



Beeldkwaliteitplan

# MOLLENBURG

Gemeente Gorinchem



# Colofon

## Beeldkwaliteitplan Mollenburg

Gemeente Gorinchem

13 november 2017

In opdracht van: Gemeente Gorinchem



Opsteld door: SAB  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem



T: 026-3576911  
E: [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)  
I: [www.sab.nl](http://www.sab.nl)

auteurs: Barbara van Dijk  
Gerjanne Oomen  
projectleider: Mariël Gerritsen  
projectnummer: 60916

# Inhoud

## Inleiding

Herontwikkeling van Mollenburg  
Functie van dit beeldkwaliteitplan

5

## Ruimtelijke context en uitgangspunten

Landschappelijke dragers  
Water- en groenstructuur  
Bebouwingsstructuur  
Verkeersstructuur

7

## Beeldkwaliteit

### > openbare ruimte

10

verharding

groen en water

spelen, meubilair en verlichting

### > inrichting van de kavels

16

bouvvelden

erfafscheidingen

### > bebouwing

20

architectonische eenheden

vormen en materialen

dakvorm



> ligging van Mollenburg binnen Gorinchem

# Inleiding

## Herontwikkeling van Mollenburg

De gemeente Gorinchem wil het voormalige sportcomplex Mollenburg herontwikkelen voor woningbouw. Binnen het goedkopere en middeldure segment van de koopmarkt zullen minimaal 140 en maximaal 175 woningen worden gebouwd. Het project wordt in vier fasen gerealiseerd.

De planvorming voor Mollenburg gaat al enige tijd terug in het verleden. In 1999 is het besluit genomen om de locatie te herontwikkelen en is de planvorming opgestart om dit mogelijk te maken. Veranderende economische omstandigheden en de daarmee samenhangende gewijzigde marktvraag hebben sindsdien echter geleid tot nieuwe inzichten.

Op basis van de nieuwe inzichten is in 2016 een aangepast stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie opgesteld. Daarin speelt flexibiliteit een belangrijke rol. Binnen het robuuste raamwerk van landschappelijke dragers en infrastructuur kan de verkaveling op flexibele wijze worden ingevuld, afhankelijk van de marktvraag op het moment van de ontwikkeling.

Dit stedenbouwkundig ontwerp heeft er toe geleid dat er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld voor Mollenburg. Het bestemmingsplan legt de regels vast ten aanzien van de bouwvlakken, bouwhoogtes, etcetera.

## Functie van dit beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan legt, in aanvulling op het bestemmingsplan, het gewenste ambitieniveau voor Mollenburg vast. Het beeldkwaliteitplan biedt zo een inspirerend kader met uitgangspunten waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking kan plaatsvinden. Het gaat om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plangebied als geheel, de inrichting van de openbare ruimte, de inrichting van de kavels en de verschijningsvorm van de bebouwing.

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan. Daarin zijn de locatie van infrastructuur, bouwvelden, water en groen vastgelegd. De wijze waarop de bouwvelden in kavels worden opgedeeld is flexibel. Het stedenbouwkundig ontwerp doet daarvoor een voorzet, maar dit is niet leidend voor toekomstige planvorming. Hetzelfde geldt voor de opzet van de wegprofielen; ook die zijn niet vastomlijnd. Op de kaarten in dit beeldkwaliteitplan worden soms wel kavelgrenzen en bebouwing aangegeven, evenals een indeling van de wegprofielen. Deze zijn allen indicatief. De uitgangspunten die in dit beeldkwaliteitplan worden gesteld ten aanzien van de bovengenoemde onderwerpen, zijn wel leidend voor toekomstige ontwikkelingen.



> stedenbouwkundig ontwerp voor Mollenburg in relatie tot de omgeving

# Ruimtelijke context en uitgangspunten

## Landschappelijke dragers

Het landschappelijk raamwerk van Mollenburg wordt gevormd door de groen- en waterelementen rondom de wijk. Ook de bestaande groenstructuur langs de A15 is structuur- en beeldbepalend. De bestaande laanbeplanting blijft zoveel mogelijk onderdeel uitmaken van dit raamwerk. Waar dat niet mogelijk is, zal nieuwe beplanting worden toegevoegd.

## Water- en groenstructuur

De water- en groenstructuur binnen de wijk haakt aan op de bestaande en omliggende structuren: de landschappelijke dragers van Mollenburg. Dit zorgt voor kwaliteit en geeft de wijk een groen en waterrijk karakter.

