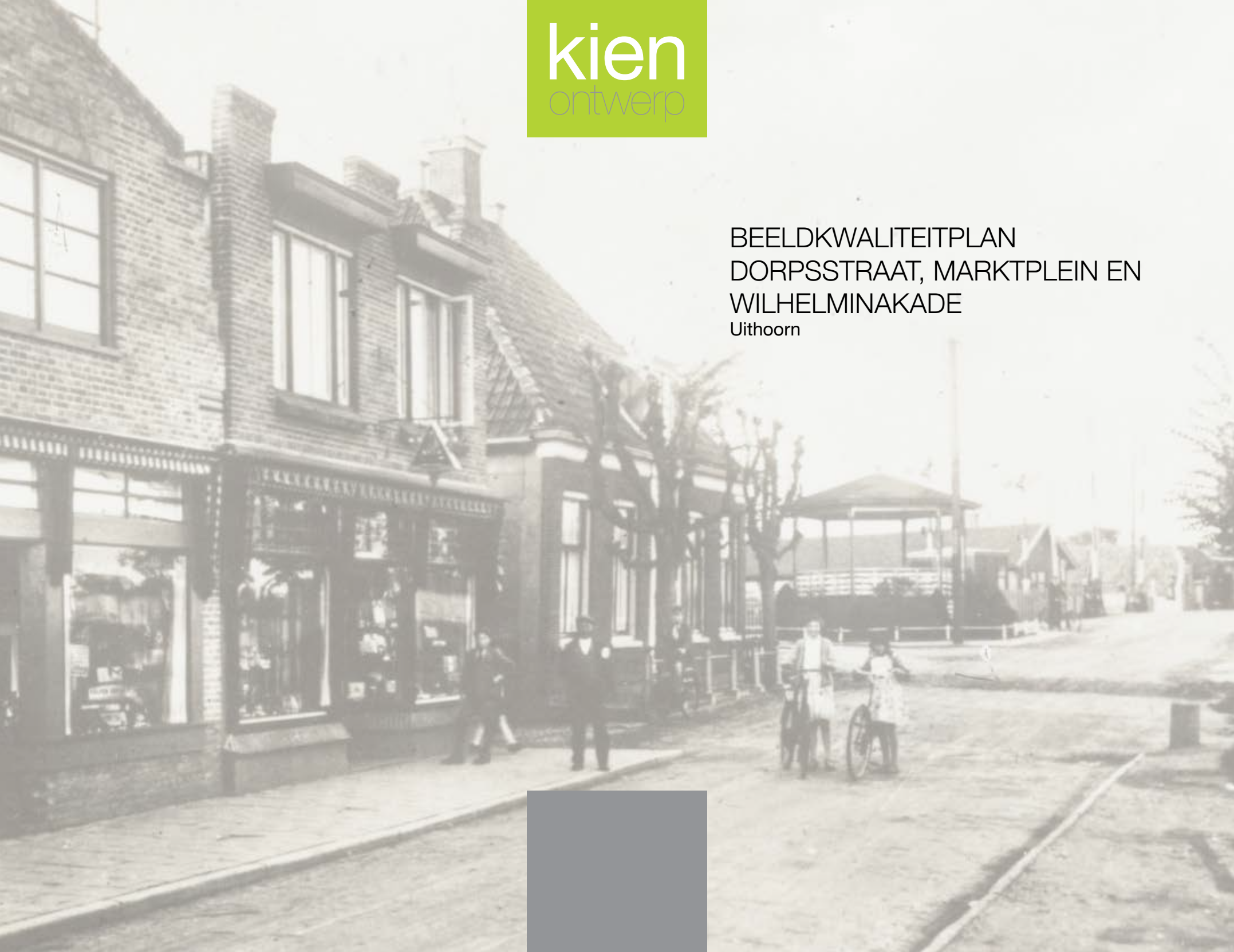


BEELDKWALITEITPLAN
DORPSSTRAAT, MARKTPLEIN EN
WILHELMINAKADE
Uithoorn





Titel	Beeldkwaliteitplan Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade, Uithoorn
Opdrachtgever	Gemeente Uithoorn
Status	Eindrapport
Datum	15 januari 2013
Projectnummer	031.01
Projectteam	Gereon Bargeman Daniël Grootendorst Philip Kortès
Uitgegeven door	kien ontwerp

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

BEELDKWALITEITPLAN
DORPSSTRAAT, MARKTPLEIN EN
WILHELMINAKADE
Uithoorn



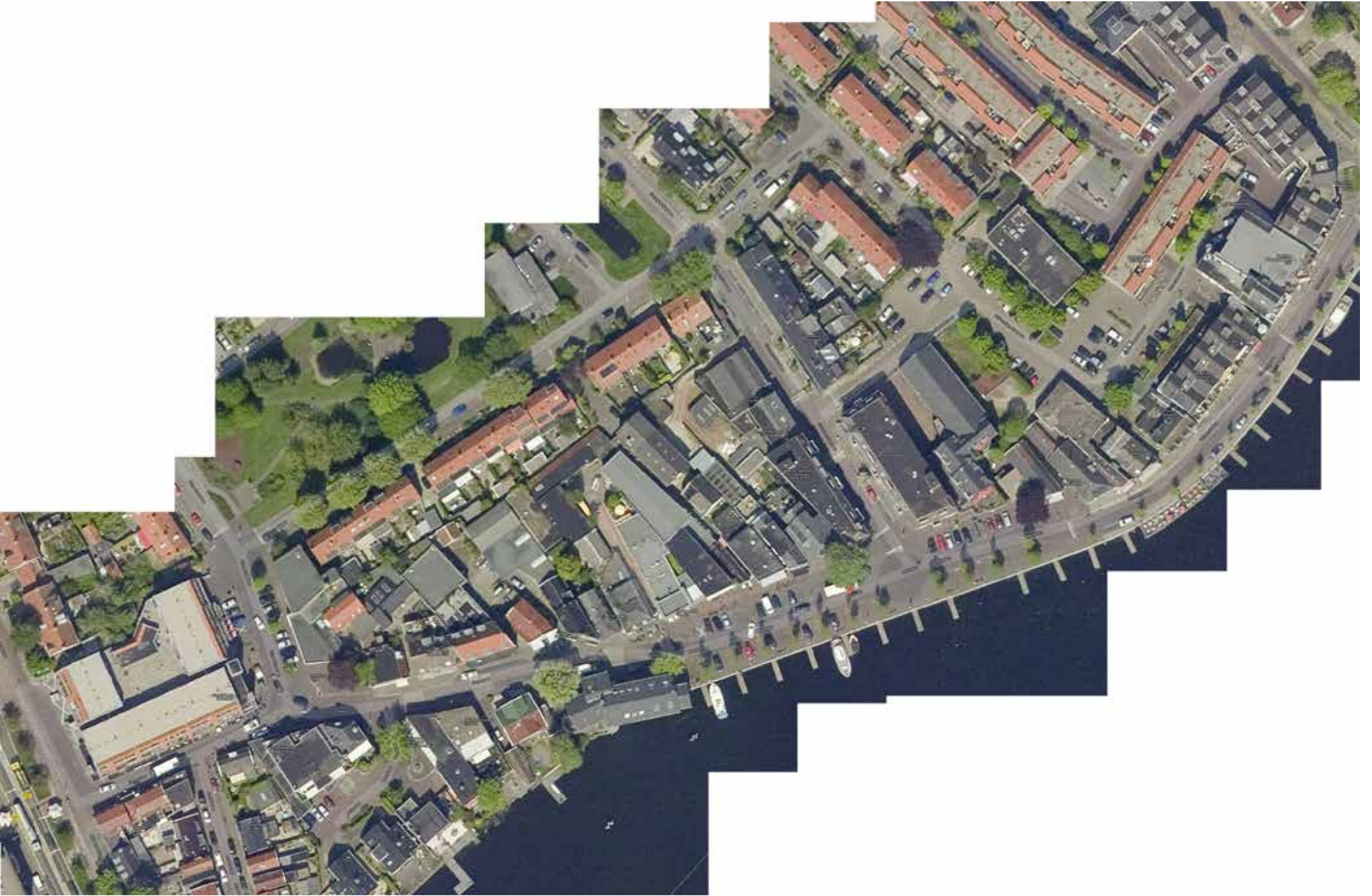
INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
2. Inventarisatie en analyse	13
3. Beleid	31
4. Stedenbouwkundige verkenning	47
5. Beeldkwaliteit	57
5. Conclusies en aanbevelingen	71



