

## Beeldkwaliteitsplan de Molenberg Groenlo

### EEN NIEUWE TOEKOMST VOOR DE MOLENBERG

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor De Molenberg te Groenlo. De Molenberg is een woon-zorgcomplex in eigendom van zorgorganisatie Marga Klompé. De huidige bebouwing op de locatie is verouderd en dient vervangen te worden voor nieuwbouw. Gezien de prominente locatie aan de vestinggracht van Groenlo is het noodzakelijk om deze ontwikkeling te voorzien van kaders voor de beeldkwaliteit. Deze kaders dienen aan te sluiten bij de huidige planvorming in het centrum van Groenlo voor het terugbrengen van de vestingwal en kwaliteitsimpuls voor de publieke ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan is een kader voor zowel de gebouwen als voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld in co-creatie tussen de gemeente Oost Gelre en IAA-Architecten.

### 01 INLEIDING

#### 1.1 AANLEIDING

De locatie 'De Molenberg' ligt in het zuidwesten van de oude vestingstad Groenlo, net binnen de vestingwerken. Het gebied grenst aan de historische kern, de gracht met vestingwallen en de wijken buiten de vestingwerken aan de overzijde van de gracht. Op deze locatie zijn in de jaren dertig, zestig en negentig de huidige zorggebouwen van Marga Klompé gerealiseerd. Deze zijn inmiddels sterk verouderd en toe aan vervanging. Renovatie van de huidige bebouwing is technisch niet haalbaar gebleken waardoor De Molenberg volledig zal worden vernieuwd.

Door opwaardering van diverse historische plekken in en rondom de vesting, wil de gemeente Oost Gelre het oude centrum een nieuwe kwaliteitsimpuls geven, zodat de sfeer van de vestingstad wordt versterkt. De Molenberg ligt aan de historische vestinggracht. De contouren van de vestingwallen zijn ook hier nog steeds zichtbaar. Bij de nieuwbouw van De Molenberg worden de oude vestingwallen op deze plek teruggebracht en toegankelijk gemaakt. De kwaliteit van de openbare ruimte zal hierdoor toenemen en er ontstaat meer relatie tussen de locatie en de oude stadskern.

De stippellijn geeft locatie De Molenberg aan.



## 02 ANALYSE VAN DE LOCATIE

### 2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS GROENLO

Het ontstaan van Groenlo gaat terug naar de 7e eeuw. In die tijd vestigden de Saksen zich in de Achterhoek, op de plek van het huidige Groenlo (groen bos). Vanwege zijn gunstige ligging groeide de nederzetting verder uit en ontving het in 1277 zijn stadsrechten. In de 16e en 17e eeuw vormde de stad een sterke vesting die een belangrijke rol heeft gespeeld in de Tachtigjarige Oorlog. In 1674 werden de eerste vestingwerken al afgebroken. Door ook de stadspoorten en overige delen van de stadswallen te verwijderen, kon in de 19e eeuw de stad verder worden uitgebreid. In de randen van de vesting ontstonden grote volumes als een ziekenhuis, kerk, klooster en fabriek. Rond 1900 groeide de stad steeds meer buiten de grachten tot het Groenlo van nu.

Lange tijd was het gasthuis, gesticht in 1374 door Herman Matellier, de enige bebouwing in het gebied De Molenberg. In het begin van de 19e eeuw kwamen hier de Waterstaatskerk, de molen en de Kapel van het St. Vincentius Gasthuis bij. Het gasthuis zelf is diverse malen verbouwd en uitgebreid tot het huidige gebouw. Op de plek van de oude molen is in de jaren '60 een bejaardencentrum gebouwd. Tegenwoordig zijn beide gebouwen in gebruik door Zorgcombinatie Marga Klompé.

De stippellijn geeft locatie De Molenberg aan.

(Afb.: [Topotijdreis.nl](https://www.topotijdreis.nl) )

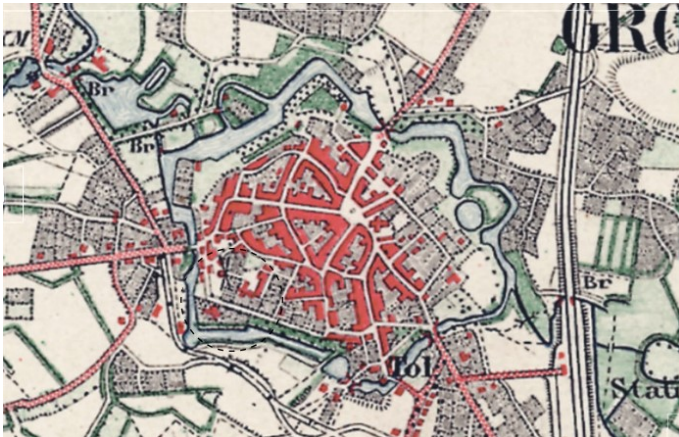




1615 – Orlers  
(Afb.: [oudelandkaarten.nl](http://oudelandkaarten.nl) )



1850 – Topotijdreis



1885 - Topotijdreis



1936 - Topotijdreis

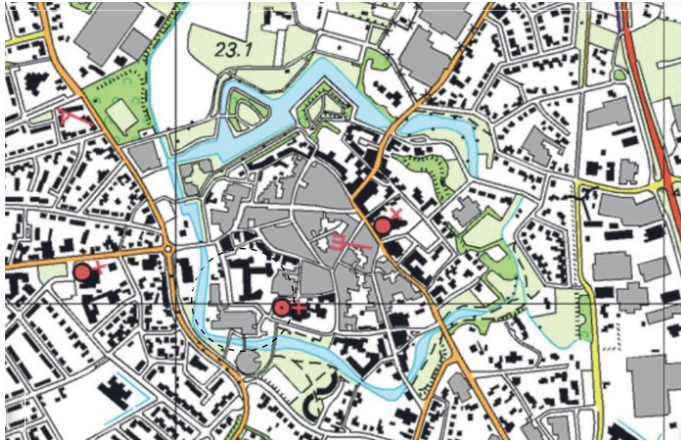


1965 - Topotijdreis



1977 - Topotijdreis





2005 - Topotijdreis



2021 – Topotijdreis

## 2.2 ONTSTAAN VAN BESTAANDE BEBOUWING TE GROENLO

Groenlo ademt nog steeds de sfeer van een oude vestingstad. De vorm van de stadskern en de richtingen in het stratenpatroon volgen de oude vestingstructuren. Toch is het op veel fronten al lang niet meer de vesting zoals het ooit is geweest.

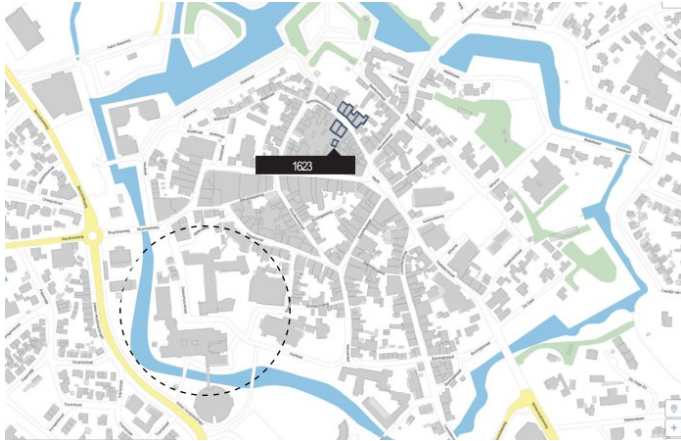
De verdedigingswerken als stadspoorten, stadsmuren en stadswallen zijn veelal verdwenen. Daarnaast is de huidige bebouwing van een veel nieuwere periode. Het grootste deel van de bestaande bebouwing stamt uit de periode van het einde van de negentiende eeuw tot nu. Volgens de bouwjaren genoemd in de Bagviewer is de stadsboerderij, gebouwd in 1623, het oudste nog bestaande gebouw van Groenlo.

Rondom De Molenberg zijn nog enkele gebouwen die stammen uit het begin van de vorige eeuw. Dit zijn de woningen aan het begin van de Ziekenhuisstraat, De Sint-Calixtusbasiliek en de Kapel St. Vincentius Gasthuis. De laatste twee zijn karakteristiek voor deze plek. De basiliek is een rijksmonument en de kapel behoort tot een van de gemeentelijke monumenten van Oost Gelre.

In de kaarten hiernaast kunt u zien hoe oud de huidige bebouwing is volgens Bagviewer.kadaster.nl. Voor bebouwing daterend van voor 1900 is de Bagviewer niet altijd juist en kunnen bouwjaren afwijken van de werkelijkheid.

De stippellijn geeft locatie De Molenberg aan.

(Afb.: [Bagviewer.kadaster.nl](http://Bagviewer.kadaster.nl) )



**1650 - Stadsboerderij - 1623**



**1700 - Grolsch Brouwhuys - De Lange Gang - 1680**



**1750**





**1800 - De oude Calixtuskerk- 1760 (\* einde 15e eeuw - gebaseerd op de omschrijving in Rijksmonumentenreg.)**



**1850 - Woonhuis - Ziekenhuisstraat 12 - 1830**



**1900 - Klooster - 1900**



1950 - Sint-Calixtusbasiliek - 1907 I - Kapel St.Vincentius Gasthuis - 1936 I - School - 1920



2000 – Molenberg 1 - 1964 I - De Molenberg 2 - 1964 I - wozoco– 2000

### 2.3 HISTORISCHE BEBOUWING RONDOM DE MOLENBERG

De Sint-Calixtusbasiliek en de Kapel St. Vincentius Gasthuis zijn nog reeds bestaande gebouwen in de omgeving van De Molenberg, waar rekening mee moet worden gehouden in de nieuwe ontwikkelingen op locatie De Molenberg te Groenlo. Daarnaast zijn er nog meerdere gebouwen uit het verleden en het heden die mogelijk van invloed zijn op de nieuwbouw.

In het plan zijn verschillende deelgebieden, die zich allemaal op hun eigen manier verhouden ten opzichte van de oude vesting. Het ene deelgebied heeft meer relatie tot de kleinschalige kern, het andere meer aansluiting bij de robuuste volumes aan de randen. Op deze manier ontstaat er per deelgebied een eigen identiteit, wat terug te vinden is in schaal, vorm en materiaalgebruik. In de volgende hoofdstukken gaan we dieper in op de diverse deelgebieden van deze locatie.

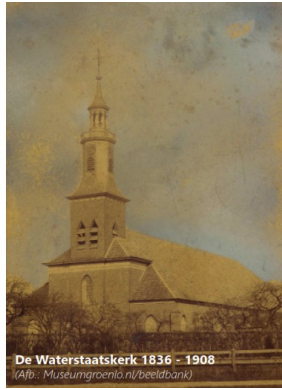
De afbeeldingen hiernaast zijn van gebouwen rondom De Molenberg. Het zijn bestaande gebouwen, maar een deel van de gebouwen is bijna onherkenbaar verbouwd of al in zijn geheel gesloopt (zie jaartal onder de foto's). Ze kunnen dienen als inspiratie om de nieuwe gebouwen goed in te laten passen in de sfeer van de oude vesting. Denk hierbij aan volumes, materialisatie, positionering enzovoorts van de gebouwen. Het is daarbij niet de bedoeling dat de nieuwbouw een replica wordt van getoonde beelden.

Alle gebouwen hebben hun eigen identiteit, maar het meest opvallende is de oude Kerkemolen. Deze stond op een zogenoemde molenbelt. Beide zijn echter verdwenen met de bouw van het huidige verpleeghuis. Bijzonder is dat de naam 'De Molenberg' al die jaren wel is behouden als link naar de oude kerkemolen. Het is wenselijk dit ook in de toekomst als naam te handhaven als referentie naar de geschiedenis van deze plek.





Centrum Groenlo ? - bestaand  
(Afb.: Museumgroenlo.nl/beeldbank)



De Waterstaatskerk 1836 - 1908  
(Afb.: Museumgroenlo.nl/beeldbank)



Parochiehuis / City-Lido 1932 - bestaand  
(Afb.: Museumgroenlo.nl/beeldbank)



De Sint-Calixtusbasiliek 1908 - bestaand  
(Afb.: Wikipedia - Sint-Calixtusbasiliek)



Verpleegstersflat 1963 - bestaand  
(Afb.: Museumgroenlo.nl/beeldbank)



Verpleegh De Molenberg ? - bestaand  
(Afb.: Maragalltemp.nl)



De Kerkmolen 1836 - 1938  
(Afb.: Museumgroenlo.nl/beeldbank)



Verpleegh-De Molenberg 1964 - bestaand  
(Afb.: Maragalltemp.nl)



Kapel St. Vincentius Gasth. 1936 - bestaand  
(Afb.: Museumgroenlo.nl/beeldbank)



Vestingwerken 1235 - deels bestaand  
(Afb.: Achterhoek.nl)



Klooster 1846 - bestaand  
(Afb.: IAA-Architecten)



School 1920 - bestaand  
(Afb.: IAA-Architecten)

## 2.4 KENMERKEN VESTINGSTAD GROENLO

Op oude kaarten (zie afbeelding onder) is te zien dat de vesting Groenlo bestond uit een woonkern waar de woningen het stratenpatroon volgden. Achter de woningen was ruimte voor een eigen tuin. Op diverse plekken ontstond er een open ruimte waar plaats was voor een bijzondere invulling, denk aan een kerk, een marktplein, een molen enz. Rondom de kern lagen de verdedigingswerken. Deze bestonden o.a. uit stadspoorten, een stadsmuur, een stadswal met bastions en een gracht.

Tegenwoordig zijn de meeste vestingwerken afgebroken en stammen de gebouwen niet meer uit de tijd dat de vestingwerken dienden als verdediging. Toch is de oude vesting nog steeds goed voelbaar. De gracht volgt de vorm van de oude vesting, een deel van de stadswal is nog intact en het oude stratenpatroon is goed herkenbaar.