## Bebouwingsstructuur

In Mollenburg worden minimaal 140 en maximaal 175 woningen gebouwd. Dit zal een mix zijn van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daardoor, en doordat de exacte kaveldeling niet is vastgelegd, biedt Mollenburg de flexibiliteit om tegemoet te komen aan de actuele marktvraag op het moment van de ontwikkeling.

Wat betreft de ruimtelijke structuur van de bebouwing bestaat een duidelijk verschil tussen het westelijk deel en het oostelijk deel van Mollenburg. Het westelijk deel wordt gekenmerkt door een noord-zuidgerichte structuur, die wordt bepaald door de ligging van de vier wegen. Daardoor ontstaat een rechthoekige blokverdeling. Aan de zuidzijde van de 'woonblokken' liggen ruime kavels aan het groen. Het oostelijk deel van Mollenburg bestaat enerzijds uit ruime kavels aan

de buitenzijde van de noord-zuidgerichte wegenstructuur en anderzijds uit een eiland. De woningen op het eiland worden gerealiseerd rondom een ruime groenvoorziening.

Het grootste deel van de woningen wordt projectmatig gebouwd. Een deel van de kavels (de zuidelijke rand en de strook tussen het westelijk en het oostelijk deel van het plangebied) is aangewezen als vrije sector kavels, die door de gemeente worden uitgegeven. Voor deze rand zijn meer vrijheden toegestaan wat betreft de uitstraling van de bebouwing. De woningen liggen prachtig aan het groenblauwe raamwerk dat rondom Mollenburg ligt.

## Verkeersstructuur

Autoverkeer kan Mollenburg bereiken vanuit het westen en het oosten. In het westen wordt vanaf de Dokter Schoyerstraat een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, waarbij autoverkeer via een brug de wijk in rijdt. Aan de oostkant wordt de Sportlaan heringericht en doorgetrokken tot een entree aan de noordzijde van Mollenburg. Door middel van een knip aan de noordzijde van Mollenburg wordt voorkomen dat de route als doorgaande route wordt gezien, waarmee sluipverkeer wordt voorkomen. Aan de zuidzijde van Mollenburg wordt een fiets- en voetverbinding gerealiseerd met de Schotdeuren.

Alle wegen binnen Mollenburg zijn geschikt voor tweerichtingsverkeer en hebben een informeel karakter. Parkeren vindt bij de rijwoningen zoveel mogelijk plaats op parkeerhoven achter de woning en in de woonomgeving op de weg. Bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen wordt deels geparkeerd op eigen terrein.

Weergave van het stedenbouwkundig ontwerp. Binnen een robuust raamwerk van ruimtelijke dragers en infrastructuur kan de verkaveling op flexibele wijze worden ingevuld. De kavelgrenzen, bebouwing en indeling van de wegprofielen op deze kaart zijn dan ook indicatief.





# Beeldkwaliteit

> openbare ruimte > inrichting van de kavels > bebouwing

verharding

groen en water

spelen, meubilair en verlichting

*Binnen Mollenburg wordt onderscheid gemaakt tussen woonstraten, waaraan de voorzijden van de woningen zich bevinden, en de parkeerhoven achter de woningen. Het verschil tussen beide komt tot uitdrukking in de materialisering.*



verharding

groen en water

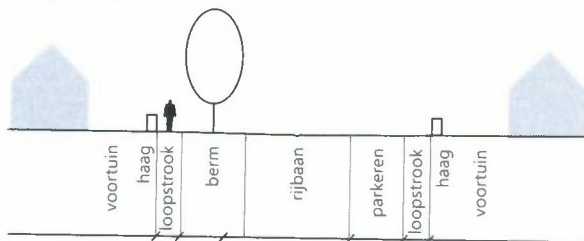
spelen, meubilair en verlichting



## Woonstraten

- » Alle woonstraten hebben een informeel karakter. Dit betekent dat autorijden, fietsen, lopen en parkeren op één niveau gebeurt.
- » De ambitie is om de woonstraten uit te voeren in paars genuanceerde, gebakken klinkers. Indien dit financieel niet haalbaar blijkt, worden betonstraatstenen in eenzelfde kleurstelling toegepast.
- » Alle bestrating (rijbaan, parkeren, loopstrook) is zoveel mogelijk hetzelfde. De wandelstrook en de parkeerplaatsen kunnen worden aangegeven door middel van een afwijkend verband, een licht afwijkende kleur of door enkele strekse lagen in een accentkleur tussen de strook/vakken en de rijbaan toe te passen.

basisprofiel woonstraat



## Parkeerhoven

- » De parkeerplaatsen krijgen zoveel mogelijk een plek op de twee parkeerhoven achter de woningen. Daarmee zullen er minder auto's in het straatbeeld van de woonstraten te zien zijn en kunnen de woonstraten een groener karakter krijgen.
- » De parkeerhoven zijn ondergeschikt aan de woonstraten. Dat komt tot uitdrukking door inritten toe te passen en eventueel door afwijkende materialen en/of kleuren toe te passen binnen het kleurenspectrum rood-paars-grijs.