1 INLEIDING







Plangrens

Plangebied

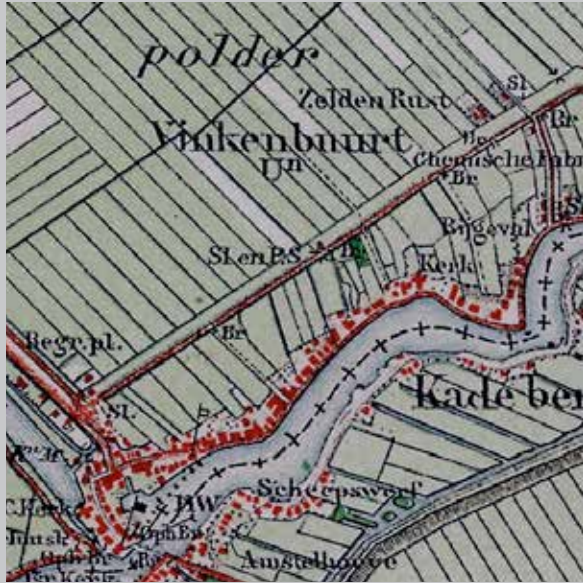
Het plangebied omvat de bebouwing aan de zuidzijde van de Dorpsstraat vanaf de Amstelstraat en aan de noordzijde vanaf de Prinses Irenelaan, en de bebouwing aan het Marktplein en de Wilhelminakade. De bebouwing aan de Oranjelaan en de Willem-Alexanderpoort staat niet in het plangebied, maar heeft wel een directe relatie met de mogelijke ontwikkeling in het plangebied. Het deel van de Dorpsstraat bij de N201 wordt buiten beschouwing gelaten. De daar aanwezige bebouwing wordt betrokken bij de planontwikkeling in dat gebied na de omlegging van de N201.

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad het Masterplan dorpscentrum 2010-2030, Uithoorn aan de Amstel vastgesteld. Dit masterplan schetst op hoofdlijnen op welke wijze het centrum van Uithoorn zich kan ontwikkelen nadat de N201 is omgelegd. Voor het dorpscentrum is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld en in juni 2012 ter visie gelegd. In de reacties hierop zijn verschillende aspecten naar voren gekomen die nader onderzoek vergen. Een van die aspecten is de wens van de ondernemers om hun bedrijfsgebouwen hoger te maken en naar achteren uit te breiden. Dit om de functionaliteit van de gebouwen te verhogen en de beeldkwaliteit te verbeteren.

Als reactie op deze wens is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd naar de eventuele gevolgen ervan op het ruimtelijk beeld en de leefkwaliteit in de omgeving. Aansluitend op de mogelijke verandering in massa zijn ook regels opgesteld die de gewenste beeldkwaliteit voor dit deel van het centrum bewaken. Deze regels komen onder andere voort uit het Beeldkwaliteitskader Dorpscentrum Uithoorn van oktober 2009 en het masterplan voor het dorpscentrum.

Zowel de stedenbouwkundige verkenning als het beeldkwaliteitplan vormen input voor het proces van het bestemmingsplan om naast ontwikkelingsruimte ook een verhoging van de beeldkwaliteit te krijgen. Dit beeldkwaliteitplan wordt vervolgens gekoppeld aan het bestemmingsplan en vormt samen met de criteria uit de welstandsnota het toetsingskader voor bouwplannen voor de welstandscommissie.

De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen ambitie is hoog en sluit aan op het beleid uit het Beeldkwaliteitskader en Masterplan dorpscentrum 2010-2030. De doelstelling om een kwalitatief hoogwaardig en dorps beeld te creëren in een goed functionerend centrum staat centraal in dit rapport. Naast ontwikkelingsruimte voor ondernemers schept het heldere kaders voor de gewenste beeldkwaliteit.



1905



1919



1928



1949



1959



1969

ONTSTAANSGESCHIEDENIS



Verdwenen dorpsbeeld aan de Amstel



Kruising Dorpsstraat en Prinses Irenelaan



Wilhelminakade bij het station

Het oorspronkelijke landschap rond Uithoorn bestond uit veengebied, waar beken en rivieren doorheen kronkelden o.a. de Amstel en het Zijdelmeer. Het gebied aan weerskanten van de Amstel was moeilijk te door kruisen. Men verplaatste zich per boot of liep over de hoger gelegen wallenkant van de veenstromen. Met het ontginnen van de moeraslanden werd het veengebied aantrekkelijk voor bewoning. Boeren en vissers vestigen zich aan de oever van de Amstel. Later is langs de oevers een dijk aangelegd.

De basis van Uithoorn is ontstaan in de middeleeuwen als Ute Hoirne ('uithoek') op het kruispunt van de Amstel en het Zijdelmeer. Het omliggende landschap was nat en ruig. Ver van de 'bewoonde' wereld ontstond op een zandrug langs de Amstel een kleine nederzetting met bebouwing langs het water, het haventje en rond Het Rechthuis, en een molen met twee sluizen nabij de dam tussen het Zijdelmeer en de Amstel. Deze historische kern van Uithoorn ligt ter plaatse van het huidige brughoofd van de N201. De inham van het haventje 'de Kil' is met de aanleg van deze weg verdwenen.

Door de klink van het veen, ontstond een steeds groter hoogteverschil tussen het veengebied en de oevers van de waterlopen (de bovenlanden, het huidige veenweidegebied). De landerijen werden te nat om te bewerken, veenplassen in het gebied werden steeds groter. Met de aanleg van dijken werd het bewoonde land beschermd. Langs de Amstel ontstaat meer bebouwing.

Ook rond de 'Thamer watermolen' met twee sluizen was het goed handeldrijven via de rivier de Amstel. Hier werd in 1663 een nieuwe kerk in gebruik genomen. In 1834 werd de huidige Thamerkerk in neoclassicistische stijl gebouwd. De dijkweg aan de Amsteloever nabij de kerk was bebouwd met aardige individuele huizen bewoond door welgestelde dorpelingen. Na 1900 transformeert het oude buurtschap Thamen-aan-de-Amstel door de vestiging van de Cindu meer naar een 'fabriekswijk', met het bedrijf de Cindu als een van de beeldbepalende panden aan de Amstel.

Tot aan de komst van de spoorlijn vond de ontwikkeling van het dorp vooral langs de Amstel plaats. Met de aanleg van de spoorlijn en het station Rijksweg bij de Amstel (ca. 1915) ontstond er langs de Stationsstraat een concentratie van bebouwing. De spoorlijn kreeg al spoedig een dwars lijntje naar de oude melkfabriek. De werknemers van de NS en de melkfabriek vestigden zich met name in de Burgemeester van Meetelenstraat. De loop van de spoorlijn is in het tracé van de huidige busbaan nog herkenbaar.

