

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwaarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

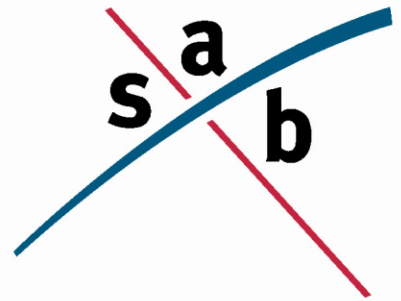
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



memo

aan: Bernice Bex
van: Krijn Lodewijks
c.c.: Thomas van der Zande
datum: 09 juli 2013
betreft: Cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse en advies Raadhuisstraat

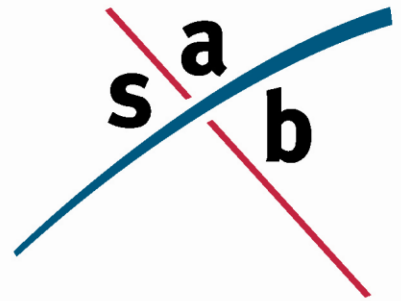
1. AANLEIDING

Vanuit de raad bestaat de wens om de functie van de bebouwing aan Raadhuisstraat 1-5 te veranderen naar wonen en detailhandel. Het pand op nummer 5 is hiervoor in de huidige situatie niet geschikt. Het voornemen is dan ook om dit pand te slopen en op die locatie nieuwe bebouwing te realiseren. Ten opzichte van de huidige situatie is daarbij een verruiming noodzakelijk, zowel in voorgevelrooilijn als goothoogte. De locatie bevindt zich binnen het beschermde stadsgezicht Naarden. Daarom heeft de gemeente behoefte aan advies over de mate waarin die verruiming plaats kan vinden, zodat de nieuwbouw stedenbouwkundig en cultuurhistorisch verantwoord ingepast wordt. Deze memo doet verslag van dat advies.

Daartoe gaan we in de memo eerst in op de ruimtelijke geschiedenis van Naarden. Daarbij hebben we gebruik gemaakt van de informatie uit de toelichting op het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht. Vervolgens beschrijven we de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de structuur en de bebouwing binnen het beschermde stadsgezicht. In paragraaf vier zoomen we in op de concrete planlocatie en analyseren we welke cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten daar aanwezig zijn. Het laatste onderdeel bevat het advies dat we - op basis van de behandelde ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke kenmerken en de locatieanalyse - over de verruimingsmogelijkheden voor Raadhuisstraat 5 geven.

2. RUIMTELIJKE GESCHIEDENIS NAARDEN

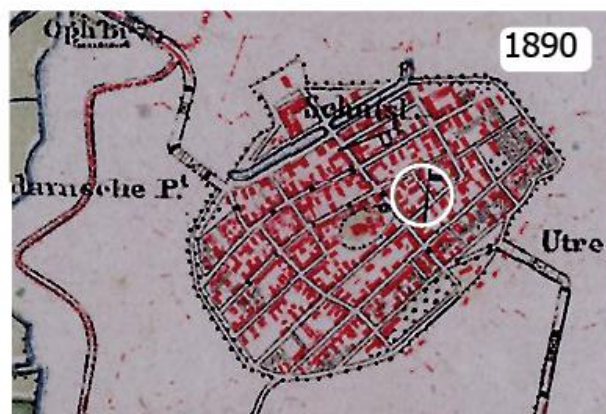
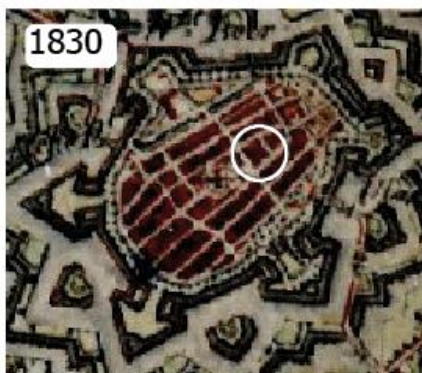
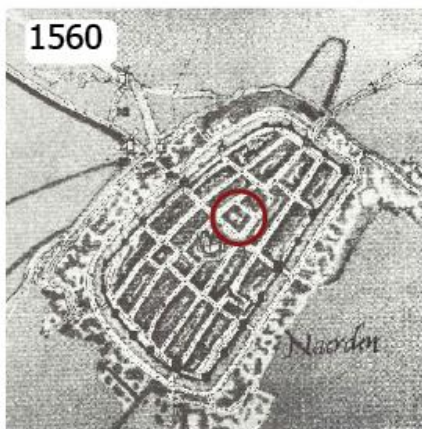
Naarden bevond zich oorspronkelijk op een andere locatie dan de huidige. Tijdens de Hoekse en Kabeljauwse twisten werd de oorspronkelijke stad in 1350 echter volledig verwoest. De locatie was vanwege de afkalving van de kust niet geschikt om de stad te herbouwen. Daarom werd Naarden op haar huidige locatie herbouwd, daar waar hoger gelegen zandgronden aansloten op de dijk langs de Zuiderzee. In 1355 kreeg deze nieuwe stad haar eerste ommuring, waarbij waarschijnlijk al meteen de omvang van het huidige bebouwde gebied binnen de vesting werd bereikt. Tot aan de 15^e eeuw groeide Naarden uit tot centrum van het Gooi, met als belangrijke activiteiten bestuur, rechtspraak, onderwijs, landbouw,



