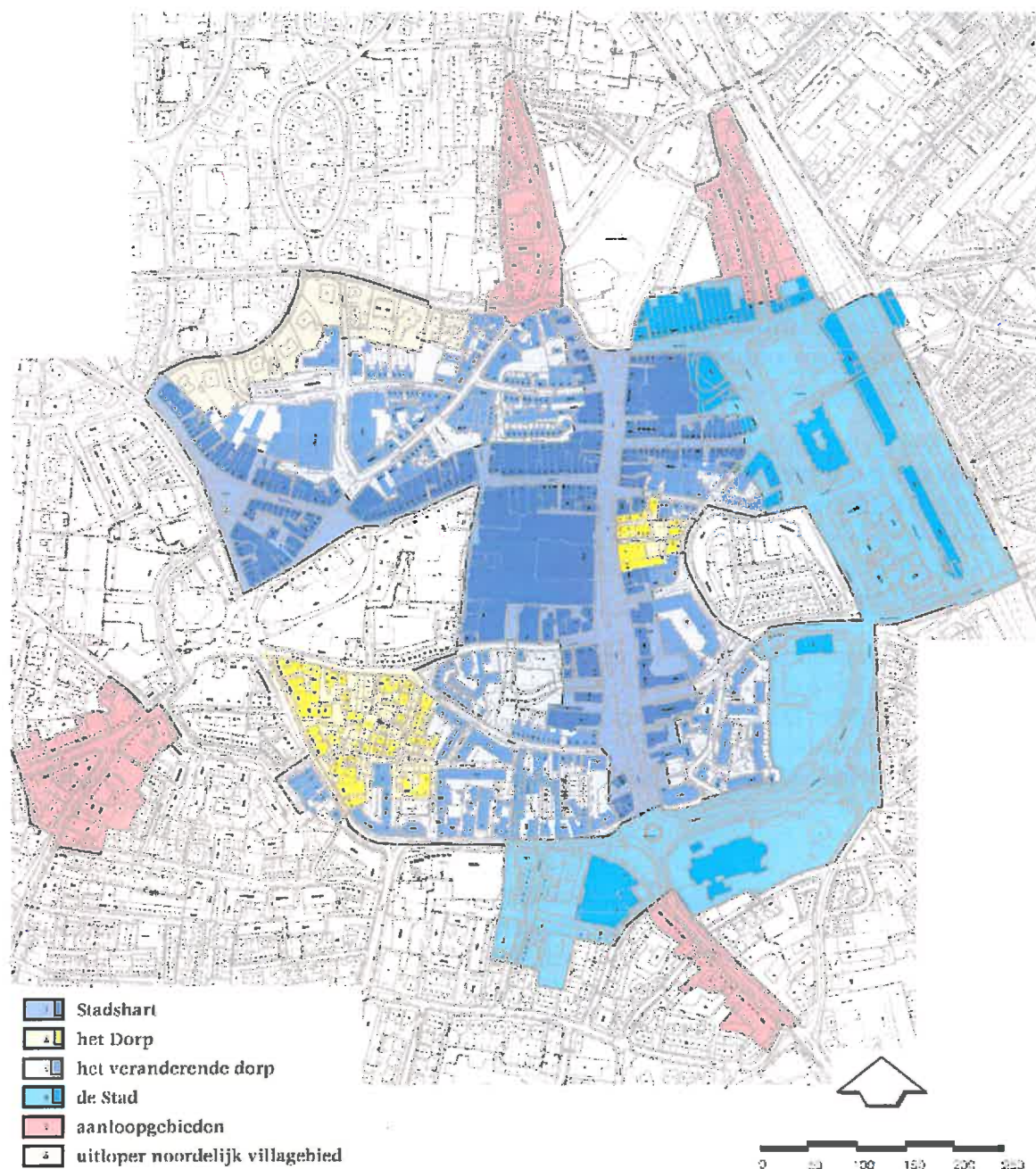


Stedenbouwkundige karakteristieken

De hieronder beschreven gebieden zijn aangegeven op onderstaande kaart.



Afbeelding Stedenbouwkundige karakteristieken

Het Stadshart

De bebouwing in dit gebied is grotendeels pandsgewijs gebouwd, maar de straatwanden zijn veelal gesloten met slechts hier en daar een kleine opening. De typologie is over het algemeen die van winkelwoningpanden in bouwhoogten variërend van twee tot drie bouwlagen veelal met verschillende kapvormen. Het gebied vormt ondanks enkele dissonanten een harmonieus en samenhangend geheel, met panden in verschillende bouwstijlen. De hoekpanden en de panden ter plaatse van brinken zijn veelal verbijzonderd (in architectuur, schaal of hoogte).