In de negentiende eeuw, door de opkomst van enige (chemische) industrie, kreeg Uithoorn een economische impuls,

waardoor de eerste woonwijken achter de lintbebouwing zijn ontstaan. Na 1900 transformeert de huidige Vinckebuurt, net als Thamen-aan-de-Amstel, steeds meer naar een 'fabriekswijk', met de vestiging van een groot aantal bedrijven en industrieën.

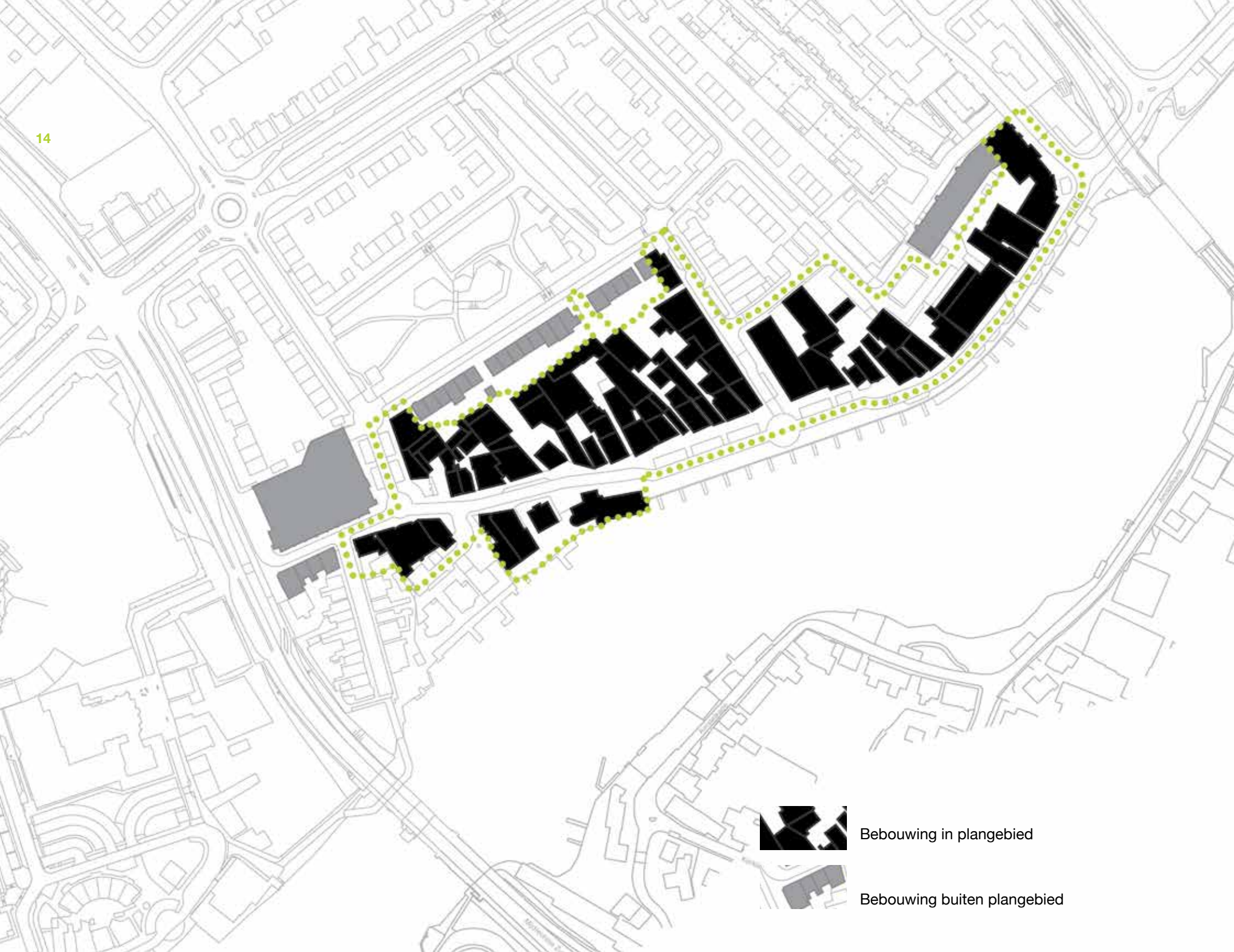
De Thamerweg is van oorsprong een agrarisch pad in het weien hooiland van de polder, een polderdijk van de achtergelegen Thamerpolder. Hierlangs was sporadisch (agrarische) bebouwing gelegen. Met de groei van Uithoorn verdichtte de bebouwing langs de weg. De aanleg van het Oranjepark en de bouw van de huizen aan de Thamerlaan dateren uit eind jaren 30.

Met de voltooiing van de provinciale weg kwam de ontwikkeling van Uithoorn pas goed op gang. Veel werknemers uit de regio konden in Uithoorn een woon- of werkplek vinden, waardoor het dorp zich in hoog tempo ontwikkelde. Tussen de spoorlijn, Thamerweg, Amstel en N201 ontstond de volgende uitbreidingswijk van Uithoorn, het Oude Dorp. De N201 volgt de oorspronkelijke landschappelijke structuur slechts gedeeltelijk. Veel historische structuren en elementen gingen verloren: de oude houten brug werd vervangen door de nieuwe brug, het binnenhaventje 'De Kil' is hiervoor gedempt. De tuinen van de huizen aan de 'Schans' en de huizen in de Amstelstraat grensden niet meer aan het water. De Schans, van oudsher de doorgaande route, werd een achterafstraat.

Bij de ontwikkeling van Vinckebuurt en het Oude Dorp waren de patronen van de droogmakerijen leidend. In de jaren 50 ontstond de wijk Thamerdal volgens de tuindorpedachte. Hierna werden de wijken Zijdelwaard (jaren 60) en de Legmeer (jaren 70) aangelegd. Hierbij ontstond ook het centrum Zijdelwaardplein, het tweede winkelgebied van Uithoorn. De wijken hebben elk hun eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerpprincipes uit de betreffende ontwikkelingsperiodes. Dit heeft wijken doen ontstaan die niet specifiek Uithoorns zijn. De wijken uit de verschillende periodes geven wel een mooi totaalbeeld van de ontwikkeling van de stedenbouw ten aanzien van de tuinstadgedachte. Aan het eind van de vorige eeuw is Meerwijk ontstaan. Na 2000 is gestart met de laatste grote uitbreidingslocatie: Legmeer-West, waarmee de grotere uitleglocaties van Uithoorn volledig benut zijn. Parallel aan de ontwikkeling van de woningbouw is langs de Amstel de bedrijvigheid uitgebouwd, waardoor nu een deel van de Amsteloever door industrie bezet wordt. Na 1945 werd het sluisje naar het Zijdelmeer afgebroken nadat al het water achter de kerk was gedempt. Nabij de kerk ontstond begin jaren 80 het nieuwe winkelcentrum aan het Amstelplein en aan de kop van het Zijdelmeer ontstond een nieuw gemeentehuis; enorme complexen zonder enige interactie met het oude centrum. (Uit: Beeldkwaliteitskader 2009)



2 INVENTARISATIE EN ANALYSE



Bebouwing in plangebied



Bebouwing buiten plangebied

2 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Bebouwing en rooilijn

In het plangebied vallen bij de bebouwingsstructuur drie dingen op:

1. De bebouwing kent een grillige structuur

De grillige bebouwingsstructuur komt voort uit een verkavelingspatroon dat deels gebaseerd is op de ontginningsrichting van het achterland en deels haaks ligt op het verloop van de Amstel. Dit leidt soms tot een gevel die parallel aan de weg ligt maar schuin ten opzichte van de verkavelingsrichting en soms tot een gevel die haaks ligt op de verkavelingsrichting en niet parallel aan de weg. Deze afwisseling leidt tot een grillig verloop van de rooilijn waarbij er van west naar oost kleine verspringen in de positie van de voorgevel naar voren zijn. Soms zijn er grotere sprongen in de rooilijn. Juist hier ontstaan in de openbare ruimte de voor Uithoorn kenmerkende plekken.