De gemeente is van plan om de grachtstructuur in ere te herstellen, zodat de stervorm weer beter zichtbaar wordt en de beleving van een vestingstad wordt verhoogd. Door de stadswallen gedeeltelijk weer terug te brengen wordt de groenzone met wandelroutes rondom de kern van Groenlo versterkt.

Locatie De Molenberg ligt gedeeltelijk op een oud bastion. Voor de uitbreiding van het ziekenhuis en de bouw van de Sint-Calixtusbasiliek zijn in het verleden de stadswallen op deze locatie geslecht en zijn de randen van het bastion afgezwakt en verzacht. Om de grachtstructuren in ere te herstellen, wil gemeente Oost-Gelre de contouren van dit bastion weer terugbrengen in zijn oude krachtige vorm.

Deze aanpassingen hebben grote invloed op de ontwikkelingen van locatie De Molenberg. Dit wordt later in het beeldkwaliteitsplan verder toegelicht.

De stippellijn geeft locatie De Molenberg aan.



**1698 - Atlas - Frederick de Wit**  
(Afb.: Historische kaart.nl)





## 2.5 OPBOUW VESTINGSTAD GROENLO

In grote lijnen is de vestingstad op te delen in drie delen:

1. **DICHTBEBOUWDE VESTINGKERN**  
De woonkern heeft een kleinschalige korrel. De panden staan dicht op elkaar en volgen het straatpatroon. De straatprofielen zijn smal. De gebakken klinkers lopen veelal van gevel tot gevel. De aanwezige functies, zoals winkels, woningen en dergelijke, horen bij een stadscentrum. Af en toe wordt de kleine korrel onderbroken door een groter volume als een kerk of stadhuis. De gebouwen zijn overwegend gebouwd in rode baksteen en hebben vaak een kap. Tussen deze rode bakstenen volumes staan enkele wit gestucte volumes. Naast veel samenhang vind je in de vestingkern ook veel verschillen tussen de gebouwen onderling. Op elk schaalniveau is ruimte voor nuance.
2. **GROENE STADSRAND**  
In het noordoosten is de vesting relatief dun bebouwd gebleven. Hier vind je enkele gebouwen, maar daaromheen is veel ruimte voor groen met mooie oude bomen. Ook hier worden de stadswallen hersteld, waardoor het groene karakter van dit gebied nog meer wordt versterkt.
3. **GROTE VOLUMES IN STADSRAND**

Doordat in de loop van de tijd de verdedigingswerken hun functie verloren en ze werden afgebroken, kwam er ruimte voor grote volumes als een klooster, kerk, ziekenhuis en een fabriek. Behalve de fabriek, zijn alle panden nog aanwezig. Op de plek van de Monocon-fabriek staat nu een appartementencomplex. De gebouwen staan op de oude bastions. Ze hebben een andere schaal dan de gebouwen in de woonkern.

De gevels zijn eenduidig, maar door nuance en accenten wordt het ritme onderbroken. Er zijn onderdelen met een kap en onderdelen zonder kap. De vorm wordt bepaald door de functie.

De stippellijn geeft locatie De Molenberg aan.



## 2.6 LOCATIE DE MOLENBERG

De foto's hiernaast geven een beeld van de huidige situatie van De Molenberg. De panden zijn in de loop van de jaren regelmatig aangebouwd en verbouwd. Van het oorspronkelijke Vincentius gasthuis, naar het ziekenhuis tot het huidige verpleeg- en verzorgingscentrum De Molenberg. Tegenwoordig maakt het onderdeel uit van de zorgorganisatie Marga Klompé.

De gebouwen zijn functioneel en technisch verouderd en voldoen hiermee niet meer aan de huidige tijd. De sloop van de huidige bebouwing biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Niet alleen op gebouwniveau, maar ook op stedenbouwkundig niveau. Door de gebouwen op de juiste manier te positioneren, ontstaan er nieuwe ruimtes en verbindingen, waardoor de openbare ruimte kan worden



opgewaarderd. Het besloten karakter kan worden geopend en de oude stadstructuren kunnen weer in ere worden hersteld.



1. Besloten tuin



2. Ziekenhuisstraat vanaf Sint-Calixtusbasiliek



3. Kapel



4. Verzorgingstehuis Marga Klompé



5. Hoofdentree - verzorgingstehuis Marga Klompé



6. Oude zustersflat vanaf Ziekenhuisstraat



7. Oude zustersflat vanaf gracht



8. Oude ziekenhuisgevel vanaf gracht



9. Loopbrug naar WOZOCO

## 2.7 KENMERKEN LOCATIE DE MOLENBERG

De huidige locatie is een gebied op zich. Het heeft weinig raakvlakken met de oude vestingstad. Bij de ontwikkeling van het pand is destijds nauwelijks rekening gehouden met de oude stadstructuren.

De gebouwen zijn orthogonaal gepositioneerd, waardoor er een rechthoekig binnengebied ontstaat. Vanuit het binnengebied is geen verbinding met of zicht op de gracht.

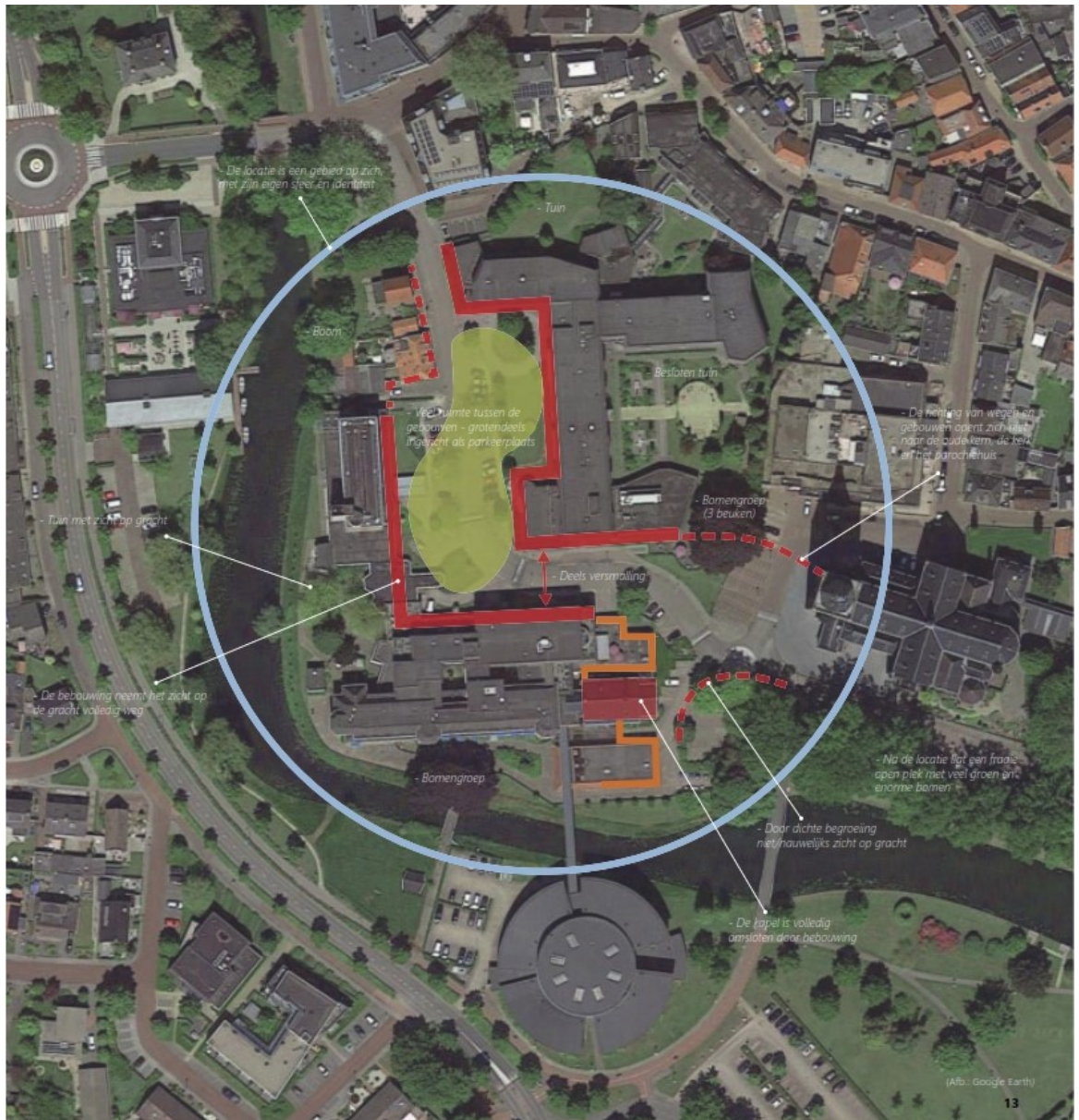
De Sint-Calixtusbasiliek en het oude parochiehuus (het huidige City Lido) liggen min of meer achter het gebouw, zodat ze niet goed tot hun recht komen. Een echt kerkplein ontbreekt.

De St. Vincentiuskapel is nog grotendeels in zijn oude staat gebleven, maar is volledig ingesloten door de bebouwing van het verzorgingstehuis.

Achter de gebouwen is ruimte voor verschillende tuinen. Deze hebben allemaal hun eigen sfeer. De één is gelegen aan de gracht en de ander is besloten tussen de gebouwvleugels. Het intieme karakter biedt ruimte aan recreatie en rust.



In het gebied staan enkele grote bomen en boomgroepen. Met name de bomengroep tegenover de Sint-Calixtusbasiliek, bestaande uit drie enorme beuken, is bijzonder fraai.



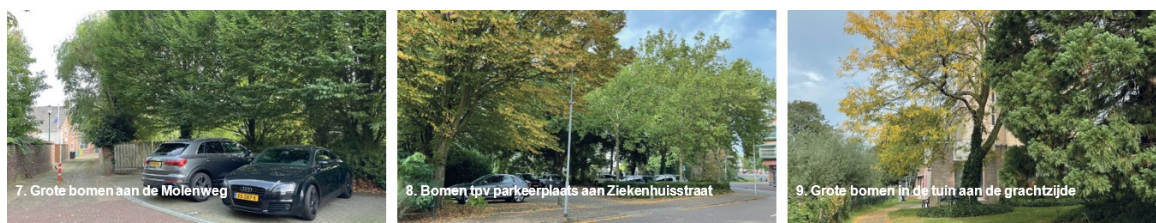
## 2.8 BESTAANDE BOMEN OP LOCATIE DE MOLENBERG

In het gebied rondom de locatie De Molenberg staan op diverse plekken fraaie bomen. De foto's hiernaast brengen een aantal van deze bomen in beeld.

In verband met de nieuwbouw kunnen niet alle bomen blijven bestaan. Er wordt echter gepleit om, daar waar mogelijk, de bomen zoveel mogelijk te behouden. Op deze manier krijgt de nieuwe invulling bij aanvang een groen karakter en zal de leefbaarheid van het gebied worden vergroot.

De drie grote rode beuken tegenover de Sint-Calixtusbasiliek zijn bijzonder karakteristiek voor deze plek. Om dit te behouden moet hun positie worden gewaarborgd of zelfs worden versterkt in het nieuwe plan.





## 2.9 RESTANTEN OUDE STADSMUUR

Groenlo kent al een lange geschiedenis. Dit is niet alleen bovengronds zichtbaar, maar ook onder de grond is nog een deel van de historie aanwezig. Zo ook op locatie De Molenberg. We weten aan de hand van oude foto's en tekeningen dat er onder het oude ziekenhuis restanten van een oude stadsmuur liggen.

Door het archeologisch adviesbureau RAAP is een vooronderzoek gedaan naar mogelijke archeologische resten ter plaatse van De Molenberg. Zolang men er nog woont en werkt, is het echter niet mogelijk om onder de bestaande gebouwen grondig onderzoek uit te voeren. Wanneer er vooraf en tijdens de bouw meer duidelijkheid ontstaat over historisch waardevolle elementen, zullen deze zorgvuldig in kaart moeten worden gebracht en worden gedocumenteerd. Het zal van grote meerwaarde zijn dat, indien mogelijk, deze archeologische vondsten op de één of andere manier tentoon worden gesteld.

Hiernaast vindt u een samenvatting en de overzichtskaart uit het vooronderzoek. Voor meer informatie verwijzen we naar het RAAP-RAPPORT 6104, d.d. 27-10-2022.

**Samenvatting uit het RAAP-RAPPORT 6104, d.d. 27-10-2022**

In opdracht van Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé heeft RAAP in september en oktober 2022 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied De Molenberg te Groenlo (gemeente Oost Gelre). Het onderzoek vond plaats in het kader van een bestemmingsplan. In het plangebied is sloop en nieuwbouw van zorginstelling De Molenberg voorzien. De 17e-eeuwse vestingwerken vormen het uitgangspunt voor het terugbrengen van de vestingvorm van dit deel van de stad.

Groenlo ligt op de westelijke rand van het Oost-Nederlandse Plateau. Hier bevinden zich mesozoïsche en tertiaire afzettingen ondiep in de ondergrond. Het plangebied ligt op het zuidwestelijke bastion (Bagijnenbolwerk) van de historische kern van Groenlo. Deze historische kern betreft een archeologisch monument. Hoewel de aanwezigheid van resten van pre-middeleeuwse bewoning en landgebruik in het plangebied niet kunnen worden uitgesloten, geldt voor het plangebied voornamelijk een zeer hoge archeologische verwachting voor diverse typen vindplaatsen uit de periode vanaf de middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Met betrekking tot verdedigingswerken worden onder andere de 13e/14e-eeuwse ringvormige stadswal met stadsgracht in het noordoostelijke deel van het plangebied verwacht (precieze locatie niet bekend). In het hele plangebied liggen resten van 16e-eeuwse vestingwerken (muurwerk, kazematten), en wallen en een poterne van de 17e-eeuwse vestingwerken. Rond de verdedigingswerken hebben stadsgrachten gelegen. Met de bouw van de 17e-eeuwse vestingwerken werd een molen in het plangebied geplaatst. Van de molen en de molenbelt worden echter geen restanten meer verwacht vanwege grootschalig grondverzet in de 20e eeuw ten behoeve van de uitbreiding van zorginstelling De Molenberg. Dat geldt ook voor het huis van een klompenmaker dat oostelijk van de molen stond.