De begane grond van de winkelpanden vormt in de meeste gevallen geen eenheid met het pand, zodat in de winkelstraten eerder sprake is van een horizontaal doorlopende winkelplint met daarboven de afzonderlijke panden. De bebouwing aan de Groest kent een grote diversiteit aan typologie en schaal. Contrasten tussen de verschillende bebouwing is hier eerder regel dan uitzondering.

Het beleid is erop gericht de aanwezige karakteristiek met een grotendeels pandsgewijze bebouwing te behouden en zo mogelijk te versterken.

Schaalvergroting is mogelijk, mits sprake blijft van een perceelsgewijze bebouwing in een grote variëteit en in een facetmatig gekromde voorgevellijn. Bij brinken en op kruisingen heeft de bebouwing een bijzondere uitstraling (architectuur en/of schaal/bouwhoogte). De begane grond (de winkelpui) dient een eenheid te vormen met het pand, zodat een verticale geleiding per pand afleesbaar is.

Aan de Groest dienen de grote diversiteit en de contrasten tussen de bebouwing te worden gehandhaafd of versterkt.

Het Dorp

Kruissteeg – Laanstraat – Langestraat – Herenstraat

De stedenbouwkundige structuur in dit gebied kenmerkt zich door een ensemble van vrijstaande kleinschalige dorpsbebouwing op eigen erf met voortuintjes. De bebouwing bestaat uit 1 of 2 lagen voorzien van een kap.

Het beleid is erop gericht de beschreven karakteristieken te behouden en de bebouwing te restaureren. In nieuwbouw kan in het gebied worden voorzien ter invulling van open plekken (met name het bebouwen van bestaande parkeerterreintjes) en ter vervanging/herbouw van de niet meer te behouden oude dorpsranden. Deze nieuwbouw voegt zich qua uitstraling en karakteristiek naar de bestaande kleinschalige dorpsstructuur. Parkeervoorzieningen op maaiveld zijn niet gewenst. Deze dienen zo nodig ondergronds te worden gesitueerd.

Langs het noordwestelijk deel van de Langestraat (tussen Kerkbrink en Laanstraat) bestaat de bebouwing uit individuele winkel-woonpanden en een paar boerderijtypen. De bouwhoogte bedraagt 2 á 3 bouwlagen met soms forse kappen. Door de verspringende rooilijnen en hoekverdraaiingen worden de afzonderlijke panden in de Langestraat benadrukt en ontstaan 'plekken' in de straat. De bebouwing vormt in zijn geheel een duidelijk front naar de straat. Het beleid is erop gericht de beschreven karakteristieken te behouden.

Biersteeg e.o.

De structuur van het gebied kenmerkt zich door kleinschalige dorpsbebouwing, afwisselend vrijstaand of aaneen gebouwd. De gebouwen hebben elk een eigen uitstraling. De nog richting van de bebouwing is afwisselend haaks op of evenwijdig aan de straat. De verspringende rooilijnen en de eigen erven benadrukken het individuele karakter van de gebouwen.

De bouwhoogte bestaat uit 1 á 2 lagen met een kap. De panden hebben vaak een representatieve kopgevel. Het pleintje aan de Biersteeg vormt het hart van het gebied. De bebouwing richt zich op dit plein.

Het beleid is erop gericht de bestaande kleinschalige oude dorpsbebouwing en de dorps sfeer te handhaven. De in het gebied aanwezige horecafunctie mag de gevels niet wezenlijk aantasten (reclame).

Het Veranderende Dorp

Met name in dit gebied is het veranderingsproces van de binnenstad uit de aanwezige diversiteit aan bebouwing afleesbaar. Zo bevinden zich in dit gebied nog fragmenten van de oude dorpsbebouwing (Veerstraat zuidzijde), kleine complexen uit het begin van de 20e eeuw (Bussumerstraat, Veerstraat-noord, Spoorstraat), 30-er jaren complexen (brink Veerstraat - Herenstraat), grofschalige nieuwbouw (Veerstraat - Fabrikeursstraat) en recente nieuwbouwcomplexen met een beperkte schaalvergroting in de Bussumerstraat.

De stedenbouwkundige structuur van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de licht gekromde, relatief smalle straten (met uitzondering van de Langestraat). De nokrichting van de gebouwen zijn afwisselend haaks op en evenwijdig aan de straat. Er is sprake van verspringende rooilijnen.