De bebouwing aan de Dorpsstraat, het Marktpllein en de Wilhelminakade is duidelijk op de weg gericht en vormt aan de noordzijde een herkenbare bebouwingwand. De bebouwing achter deze wand is niet zichtbaar en alleen via smalle stegen in de wand te bereiken.

De hoeken van de Dorpsstraat – Prinses Irenelaan, Marktpllein – Koningin Julianalaan en Wilhelminakade – Stationsstraat zijn allemaal bijzonder.

De hoek bij de Prinses Irenelaan is onbebouwd en vormt met de grote boom een bijzondere plek aan de Dorpsstraat. De plek kent geen goede omsluiting met bebouwing. De bebouwing aan de Prinses Irenelaan is één bouwlaag hoog en aan de zijde van de Dorpsstraat richt een zijgevel zich naar de plek. Tussen deze bebouwing zit een toegang naar het achterterrein.

De hoeken bij de Koningin Julianalaan zijn gesloten. De oriëntatie op de westelijk hoek is duidelijk op het Marktpllein gericht. De oostelijke hoek kent geen duidelijke oriëntatie. De bebouwing is hier drie bouwlagen met een afgeplat schilddak.

De hoek bij de Stationsstraat wordt vormgegeven door een groot wooncomplex uit de jaren 80 waarbij de hoek is afgeschuind. Deze afgeschuinde hoek heeft een symmetrische opbouw met in het midden een bouwvolume van drie lagen met een schildkap met hoge kopgevel.



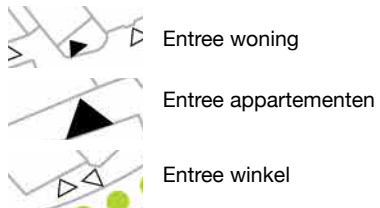
Verkavelingsstructuur



Dakaanzicht



Oriëntatie gevels



Entrees gebouwen



Ruimtelijke analyse

2. Er is een hoog bebouwingspercentage

De kavels zijn voor 65% bebouwd. Voor een dorpse omgeving is dat relatief hoog. Dit hoge percentage wordt vooral veroorzaakt door het deels bebouwd zijn van de binnenterreinen en bebouwing op het middenterrein heeft geen invloed op de beleving vanaf de openbare ruimte. Het bestemmingsplan laat gemiddeld een hoger percentage toe.

3. Aan de zuidkant van de Dorpsstraat is een veel lossere structuur dan aan de noordkant

De bebouwing aan de noordzijde van de betreffende wegen vormt een herkenbare, doorgaande structuur. De bebouwing aan de zuidzijde tussen de Amstelstraat en de Prinses Irenelaan vormt ook een aaneengesloten front, maar door de beperkte lengte en grote diversiteit in bebouwing en uitstraling wordt dat niet zo ervaren. Ten oosten van de Prinses Irenelaan staan drie zelfstandige bouwvolumes vrij in de ruimte. Dit zijn het gebouw met Naaimachines Joh. Piet Handwerken en Sijbrants & Van Olst, woonhuis Sjalom en het voormalige gemeentehuis. Deze lossere structuur leidt de komst van de Amstel als open ruimte in. Richting de Amstel staan de gebouwen steeds verder uit elkaar maar worden ze steeds groter. De positie van het voormalige gemeentehuis aan de Amstel en de beleving van de openheid van de Amstel zijn daarom extra bijzonder.

Oriëntatie en entrees

De bebouwing in het plangebied is in alle gevallen goed op de openbare ruimte georiënteerd. De entrees dragen bij aan deze oriëntatie. Veel boven de winkel gelegen woningen zijn bereikbaar via de winkel. In sommige gevallen kent de woning een eigen entree aan de straat. Bij de oostelijke hoek van de Koningin Julianalaan en het Marktplaatsplein is een afwijkende situatie te zien. De entree van de winkel ligt 'om de hoek' aan de Koningin Julianalaan en de entree van de woningen ligt aan het Marktplaatsplein. Ondanks de etalages aan het Marktplaatsplein zorgt dit voor een onderbreking van de winkelstructuur.

Bebouwingshoogte en stijkenmerken architectuur

De bebouwing in het plangebied kent veel verschillen in bouwhoogtes. Op de kaart op de volgende pagina zijn de bouwhoogtes van de gebouwen weergegeven.

- De eenlaagse bebouwing zonder kap is vooral te vinden in het middegebied. Alleen op de hoek bij de Prinses Irenelaan grenst een gebouw van één laag zonder kap aan de openbare ruimte. Het beeld van deze bouwhoogte laat zich vooral kenmerken door bijgebouwen en aanbouwen.
- De bebouwing met één of anderhalve laag met een kap is zeer beeldbepalend voor het dorpse karakter van het centrum Uithoorn. Het betreft vooral de bebouwing van voor 1930.
- De bebouwing van twee lagen zonder kap vormen in het beeld een belangrijke schakel in de diversiteit. Zowel bebouwing uit de jaren 50 als hedendaagse/eigentijdse bebouwing valt in deze categorie.
- De gebouwen met twee lagen en een kap zijn zeer divers qua architectonische expressie en zijn gerealiseerd in veel verschillende bouwperiodes. Het beeld is over het algemeen sober.
- De gebouwen van 2,5 tot 3 lagen met een kap zijn zeer eenduidig herkenbaar en worden gevormd door de wooncomplexen uit de jaren 70-80. De schaalgrootte van de gebouwen, het gebruik van lichte baksteen, uit de gevel stekende balkons, plaatmateriaal op de gevel, (afgeplatte) zadeldaken en arcades vormen kenmerken van deze complexen.





1 bouwlaag plat



2 bouwlagen plat



1 bouwlaag met kap



2 bouwlagen met kap



1 hoge bouwlaag met kap



3 bouwlagen met kap



Dorpsstraat zuidzijde



Dorpsstraat noordzijde

Marktplein



Koningin Julianalaan westzijde

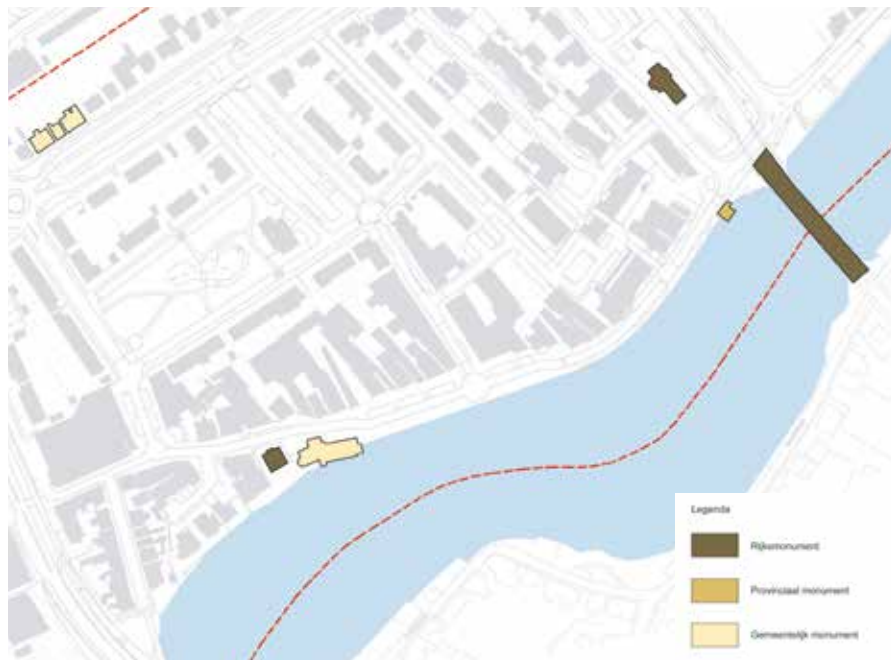


Koningin Julianalaan oostzijde



Marktplein

Wilhelminakade



Monumenten (uit: Masterplan Dorpscentrum Uithoorn 2010-2030)



Stationsstraat



Willem-Alexanderpoort (oostzijde)

De huidige gevelwanden kenmerken zich door gebouwen uit verschillende bouwperiodes. In deze analyse zijn deze bouwperiodes beschreven. De menging wordt positief gewaardeerd. De ene bouwperiode kent meer uitgesproken architectuur, en is daarmee herkenbaarder, dan de andere periode en bijbehorende architectuur. Vooral de herkenbaarheid van de tijdsgebonden architectuur en de afwisseling wordt gewaardeerd. Dit staat los van de persoonlijke voorkeur voor de ene of de andere stijl.