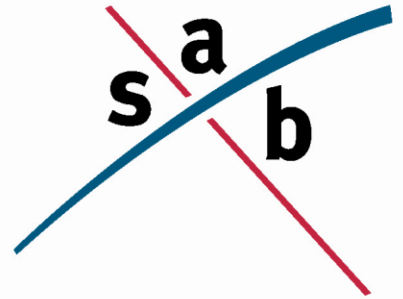
visserij en textielindustrie. In deze periode ontstond het stratenpatroon dat nu nog grotendeels aanwezig is binnen de vesting.

In de zestiende eeuw stagneerde de groei van Naarden en werden er delen verwoest door de Spanjaarden. Wel werd er nabij de planlocatie aan het einde van de zestiende eeuw het stadhuis opgericht. Van verdere groei is echter geen sprake meer. De veranderingen aan Naarden in de zeventiende eeuw betreffen dan ook voornamelijk de vestingwerken. Aan het begin van de zeventiende eeuw wordt de ommuring vervangen door een aarden wal met bastions. Nog ingrijpender zijn de vernieuwingen aan het einde van die eeuw, waarbij het huidige stelsel van hoofdwal met bastions, vestinggracht met ravelijnen, een tweede wal en een tweede vestinggracht ontstaat. In deze nieuwe vesting zijn er slechts twee verbindingen naar buiten, waardoor Naarden een geïsoleerd karakter krijgt. In de achttiende eeuw is er mede daardoor nauwelijks meer sprake van handel en nijverheid en verliest Naarden haar centrumfunctie op dat gebied.

In het begin van de negentiende eeuw raakt Naarden door bezetting en belegering verpauperd. In de loop van die eeuw raakt de stad haar centrumfunctie dan ook kwijt. De vestingfunctie wordt in 1926 opgeheven. De aanleg van de rijksweg zorgt ervoor dat er ook geen doorgaand verkeer meer door de vestingstad komt en Naarden krijgt definitief het karakter van een rustig vestingstadje. Daarbinnen worden in de jaren vijftig van de twintigste eeuw enkele braakliggende delen herbouwd, maar het merendeel blijft uit oorspronkelijke bebouwing bestaan.



