bebouwing uit het textiel verleden en de aangrenzende bebouwing.
- De gewenste horizontale en verticale geleding van de gevels kan worden bereikt met plastic in het metselwerk, beton, staal of natuursteen banden of standers.
- De uniciteit van de verschillende bouwblokken kan worden bereikt door verschil in materiaalgebruik (beton versus baksteen), verschil in detaillering met hetzelfde materiaalgebruik en/of verschil in ritmiek van ramen of grote architectonische brutalistische gebaren.
- De materialisering sluit aan bij het bestaande ensemble van de PF. Dit betreft robuuste industriële materialen waaronder naast metselwerk ook staal, hout of beton kan worden toegepast
- De detailleringen bezitten een hedendaags en eigentijds karakter.
- Op één of meer bijzondere plekken houtbouw zichtbaar maken.
- Dakdoorvoeren zoveel mogelijk bundelen en uit het zicht plaatsen.

Alternatieven die positief afwijken, en passen in de context en binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan kunnen - mits goed onderbouwd - worden voorgelegd en zullen worden getoetst op gelijkwaardigheid.

Reclame

In aanvulling en/of wijziging op de 'nadere regels voeren van handelsreclame bij , op of aan (on)roerend goed in Enschede' kan het volgende worden aangehouden:

- De reclame wordt in de architectuur mee ontworpen en vormt een meerwaarde voor het gebouw.
- De naamgeving van het gebouw mag opgenomen worden over de gehele hoogte van een bouwblok - mits passend mee ontworpen.
- Per bouwblok zijn meerdere reclame uitingen denkbaar, mits deze zijn geplaatst op één vaste plek.
- Een gevelopening mag niet in zijn geheel worden gevuld met reclame uiting waardoor doorzicht/transparantie belemmerd wordt.
- Lichtbakken zijn niet toegestaan, losse letters o.g. genieten de voorkeur.
- Per bouwblok zijn meerdere banieren toegestaan.



Afb. 26 Historische rijkelijk gedetailleerde fabrieksgevels. Details zoals gedecoreerde dakranden, geprofileerde horizontale en verticale (beton) banden, erker over meerdere lagen



Afb. 27 Historische functioneel gedetailleerde fabrieksgevels met op slechts enkele plekken een rijk gedecoreerde dakranden, plastische opbouw van horizontale en verticale structuur waarbij de verticale structuur de overhand heeft.



Afb. 28 rijkelijk gedetailleerde 'fabrieksgevel'



Afb. 29 functioneel gedetailleerde 'fabrieksgevel'



Afb. 32 Gevels met stoere robuuste uitstraling zonder kleinschalige individuele uitkraging in de vorm van balkons.



Afb. 30 Metselwerk patronen.

Afb. 31 Plastiek in dakranddetail.





Afb. 33 Ter plaatse van de toegankelijke openbare voorzieningen heeft de plint een open karakter, maar blijft het bouwblok met zijn 'voeten op de grond' staan en heeft geen borstwering op maaiveld..



Afb. 35 Vluichttrappen functioneel en robuust, ondergeschik van karakter en donker van kleur



Afb. 34 De gemeenschappelijke binnenplaats krijgt een groen karakter



Afb. 36 Verblijfsplekken in de groen binnentuin



Afb. 38 Robuuste inrichtingselementen



Afb. 37 Groen gevels vanuit de binnentuin



Afb. 39 Reclame uitingen zijn in de architectuur meeontworpen en vormen een meerwaarde.



4. Beeldregie openbare ruimte

Inleiding

De openbare ruimte van het terrein van de Performance Factory heeft een eigen karakter en beeldtaal. Deze is anders dan die van de aangrenzende woonwijk Tattersall of het centrumgebied aan de westzijde. Het karakter van de PF is te beschrijven als robuust, het heeft een eigentijdse uitstraling wat past bij het industriële karakter van de PF. Hierbij kan integratie van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulariteit de aantrekkelijkheid en het hedendaagse imago versterken. Dit vraagt om een zorgvuldige aanhechting van de openbare ruimte van de PF met zijn omgeving. Waarbij de openbare ruimte en het nieuwe woongebouw elkaar versterken in sfeer en functie.

Criteria openbare ruimte

Algemene uitgangspunten

De openbare ruimte van de PF is één geheel met één idioom. Daarmee ontstaat een samenhang tussen de gebouwen die horen bij de PF en wordt de ensemblebeleving - en daarmee de ruimtelijke kwaliteit - versterkt. De aangrenzende openbare ruimte kan daarmee een zachte of harde overgang vormen.