Hoekpanden zijn vaak verbijzonderd. De bebouwing is een afwisseling van pandsgewijze verticaal gelede bebouwing en complexen van bebouwing die meer horizontaal zijn geleed.

Het beleid is erop gericht de beschreven karakteristieken en diversiteit te behouden. Behoud van karakteristieke oude dorpspanden (Veerstraat) en 30-er jaren complexen (Veerstraat - Herenstraat) is essentieel. Bij nieuwbouw is een beperkte schaalvergroting mogelijk. Nieuwbouw zal afwisselend pandsgewijs (onder andere hoekpanden) en in kleine complexen plaatsvinden, waarbij hoekpanden worden verbijzonderd in architectonische expressie, schaal en/of bouwhoogte. De bouwhoogte kan variëren van 2 tot 3 bouwlagen, incidenteel tot vier bouwlagen, met name bij de hoekpanden. In de Naarderstraat en in de Langestraat-oost zijn gelet op de grotere schaal in de omgeving hogere bouwhoogten toegestaan.

De Stad

Stationsstraat-noord

De bebouwing in deze straatwand is grotendeels pandsgewijs aaneengebouwd. De typologie is over het algemeen winkel-woonpanden in bouwhoogten variërend van 3 tot 4 bouwlagen met verschillende kapvormen of platte daken.

De hoekpanden met name bij de Koninginneweg zijn architectonisch verbijzonderd.

De begane grond van de winkelpanden vormt in een aantal gevallen geen eenheid met het pand, zodat hier en daar sprake is van een horizontaal doorlopende winkelpand met daarboven de afzonderlijke panden.

Het beleid is erop gericht de aanwezige karakteristiek met een grotendeels pandsgewijze bebouwing te behouden en zo mogelijk te versterken.

Schaalvergroting is mogelijk, mits sprake blijft van een perceelsgewijze bebouwing in een grote variëteit. Op de hoeken heeft de bebouwing een bijzondere uitstraling (architectuur en/of schaal/bouwhoogte) de begane grond (de winkelpand) dient een eenheid te vormen met het pand, zodat een verticale geleiding per pand afleesbaar is.

Schapenkamp – Stationsgebied

Het gebied ligt aan de rand van de binnenstad en vormt met nieuwe stationsgebouw, het busstation en de eerste fase van de voetgangerspromenade de toegangspoort vanaf het station naar de binnenstad.

De structuur van dit gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de langgerekte grootschalige ruimtes van de Schapenkamp, de zone taxibus – busstation en de spoorlijn. Deze structuur wordt benadrukt door de lange, horizontaal gelede gevels van het stationsgebouw en het in het verlengde hiervan aan het spoor gelegen kantoorgebouw.

Het beleid is erop gericht de grote schaalprongen uit het verleden qua bouwvolumes en grote openbare ruimtes voort te zetten. In het gebied kunnen de grootschalige functies worden ondergebracht welke van stedelijk en regionaal niveau van belang zijn. De schaal wordt hierop aangepast: bebouwing in een grotere dichtheid, in grotere bouwhoogtes, met grotere bouwvolumes dan in de rest van het plangebied en met openbare ruimtes van formaat.

De bebouwing in het stationsgebied (oostelijk van de Schapenkamp) bestaat uit grote, solitaire bouwvolumes, die alzijdig zijn georiënteerd, met bouwhoogten variërend van circa 20 meter tot hoogteaccenten tot 45 meter. Hoogteaccenten markeren zowel aan de noordzijde (hoek Schapenkamp - Stationsstraat) als aan de zuidzijde (bij de Beatrixtunnel) het stationsgebied. De gebouwen hebben een eigen identiteit en uitstraling.

Het beleid is er tevens op gericht een logische voetgangersroute (promenade) te realiseren tussen station en de Leeuwenstraat, de entree van de binnenstad. Om de entree in stedenbouwkundig opzicht te markeren zal ter plaatse van de kop van de Leeuwenstraat een markant gebouw worden gesitueerd. De bebouwing ten westen van de Schapenkamp vormt de westelijke begrenzing van deze brede 'boulevard' en vormt de overgang naar de Binnenstad. De bebouwing is hier meer gesloten dan aan de oostzijde van de Schapenkamp en is onderdeel van gesloten bouwblokken. De bouwhoogte bedraagt hier circa 20 meter, met name op de hoek met de Leeuwenstraat accenten in architectuur en hoogte (ca. 30 meter) op de hoeken, in de vorm van hoekpanden of ranke hoogteaccenten.