> referentiebeeld omgeving Mollenburg: paars genuanceerde, gebakken klinkers, parkeerstrook is aangegeven d.m.v. ander verband



> strekse lagen in een accentkleur laten het onderscheid tussen de verschillende functies in het profiel zien



> woonstraat met een informeel karakter



> ander verband voor parkeerstrook



> voorbeeld parkeerhof: afwijkende kleur bestrating voor de parkeervakken



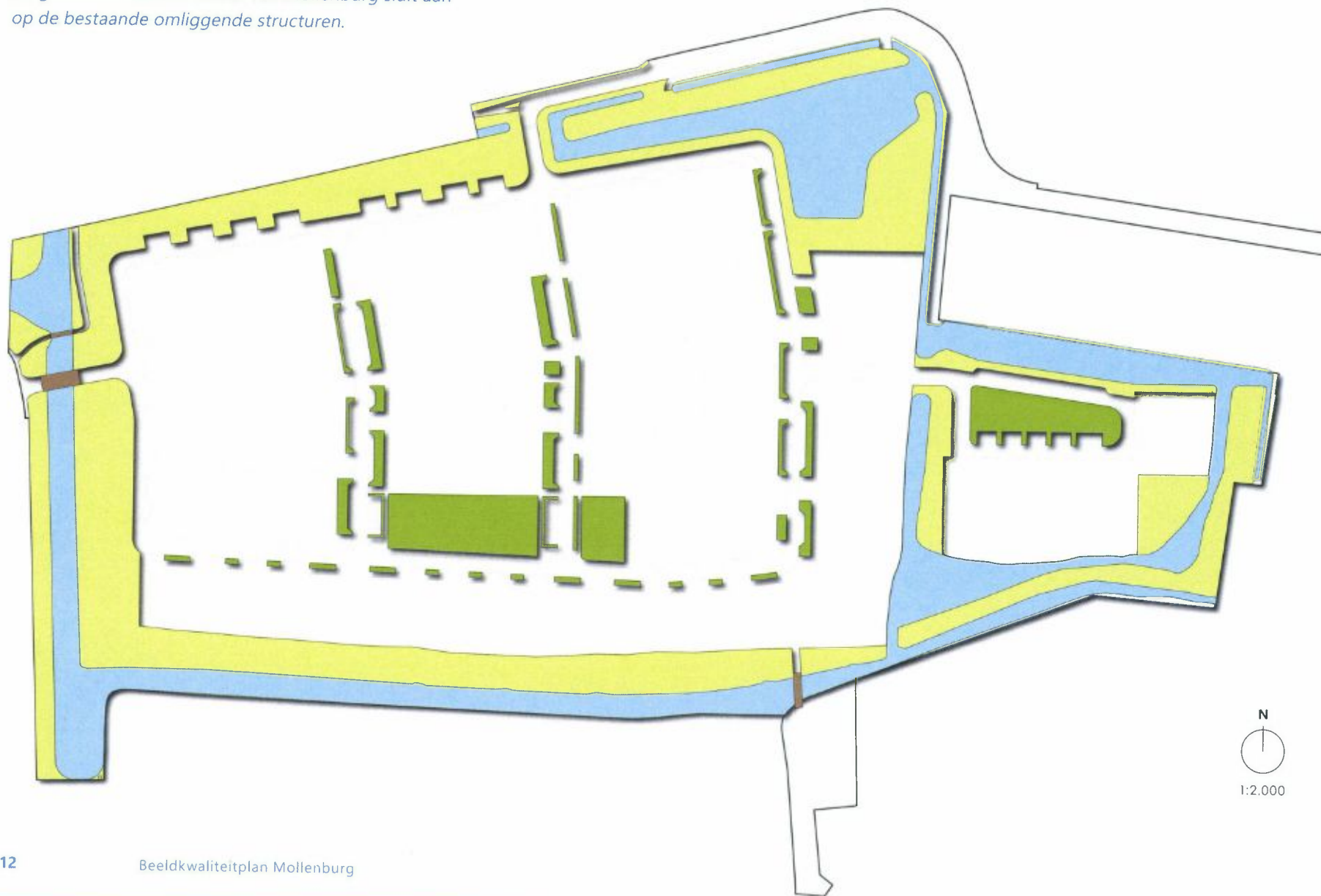
> ander verband en strekse laag met kleuraccent voor parkeerstrook