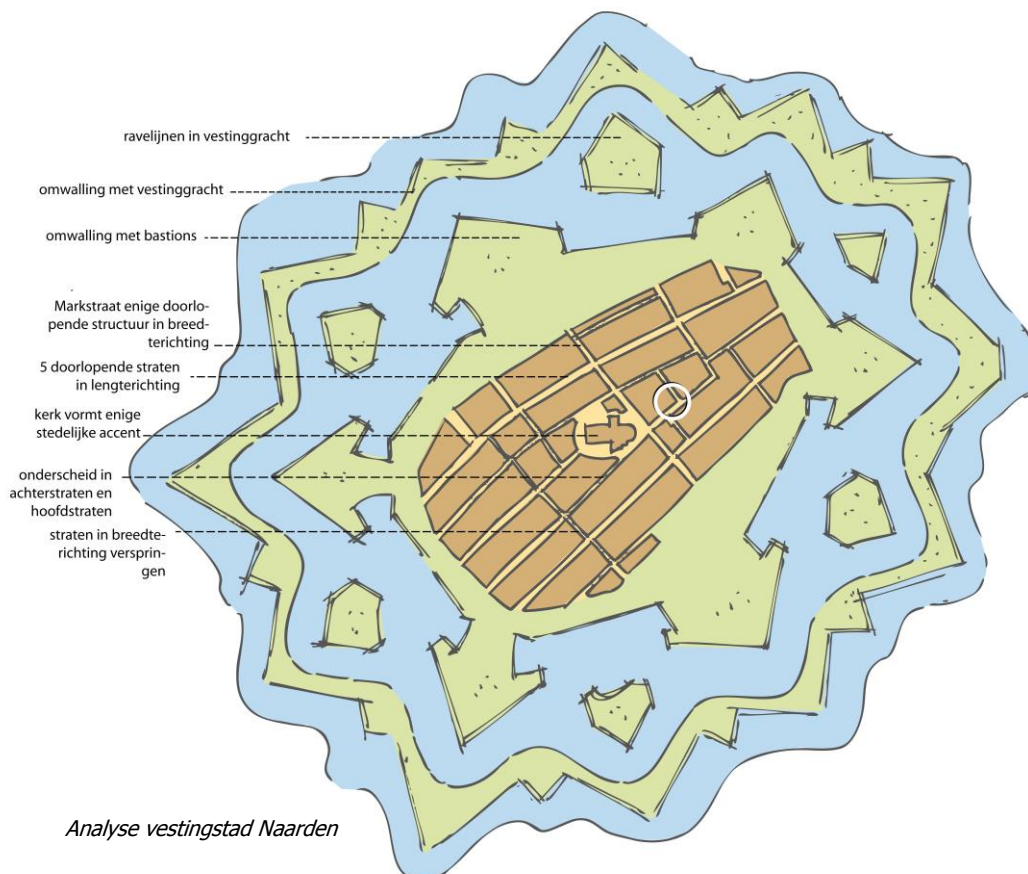
Ontwikkeling Naarden tussen 16^e en 19^e eeuw: stratenpatroon blijft grotendeels intact



3. KENMERKEN EN KWALITEITEN NAARDEN VESTING

structuur

In de voorgaande paragraaf is gebleken dat de ruimtelijke veranderingen in Naarden met name de omwalling betroffen en dat de structuur daarbinnen grotendeels onveranderd is gebleven. Naast de fraaie ligging van de uitgebreide vestingwerken in de open, groene ruimte vormt het oorspronkelijke stratenpatroon dan ook een belangrijke kwaliteit van het stadsgezicht. Dat stratenpatroon bestaat uit een aantal evenwijdige, doorlopende straten in de lengterichting van de vesting. Haaks daarop bevinden zich kortere straten die juist verspringen. De Marktstraat is de enige doorlopende straat in de breedterichting. Opvallend is dat er geen centrale open ruimte is binnen de structuur. De straten worden steevast begeleid door aaneengesloten bebouwing in een rooilijn direct aan de straat. Binnen die basis van één- tot tweelaagse bebouwing met steile kap, vormt de grote kerk het enige stedelijke hoogteaccent. De straten in de lengterichting van de vesting variëren; er zijn hoofd- en achterstraten. De hoofdstraten zijn relatief breed en opgebouwd uit vijf stroken (stoep, rabatstrook, rijbaan, rabatstrook, stoep). De achterstraten zijn smal en opgebouwd uit drie stroken (rabatstrook, rijbaan, rabatstrook)



SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwaarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

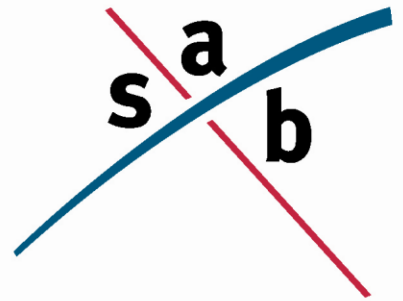
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven

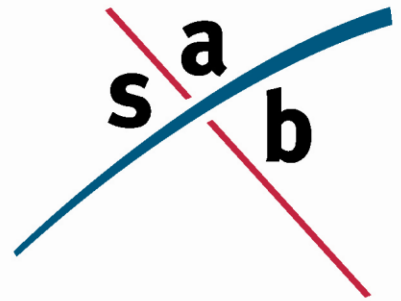


bebouwingsbeeld

Aan alle straten is er in hoofdzaak sprake van aaneengesloten bebouwing in een strikte rooilijn direct aan de straat. De straatwanden hebben een bouwhoogte van één, anderhalf of twee bouwlagen met daarop een steile kap. Veel van de panden in die straatwanden zijn oude panden (doorgaans uit de 18^e eeuw) en vertonen een goed bewaard gebleven historisch bebouwingsbeeld. Dat beeld bevat een grote mate van eenheid in materiaalgebruik, gevelindeling (formeel, regelmatige verdeling in traveeën, verticale gevelopeningen) en geveltype (topgevels en lijstgevels). Het bebouwingsbeeld varieert juist in kaprichting, gevelbreedte en goot- en nokhoogte. Deze variatie zorgt ervoor dat de panden binnen de straatwanden individueel herkenbaar zijn. De eenheid zorgt ervoor dat ze duidelijk onderdeel zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld.