Om de ambitie 'hotspot' van de stad te worden kracht bij te zetten, wordt ingezet om meer verblijf- en ontmoetingsplekken te realiseren. Deze moeten tweewegbrengen dat de aantrekking vanuit het centrum groter wordt, waardoor het terrein langzaam transformeert van bedrijventerrein naar gemengd gebied.

Openbare ruimte: Performance Factory

- Straten binnen het industriële erf ontwerpen als erf-toegangsweg. Dus geen verdiepte asfaltwegen toe passen.
- Materialisering van de bestrating heeft een robuust industrieel karakter zoals bijvoorbeeld betonplaten, asfalt of (gebakken of beton) klinkers.
- Eenduidigheid in beplanting die past bij het robuuste karakter van een industriecomplex. Het beplantingsplan bij de entree van de Foodhall kan drager zijn voor aanplant op het gehele terrein van de PF.
- Eenduidigheid in verlichting en straatmeubilair (denk aan zitelementen, afvalbakken, route aanduidingen, rijwielplaatsing/rekken enz) versterken de ensemblewerking van het PF terrein als één geheel.
- Voor het markeren van verblijfsplekken of aantrekkende accenten kan gekozen worden voor groen (boom) of kunst die passen bij het robuuste industriële karakter en als zodanig zijn ingepast.
- De Nieuwe Lage Bothofstraat versterken in sfeer, beleving en verstedelijking met als thema: robuust en industrieel voor straatmeubilair en groenaanplant. Deze straat uitvoeren als verblijfsstraat waarbij voldoende ruimte voor fiets en wandelverkeer aanwezig blijft om de hoofdentree van de nieuwbouw goed te bereiken. De toepassing van kunst is een pré.
- De groene verblijfsplek ter plaatse van de groene ster uit afbeelding 8 van pagina 12 kan worden ingezet als richtingbepaler vanuit de Heurne.
- Ter plaatse van de overige groene sterren van afbeelding 8, groen integreren in de openbare ruimte of verblijfsplekken opnemen.

Openbare ruimte bij aansluitingen:

Oldenzaalsestraat – de Heurne

De Heurne op de directe wijze verbinden met de Nieuwe Lage Bothofstraat. Het moet aantrekkelijk maar ook eenvoudig zijn vanuit het winkelcentrum de Oldenzaalsestraat over te steken en het PF terrein te bezoeken. De zichtbaarheid van verblijfsplekken versterken daarbij de aantrekkingskracht.

Oldenzaalsestraat – de Van Lochemstraat

De Van Lochemstraat kan worden gezien als een secundaire toegang van en naar het centrum. Het vormt de loodrechte verbinding met de Nieuwe Lage Bothof waaraan de hoofdentree van de nieuwbouw zit. De verwachting is dat hiervan met name functioneel gebruik gemaakt zal worden door de nieuwe bewoners in de vorm van fietsers en voetgangers. Daarvoor is momenteel een breed zebrapad aanwezig. In de toekomst kan dit sterker het karakter van het robuuste terrein krijgen door bestrating of passend straatmeubilair.