verharding

**groen en water**

spelen, meubilair en verlichting

*De groen- en waterstructuur van Mollenburg sluit aan op de bestaande omliggende structuren.*



verharding

groen en water

spelen, meubilair en verlichting



## Groen in het straatbeeld

- » De woonstraten hebben zoveel mogelijk een groen karakter door de toepassing van laanbeplanting aan één of twee zijden van de weg.
- » Per woonstraat kan het type boom verschillen, waardoor iedere straat zijn eigen karakter krijgt.
- » Bomen hebben gras of een beukenhaag (gesnoeide blokvorm) als onderbegroeiing. In een klein plantvak hebben bomen altijd een beukenhaag als onderbegroeiing.
- » Haakse parkeerplaatsen in de woonstraten worden begrensd door een lage beukenhaag.



## Groene randen

- » De groene randen van de wijk sluiten aan bij de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.
- » Langs het water wordt een groenstrook met een natuurlijke uitstraling gerealiseerd. Bloemrijk grasland, riet en gebiedseigen beplanting, zoals elzen en wilgen, dragen hier aan bij.
- » De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.

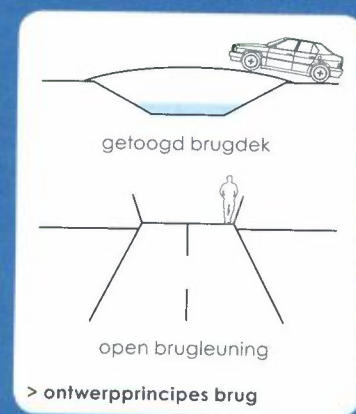
## Oevers

- » Openbare oevers worden ingericht als natuurvriendelijke oever. Bij oevers waar daar geen ruimte voor is, wordt een houten beschoeiing aangebracht.



## Bruggen

- » Het ontwerp van de bruggen wordt door de volgende uitgangspunten bepaald: getoogd brugdek, open en transparante leuning, stalen delen zijn antracietgrijs.