De volgende bouwperiodes met herkenbare architectuur worden positief beoordeeld en passen bij het dorps karakter van Uithoorn en bij de beeldkwaliteits-eisen uit dit beeldkwaliteitplan:

- Historisch dorps tot 1900
- 1900-1930
- Jaren 30
- Wederopbouw
- Recent

De bebouwing uit de jaren 70-80 en hedendaags/eigentijdse bebouwing passen niet bij het dorps karakter van Uithoorn en daarom afzonderlijk beschreven.



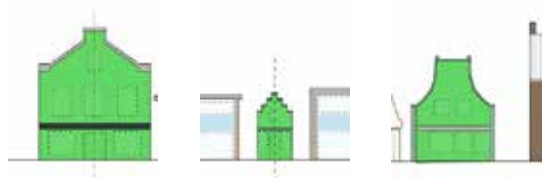
Marktpluin



Analyse gevelbeeld



Historisch dorps tot 1900



Een belangrijk kenmerk van de bouwperiode tot 1900 is dat er veel neostijlen werden gebruikt. Hierbij werden vormen en klassieke motieven van oude stijlen hergebruikt en geciteerd. Zuilen, triomfbogen, timpanen, tongewelven, pijlers en koepels werden op correcte wijze – dat wil zeggen volgens de klassieke voorschriften – toegepast in nieuwe ontwerpen. Een harmonieuze compositie met goede proporties was erg belangrijk, waarbij de wiskunde een grote rol speelde.

In Nederland uitte zich dit in een bouwstijl die vaak teruggreep op de Gouden Eeuw en zich laat herkennen door gebruik van berg- en baksteen, horizontale speklagen van pleisterwerk of (imitatie) natuursteen, geaccentueerde rondboognissen, muurankers van smeedijzer en klassiek decoratiemotieven in een vrije schikking. Men gebruikte toevoegingen aan topgevels, dakkapellen en serres, terwijl bij grote gebouwen vaak op de hoeken een toren werd geplaatst. De voorgevel en de topgevel wordt versierd met zuilen, pilasters etc. Op de hoeken, boven de vensters, paste men natuurstenen sluit- en aanzetstenen toe, vaak in de vorm van diamantknoppen.

Typisch Hollandse karakteristieken als het bouwen in baksteen werden vermengd met de klassieke voorschriften. Afmetingen, proporties en wiskundige regelmaat werden steeds meer van belang en klassieke elementen als timpanen, pilasters, ornamenten, kroonlijsten en frontons gingen deel uitmaken van de ontwerpen.

Uithoorn kent een aantal bijzondere oude panden die een duidelijke herkenbaar zijn als gebouwd in deze periode. Deze gebouwen zijn beeldbepalend voor het centrum en worden in het beeldkwaliteitplan als behoudenswaardig bestempeld.

Kenmerken bouwstijl

- Roodbruine tot bruinrode bakstenen
- Zichtbare beëindiging van de bovenzijde van de gevel door verbijzondering metselverband of hardstenen accenten (sluit en aanzetstenen).
- Symmetrie in de gevel
- Gemetselde rollagen
- Onderverdeling ramen
- Rijk gedetailleerd (daklijst, decoraties, kozijnen, muurankers)
- Verbijzonderingen in metselverbanden door speklagen.



Dorpsbouwen 1900-1930



In deze bouwperiode zijn vereenvoudigde vormen van neostijlen gerealiseerd. Deze zijn ontstaan uit Hollandse nuchterheid of vaker uit gebrek aan geld. De gebouwen bestaan uit een of twee bouwlagen met kap. De ze kap heeft de vorm van een schilddak, zadeldak of mansardekap. In de gemetselde gevels zijn ter decoratie speklagen en rollagen opgenomen. De gevel bevat een evenwichtige opbouw waarbij de gevelopeningen in de onderbouw en bovenbouw op elkaar zijn uitgelijnd. De symmetrische opgebouwd en een zichtbare vormgegeven beëindiging kenmerken de gevel.

In de loop der tijd zijn de gevels vaak deels of geheel gekeimd of geschilderd. Soms zijn de gevels gestukt.

Door aanpassing aan het winkelfront/etalage is er een sterk onderscheid ontstaan tussen de onder- en bovenbouw.

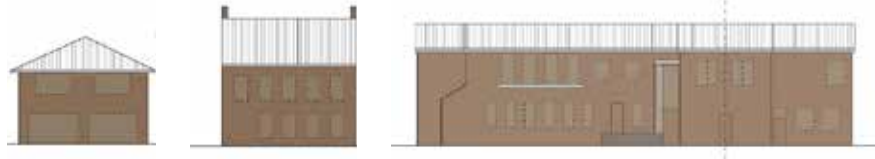
Aanpassingen van raampartijen, moderne erkers en kunstof kozijnen doen de architectuur van de gebouwen in Uithoorn niet veel goed. In deze categorie zijn verbeteringen goed voorstelbaar.

Kenmerken bouwstijl

- Symmetrische gevelindeling
- Schilddak, mansardekap, schilddak, 45-60 graden
- Doorgetrokken kopgevel
- Metselwerk in roodbruine tot bruinrode bakstenen
- Gevel soms gekeimd of gestukt
- Verbijzonderingen in metselverbanden door een enkele of meerdere speklagen.
- Veel aandacht voor detaillering goot of gevelbeëindiging.
- Gebruik van neogotische of classisistische elementen zijn niet gewenst (bijvoorbeeld ronde ramen en vormen die verwijzen naar timpanen).



Jaren 30



In deze stijlperiode zijn traditionele jaren 30 woningen en woonblokken met kap gerealiseerd. Typisch voor deze architectuur is dat de bouwmassa's vaak bestaan uit twee bouwlagen en een zadel- of schilddak met flinke overstekken en slank gedetailleerde bakgoten. Meestal zijn ze opgetrokken uit aardkleurige tot donker rode baksteen en gedekt met gebakken antraciet grijze pannen. De lichtgekleurde kozijnen zijn door het afwisselend toepassen van zowel naar binnen als naar buiten draaiende delen plastisch vormgegeven. Elementen als erkers, balkons, en dakkapellen zijn geïntegreerd in het ontwerp en fijn gedetailleerd. Door de geprononceerd aanwezige slanke daklijsten en de doorgetrokken lijsten boven erkers en entree is er sprake van een horizontaal effect. De verwantschap in detaillering van de bouwblokken en de eenheid van de toevoegingen aan gevel- en dakvlakken zorgen voor een grote samenhang.