Hoge Bothof

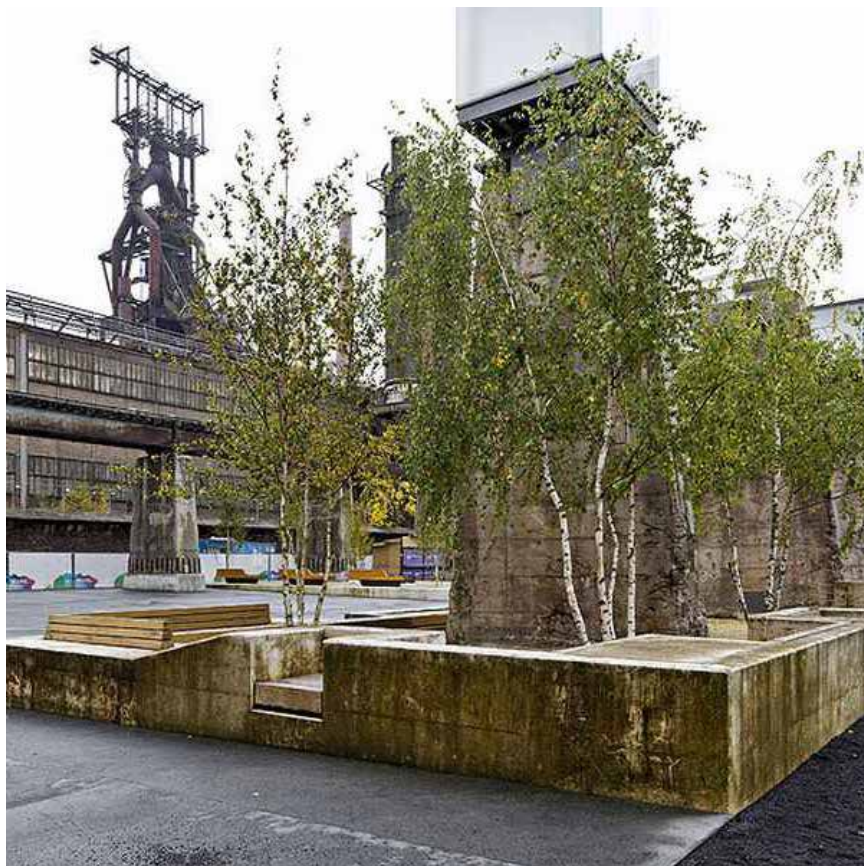
Langs de Hoge Bothof is de groene wadistructuur van de Oldenzaalsestraat in klein formaat doorgetrokken die een passend karakter vormt tot de PF. Indien ruimte aanwezig kan aan deze zijde voor de atelierwoningen groen worden aangeplant. Indien mogelijk zijn bomen gewenst.



Zebrapad in verlengde van Nieuwe Lage Bothofstraat



Groenplan entree Foodhal



Afb. 42 Voorbeelden van invullingen met een robuuste industriële sfeer.



Afb. 43 robuuste industriële verblijfsplek, DRU Ulf.



Afb. 44 robuuste industriële verblijfsplek, DRU Ulf.

5. Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen.

In het plan is de ambitie om voor diverse soorten verblijfsplaatsen te creëren. Daarbij denken we aan inbouwstenen voor vleermuizen, nestkasten voor diverse soorten vogels. Waar mogelijk willen wordt met kleine ronde gaten nestgelegenheid voor vogels geboden.

Klimplanten en andere beplantingen kunnen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom.

In het plan is de ambitie om de gemeenschappelijke binnentuin grotendeels te voorzien van een extensief groendak. Deze zijn niet toegankelijk voor bewoners, maar bedoeld om de natuur terug te geven aan de stad, bestemd voor vogels en insecten. De verschillende soorten beplanting zullen deelsvruchtdragend zijn. De toepassing van beplanting vertraagt de afvoer van hemelwater en verbetert de luchtkwaliteit en akoestiek van het gemeenschappelijke binnenterrein.

Langs de doorvalbeveiliging van de galerijen komen klimplanten die deels bloeien en vruchten dragen als voeding en schuilplaatsen voor vogels en insecten.

Bij grotere glasvlakken worden markeringen aangebracht zodat deze geen botsingsgevaar vormen voor vogels. Er zal ook geen spiegellend glas worden toegepast.

Er wordt rekening gehouden met vogel en vleermuisvriendelijke buitenverlichting.

Voor insecten worden op enkele bloemrijke plekken verblijfsplaatsen aangebracht in de vorm van een insectenhotel of bijenstenen. Deze worden in de binnentuin of in de wand geplaatst.

Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van de toolbox www.bouwnatuurinclusief.nl om nog meer mogelijkheden te ontdekken.



Afb. 45 Bloeiende en vruchtdragende planten op niet beloopbare delen.



Afb. 46 Verblijfs en ontmoetingsplekken in niet beloopbare groene delen.



Afb. 47 Begroeide galerij.



Afb. 48 Bloeiende klimplanten.



Afb. 49 Klimplanten als schuil- en netsplekken.



Afb. 50 Robuuste grassen op de groene binnenplaats.



Afb. 52 Klimplanten langs de gevels biedt een schuilplaats voor vogels en insecten



Afb. 51 Verblijfsplaatsen voor allerlei vogels



Afb. 53 Insekten hotel

Colofon

Titel

Beeldkwaliteitplan Performance Factory,

Opdrachtgever

Woningcorporatie Domijn

Samenstelling

Moniek Otten en Hannah Geerdink

Redactie

Miriam van Eunen- van der Hoeven

Contactgegevens

Moniek Otten

moniek.otten@hetoversticht.nl

Datum

16 april 2021

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl



Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl