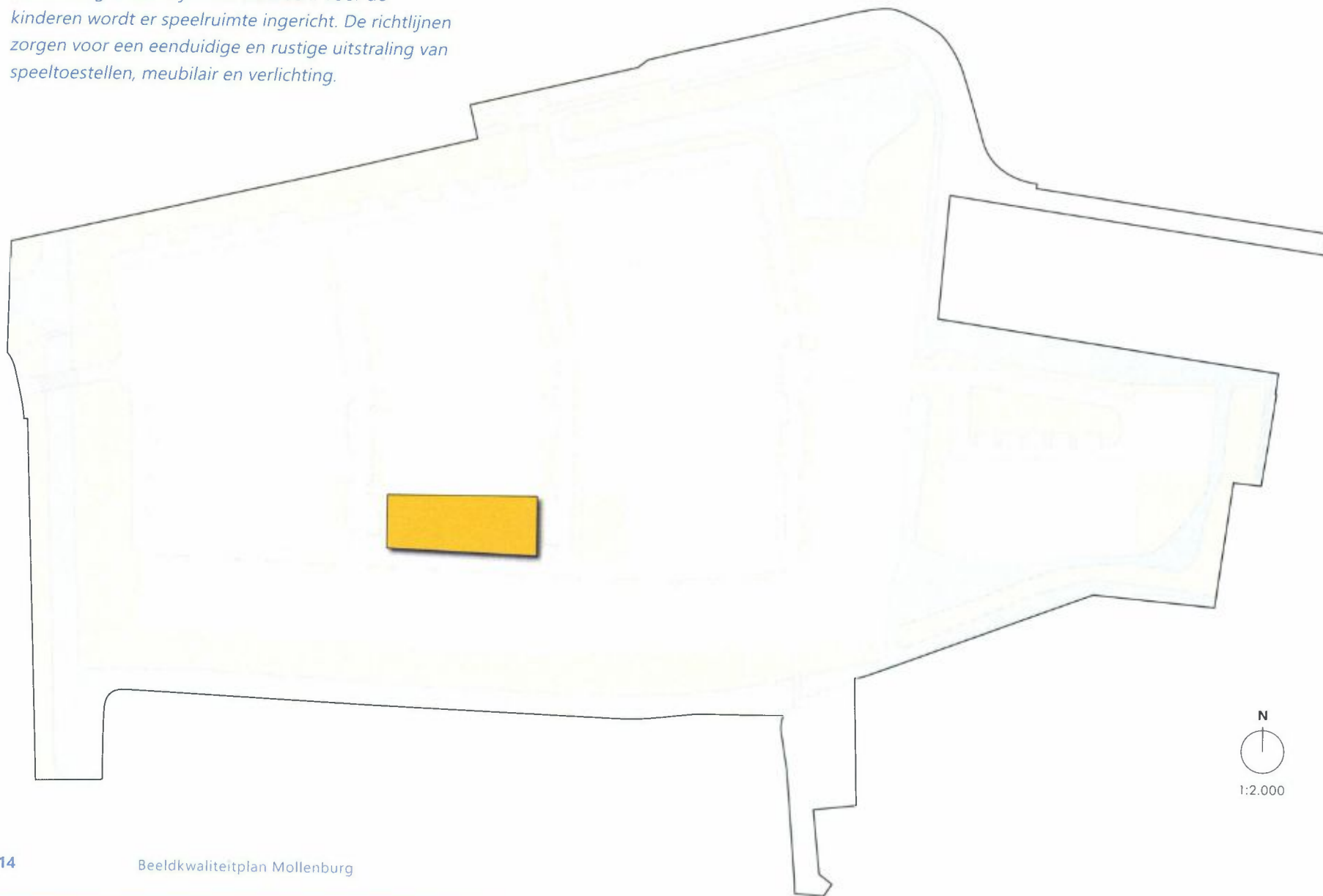


verharding

groen en water

**spelen, meubilair en verlichting**

*Mollenburg is een wijk voor iedereen. Voor de kinderen wordt er speelruimte ingericht. De richtlijnen zorgen voor een eenduidige en rustige uitstraling van speeltoestellen, meubilair en verlichting.*



verharding

groen en water

spelen, meubilair en verlichting



## Spelen

- » De speelruimte worden door een lage beukenhaag begrensd.
- » De ontmoetingsfunctie van de speelruimte wordt versterkt door te voorzien in zitgelegenheid.
- » Speeltoestellen hebben een natuurlijke uitstraling door het gebruik van hout en rustige kleuren.

## Meubilair en verlichting

- » In Mollenburg worden de standaard materialen van de gemeente Gorinchem toegepast.



> speelruimte begrensd door een lage haag



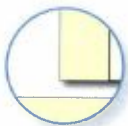
> speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling





**bouvvelden**

erfafscheidingen



### Bouvvelden en kavels

- » Mollenburg is opgebouwd uit negen bouvvelden. De kavelverdeling is flexibel, zodat ingespeeld kan worden op de marktvraag.



### Bouwvlakken en rooilijnen

- » Het bestemmingsplan geeft voor ieder bouwveld aan waar de bouwvlakken liggen. Alle hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- » De voorzijde van het bouwvlak is begrensd door een heldere rooilijn. Er zijn drie typen rooilijnen:

1,00m

- » **verplichte rooilijn** - rooilijnverspringing is niet mogelijk.

1,00m

- » **verplichte rooilijn** - een kleine rooilijnverspringing naar achteren van één of enkele woningen per blok is mogelijk, maar is niet verplicht.

1,00m

- » **flexibele rooilijn** - rooilijnverspringing naar achteren is mogelijk en zelfs wenselijk om variëteit in het straatbeeld te bevorderen.



### Voortuinen

- » In het bestemmingsplan zijn de minimale dieptes van de voortuinen vastgelegd. De diepte varieert per bouwblok, zodat een afwisselend en overwegend asymmetrisch straatprofiel ontstaat.
- » De voortuinen worden zoveel mogelijk groen ingericht om een goede infiltratie van regenwater te bevorderen.
- » Ondiepe voortuinen kunnen ook worden uitgevoerd als een 'Delftse stoep', passend bij de Oud-Hollandse stijl van de bebouwing. Een Delftse stoep is een smalle, (half)verharde strook op privégrond, tussen de voorgevel en het openbare terrein. Op de strook kan een bankje of bloembak worden gepast. Het onderscheid tussen privé- en openbaar terrein wordt aangegeven door de bestrating (afwijkend materiaal, kleur of verband).

### Oprit met garage

- » Garages worden zodanig gebouwd dat zij minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel staan en dat zij plaats bieden voor één auto op eigen terrein.
- » Per vrijstaande woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.