Kenmerken bouwstijl

- Horizontale belijning
- Grote goot- en geveloverstekken
- Bijzondere vormgeving van kozijnen
- Rijke detaillering (metselwerk, goot, daklijst, kozijnen)
- Donker rood tot bruinrode bakstenen
- Antracietgrijze oud Hollandse dakpannen
- Witte kozijnen en daklijsten
- Ruime overstekken
- Gevelopeningen ruim omrand door gevel. Gevelopening mogen onder tegen dakgoot om verticaliteit te versterken.
- Overwegend symmetrische gevelindeling (per bouwdeel)
- Zadeldak, schilddak, hellingshoek tot 45 graden.



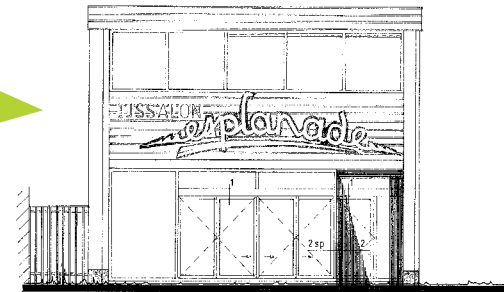
Wederopbouw



Kenmerken voor de architectuur van de wederopbouw zijn transparantie, ruimte, licht en lucht. Dit werd mede bereikt door het gebruik van moderne materialen en constructiemethoden. In de woningbouw werd het gesloten woonblok vervangen door strokenbouw (aaneengeschakelde woningen). Functionaliteit van de gebouwen stond centraal. De architectuur wordt bepaald door het materiaal en de constructies van de onderdelen waaruit het gebouw bestaat. In de architectuur is sprake van symmetrie en herhaling: een evenwichtige verhouding van ongelijke delen. Het kleurgebruik wordt niet ingezet als versiersel of ornament, maar als organisch uitdrukingsmiddel.



Dit gebouw is inmiddels opgeknapt en voorzien van een vernieuwde gevel



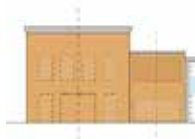
Bouwen met platte daken

Kenmerkend zijn de strakke kubistische bouwvolumes die veelal voorzien zijn van horizontale raamstroken. De asymmetrische composities van horizontale en verticale volumes zijn meestal opgetrokken uit baksteen en soms gepleisterd. Typische kenmerken zijn: de brede horizontale voeg, de smalle langwerpige bakstenen, de slank vormgegeven en overstekende dakranden, de horizontale plaatsing van raamstroken, de slank gedetailleerde kozijnen, de gemetselde schoorstenen die als duidelijk herkenbaar zijn en ruim boven de daken uitkomen.

Kenmerken bouwstijl

- Lichte kleuren (gekeimd of gestukt metselwerk), bij voorkeur wit.
- Sterke omlijsting van de voorgevel aan zijkanten en bovenzijde.
- Sterke horizontale indeling gevel.
- Kozijnen over breedte gevel binnen omlijsting
- Symmetrie en herhaling: een evenwichtige verhouding van ongelijke delen.

Recent



In Uithoorn is aan het Marktplein recent het gebouw waar De Hypotheker in is gevestigd gerealiseerd. De stijl verwijst naar oude architectuur stijlen van voor 1900. Dit wordt ook wel historiserend bouwen genoemd. Het gebouw is kenmerkend voor veel gebouwen die in de periode van 2000–2010 in Nederland in centra zijn gebouwd.

In Nederland uitten deze gebouwen zich in een bouwstijl die teruggrijpt op bijvoorbeeld de Gouden Eeuw en zich laat herkennen door gebruik van baksteen, horizontale speklagen van pleisterwerk of (imitatie) natuursteen, geaccentueerde rondboognissen, muurankers van smeedijzer en klassiek decoratiemotieven in een vrije schikking. Men gebruikte toevoegingen aan topgevels, dakkapellen en serres. Op de hoeken, boven de vensters, paste men natuurstenen sluit- en aanzetstenen toe, vaak in de vorm van diamantknoppen.



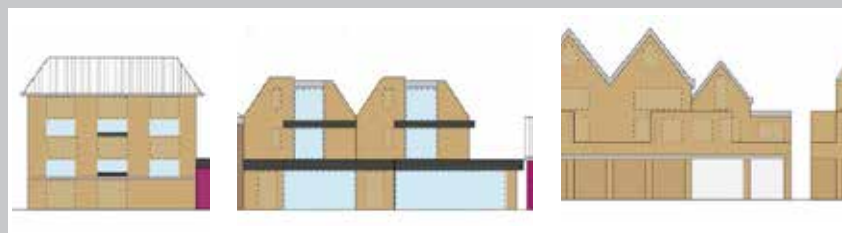
Overige periodes

Naast de hiervoor genoemde periodes zijn er twee die extra aan de orde moeten komen. Hierbij gaat het om de architectuur uit de jaren 70-80. Deze is in het plangebied nadrukkelijk aanwezig aan het Marktplein, de Wilhelminakade en de Koningin Julianalaan. Zoals uit de analyse is gebleken wordt deze stijl niet passend gevonden in het dorpsbeeld en wordt in het Beeldkwaliteitskader Dorpscentrum Uithoorn op termijn schaalverkleining van de gevels voorgesteld.

De hedendaagse/eigentijdse bouwstijl ontbreekt in het centrum van Uithoorn. Tussen de bouwstijlen uit de jaren 70-80 en de recente bebouwing (De Hypotheker) is geen verdere ontwikkeling van bouwstijlen te zien. Afgezien van de complexen uit de jaren 70-80 schetst dit het karakteristieke dorpse en historische beeld van het dorpscentrum.

Jaren 70-80

De wooncomplexen uit de jaren 70-80 worden als niet passend beschouwd. De korrelgrootte van de grote complexen wordt verkleind door verspringen in de voorgevel. Op deze plekken zijn balkons gemaakt. Ook de arcade maakt dat de voorgevel zich terugtrekt van de openbare ruimte, wat niet past bij de dorpse sfeer. De detaillering, het kleurgebruik van de bakstenen en de betonnen gevelaccenten worden als niet passend geacht. Ten slotte bestaan de complexen uit drie lagen met een kap waarbij op sommige plekken de kopgevel tot de nok is doorgetrokken. Dit geeft de bebouwing een te grootschalig karakter.



Hedendaags/eigentijds (in de huidige situatie niet aanwezig)

'Hedendaagse/eigentijdse architectuur' is een breed en subjectief begrip, dat zowel wordt toegepast om de architectuur van de Moderne Beweging mee aan te duiden als hedendaagse gebouwen die soortgelijke kenmerken dragen. Doorgaans kenmerkt moderne architectuur zich door een rechtlijnige en ruimtelijke vormgeving zonder ornamenten.



Historisch beeld



Eenduidigheid vormgeving



Oude beeld hoofdvolume (E-norm)
Gebouw staat aan de straat

sterk



Eenlaagse uitbouw voor hoofdvolume, fel kleurgebruik in gevel

zwak



Zicht op de Amstel en positie voormalig gemeentehuis



Aandacht voor hoek bij verspringen gevel



Verspringen in gevel



Rustige een eenduidige vormgeving gevel



Karakteristiek en historisch beeld



Verspringen in gevel, plaatmateriaal, balkon, etc.

Voorbeelden van sterke en zwakke punten



Balkons, plaatmateriaal, fel kleurgebruik



Slechte bouwkundige staat bepaald straatbeeld (inmiddels is dit pand in oude stijl opgeknapt)



Balkons, plaatmateriaal, afgeplat zadeldak



Sterke scheiding in gevel onder en boven

Sterke en zwakke punten huidige situatie

Sterke punten

- Afwisseling in herkenbare architectuurstijlen uit verschillende bouwperiodes.
- Een aantal bijzonder en monumentale gebouwen (zie pagina 59).
- De verspringing in de rooilijn in relatie tot de openbare ruimte en de positie aan de Amstel (ten opzichte van de verkavelingsrichting schuine gevels).
- Bij de meeste gebouwen loopt de gevel door tot op het maaiveld.
- De gebouwen zijn gelijkvloers te betreden.
- Weinig leegstand.
- De doorgaande bebouwingsstructuur aan de noordzijde.
- De verruiming van het profiel bij het Marktplein.