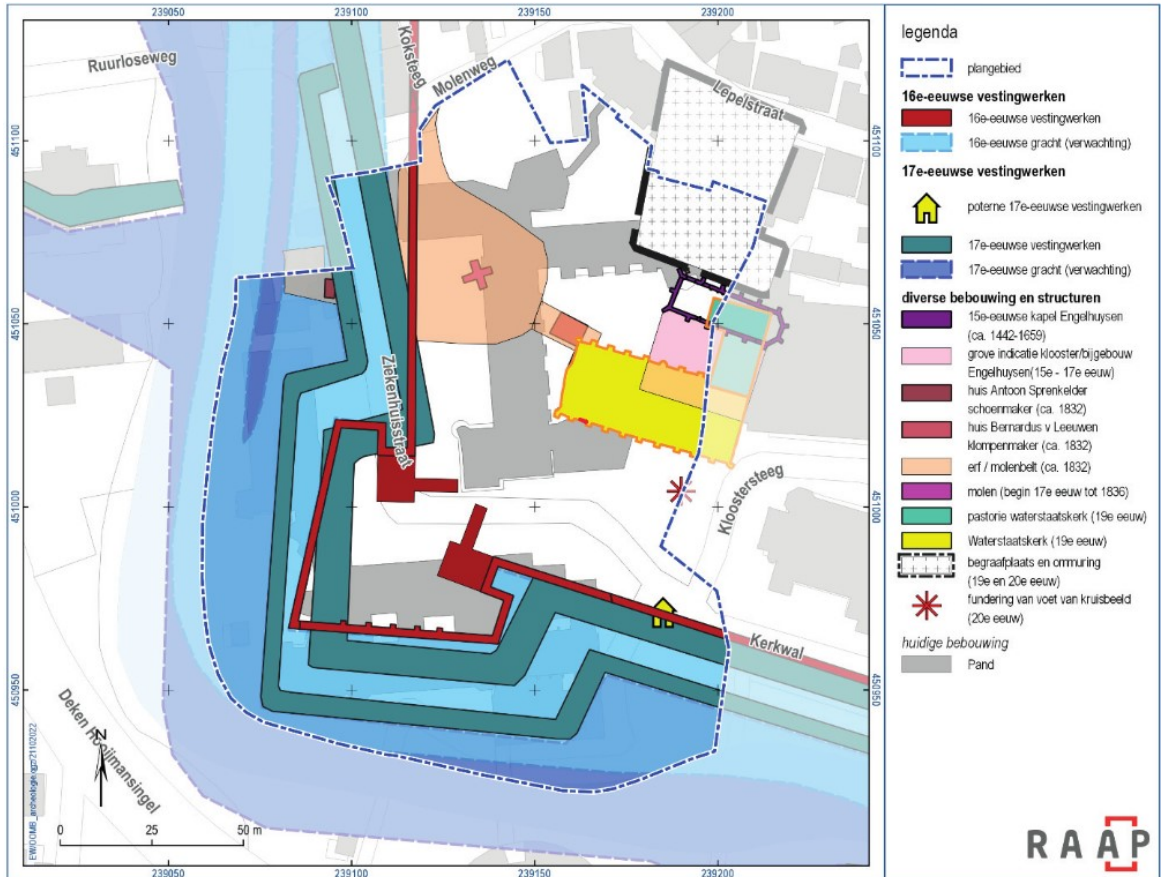
In het noordoosten van het plangebied stond tussen omstreeks 1442 en 1659 het klooster Engelhuysen. Restanten van de kloosterkapel zijn deels aangetroffen. Rond de kapel zal een kloostergebouw (en mogelijk overige bijgebouwen en structuren) hebben gestaan. Op deze locatie werd in de 19e eeuw een Waterstaatskerk gebouwd (1838-1908). Deze kerk werd afgebroken met de bouw van de Nieuwe Heilige Calixtuskerk ten oosten van het plangebied. Van laatstgenoemde kerk wordt de fundering van de voet van een kruisbeeld verwacht aan de oostelijke rand van het plangebied (Kloostersteeg). De noordoosthoek van het plangebied beslaat een deel van de begraafplaats die bij de Waterstaatskerk (en later de Nieuwe Heilige Calixtuskerk) hebben behoord. Direct noordelijk van de kloosterkapel zijn muurresten van de begraafplaats waargenomen. In het noordwesten van het plangebied (Ziekenhuisstraat 10-12) staat op de kadastrale kaart uit 1832 het huis en erf van een schoenmaker en leerlooier aangegeven.

Een deel van bovengenoemde resten zal zijn verstoord met de bouw en uitbreiding van zorgcomplex De Molenberg. Uit archeologische waarnemingen bij de bouwwerkzaamheden blijkt echter dat er tevens archeologische resten, zoals 16e-eeuwse vestingwerken, in situ bewaard zijn gebleven en dus met zekerheid in het plangebied aanwezig zijn. In figuur 33 zijn alle bekende en te verwachten structuren samengevat in een kaartbeeld. Ter hoogte van de 'lege' zones geldt echter tevens een archeologische verwachting voor resten vanaf de middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Zodoende wordt geadviseerd om bij alle toekomstige bodemingrepen in het plangebied vervolgonderzoek uit te voeren.





**Bij werkzaamheden werd een deel van de oude muur zichtbaar.**  
(Afb.: Marga Klompé)



**Figuur 33** uit RAAP-RAPPORT 6104 - Overzichtskaart van structuren die (deels) in het plangebied zijn aangetroffen en worden verwacht.

## 03 UITGANGSPUNTEN VAN DE LOCATIE

### 3.1 BESTAANDE BEBOUWING DE MOLENBERG

Het zorgcomplex De Molenberg ligt binnen de grachten van de compacte vesting van Groenlo. Het grenst aan de voormalige vestingwal. Het bestaande complex is niet meer toekomstbestendig en zal worden gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw. Op de hiernaast getoonde afbeeldingen, wordt de bestaande, te slopen bebouwing weergegeven. Het grootste gedeelte wordt in zijn totaliteit gesloopt. De kapel blijft echter bestaan. Naast de kapel is de huidige keuken gesitueerd. Deze bebouwing blijft ook bestaan, maar door de dakopbouw te slopen, krijgt de kapel meer lucht aan de grachtzijde.

Om de huidige bewoners tijdens de sloop en de bouw goed te kunnen huisvesten, zal er gefaciseerd gesloopt en gebouwd worden. Fase 1 zijn de blokken aan de gracht en fase 2 zijn de blokken die grenzen aan de woonkern.

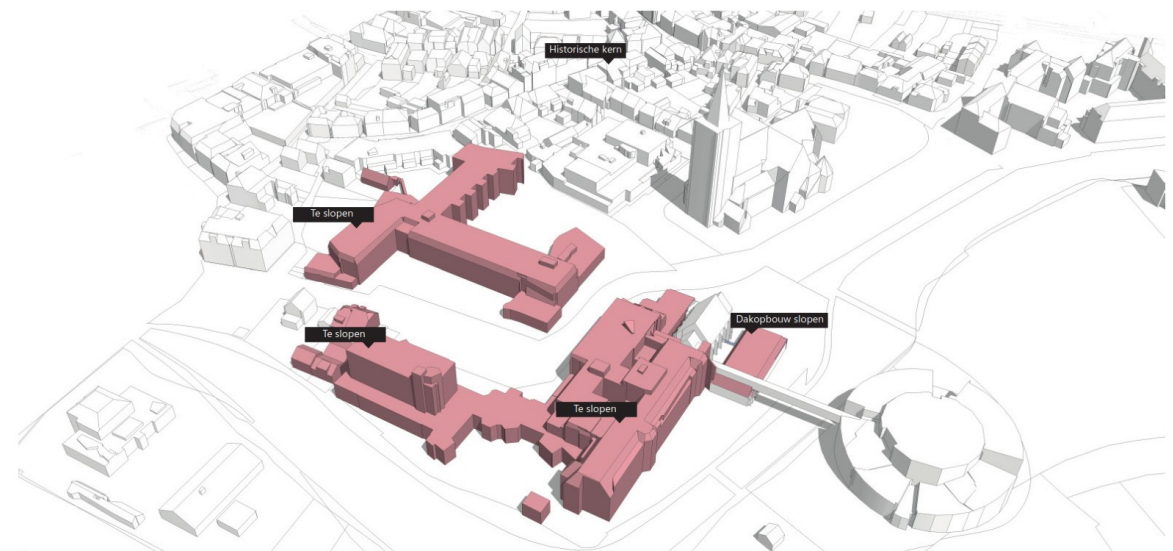




**Bestaande gebouwen van De Molenberg, Marga Klompé**  
(Afb.: [Streekgids.nl](https://streekgids.nl) )



**Situatie - Bestaande, te slopen gebouwen**



**Perspectief - Bestaande, te slopen gebouwen**

**3.2 NIEUW TE BOUWEN PROGRAMMA**

In de afbeelding hiernaast wordt het nieuw te bouwen zorgprogramma schematisch weergegeven op basis van de eerste aanzet uit het stedenbouwkundig model dat in 2022 gemaakt is door MTD landschapsarchitecten.

Dit model geeft een richting voor een nieuwe invulling van De Molenberg, maar voldoet nog niet geheel aan de eisen en wensen die deze locatie met zich mee brengt. De panden zijn zo gepositioneerd dat de Ziekenhuisstraat zou moeten worden verlegd. Met het verleggen van de Ziekenhuisstraat zouden eveneens de onderliggende leidingen en riolering verplaatst moeten worden en tijdelijk worden afgesloten. Dit heeft grote impact op de omgeving. Verder zijn de invulling van functies en routing in het gebouw nog niet optimaal voor het gebruik door toekomstige bewoners en medewerkers.

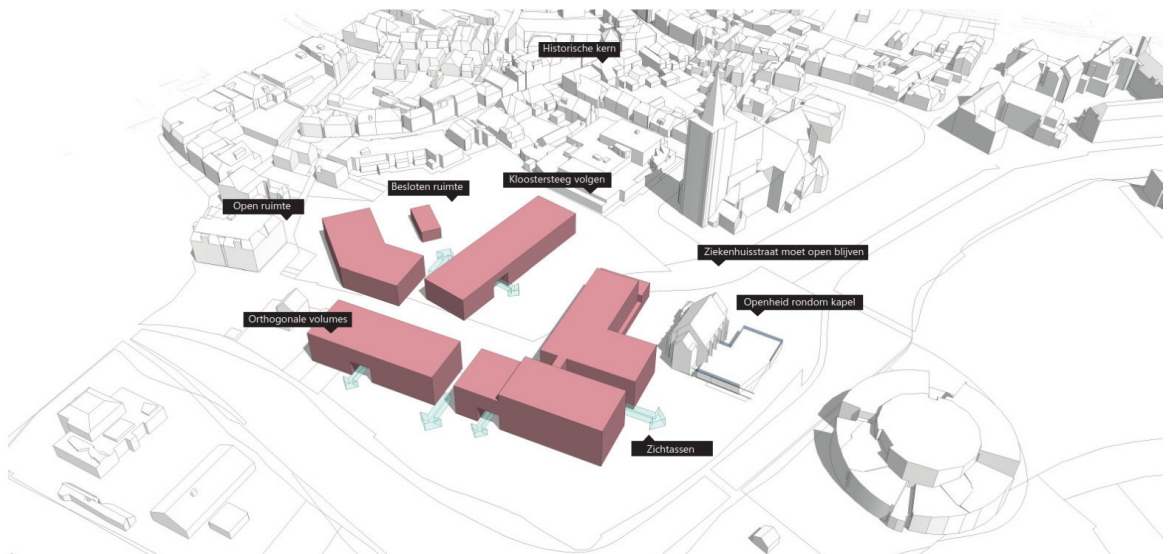
Voor locatie De Molenberg heeft gemeente Oost Gelre stedenbouwkundige kaders opgesteld. Deze zijn als bijlage in dit document meegenomen. De kaders zijn samen met het model van MTD landschapsarchitecten en het PvE van Marga Klompé de basis voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling, die aan dit beeldkwaliteitsplan te grondslag ligt. Deze nieuwe stedenbouwkundige invulling vindt u op de volgende pagina.



**Stedenbouwkundig model MTD Landschapsarchitecten**  
(Afb.: MTD Landschapsarchitecten)



**Situatie - Nieuw te bouwen programma (Ruimtelijke opzet conform stedenbouwkundig model MTD)**



**Perspectief - Nieuw te bouwen programma (Ruimtelijke opzet conform stedenbouwkundig model MTD)**



### 3.3 NIEUWE STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING

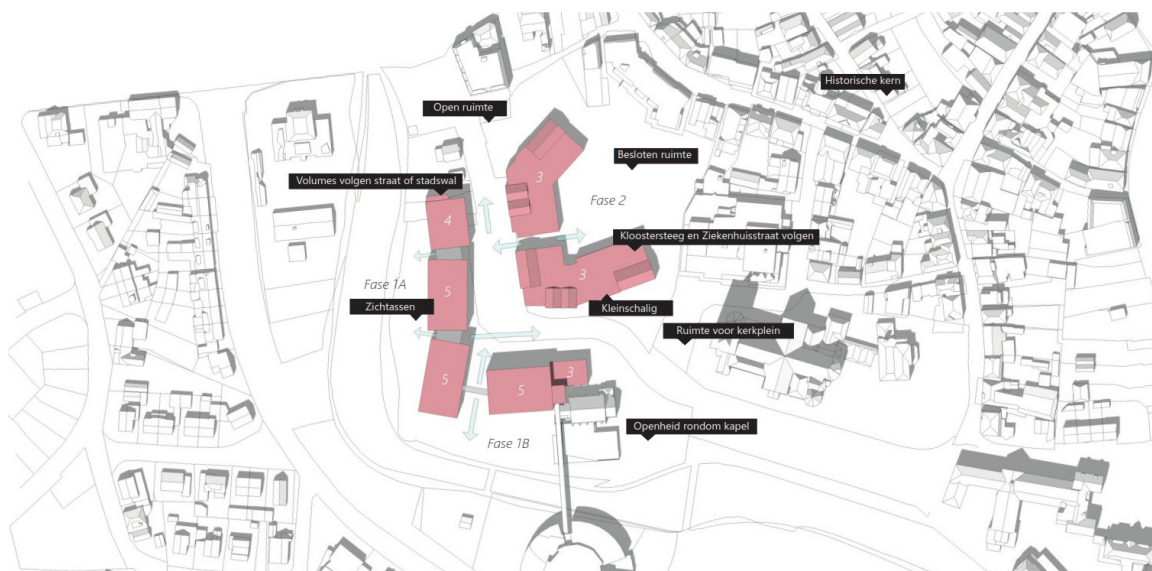
Het huidige programma is relatief groot. Op dit moment staat de locatie en het gebouw geheel op zichzelf en heeft het weinig aansluiting bij de omliggende omgeving en bebouwing. Het nieuw te bouwen programma is vergelijkbaar, maar door herpositionering van de verschillende onderdelen ontstaan er mogelijkheden om de nieuwbouw beter te laten inpassen in zijn omgeving. In bijlage 2 zijn enkele principedoorsondes toegevoegd waarin de contouren van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zijn weergegeven.

De locatie De Molenberg wordt door de Ziekenhuisstraat in tweeën gedeeld. De ene zijde grenst aan de gracht en de andere aan oude binnenstad. Op deze manier kan je twee deelgebieden benoemen: de 'Vestingkern' en de 'Stadsrand'. De blokken van de vestingkern zijn gelegen rondom een besloten tuin, dat noemen we in dit beeldkwaliteitsplan het 'Molenhof'. De deelgebieden hebben hun eigen karakteristieke kenmerken in volume, detaillering en materiaalgebruik. Zo zijn aan de grachtzijde grotere volumes mogelijk dan aan de zijde van de vestingkern, waar meer kleinschaligheid gewenst is. Aan de binnenstadzijde zullen de gebouwen in materialisatie en detail eveneens meer aansluiten bij de huidige binnenstad, terwijl de volumes aan de gracht meer afwijkend kunnen zijn.

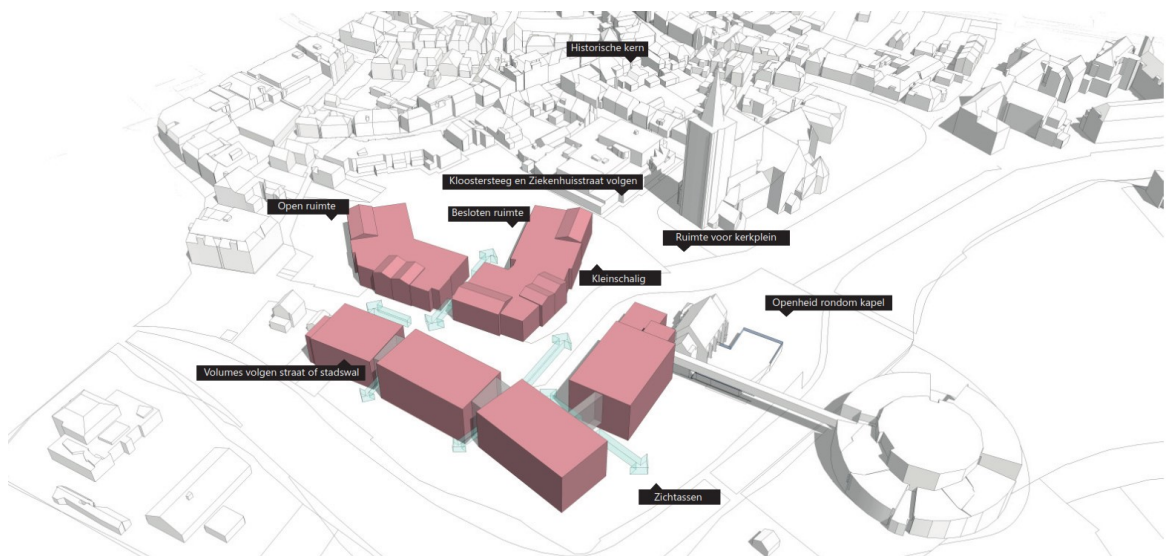
De deelgebieden worden in de volgende pagina's verder uitgelicht.



**Volumestudie IAA-architecten**  
(Afb.: IAA-Architecten)



**Situatie - Nieuw te bouwen programma**(Ruimtelijke opzet conform stedenbouwkundig model MTD)



**Perspectief - Nieuwe stedenbouwkundige invulling (IAA-Architecten)**

### 3.4 DEELGEBIEDEN BINNEN HET PLANGEBIED

In de afgelopen jaren zijn in het centrum van Groenlo veel plannen gerealiseerd om het karakter van de vestingstad te versterken. De stadskern wordt geoptimaliseerd en de oude grachtstructuren rondom de historische kern worden gereconstrueerd. De nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op locatie De Molenberg. Het ene deel van de gebouwen heeft een sterke relatie met de historische binnenstad en het andere deel juist met de gracht.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt rekening gehouden met de nieuwe ontwikkelingen, zodat de nieuwbouw van De Molenberg goed kan aansluiten bij de centrumvernieuwing, waarbij de cultuurhistorie van de vestingstad een belangrijk uitgangspunt vormt. Door het plan op te delen in twee deelgebieden kan per deelgebied aansluiting worden gezocht met de kenmerken van de omliggende situatie. De openbare ruimte kent veel samenhang, maar een aantal plekken worden specifiek benoemd.

#### DEELGEBIED VESTINGKERN

De Ziekenhuisstraat heeft twee zijden. De zijde aan de oude stadskern en de zijde aan de oude stadswal. Het deelgebied dat gelegen is aan de zijde van de oude stadskern noemen we het deelgebied 'Vestingkern'. Door in dit deelgebied meer aansluiting te zoeken op het oude stratenpatroon, de kleinschaligheid en kleur- en materiaalgebruik van de woonkern, zal de relatie met de binnenstad worden geoptimaliseerd.

#### DEELGEBIED STADSRAND

Het gebied tussen Ziekenhuisstraat en gracht noemen we in dit beeldkwaliteitsplan 'Stadsrand'. Zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven, ontstond er in de stadsranden in de loop van de tijd ruimte voor grotere volumes. De gebouwen in het deelgebied 'Stadsrand' sluiten hier op aan. De grotere volumes vormen een contrast met de overige deelgebieden, in schaal, vorm, kleur- en materiaalgebruik. De volumes worden logisch gepositioneerd ten opzichte van de toekomstige nieuwe stadswal en de bestaande kapel.

#### OPENBARE RUIMTE

De openbare is gelegen rondom de twee deelgebieden. Er is veel samenhang, maar een aantal plekken willen we expliciet benoemen. Het kerkplein, het Molenhof en de stadswal.

Om het kerkelijk ensemble te versterken wordt het kerkplein weer in ere hersteld. Het krijgt een groene inrichting en de drie enorme rode beuken komen meer tot hun recht.

Achter de gebouwen in het deelgebied 'Vestingkern' ligt een semi-openbare binnentuin, dit noemen we 'Molenhof'. Het heeft zijn eigen natuurlijke, intieme sfeer. Het hof biedt ruimte voor rust en recreatie. De achtergelegen parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk uit het zicht worden gehaald, zodat het intieme karakter zo min mogelijk wordt verstoord. De parkeerplaats krijgt een groene aankleding en wordt door hagen of muurtjes afgescheiden van het hof.

De stadswal krijgt zijn eigen identiteit. De strakke vormen van het nieuw aan te leggen bastion worden versterkt door de eenduidige materialisatie, het groene gras.





### 3.5 KERNWAARDEN PER DEELGEBIED

In de afbeelding hiernaast zijn de kernwaarden, waar het plan per deelgebied aan zou moeten voldoen, weergegeven.

#### 1. VESTINGKERN

De huidige bebouwing in deelgebied 'Vestingkern' sluit niet aan op het stratenpatroon van de oude vesting. Door de rooilijnen van de oude vesting op te pakken, wordt de woonkern als het ware voltooid.

Er ontstaat ruimte voor het vernieuwen van het kerkplein. De Sint-Calixtusbasiliek en het oude parochiehuus vormen dan, samen met de 3 robuuste rode beuken en de St. Vincentiuskapel, een nieuw kerkelijk ensemble met veel historische waarde. Op deze manier zal de oude vesting weer worden gevoeld binnen het plangebied De Molenberg.

Aan het begin van de Ziekenhuisstraat staat een enkele woning met een andere schaal dan de rest van de straat. Door hier de rooilijn naar achteren te verleggen, ontstaat er voor deze woning en de appartementen, gelegen aan de Molenweg, meer lucht en ruimte.

De gebouwen in de Vestingkern sluiten qua schaal aan op de omliggende bebouwing. De grotere volumes worden opgedeeld in kleinere volumes. Het gebruik van kappen is wenselijk, met name op bijzondere plekken. Denk aan entrees en hoekoplossingen. De gevels bestaan voornamelijk uit rode baksteen, in verschillende nuances. Een afwijkend accent is mogelijk. De blokken zijn gesloten, de balkons inpandig. De gevels hebben een verticale geleiding. Ondanks de grote samen-

hang, is er ook veel differentiatie binnen de gevels. Er is variatie in gevelopeningen, kleurgebruik enz.

De naam De Molenberg is niet zomaar gekozen. Het gebied ontleent zijn naam aan de oude Kerkemolen die op deze locatie heeft gestaan van 1836 tot 1938. De wens is om de molen als inspiratie te laten zijn voor de uitwerking van het gebied

De Molenberg. Met name in de openbare ruimte zien we hiervoor kansen. Zo ligt er aan de achterzijde van de bouwblokken aan de Ziekenhuisstraat, aan de zijde van de oude binnenstad, een semi-openbare binnentuin, het Molenhof. Het Molenhof heeft een intiem, groen karakter. Het is wenselijk om, indien mogelijk, een deel van het bestaande groen te handhaven in de nieuwe invulling van het hof, zodat het DNA van het gebied De Molenberg blijft bestaan.

De gebouwen rondom het hof zijn onderdeel van het deelgebied vestingkern. Ze zijn relatief kleinschalig, maar vormen met elkaar wel meer een geheel in vorm, materialisatie en kleur dan woningen aan de straatzijde. In tegenstelling met de gevels aan de Ziekenhuisstraat zijn aan deze zijde accenten in kleur en materialisatie mogelijk.

## 2. STADSRAND

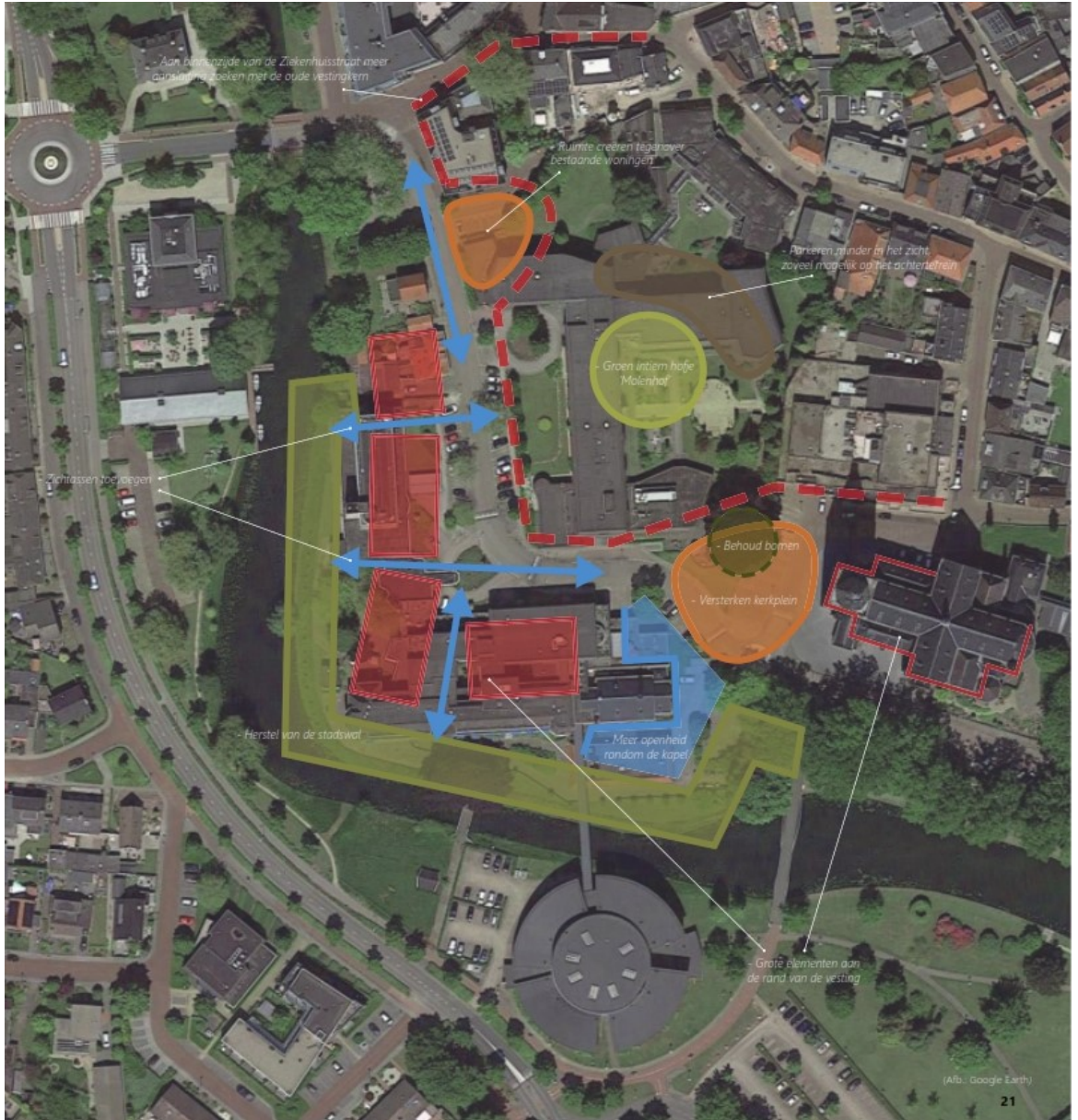
In de stadsrand staan grotere volumes. Ze hebben geen relatie tot de kleinschalige woonkern, ze staan op zichzelf. De gebouwen hebben een robuuste uitstraling. De vorm wordt bepaald door functie, waarbij altijd rekening wordt gehouden met een goede stedenbouwkundige inpassing.

In het gebied van De Molenberg betekent dit dat de blokken deels de richting van de Ziekenhuisstraat en deels de richting van de nieuwe stadswal volgen. Door verdraaiing van de blokken ontstaan er tussen de volumes nieuwe zichtassen, waardoor er verbinding is tussen de Ziekenhuisstraat en de nieuwe stadswal.

De St. Vincentiuskapel is in de huidige situatie volledig ingesloten door bebouwing. In de nieuwe situatie wordt het volume naast de kapel aan de zijde van de Ziekenhuisstraat verder naar achteren geplaatst en aan de grachtzijde wordt het volume verlaagd. Op deze manier krijgt de kapel rondom weer meer relatie met zijn omgeving.

Er zit veel samenhang tussen de blokken onderling, maar toch is er veel ruimte voor variatie. De blokken kunnen zowel verticaal als horizontaal worden geleed. De gevels zijn ritmisch opgebouwd. Per blok op zijn eigen manier. Binnen een blok is voldoende variatie aangebracht. Denk aan afwisseling binnen het ritme van gevelopeningen, accenten ter plaatse van entrees enz. Het kleurgebruik is lichter dan de stadskern. De gevel bestaat uit een robuuste baksteen in natuurlijke aardetinten.







## 04 BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

### 4.1 VISIE OP BEELDKWALITEIT

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om een initiatiefnemer, architect of ontwikkelaar kaders mee te geven voor het ontwerp van de bebouwing en voor welstand om te toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is het een kader voor het ontwerp van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota Welstandsbeleid Oost Gelre uit 2017. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de raad.

In het gemeentelijke welstandsbeleid zijn een viertal benaderingen opgenomen, te weten *vrijblijvende*-, *eenvoudige*-, *aandachtige*- en *sturende-benadering*. Onze aanpak is dat we niet exact aangeven hoe het gebouw er precies uit moet komen te zien. We vinden het samenspel tussen initiatiefnemers en welstand belangrijk. Het verschil tussen de welstandsgebieden waar welstand zich mee bezighoudt, is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. We gaan uit van verschillende benaderingen waarop het initiatief beoordeeld wordt. Met betrekking tot de locatie De Molenberg is vanuit het welstandsbeleid de 'sturende benadering' in combinatie met de gereedschapskist voor historische centrumgebieden van toepassing. Zie afbeelding hiernaast uit het Welstandsbeleid Oost Gelre 2017.

In hoofdstuk 2 heeft u kunnen lezen over de ontstaansgeschiedenis van Groenlo, welke specifieke kenmerken de oude vestingstad heeft en hoe de vestingstad is opgebouwd. Deze informatie geeft richting en context aan de bebouwing en omgeving van locatie De Molenberg.

In hoofdstuk 3 staan de kernwaarden van de locatie beschreven die de identiteit van de plek versterken. Om de nieuwe ingrepen aan te kunnen laten sluiten op de ruimtelijke identiteit van de oude vestingstad is verder ingezoomd op de beeldkenmerken en historische context van de locatie De Molenberg.

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de gewenste beeldkwaliteit van de locatie De Molenberg. Er wordt gezocht naar samenhang in gebouwen en samenhang in de openbare ruimte. Verder zijn oriëntatie, bouwlagen, zichtlijnen, accenten en kleurgebruik van de volumes van belang.

In het vorige hoofdstuk heeft u kunnen lezen dat het gebied De Molenberg in te delen is in twee deelgebieden, de Vestingwal en de Stadsrand. Daarnaast zijn er enkele bijzondere plekken in de openbare ruimte te benoemen, o.a. de stadswal, het kerkplein en het Molenhof. In de pagina's hierna wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing per deelgebied en de openbare ruimte verder toegelicht.



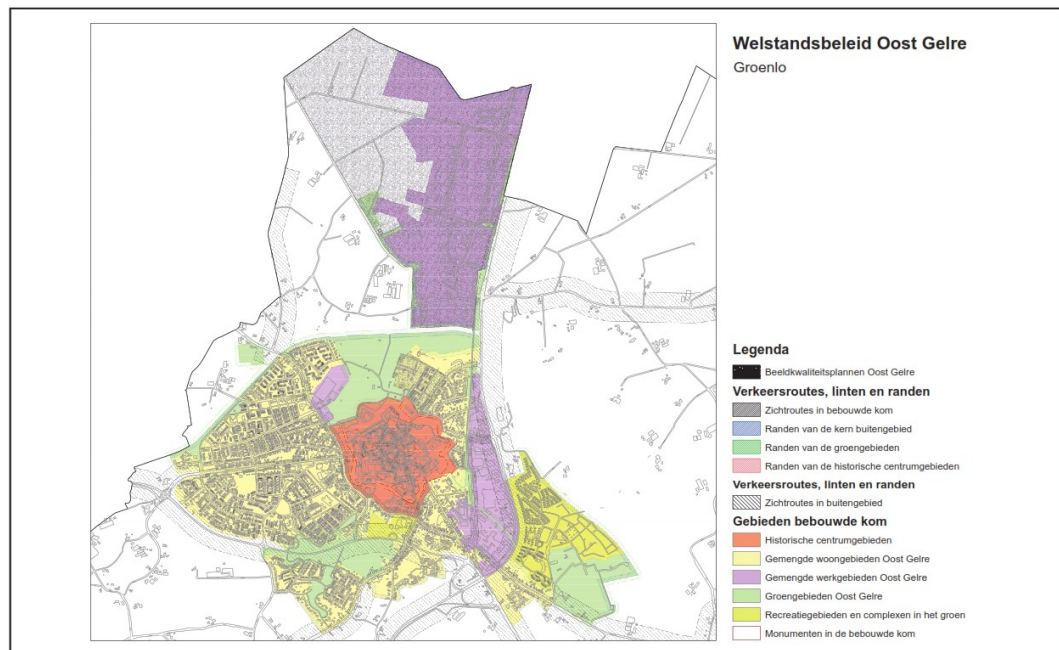


**Deelgebieden Vestingkern en Stadsrand, daaromheen de openbare ruimte**

| <b>Sturingstabel gereedschapskist Oost Gelre</b>   |   |                  |                       |
|--|---|------------------|-----------------------|
| <b>Algemeen</b>  | <b>Beschrijving</b>   |                  |                       |
| Ontwerpprincipes algemeen  | Algemene ontwerpprincipes voor de gemeente Oost Gelre. Van toepassing voor de gehele gemeente.  |                  |                       |
| Beeldkwaliteitsplannen Oost Gelre  | In Oost Gelre is er aantal specifieke ontwikkelingen. Hiervoor geldt een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan geldt voor de reguliere 'gemeenschappen'.   |                  |                       |
| <b>Gebieden bebouwde kom</b>   | <b>Beschrijving</b>   | <b>Voorzijde</b> | <b>Achterzijde</b>    |
| Historische centrumgebieden  | Vesting Groenlo, centrumschil Lichtenvoorde en dorpskernen kleine kernen.   | Sturend          | Aandacht <sup>1</sup> |
|  | De overgangen van de historische centrumgebieden. We gaan uit van een enkele zone van 25meter vanuit de grens van het centrumgebied naar het aansluitende gebied. | Aandacht         | Vrijblijvend          |
| Gemengde woongebieden Oost Gelre   | Gebieden met hoofdfunctie "wonen" met daarin andere functies.   | Vrijblijvend     | Vrijblijvend          |
| Gemengde werkgebieden Oost Gelre   | Gebieden met hoofdfunctie "werken" met daarin andere functies.  | Vrijblijvend     | Vrijblijvend          |
| Groengebied Oost Gelre   | Gebieden bestaan uit historische groenstructuren, omvangrijke parken, begraafplaatsen en sportcomplexen.  | Aandacht         | Aandacht              |
| "In deze overgangengebieden, bijvoorbeeld in Woongebieden, is de sturing 'eenvoudig' van toepassing. | De overgangen van de groengebieden. We gaan uit van een enkele zone van 25 meter vanuit de grens van het groengebied naar het aansluitende gebied.                | Eenvoudig        | Vrijblijvend          |
| Recreatiegebieden en complexen in het groen  | Gebieden bestaat uit recreatieparken en enkele solitair liggende bebouwing in het groen.  | Aandacht         | Eenvoudig             |
| Monumenten in de bebouwde kom  | Alle monumenten in de bebouwde kom.   | Sturend          | Sturend               |
| <b>Verkeersroutes, linten en randen</b>  | <b>Beschrijving</b>   | <b>Voorzijde</b> | <b>Achterzijde</b>    |
| Zichtroutes in bebouwde kom  | Dit zijn alle belangrijke verkeerswegen in de bebouwde kom. We gaan uit van een zone van 25meter aan weerszijden van de weg (getekend vanuit de as).              | Aandacht         | Vrijblijvend          |
| Randen van de kern buitengebied  | Dit zijn alle overgangen van de kernen naar het buitengebied. We gaan uit van een enkele zone (naar de kern toegekeerd) van 25meter vanuit de as van de weg.      | Aandacht         | Vrijblijvend          |

1) Het gebied De Molenberg valt als onderdeel van de 'Gebieden bebouwde kom' onder 'Historische centrumgebieden'

| Gebieden buitengebied                         | Beschrijving   | Voorzijde | Achterzijde |
|---|--|-----------|-------------|
| Ontwerpprincipes algemeen buitengebied        | Algemene ontwerpprincipes voor het buitengebied. Alleen van toepassing voor het buitengebied.  |           |             |
| Essenlandschap                                | Gebieden met kenmerkende essen voor Oost Gelre.  | Aandacht  | Aandacht    |
| Kampenlandschap                               | Gebieden met kenmerkende kampen voor Oost Gelre  | Aandacht  | Aandacht    |
| (Broek)ontginningsgebieden                    | Combinatie van de verschillend ontginningsgebieden in Oost Gelre.  | Eenvoudig | Eenvoudig   |
| Veengebieden                                  | Dit gebied bestaat het Vragenderveen en Korenburgerveen  | Sturend   | Sturend     |
| Monumenten buitengebied                       | Alle monumenten in het buitengebied.   | Sturend   | Sturend     |
| Beschermde gebieden buitengebied              | Beschrijving   | Voorzijde | Achterzijde |
| Gelders Natuurwerk & Groene Ontwikkelingszone | Dit zijn beschermde natuurgebieden en potentiële ontwikkelgebieden voor natuur.  | Sturend   | Sturend     |
| Nationaal Landschap Winterswijk               | Dit is het beschermde Nationaal Landschap.   | Sturend   | Sturend     |
| Verkeersroutes, linten en randen              | Beschrijving   | Voorzijde | Achterzijde |
| Zichtroutes in buitengebied                   | Dit zijn alle belangrijke verkeerswegen in het buitengebied. We gaan uit van een zone van 100meter aan weerszijden van de weg (getekend vanuit de as). | Aandacht  | Aandacht    |



### De Sturende benadering

Bij de Sturende benadering wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau doet soms ook een beeldkwaliteitplan uitspraken. De Sturende benadering neemt ook de volgende aspecten mee:

- ✓ De keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: Baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen.
- ✓ De toepassing van kleuren: natuurlijke materiaaltinten of kleur als toegevoegd compositiemiddel.



- ✓ De raamindeling: moet onderverdeelde vlakken opvouw of stijlen en regels, verdeling in richels en roeden.
- ✓ De detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen.
- ✓ Toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel etc.
- ✓ Er wordt gestuurd op het erfinpassingsplan, waarbij er gekeken wordt buiten de grenzen van het erf. Een uitgebreide visie op de landschappelijke inpassing en hoe omgegaan wordt van met de cultuurhistorische waarden (historische ontwikkeling, archeologie, waardevolle bebouwing etc.) wordt meegenomen.

#### 4.2 DEELGEBIED VESTINGKERN

De gereedschappen uit het welstandsbeleid, die van toepassing zijn op de historische centrumgebieden, zijn eveneens van toepassing op het deelgebied vestingkern. Zie in de tabel en schetsen hiernaast. In het Welstandsbeleid Oost Gelre uit 2017 vindt u meer informatie.

De kleinschaligheid van volumes, de variatie in gevels, de verspringende goothoogtes, de vormgeving, detaillering, kleur en decoratie van kozijnen, metselwerk enz. zijn instrumenten die gebruikt kunnen worden om de volumes te laten aansluiten op de oude vestingkern. We noemen het bewust gereedschappen om ruimte te bieden voor creativiteit. De combinatie en wijze van toepassing van (een deel van) deze gereedschappen maakt dat het gebouw voldoet aan de eisen die deze locatie met zich mee brengt.

Op de foto's hiernaast zijn gebouwen te zien uit de historische binnenstad van Groenlo. Hier is te zien hoe in het verleden de gereedschappen in meer of mindere mate zijn toegepast, de ene keer uitbundig, de andere keer ingetogen. De foto's dienen ter inspiratie. Door een vertaling van deze gereedschappen naar eigentijdse elementen zal de nieuwbouw passend worden in zijn omgeving, maar geen replica zijn van de bestaande gebouwen.

Op de volgende pagina zijn enkele voorbeelden gegeven van gebouwen waar vergelijkbare gereedschappen zijn omgezet naar de huidige tijd. Per foto staat beschreven om welk gereedschap het gaat.

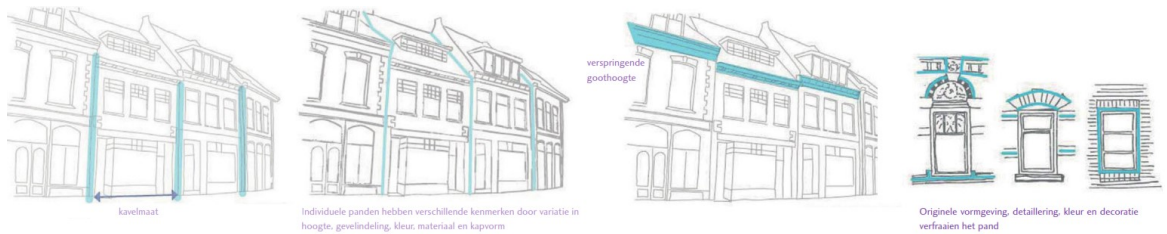


Deelgebied Vestingkern

| GEREEDSCHAPPEN – HISTORISCHE CENTRUMGEBIEDEN   | UITWERKING GEREEDSCHAPPEN - GA IN DEZE GEBIEDEN SAMEN AAN DE SLAG MET DE VOLGENDE GEREEDSCHAPPEN:   |
|--|---|
| <p><b>Gebouwen en materiaal</b><br/>Elk pand behoudt zijn eigen gezicht, waarbij sprake is van architectonische kwaliteit. Dit betekent niet dat er overal 'pareltjes van architectuur' vereist zijn; juist de afwisseling tussen rijke, voorname panden en eenvoudige, meer sobere panden is een waardevolle karakteristiek. Architectonische kwaliteit</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt aangesloten bij de aanwezige rooilijnen in het gebied: dit is een rechte of gebogen rooilijn.</li> <li>- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande architectuur en de architectuur van naastgelegen panden. Eigentijdse nieuwbouw is beargumen-</li> </ul> |

betekent hier: zorgvuldig ontworpen in de context, evenwichtig van opbouw en geleding en met een uitgekende detaillering en materialisatie.

- teerd mogelijk, mits er tevens geïnvesteerd wordt in duurzaamheid.
- Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren.
- Individuele panden (parcellering) handhaven/versterken.
- Wandvorming handhaven/ versterken.
- Toepassen van een kap, vorm en richting inspelen op het historische bekappingsbeeld.
- Opbouw voorgevel is in harmonie met het straatbeeld (maat, schaal, detaillering en stijlkeuze).
- Toepassen ambachtelijke materialen (baksteen, houten kozijnen, gebakken pannen etc).
- Hoogte afstemmen op silhouet van de straatwand.
- De gevel vormt één samenhangend architectonisch geheel.
- Ambachtelijke detaillering voor gevelopeningen, luiken, puien, daklijsten, metselwerk, ornamenten.



### SAMENHANG BEBOUWING OP STEDENBOUWKUNDIG NIVEAU

De korrelgrootte van de locatie De Molenberg sluit aan bij zijn omgeving. De panden sluiten in korrelgrootte aan bij de vestingstad. Een verticale geleding van gevels, de individuele panden zijn zichtbaar.

### ORIËNTATIE

Kenmerken voor de binnenstad zijn op diverse schalen een gesloten bouwblok.



Door een gesloten bouwblok krijgt dit blok als geheel eenzijdige oriëntatie. De bouwblokken volgen zoveel mogelijk het stratenpatroon. De hoeken zijn gesloten en de balkons zijn (gedeeltelijk) inpandig. De gevels aan het Molenhof zijn een verlengde van de gevels aan de Ziekenhuisstraat, toch kunnen deze in nuance verschillen van elkaar. De gevels naar het Molenhof hebben meer samenhang en zijn meer gericht zijn naar buiten, naar het groen. Dit kan bereikt worden door andere gevelopeningen, uitkragende balkons, afwijkende materialisatie enz. De gevels rondom het bouwblok moeten echter wel als één geheel kunnen worden ervaren.

#### BOUWLAGEN

Bebouwing aan de historische stadskern kenmerkt zich voornamelijk in bebouwing van 3 bouwlagen. Voor dit deelgebied geldt dan ook een maximum van 3 bouwlagen. Accenten ter plaatse van entrees, hoeken enz. zijn mogelijk.

#### KAPVORM

Om aan te sluiten bij de identiteit van de binnenstad heeft de bebouwing een kapvorm die aansluit bij de binnenstad. Een enkel deel van de bebouwing kan daarin afwijken. Dit ter goedkeuring van welstand. Installaties zijn uit het zicht geplaatst.

#### ZICHTLIJNEN

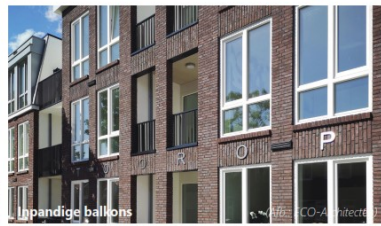
De deelgebieden zijn geen opzichzelfstaande plekken, maar hebben een directe relatie met elkaar. Om deze relatie te versterken worden zichtassen gerealiseerd tussen de gebouwen. Door een opening te maken tussen bouwblokken ontstaat er bijvoorbeeld een doorkijk en verbinding met het Molenhof. Ter plaatse van de zichtlijnen kan in de gevels een accent worden toegevoegd.

#### KLEURGEBRUIK EN MATERIALISATIE

Het deelgebied Vestingkeren sluit qua kleurgebruik en materialisatie aan op het kleurenpalet en materiaalgebruik van de historische binnenstad. Dit geldt voor het gehele volume, dus voor gevels en daken. De gevels bestaan uit diverse tinten rode baksteen met een enkele keer een wit volume. Het kleurgebruik en de materialisatie van de gevels aan het Molenhof kan aansluiten bij het kleurenpalet en materiaalgebruik van de historische binnenstad. Om de bijzondere sfeer te benadrukken is het mogelijk om hier van af te wijken en een ander materiaal toe te voegen passend bij een groen hof, denk hierbij aan hout.



**Deelgebied Vestingkeren**



#### 4.3 DEELGEBIED STADSRAND

Zoals eerder in dit BKP benoemd zijn er in de vrijgekomen groenzones op de oude vestingwerken grotere volumes gebouwd. In het Welstandsbeleid Oost Gelre uit 2017 wordt de stadsrand met deze volumes niet specifiek benoemd. Wel staan er in het document algemene eisen die ook gelden voor deze plek. Zie tabel hiernaast uit het welstandsbeleid.

De afbeeldingen onder de tabel laten diverse gebouwen uit de omgeving van de locatie De Molenberg zien. De Monocon / Polarcup-fabriek is reeds gesloopt, het klooster en de school zijn nog bestaande, in gebruik zijnde gebouwen. Kenmerkend zijn o.a. de eenduidige volumes, heldere gevelritmes, accenten ter plaatse van entrees, verbijzondering van kozijnen en subtiele hoekoplossingen. Bij nagenoeg alle kenmerken geldt dat vorm wordt gevolgd door functie. Het gebouw wordt hierdoor leesbaar en valt op een logische manier op zijn plek.

De kenmerken kunnen dienen als inspiratie voor de nieuw te bouwen volumes. Door een vertaalslag te maken naar de huidige tijd is het mogelijk de gebouwen op een juiste manier in zijn omgeving te laten passen, zonder hierbij historiserend te willen zijn. Ook in dit deelgebied gaat het om diverse gereedschappen waaruit gekozen kan worden, zodat de combinatie van (een deel van) deze gereedschappen voldoet aan de kwaliteit die op deze plek gewenst is.

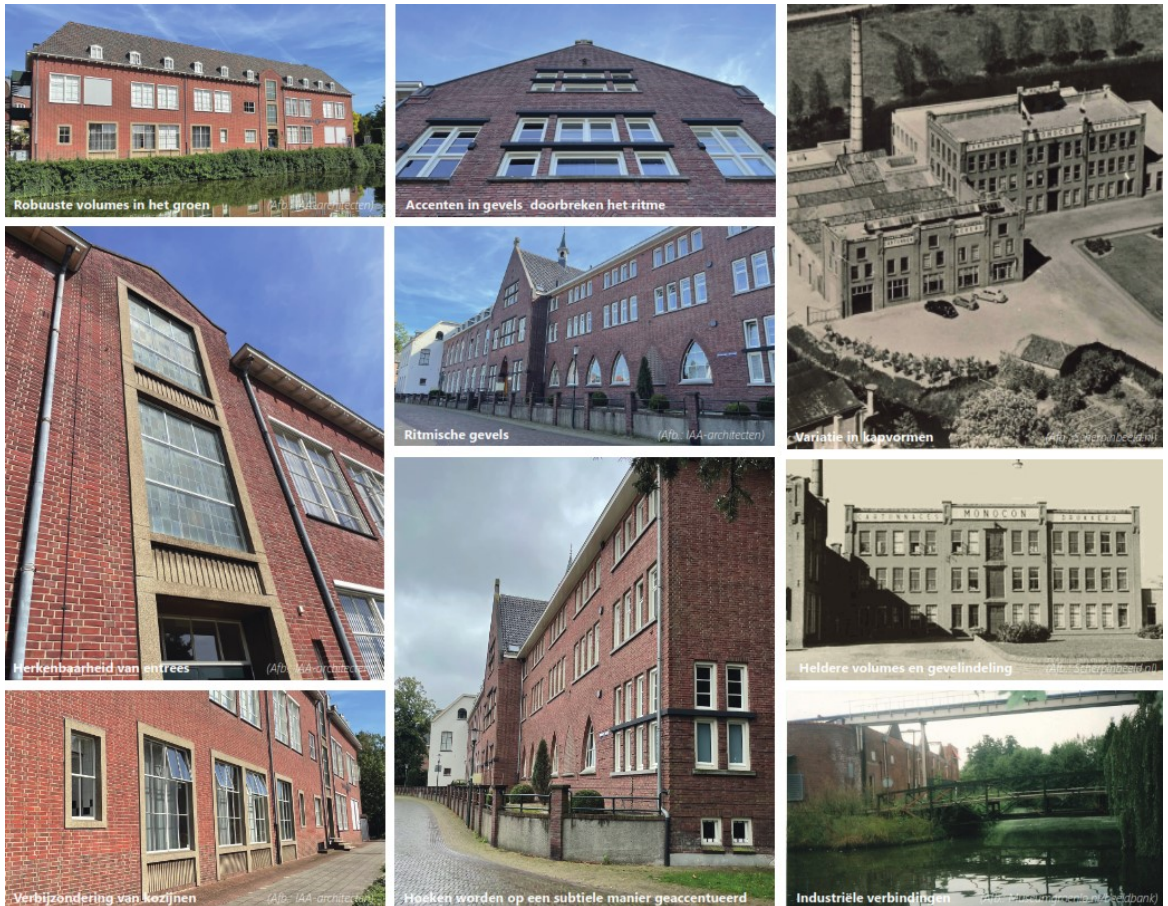


Op de volgende pagina staan referentiebeelden waar vergelijkbare robuuste volumes uit het verleden, door eigentijdse gereedschappen, zijn vertaald naar robuuste volumes van het heden. Door deze verstaalslag zal de nieuwbouw geen herhaling worden van het oude. Per foto staat beschreven om welk gereedschap het gaat.



**Deelgebied Stadsrand**

| <b>GEREEDSCHAPPEN – ONTWERPPRINCIPES ALGEMEEN</b> | <b>UITWERKING GEREEDSCHAPPEN – GA ALTIJD SAMEN AAN DE SLAG MET DE VOLGENDE GEREEDSCHAPPEN:</b>   |
|---|--|
| Relatie tussen vorm, gebruik en constructie       | Van een bouwwerk mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.   |
| Relatie tussen bouwwerk en omgeving               | Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. |
| Betekenis van vormen in sociaal-culturele context | Van een bouwwerk mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.  |
| Evenwicht tussen helderheid en complexiteit       | Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.  |
| Schaal en maatverhoudingen                        | Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.  |
| Materiaal, textuur, kleur en licht                | Van een bouwwerk mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen.   |



### SAMENHANG BEBOUWING

De volumes in de buitenrand aan de grachtzijde kunnen sterk afwijken van de overige bebouwing in het gebied De Molenberg. De grotere bouwblokken vormen samen een eenheid.

### ORIËNTATIE

De volumes hebben eenzijdige oriëntatie en hebben zowel relatie met de Ziekenhuisstraat als de grachtzijde. Aan de Ziekenhuisstraat zal meer geleding wenselijk zijn dan aan de grachtzijde. Door aan deze zijde accenten aan te brengen ter plaatse o.a. van entrees en woonkamers zal er afwisseling ontstaan in de gevels.

Ter plaatse van de kapel wordt meer ruimte gecreëerd om de kapel beter tot zijn recht te laten komen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door de gevel meer naar achteren te plaatsen en het volume te verlagen. Een ingetogen karakter van de nieuwbouw zal het kerkelijk ensemble extra aandacht geven.

### BOUWLAGEN

Het aantal bouwlagen van de grootschalige bebouwing aan de zone langs de gracht, varieert tussen maximaal 4 en 5 lagen, waarbij het stedenbouwkundige verantwoord moet zijn om de maximale bouwlagen te realiseren.

### KAPVORM

Bij de referentiebeelden van de grote volumes uit de omgeving van De Molenberg zie je dat de daken op verschillende manieren worden beëindigd, bijvoorbeeld door een kap, een plat dak met of zonder dakrand of verschil in materialisatie. Diverse dakvormen zijn dan ook mogelijk. Installaties zijn uit het zicht geplaatst.

### ZICHTLIJNEN

Tussen de bouwblokken komen enkele zichtlijnen. Er wordt gepleit om één van de zichtassen te plaatsen tegenover de opening naar het Molenhof. Op deze manier krijg je een verbinding tussen alle deelgebieden. Vanwege het gebruik zal een deel van deze zichtlijnen worden dichtgezet met glas, maar in het verlengde van de Ziekenhuisstraat is er op de begane grond een open verbinding naar de stadswal langs de gracht.



### KLEURGEBRUIK EN MATERIALISATIE

Het deelgebied Vestingrand is afwijkend van de andere deelgebieden. De gevels bestaan uit baksteen in warme aardetinten. Per bouwblok heeft een volume hetzelfde kleurgebruik, waar accenten in kleurgebruik, materialisatie en afwijkende vormen mogelijk zijn. De blokken kunnen onderling wel verschillen. Het gebruik van andere materialen is toegestaan, denk aan hout, zink of stucwerk. Ter plaatse van de kapel mag de nieuwbouw niet teveel domineren ten opzichte van de ingetogen sfeer van het omliggende kerkelijk ensemble.



**Deelgebied Stadsrand**



**Sfeerbeeld Stadsrand**



#### 4.4 OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte van locatie De Molenberg is gelegen tussen en rondom de twee deelgebieden. In het document 'Vesting Groenlo beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte d.d. 08-04-2014' staan richtlijnen aangegeven voor de kleur- en materialisatie van de wegen binnen de vestingwal, inspiratie voor het straatmeubilair en de invulling van de nieuw aan te leggen vestingwal. Hiernaast zijn enkele punten uit het document te zien.

Doordat er een vestingwal ter plaatse wordt aangelegd zal de omgeving er in de toekomst geheel anders uit komen te zien. Niet alleen het aanzien vanaf de grachtzijde zal anders zijn, maar door de aanleg van de stadswal zal het gebouw anders gepositioneerd moeten worden. De ruimte aan de Ziekenhuisstraat wordt hierdoor smaller.

Het parkeren zal zoveel mogelijk achter het Molenhof plaats vinden. Daardoor ontstaat er ruimte voor meer groen in de straat. Door dit te combineren met de benodigde parkeervakken, wordt het blik zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.

Rondom en door het gebied De Molenberg zullen wandelroutes aangelegd worden. Langs de vestingwal wordt de route langs de gracht doorgezet. Door het Groene hof komen verbindingen richting de binnenstad. De Molenberg zal hierdoor minder een gebied op zich worden, maar een gebied dat verbonden is met zijn omgeving rondom.



Openbare ruimte



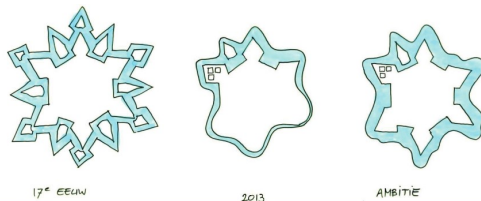
## 2 DE OPENBARE RUIMTE VAN DE VESTINGWERKEN

Als basisconcept bij de reconstructie van de Groenlose vestingwerken en de bijbehorende vestinggracht is een aanpak gekozen waarbij aan de stadszijde van de grachten met de oevers zoveel mogelijk de belijning van de oude vestingwerken wordt gevolgd. Dat dit geen heel precieze reconstructie maar meer een interpretatie is, vloeit voort uit bestaande eigendomsgrenzen en bestaand vastgoed, dat het letterlijk volgen van de oude belijning niet mogelijk maakt.

Voor de buitenoevers en de groengebieden aan de buitenzijde van de vestinggracht is gekozen om terug te grijpen naar een andere tijdsperiode, namelijk de periode van na het slechten van de Nederlandse vestingwerken en de herinrichting van deze gebieden tot stadspark. Beroemde parkarchitecten als Zocher, Springer, Roodbaard en later Copijn hebben veel van deze parkgordels rond de Nederlandse binnensteden heringericht tot romantische parken in de Engelse Landschapsstijl.

Van de nieuwe situatie van het fase I herinrichtingsgebied zijn op 3 representatieve locaties profielen gemaakt, deze geven inzicht in het hoogteverloop van het terrein richting de vestinggracht en de nieuwe breedte van de vestinggracht

Bij de nadere uiteenzetting van de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de vestingwerken, is in de volgende twee paragrafen onderscheid gemaakt naar de binnenzijde (stadszijde) van de vestinggracht en de buitenzijde van de vestinggracht.

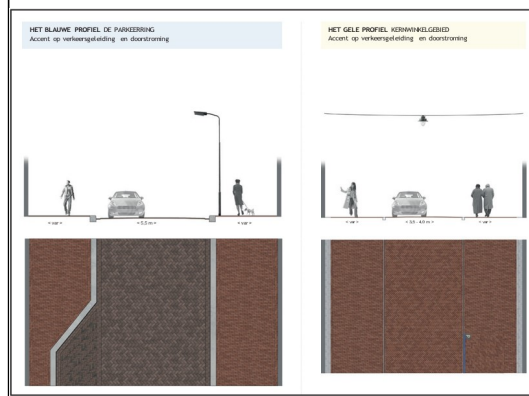


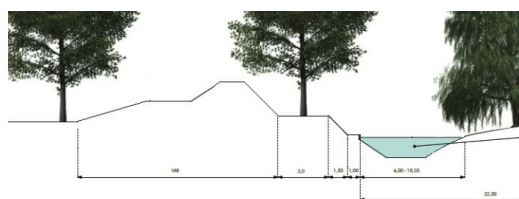
Schematische aanpak vestinggrachten Groenlo

## 2.1 BEELDKWALITEIT GROENGEBIED BINNENZIJDE (STADSZIJDE) VESTINGWAL

### 2.1.1 Herinrichting van de oevers

Aan de stadszijde van de vestinggracht zijn de voormalige vestingwerken als referentiebeeld gehanteerd. De strakke grasoever volgt aan deze zijde zoveel mogelijk de contouren van de oude vestingwallen. Richtbeeld is hier een relatief steil, strak gemaaid oevertalud in een helling van 45 graden. Het hoogteverschil dat dit talud overbrugt dient minimaal 1,5 meter te bedragen. Wanneer het hoogteverschil tussen het bestaande terrein en de vestinggracht vóór de herinrichtingssituatie geringer is, dan dient er met een extra terreinophoging te worden gewerkt. Er is in dat geval dan ook een walletje vanaf de stadszijde te zien. Aan de waterzijde van het oevertalud ligt een vlakke oever van 1,00 meter breed, deze functioneert als onderhoudspad. De oever aan de stadszijde wordt met een stevige azobébeschoeiing afgewerkt. Hiermee worden de strakke lijnen van de oude vestingwerken extra benadrukt.





- Mogelijke doorsnede van de gracht met stadswal aan de ene zijde en aan de andere zijde een glooiender oever.

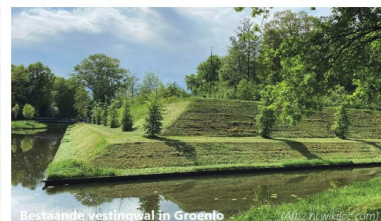


Wandelroute langs de gracht

(Afb. Achterhoek.nl)



Groene invulling openbare ruimte



Bestaande vestingwal in Groenlo

(Afb. nl.wedg.com)

### SAMENHANG OPENBARE RUIMTE

De (semi-) openbare ruimten sluiten qua materialisering aan bij de binnenstad. Het beeld van de openbare ruimte loopt door tot aan de gevel. De openbare ruimte en de eventuele tuinen en terrassen worden in samenhang ontworpen. Op de plekken waar openbaar en prive ter plaatse van een buitenplek samenkomen zal dit middels een lage haag of integraal met het gebouw worden meeontworpen. Vanuit identiteit van de plek kan de historische context aanleiding zijn voor accenten in de openbare ruimte. Deze dienen in een ontwerp openbare ruimte mee te worden genomen.

### KLEURGEbruik EN MATERIALISATIE

De materialisatie van wegen, parkeerplaatsen, trottoir enz. zullen worden afgestemd aan de richtlijnen die de gemeente voor de binnenstad van Groenlo heeft voorgesteld. Extra aandacht wordt gevraagd voor klimaatadaptatie en natuur- inclusiviteit. Het toepassen van bomen en groen kan helpen om in de toekomst hittestress te voorkomen. Klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van gebouwen en openbare ruimte, zonder afbreuk te doen aan de beeldkwaliteit. Ondanks het stedelijke karakter is het dan ook wenselijk de omgeving zoveel mogelijk te vergroenen. Niet alleen vanuit duurzaamheid en klimaat, maar ook vanuit leefbaarheid van de omgeving. Dit kan worden bereikt door het gebruik van hagen, plantenvakken enzovoorts. Tuinmuren worden toegepast op plekken waar het vanuit de historische context gewenst is. Het straatmeubilair is passend bij de oude binnenstad en voegt zich naar zijn omgeving. Per deelgebied kan dit anders worden vormgegeven, zonder dat de samenhang verloren gaat. Er zijn drie plekken in de openbare ruimte te benoemen die extra aandacht vragen: de Stadswal, het Kerkplein en de Molenhof.

#### *Stadswal*

De stadswal krijgt een strakke, eenduidige vormgeving. Langs de stadswal wordt een wandelroute aangelegd. Op enkele plekken zal de stadswal verlaagd worden voor zicht van en naar de gracht. Ter plaatse van de kapel komt een verbinding middels een trap.

#### *Kerkplein*

De Ziekenhuisstraat kent meer variatie en is met name gericht op bewegen, met uitzondering van het te vernieuwen kerkplein, de schakel tussen het kerkelijk ensemble van kerk, parochiehuis en kapel. Op het plein zal men meer verblijven. De drie enorme rode beuken tegenover de St. Calixtusbasiliek staan hierbij centraal. Ze blijven behouden en dienen een prominente plek te krijgen in het nieuwe inrichtingsplan. Op en rondom het kerkplein moet voldoende ruimte zijn om te verblijven. Zitelementen worden geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte, evenals het fietsparkeren ten behoeve van bezoekers van de St. Calixtusbasiliek en City-Lido.

#### *Molenhof*

Bij het Molenhof staan ontmoeten, ontspanning en ontdekken centraal. Het groen dient dan ook niet alleen als verfraaiing, maar speelt een belangrijke rol voor de beleving van de bezoeker van het Molenhof. Zintuigen worden geprikkeld door het toepassen van de juiste plantensoorten en de juiste inrichting van het Molenhof.





**Openbare ruimte**



**Sfeerbeeld Openbare ruimte**



Verbinding over vestingwal (Afb. - santenco.nl)



Kerkplein verbijzonderen d.m.v. plantvakken (Afb. - IAA)



Gevarieerde overgang groen - straat (Afb. - Rots-maatwerk.nl)



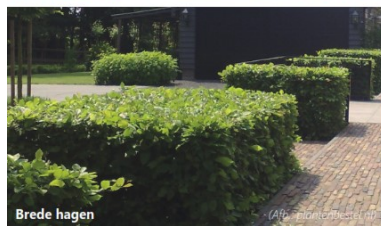
Tuilmuren als afscheiding (Afb. - Fijoo.nl)



Kerkplein verbijzonderen d.m.v. plantvakken (Afb. - IAA)



Zitelementen integreren (Afb. - Fijoo.nl)



Brede hagen (Afb. - Fijoo.nl)



Ruimte voor beleven in Molenhof (Afb. - Fijoo.nl)



Fietsparkeren meeontwerpen (Afb. - Fijoo.nl)

#### 4.5 ST. VINCENTIUSKAPEL

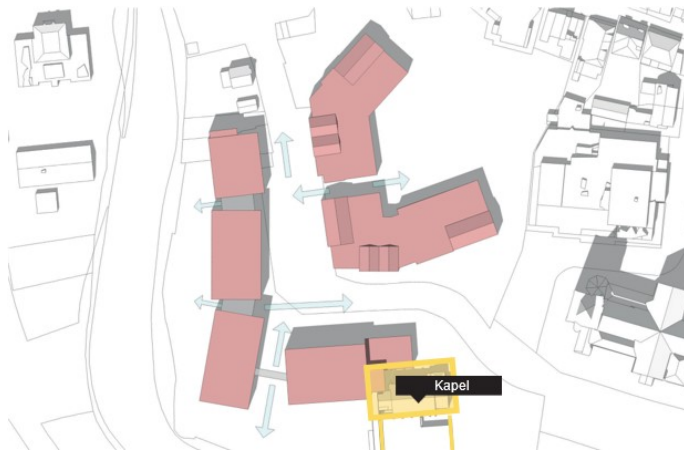
De kapel vormt samen met de Sint Calixtusbasiliek en het oude Parochiehuis een kerkelijk ensemble rondom het kerkplein met de drie enorme rode beuken. Op dit moment is de kapel ingesloten tussen de bebouwing van De Molenberg. Om de relatie tussen de gebouwen van het kerkelijk ensemble weer meer tot zijn recht te laten komen, wordt het kerkplein aangepast en de gebouwen rondom verder naar achteren geplaatst en verlaagd. De kapel wordt aan drie zijden weer zichtbaar.