- > de gezamenlijke oppervlakte van alle bebouwing per kavel bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage maximaal 70% is



> voorbeeld van een halfverhard Delftse stoep



> een kleine rooilijnverspringing naar achteren van één of enkele woningen per blok zorgt voor een afwisselend straatbeeld

bouwvelden

**erfafscheidingen**

*Op alle overgangen tussen privé- en openbaar terrein wordt een erfafscheiding geplaatst. Dit zorgt voor een heldere begrenzing. De richtlijnen zorgen voor een eenduidige uitstraling van de erfafscheiding binnen Mollenburg.*



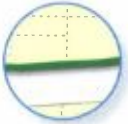
bouwwelden

erfafscheidingen



### Lage haag

- » Beukenhaag van 1,00 meter hoog.



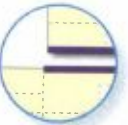
### Hoge haag

- » Beukenhaag van 1,80 meter hoog.



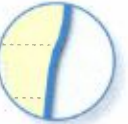
### Begroeid hekwerk laag

- » Gaashek van 1,00 meter hoog, begroeid met Hedera helix.



### Begroeid hekwerk hoog

- » Gaashek van 1,80 meter hoog, begroeid met Hedera helix.



### Tuin aan het water

- » Bij alle woonkavels die aan het water grenzen wordt een standaard, houten beschoeiing aangebracht.
- » Wanneer bewoners meer privacy wensen is een lage, groene erfafscheiding (haag of heesters) toegestaan.
- » Een houten vlonder is toegestaan, mits binnen de erfgrenzen.



**architectonische eenheden**

vormen en materialen

dakvorm

*Mollenburg zal als ruimtelijke eenheid herkenbaar zijn. Om diversiteit binnen de wijk te bevorderen is de woonbuurt verdeeld in architectonische eenheden.*



**architectonische eenheden**

vormen en materialen

dakvorm

### Drie eenheden

- » De ruimtelijke kwaliteit van de wijk wordt bepaald door een goede balans tussen samenhang en diversiteit. Daarom is Mollenburg verdeeld in drie architectonische eenheden. Binnen iedere eenheid wordt de bebouwing uitgewerkt als een samenhangend geheel.
- » het noordelijk deel (1) en het oostelijk deel (2) (voornamelijk rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen) - de woningen hebben één duidelijke hoofdvorm, maar verschillen van elkaar in kleur, kapvorm, nokrichting en afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de weg. Daarmee is er voor iedere woning een grote mate van keuzevrijheid (binnen een bepaald palet aan mogelijkheden), maar zal de buurt als geheel een eenheid vormen.
- » het zuidelijk deel en de strook tussen het westelijk en oostelijk deel van het plangebied (3) (voornamelijk vrijstaande woningen, incl. vrije kavels) - de woningen zijn allemaal unieke ontwerpen. Dat wil zeggen dat herhaling van dezelfde woning niet of nauwelijks plaatsvindt. Om de samenhang met de overige architectonische eenheden te garanderen, worden de woningen volgens hetzelfde palet aan materialen uitgevoerd.



architectonische eenheden

vormen en materialen

dakvorm



### Sfeer noordelijk (1) en oostelijk (2) deel

- » Voor de woningen in het noordelijk en oostelijk deel sluit de gemeente aan bij de Wooncollectie van BAM. Binnen de woonstijlen die hierbinnen worden onderscheiden past de Oud-Hollandse stijl goed op deze plek. De stijl sluit aan bij de omringende woonbuurten (heldere en duidelijk herkenbare hoofdvorm, duidelijke dakbeëindigingen, overwegend zadeldaken, gevels van overwegend baksteen), maar heeft tegelijkertijd voldoende bijzondere kenmerken om Mollenburg een eigen karakter te geven (verspringende voorgevelrooilijn, opvallende omlijstingen, wisselend kleurgebruik, kenmerkende dakkapellen). Doordat er tussen de individuele woningen voldoende variëteit zit in zowel kleur, hoofdropzet als detaillering, levert het geheel een aantrekkelijk en interessant straatbeeld op.
- » De uitstraling van de architectuur van het noordelijk en oostelijk deel dient dan ook gelijk te zijn aan de Oud-Hollandse stijl uit de Wooncollectie van BAM (of een architectuurstijl met overeenkomstige kenmerken en accenten). Nevenstaande sfeerbeelden zijn grotendeels afkomstig uit de Wooncollectie.

> sfeer noordelijk en oostelijk deel

architectonische eenheden

vormen en materialen

dakvorm



> sfeer zuidelijk deel

### Sfeer zuidelijk deel en middenstrook (3)

- » De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen (incl. vrije kavels) sluiten qua materiaal- en kleurgebruik aan bij het noordelijk en oostelijk deel, maar mogen unieke ontwerpen zijn, passend bij de Oud-Hollandse architectuurstijl.