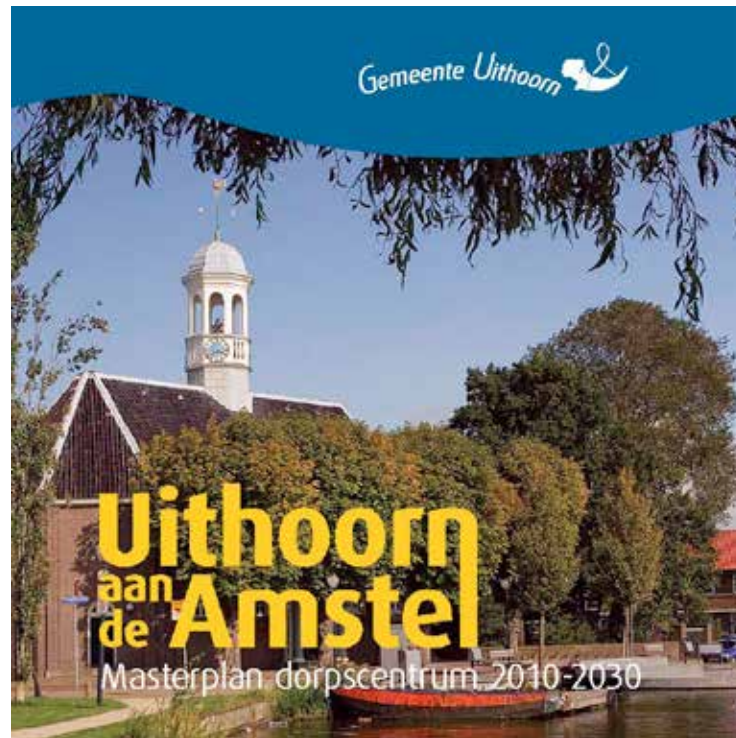
Zwakke punten

- Luifels en arcade (Wilhelminakade)
- Buitensporig veel en grote reclameuitingen.
- Uitbouw aan voorzijde van Enorm aan Marktplein 63.
- Lage bebouwing en ontbreken van bebouwingswand op hoek Dorpsstraat – Prinses Irenelaan.
- Algemene bouwkundige kwaliteit.
- Schaal en belevingswaarde jaren 70-80 complexen aan Koningin Julianalaan en Marktplein en Wilhelminakade (balkons en terrassen, plaatmateriaal, eenvoudige detaillering, onderbreken goot door raampartijen, zichtbare betonconstructie, eenvormigheid dwarskappen, etc.).
- Gebouw Dorpsstraat 28 B (Nelsonschoenen): opbouw volume, positie balkons, materiaalgebruik en detaillering hebben een goedkope uitstraling.
- Fel kleurgebruik op de gevel.
- Plaatmateriaal als gevelbedekking.
- Loggia bij Marktplein 7 (Hypotheker).
- Bij diverse gebouwen grote scheiding tussen gevel beneden en boven.
- Dakkapellen zijn op meerdere plaatsen uit verhouding met dakvlak.
- Inrichting openbare ruimte.



3 BELEID





Inleiding

Zoals in de inleiding beschreven vormen het Beeldkwaliteitskader Dorpscentrum Uithoorn en het Masterplan Dorpscentrum Uithoorn de belangrijkste basis voor de stedenbouwkundige verkenning en de gewenste beeldkwaliteit. Ook de Structuurvisie Uithoorn beschrijft op een heldere wijze de opgaven voor het dorpscentrum. Hieronder volgt een samenvatting van de voor dit rapport belangrijke aspecten uit deze documenten.

Structuurvisie Uithoorn

De structuurvisie besteedt een aparte paragraaf aan 'Oud Uithoorn'. Met 'Oud Uithoorn' wordt hier bedoeld de wijk Thamerdal, het winkelcentrum, het oude dijkdorp Uithoorn en de (nog te ontwikkelen) Vinckebuurt. In dit gebied komen de twee gezichten (landelijk en economisch) van de gemeente Uithoorn samen. In het oude dorp, de Vinckebuurt en de jaren 50-wijk Thamerdal, herken en voel je het kleinschalige dorps van weleer. Het dorpshart laat een palet van bouwstijlen zien. Het gezicht kenmerkt zich door een modern winkelcentrum uit de twintigste eeuw, een verrommeld historisch oud dorp en een typisch jaren 50-buurtje met een groen tuinstedelijk karakter. Oud Uithoorn heeft de kans om de gezichten van Uithoorn als identiteit voelbaar te maken en om balans aan te brengen tussen oud en nieuw: samenhang tussen de twee gezichten van Uithoorn.

De interne en externe bereikbaarheid van het dorpscentrum en Thamerdal moet worden verbeterd. Een belangrijk aandachtspunt is dat er een autoluw dorpscentrum ontstaat. Er wordt onderzocht wat de consequentie is van het al dan niet weghalen van een directe autoverbinding tussen Amstelhoek en het dorpscentrum van Uithoorn.

Herstructurering en inbreiden kan plaatsvinden, zolang de identiteit van de gezichten wordt versterkt. Er is een plan voor woningbouw op het Campinaterrein en de Vleeschhoek (de Vinckebuurt).

De gemeente Uithoorn wenst een bruisend dorpscentrum door toevoeging van horeca en non-fooddetailhandel. Het versterken van de detailhandelevoorzieningen in het dorpscentrum moet worden onderzocht. De Amstel en een bruisend dorpscentrum bieden kansen voor groei van vaarrecreatie (een passantenhaven) en toerisme.

In de structuurvisie zijn voor Oud Uithoorn de volgende opgaven gedefinieerd:

d 1 Dorpscentrum

De samenhang en het historische karakter versterken met nieuwe karakteristieke bebouwing. Ontwikkelingen richting een bruisend dorpscentrum door toevoeging van horeca en non-fooddetailhandel. De toekomst van de winkelvoorzieningen wordt bepaald aan de hand van de economische visie. De bereikbaarheid moet worden verbeterd waarbij ook een autoluw Dorpscentrum ontstaat. Er zijn kansen voor groei van vaarrecreatie en toerisme.

d 2 Amstelfront

Versterken van de beleefbaarheid van het Amstelfront en de vaarrecreatie, versterken van de functie van de passantenhaven.

d 3 Vinckebuurt

Nieuwe woningbouwlocatie, passend in het versterken van de identiteit van het gebied.

d 4 Herstructureringslocaties Thamerdal

In Thamerdal zijn locaties die kunnen worden herontwikkeld met aandacht voor schaal, korrelmaat, groene opzet en kenmerkende stedenbouwkundige structuur en tuinstedelijke identiteit.

d 5 Zone N201 (tussen Zijdelweg en Oude Dorp)

Herprofilieren en herinrichten van deze zone na omlegging van de N201. De weg behoudt een ontsluitingsfunctie. Onderzoek naar mogelijke invullingen van het gebied.

Beeldkwaliteitskader

In het Beeldkwaliteitskader Dorpscentrum Uithoorn wordt de beeldkwaliteit van het plangebied beschreven in paragraaf 3.7.2. Er wordt een opsomming gegeven van de criteria die met veel schetsen worden toegelicht. Deze criteria en schetsen worden op de volgende pagina's afgebeeld.