Schapenkamp-zuid – Prins Bernhardstraat tot aan de Vitus

De structuur van het gebied rond de Schapenkamp ten zuiden van de Prins Bernhardstraat wordt hoofdzakelijk bepaald door de hier zeer brede in een bocht lopende Schapenkamp. Het gebied kenmerkt zich door grote open ruimtes, welke met name terug te vinden zijn in de kruising met de Prins Bernhardstraat, de voormalige Vitusbegraafplaats en de aansluiting van het Achterom alsmede het aan de Schapenkamp gelegen speelterrein van de Aloysiusschool. Naar het westen toe wordt de Schapenkamp visueel langzaam smaller door de aanwezigheid van de monumentale Vituskerk met toren en schip aan de zuidzijde en het bestaande forse appartementencomplex bestaande uit meerdere bouwvolumes aan de noordzijde.

Aan de westzijde van de Schapenkamp is het resterende deel van de voormalige begraafplaats als een klein en slecht toegankelijke groene plek overgebleven.

Het beleid is er op gericht de zeer brede Schapenkamp als verkeersweg visueel en qua inrichting te versmallen en tevens een ruimtelijke relatie te leggen tussen de aan beide zijden gelegen delen van de oude Vitusbegraafplaats. Indien de Aloysiusschool de huidige locatie zou verlaten streeft de gemeente ter plaatse naar bebouwing van de locatie met woningen. Deze zouden moeten worden gerealiseerd in een wandvormige bebouwing langs de Prins Bernhardstraat en Schapenkamp bestaande uit verschillende fragmenten, die een rustig groen binnengebied (Vituspark) omsluit. De bouwhoogte kan variëren van 10 tot 20 meter, met een markant gebouw of hoogteaccent op de hoek Prins Bernhardstraat - Schapenkamp tot maximaal 35 meter.

Sint Vitus

Op de hoek van de Emmastraat en de Schapenkamp staat de Sint Vituskerk met pastorie en de Schaapskooi omgeven door een ruine biotoop. Aan de oostzijde staat hierop het parochiehuis Sint Annagebouw. Het rijksmonument Sint Vitus met zijn omringende biotoop wordt beschermd.

Gooiland e.o.

Het gebied wordt gedomineerd door het monumentale Gooilandcomplex en de toren van de Vituskerk met erf en tuin gelegen aan het Gooilandplein.

Naast het Gooilandcomplex bevindt zich een parkeerterrein, dat aan de zuidzijde ruimtelijk wordt afgeschermd met een langgerekt woongebouw.

Ten zuiden hiervan bevindt zich langs de Kapelstraat, Koningsstraat en Luitgardeweg een woongebied bestaande uit vrijstaande en aaneen gebouwde eengezinswoningen.

Het beleid is erop gericht om straatwanden langs de Langestraat en de Kapelstraat aan te helen met een gebouw met een eigen identiteit, maar dat de monumentale waarde van het Gooilandcomplex niet aantast.

Aanloopgebieden

In het bestemmingsplangebied bevindt zich aan de rand van de binnenstad een aantal overgangsgebieden. Dit zijn de winkel-aanloopgebieden in de Koninginneweg, de Emmastraat en de Vaartweg - Havenstraat.

Ten aanzien van de drie winkel-aanloopgebieden wordt gestreefd naar het handhaven van de bestaande bebouwingskarakteristieken. In de Koninginneweg en in de Emmastraat-zuidzijde betekent dit het handhaven van de complexgewijze bebouwing en in de Emmastraat noordzijde het handhaven van de vrijstaande bebouwing met ruime voortuinen. In de Vaartweg - Havenstraat is het beleid gericht op het handhaven van de bestaande pandsgewijze bebouwing.

In het gebied Koninginneweg-noord, Naarderstraat-noord, Honingstraat, Schoolstraat wordt ernaar gestreefd om de karakteristiek van de bestaande afwisseling van vrijstaande gebouwen, vrijstaande en geschakelde woningen te handhaven.

De O.L.V. Kerk aan de Koninginneweg wordt als monument en beeldbepalend pand met zijn omringende tuin gehandhaafd. Uitbreiding van bebouwing is hier niet gewenst.

Uitloper noordelijk villagebied

Ten aanzien van het aan de noordzijde van de binnenstad gelegen uitloper van het noordelijk villagebied langs het Melkpad en de Minister Hartsenlaan wordt gestreefd naar het in stand houden van de karakteristiek van het villagebied met bebouwing die bestaat uit vrijstaande villabebouwing in het groen. Teneinde het groene en open karakter van het gebied te waarborgen zijn aan parkeren op het voorterrein regels gesteld.