### Materialisering

- » De materialisering van de woningen sluit aan bij de omringende woonbuurten, waar voornamelijk baksteen in beigetinten wordt toegepast.
- » Om de eenheid binnen Mollenburg te versterken worden alle gevels uitgevoerd in tinten van witte, beige en roodbruine baksteen.
- » De kleur van de steen kan per woning verschillen, zodat een afwisselend straatbeeld ontstaat.
- » Omlijstingen, bewegende delen en dakranden hebben een kleur die past bij de kleur van de gevel.
- » Aan- en bijgebouwen passen qua vorm, materiaal en kleur bij het hoofdgebouw. Bergingen kunnen ook in hout of kunststof materialen gebouwd worden, mits in neutrale tinten en passend bij het hoofdgebouw.



> referentiebeeld berging



> kleurenpalet gevels: tinten van wit, beige en roodbruin

architectonische eenheden

**vormen en materialen**

dakvorm

*Architectonische oplossingen voor hoekwoningen en belangrijke zichtlocaties geven de wijk karakter.*





## Hoekwoningen en accenten

- » Woningen die zich op de hoek van twee wegen bevinden, of op de hoek van een grote, openbare ruimte, oriënteren zich op beide zijden. Dit dient in de architectuur tot uiting te komen door de toepassing van ramen of een erker.
- » Woningen die zich op belangrijke zichtlocaties in de wijk bevinden hebben een **architectonisch accent**, bijvoorbeeld in de vorm van een gedraaide nokrichting, afwijkende gevel of een erker.

## Ritmiek

- » Het straatbeeld vormt een prettige afwisseling van woningen met dezelfde hoofdvorm, maar met variatie in de detaillering.
- » Het eigen karakter van de woningen wordt versterkt door bijvoorbeeld de toepassing van dakkapellen, een lichte verspringing in de voorgevelrooilijn, een gedraaide nokrichting, het al dan niet omkaderen van gevelopeningen, een afwijkende kleur gevelsteen, een verhoogde goot of doorgestoken topgevel.
- » Bij rijwoningen is een kleine verspringing in de voorgevelrooilijn, een gedraaide nokrichting of het toepassen van dakkapellen, een verhoogde goot of een doorgestoken topgevel gewenst. Max. één gedraaide nokrichting per blok van vijf woningen toegepassen.



> de ritmiek komt onvoldoende tot uitdrukking. Een gedraaide nokrichting, een verspringing in de voorgevelrooilijn of het toepassen van dakkapellen, een verhoogde goot of een doorgestoken topgevel is gewenst.