Impressie bij omschreven structuur en bebouwingsbeeld

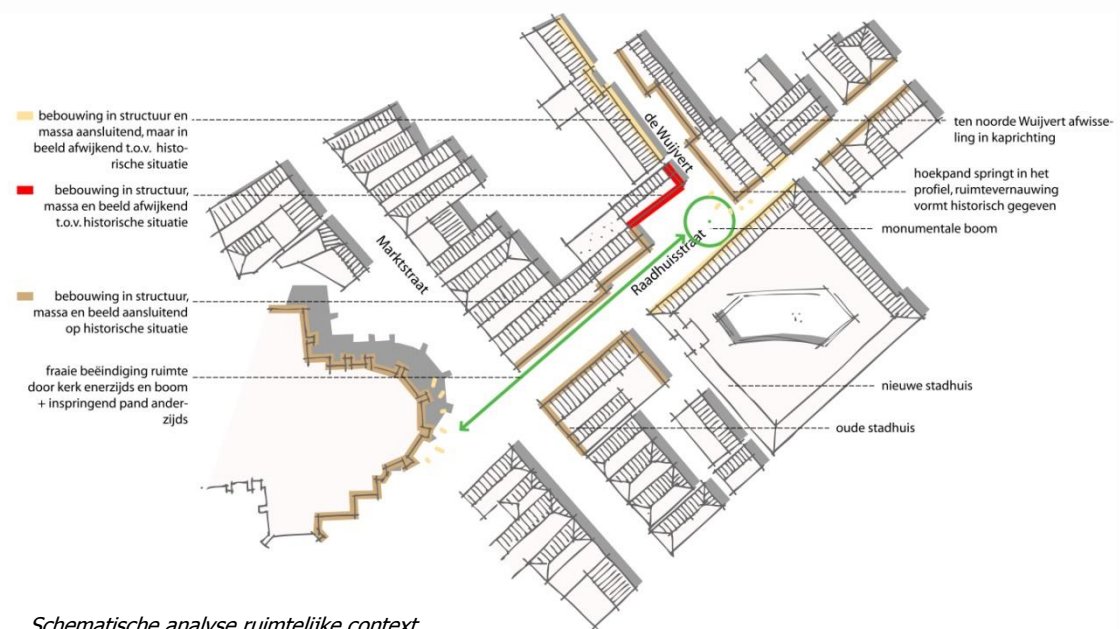


4. ANALYSE LOCATIE

structuur

De straat die nu Raadhuisstraat heet, was waarschijnlijk een achterstraat. In vergelijking met andere straten zoals de Kloosterstraat en de Gansoordstraat heeft de straat een smal profiel. Dit is met name te zien in het deel van de straat ten noorden van de Wuijvert. De naam Wijde Marktstraat, zoals de Raadhuisstraat vroeger heette, duidt erop dat de straat ten zuiden van de Wuijvert altijd een wat breder profiel heeft gehad. De historische kaarten bevestigen dit. Het "in het straatprofiel springen" van de bebouwing ten noorden van de Wuijvert is dus een belangrijk historisch gegeven. Ter hoogte van die inspringing bevindt zich ook een monumentale boom (stadslinde). Inspringing en boom samen vormen een fraaie verbijzondering in de structuur.

Ter hoogte van Raadhuisstraat 5 ligt de bebouwing echter nog verder teruggesprongen en is het straatprofiel dus nog ruimer. Dit is géén historisch kenmerk. Het pand uit 1980 heeft een rooilijn die circa zes meter naar achteren ligt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.



Schematische analyse ruimtelijke context

bebouwing

Aan de zijde van de planlocatie sluit de bouwmassa grotendeels aan op de hiervoor beschreven kenmerken van historisch Naarden. Op de hoek aan de brede hoofdstraat de Marktstraat is de bebouwing twee lagen hoog met daarop een steile kap. Verder de Raadhuisstraat in, is er sprake van één laag met kap. Daarbij is er ten zuiden van de Wuijvert stevast sprake van langskappen. Ten noorden van de Wuijvert vindt afwisseling met haakse kappen plaats. Het pand op nummer 5 wijkt in massa af van de aangrenzende panden. De goot is zeer laag in vergelijking met de historische panden waarvan de eerste laag vaak hoger is dan de verdiepingslaag. Het pand sluit hierdoor in massa niet aan op de historische bebouwing. Wat betreft het bebouwingsbeeld is er hetzelfde aan de hand; de panden op de hoek en ter

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwaarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

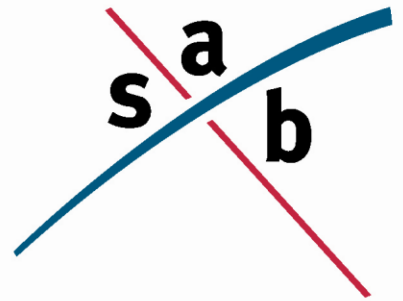
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven

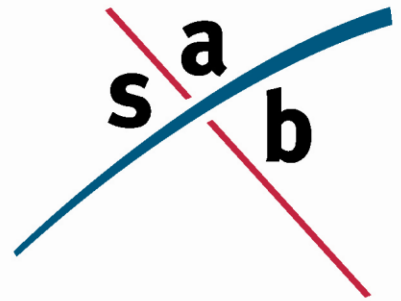


plaatse van nr 1 en 3 vertonen de hiervoor beschreven historische kenmerken, het pand op nummer 5 geenszins.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich het oude stadhuis (oorspronkelijk 1601) en het nieuwe gemeentehuis (1984). Het nieuwe gemeentehuis sluit in massa aan op de aangrenzende historische bebouwing. Wat vormtentaal betreft is het echter duidelijk een eigentijds gebouw. Het oude stadhuis zelf is een van de fraaie en bepalende exemplaren van de historische bebouwing binnen de vesting.



Impressie directe omgeving planlocatie



5. ADVIES & RANDVOORWAARDEN

Het voornemen tot verruiming van de rooilijn en de goothoogte is een uitgelezen kans om de structuur, de bouwmassa en het bebouwingsbeeld te herstellen. De paragraaf hiervoor toonde aan dat het pand op nummer 5 zowel in rooilijn, bouwmassa en bebouwingsbeeld niet conform de historische bebouwing is gerealiseerd. Sloop en nieuwbouw biedt de gelegenheid om dit te verbeteren. Dit kan in eerste instantie door aan voorzijde aan te sluiten op de rooilijn van het pand op nummer 3, en op de kopse zijde op de bestaande rooilijn aan de Wuijvert. Daarmee wordt het oorspronkelijke profiel hersteld. Ook blijft de kenmerkende ruimte met de verspringing en de monumentale boom bewaard.

Ten tweede kan verbetering in het beeld ontstaan door de nieuwbouw passend aan te sluiten op het pand van nummer 3. Daarbij is het zaak om niet in één lijn aan te sluiten, maar de goothoogte juist te laten verspringen. Een maximale goothoogte van circa 4,5 meter is daarbij passend. Hiermee wordt een lichte verhoging ten opzichte van het pand op nummer 3 bereikt (goothoogte circa 4m). Dit zorgt voor onderscheid en herkenbaarheid van het nieuwe pand binnen de straatwand, een kenmerk van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld. Met deze goothoogte kunnen er bovendien anderhalve bouwlaag worden gemaakt, waarmee de bebouwing geschikt is voor starterswoningen.

Een andere voorwaarde voor een passende aansluiting op de naastgelegen panden is de verplichte toepassing van een steile kap van minstens 50 graden. Een gevolg van de toepassing van een steile kap is een beperking van de woningdiepte. Een nokhoogte van 9m is hier passend. Bij een goothoogte van 4,5 meter en een steile kap is de maximale diepte daarom 8 meter. Een diepere woning zou namelijk leiden tot een te hoge nok.

Gezien de kenmerken van het bebouwingsbeeld van Naarden is er zowel een langskap als een haakse kap denkbaar. Gezien de direct aangrenzende panden van nummer 1 en 3 en de breedte van het nieuwe pand, is een langskap de meest logische keuze. Wanneer voor een haakse kaprichting gekozen wordt, of voor een combinatie van langs- en dwarskap, dient het pand in twee delen opgeknipt te worden.

Tenslotte kan er gedacht worden aan het loskoppelen van het nieuwe volume ten opzichte van het oude pand ernaast. Dit hoeft niet letterlijk te gebeuren, maar kan bijvoorbeeld door een (glazen) verbindingselement te maken. Hiermee kan er een subtiel eigentijds contrast met de historische bebouwing gemaakt worden, terwijl het hoofdvolume toch volledig op het historische beeld geënt is.

Een aandachtspunt is de nabijheid van de woning aan de achterzijde. Het verruimen van de goothoogte en de functieverandering tot wonen, hebben invloed op de privacy van het pand aan de Wuijvert 1. Dat pand heeft weliswaar een blinde kopgevel zodat de nieuwbouw vanuit de woning niet zichtbaar zal zijn. De nieuwbouw bevindt zich echter ook ter hoogte van de achtertuin van dat pand. Het is daarom passend om niet tot de erfgrans te bouwen. Dan zou de achtergevel van de nieuwe woning namelijk direct aan het achterpad grenzen en te ervaren zijn vanuit de achtertuin van de bestaande woning. Ook daarom is de De

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

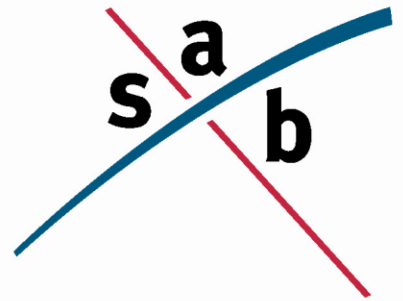
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



maximale woningdiepte 8 meter. Bij deze woningdiepte (acceptabele maat voor een starterswoning) ontstaat er inclusief het achterpad circa 3,5 meter onbebouwde ruimte tot de bestaande achtertuin. Dit is een passende afstand in het compacte centrum van Naarden.