Van oudsher wordt de kapel ontsloten via de oude ziekenhuisvleugel en heeft het een interne verbinding met het ziekenhuis, het huidige verpleeghuis. Naar buiten toe is de kapel relatief gesloten. Licht komt binnen via glas-in-lood ramen. Het interieur van de kapel is nog nagenoeg oorspronkelijk. Van de kapel is een kerkenvisie opgesteld, Kapel Molenberg, Groenlo, objectnr. 34, 30-10-2020. In de afbeelding hiernaast vindt u hier een uitsnede van.

In de nieuwe situatie zal de kapel een multifunctionele functie krijgen. De hoofdentree van binnenuit blijft bestaan om een goede verbinding met het verpleeghuis te behouden.

In de kapel is ook ruimte voor lichte horeca. Om het beeld aan de vestingzijde zo min mogelijk aan te tasten, wordt er aan de grachtzijde een terras gecreëerd boven op de huidige naastgelegen keuken op kelderniveau. Het terras wordt middels een trap verbonden met het wandelpad langs de stadswal. Om het terras van binnenuit te kunnen bereiken, zijn aanpassingen van de gevel noodzakelijk. De oorspronkelijke verschijningsvorm moet hierbij echter wel in acht worden genomen. Hiernaast ziet u enkele voorbeelden ter inspiratie.

De nieuwe invulling van de kapel betekent dat deze in de toekomst in gebruik zal blijven voor verschillende doeleinden. De gebruikswaarde zal dan ook blijven bestaan. Hierbij is het van belang dat de wijzigingen die intern en extern zullen plaatsvinden met respect voor de historische waarde van de kapel worden gedaan. Historisch waardevolle elementen die niet kunnen worden bewaard, moeten worden gedocumenteerd.



Vincentiuskapel



Interne verbinding naar kapel

(Afb.: IAA-architecten)



Gevels zijn nog grotendeels intact



Beeld van interieur richting koor



Beeld van interieur richting het altar

(Afb.: IAA-architecten)



Oorspronkelijke elementen zijn nog aanwezig



### GEBOUW, EXTERIEUR

De eenbeukige kapel is gebouwd op een samengestelde plattegrond en heeft twee bouwlagen onder een samengesteld zadeldak dat is gedekt met leien. Aan de westzijde is er een smal rechthoekig koor. Op het hoofddak bevindt zich een dakruiter. De gevels zijn opgetrokken in baksteen, gemetseld in staand verband. Tegen de zijgevels zijn steunberen gerealiseerd. Opvallend is dat zich onder de vloer van de kapel nog een bouwlaag bevindt. Hoewel deze ruimte zich door zijn geslotenheid als kelder manifesteert, is de bouwlaag boven het maaiveld gelegen. De aanwezigheid van de vloer tussen de verdiepingen wordt in het exterieur benadrukt door een rollaag ter plaatse hiervan. Linksachter het lagere koor is de oorspronkelijke sacristie gesitueerd, voorzien van een met leien bedekt tentdak.

In de vrijliggende gevels zijn oorspronkelijke spitsboogvensters aanwezig, gevuld met glas-in-loodramen. In het spitsboogvenster achter het koor is een glas-in-lood voorstelling van de gekruisde Jezus Christus met Maria Magdalena, gesignd door: W. Mengelberg, Zeist jan. 1937. Andere vensters hebben vlakken van gekleurd glas. Aan de rechterzijde is een later aangebrachte entree met stalen brandtrap.

### INTERIEUR

Het oorspronkelijke interieur is nog gaaf bewaard. De wanden en bogen in de ongedeelde ruimte zijn in schoonmet selwerk in rode en gele bakstenen uitgevoerd. Boven de kapel zijn kruisgewelven. Aan de achterzijde is een orgelbalkon met bakstenen balustrade. Verder de oorspronkelijke betegelde vloeren nog aanwezig, Nagelvaste elementen bestaan uit het natuurstenen altaar met bijbehorende koorhekken, het Maria-altaar en de eikenhouten de biechtruimte. De nog aanwezige kerkbanken dateren eveneens nog uit de bouwtijd. Tevens is de zijgevel een steen aanwezig met de tekst: ME POSUIT - J.P.P. OOSTERBAAN - 25 NOV 1936. Verder zijn ook de oude paneeldeuren behouden.



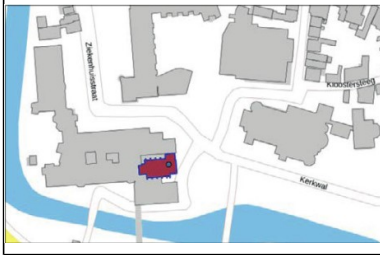
'DE KAPEL BOOD  
GEESTELIJKE  
ONDERSTEUNING'



### RUIMTELIJKE CONTEXT

Het voormalige ziekenhuis Sint Vincentius waar de kapel deel van uitmaakte is gelegen aan de zuidzijde van Groenlo. Dit deel van de stad is vanaf de middeleeuwen gevormd tot een katholiek eiland binnen de vesting Groenlo, bestaande uit verschillende scholen, een klooster, kerk met pastorie en ziekenhuis.

De kapel van het voormalige ziekenhuis is gelegen tegen de zuidwestelijke omwalling van de stad, herkenbaar aan de nog aanwezige gracht, ten zuiden van het complex. De kapel is enkel vanaf de achterzijde van het complex zichtbaar. Aan de voorzijde is het opgenomen in de latere bebouwing van het voormalige ziekenhuis.





## BIJLAGE 01 STEDENBOUWKUNDIGE KADERS DE MOLENBERG - GEMEENTE OOST GELRE

### Stedenbouwkundige kaders De Molenberg

Om te komen tot een stedenbouwkundige visie/ stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van woonzorgcomplex De Molenberg in Groenlo heeft de gemeente een programma van eisen voor de gebouwen en openbare ruimte opgesteld. Dit PvE staat in het Basisdocument dat een bijlage is bij de Intentieovereenkomst tussen Marga Klompé en gemeente uit 2021. Doel van dit PvE is vooral bedoeld als gezamenlijk (gemeente en Marga Klompé) startpunt om te komen tot duidelijke stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling

Voor zowel de gebouwde als de onbebouwde omgeving zijn uitgangspunten opgesteld uit de diverse beleidstukken en kwaliteiten van de plek, die gezamenlijk de basis zijn voor voorliggend stedenbouwkundig kader. Dit kader wordt doorvertaald in de gebouwde omgeving en openbare ruimte. Dit kader zijn uitgangspunt geweest om de (on)mogelijkheden te onderzoeken wat passend is op en voor de plek. Uiteindelijk bepaalt de plek wat en hoeveel er kan. Dit wordt vastgelegd in een stedenbouwkundige visie of plan als onderlegger voor het beeldkwaliteitsplan.

Belangrijke onderleggers voor de ontwikkeling zijn de Strategische stedenbouwkundige Structuurvisie Groenlo (2007), Programma Stad Groenlo 2012-2027 en Welstandsbeleid Oost Gelre (2017). In deze stukken wordt ingegaan op structuurniveau van Groenlo, op welk programma er moet kunnen landen en op welstand als toetsingskader. Het welstandsbeleid wordt voor deze grote ontwikkeling, zoals vaak gebruikelijk is, aangevuld met een beeldkwaliteitsplan (maatwerk). Daarnaast zijn er vanuit de diverse beleidsvelden belangrijke uitgangspunten. Denk hierbij aan waardevolle bomen, herstel vestingwal, stedelijk water en inrichting openbare ruimte Groenlo.

#### *Stedenbouwkundige hoofdstructuur*

Voor de hoofdstructuur is het zichtbaar houden van de oude toegangswegen, poorten en overgangen belangrijk. Ook is de menging van functies langs de oude toegangswegen opvallend en willen we zichtbaar houden.

#### *Straatbeeld en beeldkwaliteit*

De gemeente vindt het belangrijk om de stedenbouwkundige kwaliteit van het centrum te versterken. Uit de Strategische stedenbouwkundige visie Groenlo volgt dat het uitgangspunt is de bestaande stedelijke bebouwing grotendeels te handhaven en zo nodig te vernieuwen met oudstedelijk karakter. Voor de locatie van De Molenberg is het beleid erop gericht dat herstel van stedelijk weefsel (stratenpatroon bestaande uit smalle en bredere straten met pleintjes en gesloten bouwblokken) en het realiseren van passende oudstedelijke bebouwing, die in schaal hoogte en maatvoering) zich in de omgeving voegt.

De ambitie om de vestingwal te 'herstellen' maakt onderdeel uit van de ontwikkeling.

Programma Stad Groenlo is een lange termijnvisie voor de binnenstad van Groenlo. Met deze ontwikkeling geven we invulling aan de volgende pijlers uit het Programma Stad Groenlo:

- *Leefbaarheid en voorzieningen*
  - o *De mooie groene singel en gracht gebruiken we onvoldoende. Huisvesting voor ouderen laat nog te wensen over.*
  - o *We werken aan betaalbare woningen. De huisvesting voor ouderen krijgt extra aandacht. Betaalbare woningen voor ouderen en een hoogwaardige combinatie van wonen en zorg in het centrum van Groenlo zorgen ervoor dat het ook aan het einde van je carrière goed toeven is in Groenlo.*
- *pijler 2 leefbaarheid en werkgelegenheid:*
  - o *doel we hebben een goed woon- en welzijnsklimaat nodig. Hier vallen in ieder geval de (gezondheids)zorg en het verenigingsleven onder.*
  - o *project 6 Comfortabel wonen voor ouderen met zorg:*
    - *Een belangrijke opgave is het realiseren van goede woningen waar we wonen en zorg kunnen combineren. Deze woningen realiseren wij zo veel mogelijk binnen of aan de gracht. Daardoor zijn voorzieningen in het centrum op loopafstand bereikbaar.*
    - *De gemeente heeft een positieve grondhouding voor plannen van aanbieders van woningen met zorg op genoemde locaties. De zorgaanbieder zorgt voor de realisatie van de woonvoorziening en regelt de gevraagde en benodigde zorg.*
- *pijler 3 historische beeldkwaliteit en openbare ruimte:*
  - o *project 9 verbetering beeldkwaliteit*
  - o *project 10 Beleefbare invalsroutes vesting:*

- *We kunnen de beleving van de vesting versterken door de overgang van buiten de vesting naar binnen de oude vesting te benadrukken. Die overgang ligt bij de gracht. In de huidige situatie is dat vaak nauwelijks herkenbaar. Door het aanbrengen van duidelijke accenten op die plaatsen, wordt de vesting meer herkenbaar.*

- *pijler 4 vrijetijdseconomie en cultuur:*
  - o *project 12 beleving op en rond de gracht;*
  - o *project 13 realisatie cultuurrondje in de vesting*

#### **Stedenbouwkundige kaders ontwikkeling**

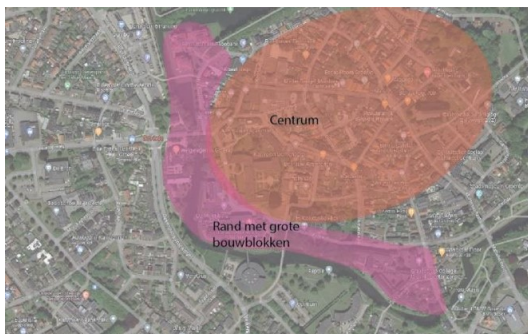
Op basis van de analyse van MTD voor de ligging van bebouwing in schaal en massa naar de plek is de samenhang van het gebied onder te verdelen in 2 grote structuren. De randen met grote bouwblokken die Groenlo kende en nog kent en de aansluiting bij het centrum. Het verschil tussen de 2 samenhangende gebieden zit in de massa, geleding en bouwlagen. In beide gevallen moet er te allen tijde een kwalitatieve overgang worden gerealiseerd naar bestaande bebouwing. In de uitwerking moet worden aangetoond dat situering, hoogtes, massa's en geleding aansluiten bij de ambities. Deze zijn basis voor het Beeldkwaliteitsplan, waarin kaders worden weergegeven. Binnen de kaders moet nog flexibiliteit zijn voor het ontwerp van de bebouwing.

*Kaders voor het beeldkwaliteitsplan:*

- Historische stadskern:
  - o Korrelgrootte en leesbaarheid van individuele panden (verticale geleding)
  - o Leesbaarheid individuele panden door variatie in hoogte, gevelindeling, kleur, materiaal en kapvorm (verticale geleding)
- Grootschalige gebouwen:
  - o Aansluiten bij de karakteristieke eigenschappen van de grootschalige bebouwing, zonder historiserend te zijn.
- Alle bebouwing heeft eenzijdige oriëntatie, zodat het minimaal oogt als een gesloten bouwblok.
- Een belangrijk accent ligt rondom de kapel. In de huidige situatie ligt deze verstopt en moet voldoende zichtbaar worden in de nieuwe ontwikkeling.

In een historisch centrum is de samenhang tussen bebouwd en onbebouwd gebied van groot belang om een kwaliteitswinst in de openbare ruimte te realiseren. Het realiseren van straten en plekken passend bij de plek en aansluitend bij Groenlo moeten de ruimtelijke kwaliteit versterken. Een openbare ruimte functioneert als de ruimte en hoogte, massa en geleding van bebouwing op elkaar zijn afgestemd. De materialisering sluit aan bij de binnenstad.

Naast het stratenpatroon wordt de vestingwal herkenbaar zichtbaar gemaakt, zodat Groenlo als vestingstad nog herkenbaarder wordt.



*Figuur 1 samenhang met de binnenstad*

#### **Stedenbouwkundige kaders openbare ruimte**





*Figuur 2 Samenhang openbare ruimte*

## BIJLAGE 02 PRINCIPEDOORSNEDES LOCATIE DE MOLENBERG

In de doorsnedes hiernaast ziet u een schematische weergave van de bestaande contouren in rood en de contouren van de nieuwbouw in zwart weergegeven.

De contouren zijn uit de 3DBAG-viewer gegenereerd. Hier zijn geen rechten aan te ontleiden.