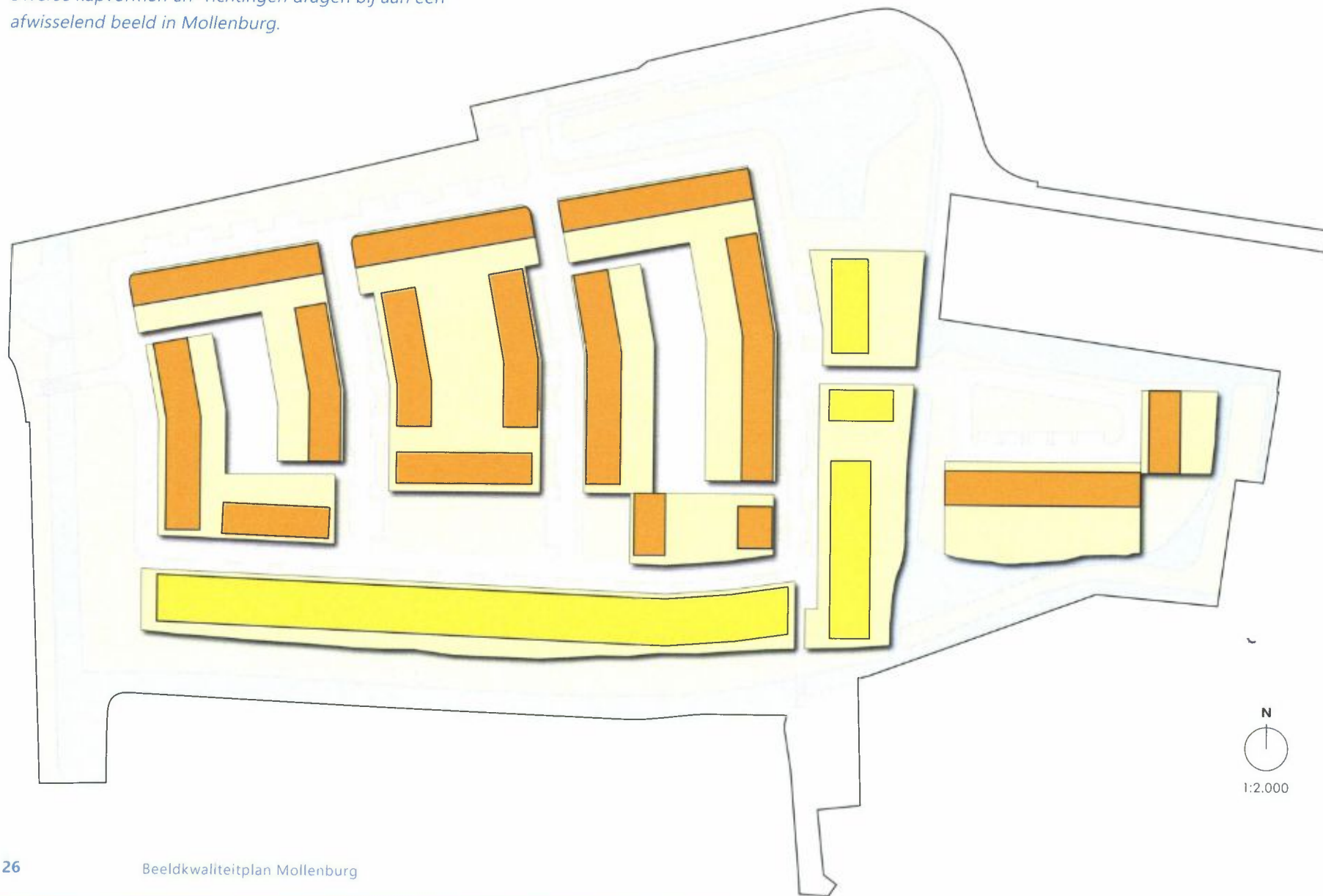


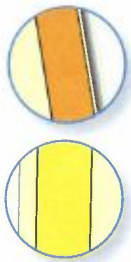
architectonische eenheden

vormen en materialen

**dakvorm**

*Diverse kapvormen en -richtingen dragen bij aan een afwisselend beeld in Mollenburg.*





## Dakvorm en -hoogte

- » De woningen langs de noordrand en in het middengebied bestaan uit twee woonlagen en een kap.
- » De vrijstaande woningen langs de randen bestaan uit twee woonlagen met of zonder kap of één woonlaag met een kap.
- » De dakvorm van de woningen sluit aan bij de omringende woonbuurten, waar voornamelijk zadeldaken worden toegepast. De hoofdvorm zal binnen Mollenburg dan ook een zadeldak zijn. Om afwisseling en keuzevrijheid te bevorderen zijn ook asymmetrische zadeldaken, lessenaarsdaken en platte daken toegestaan.
- » De goothoogte bedraagt maximaal 8 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter.
- » De nokrichting is vrij.

## Dakopbouwen

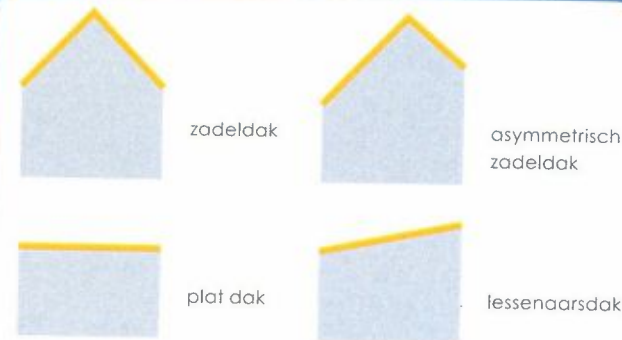
- » Wanneer dakopbouwen, zoals dakkapellen, worden toegepast op schuine daken is het belangrijk dat zij het beeld van het doorlopende dakvlak respecteren. Binnen een bouwblok hebben alle dakopbouwen dezelfde uitstraling.

## Materialisering

- » De daken hebben matte, antracietkleurige, betonnen dakpannen met een kwaliteit/uitstraling gelijk aan keramische pannen.

## Zonne-energie

- » De oriëntatie van veel woningen leent zich goed voor het plaatsen van zonnepanelen op de daken. Wanneer bewoners ervoor kiezen zonnepanelen op hun dak te plaatsen, worden deze op de dakpannen aangebracht. De hellingshoek van het dakvlak is daarbij het uitgangspunt.



> toegestane dakvormen



> zonnepanelen op het dakvlak, gelijk aan de dakhelling



> toegestane goot- en nokhoogte



> antracietkleurige, betonnen dakpan



> binnen een bouwblok hebben alle dakkapellen dezelfde uitstraling

S  
a  
b