Kansen:

- Algemene karakteristiek: eenzijdige/tweezijdige lintbebouwing langs de Amsteldijk (Dorpsstraat, Marktplein, Wilhelminakade) met veel cultuurhistorische waarden, gedeeltelijk met achterzijden langs het water maar ook met een duidelijk front naar de Amstel.
- Waarde voor identiteit dorpscentrum van Uithoorn: positief.
- Ambitieniveau: nadruk op behoud en versterken kwaliteit deelgebied.
- Ingrepen: behoud karakteristieke panden, vervanging grootschalige panden door ontwikkeling nieuwe karakteristieke bebouwing.
- Duidelijke relatie tussen horeca en recreatieve activiteiten langs de Amsteloever. Beide functies kunnen elkaar en daarmee de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum versterken.
- Rekening houden met een aantal rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten in het gebied en lijst van waardevolle bomen..

Samenhang:

- Binding met zijn omgeving.
- Relatie met de Amsteldijk en de ligging aan de Amstel
- Oriëntatiepunten: entrees dorpscentrum en routes vanuit achterliggende gebieden vanaf de dijk, accent.

*Bebouwing:**Situering*

- Eenzijdige/tweezijdige lintbebouwing.
- Rooilijn overwegend in elkaars verlengde met kleine sprongen, parallel aan de weg. Gevel grenst direct aan de straat.
- Aaneenschakeling van individuele bebouwing, diverse architectuurstijlen (Marktplein, Dorpsstraat), onderbroken door straat of steeg.
- Oriëntatie naar de Amsteldijk: hoofdentree directe relatie aan de straat, galerijen dienen voorkomen te worden.

Massa en vorm

- Individuele verschijningsvorm/pandbreedte (de korrelgrootte van het dorpscentrum). Dan wel herkenbare opdeling naar kleinere maateenheden.
- Behoud kleinschaligheid, versterken van de zorgvuldige architectuur.
- Overwegend onderbouw met kap (Marktplein, Dorpsstraat).
- Behoud diversiteit aan goothoogtes zodat een doorlopende goot over diverse panden niet mogelijk is.

Detailering, materiaal en kleur

- Detailering is rijk, zorgvuldig en gevarieerd. Bij verbouwing behoud details.
- Metselwerk in aardse tinten.
- Verticaal gerichte gevelindelingen met een horizontale geleding tussen onder-bovenbouw benadrukken.
- Verscheidenheid aan individuele bebouwing, bebouwing grote mate van samenhang in maat, schaal, materiaalgebruik en detailering.
- Herkenbare gevelbeëindiging. Diversiteit kapvormen, kap voorzien van keramische pannen.

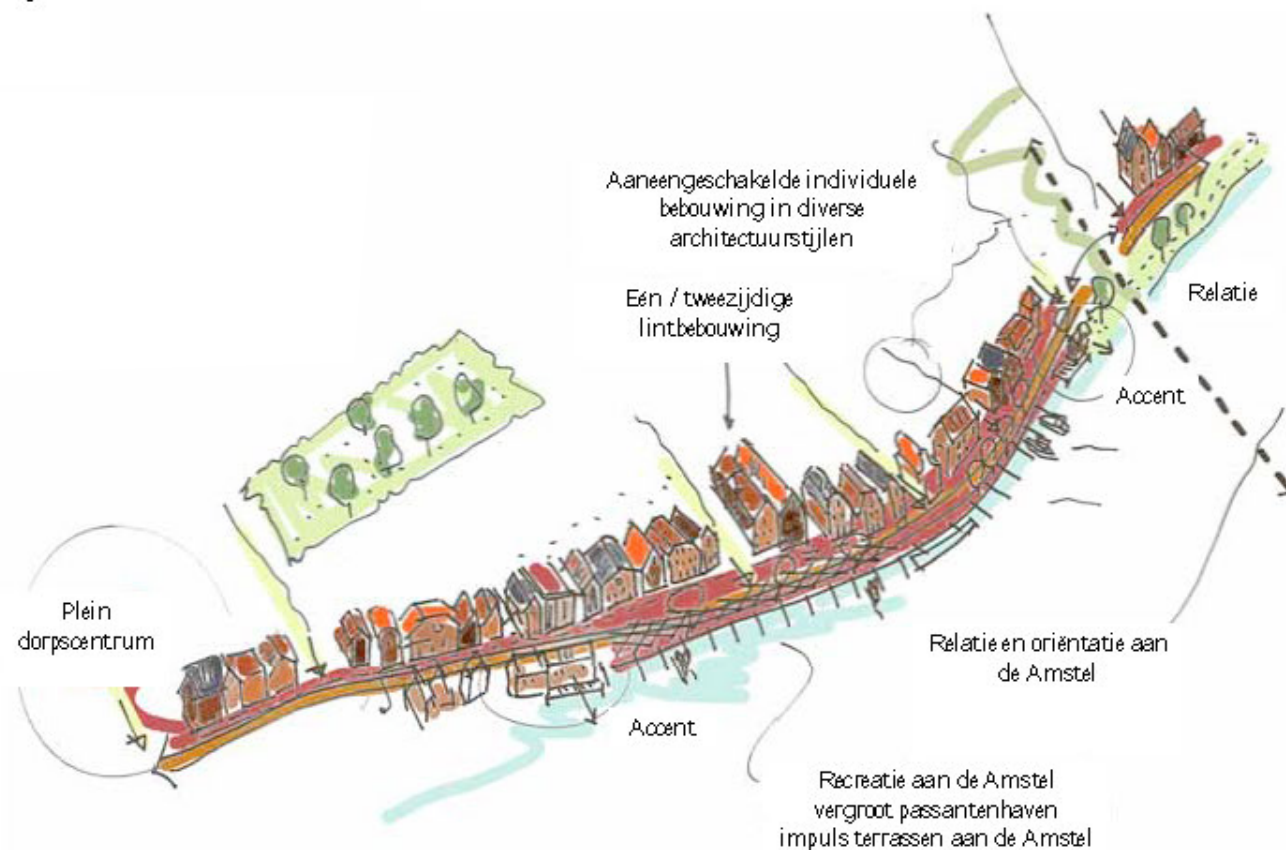
Voorzieningen:

- Winkels ed. zorgvuldig/terughoudend inpassen in de doorgaande/ gevelwanden.
- Duidelijke relatie tussen onder-bovenbouw, voorkomen dat gevels los van de bovenbouw komt, verschil in maat en schaal.
- Wanneer winkels ed. over meer (bestaande) pandbreedtes beschikt, moeten panden individueel herkenbaar blijven (geen doorgaande luifels, lichtreclames ed.).
- Luifels tenminste 22 cm (een steen) vanaf de erfgrans maken en ondergeschikt in breedte, diepte en hoogte aan het individuele pand.
- Reclames mogen niet storend zijn voor het individuele pand, de straatwand en/of stedenbouwkundige ruimte. Reclames dienen zoveel mogelijk integraal met het ontwerp te worden meegenomen. Een beperkt aantal reclame objecten per gevel, geen flikkerende lichtreclames, niet op daken en in goten, reclame dient slechts in ondergevel te worden aangebracht. Vlaggen als reclame zoveel mogelijk beperken.

- Rolluiken (geheel ondoorzichtig) voor de gevel van panden in principe niet toegestaan.

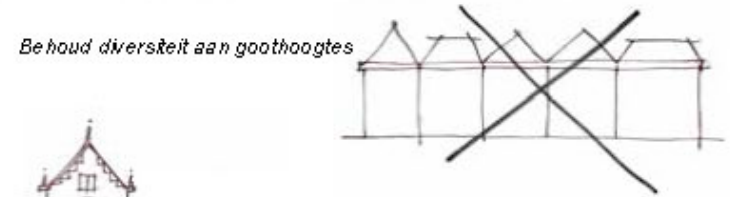
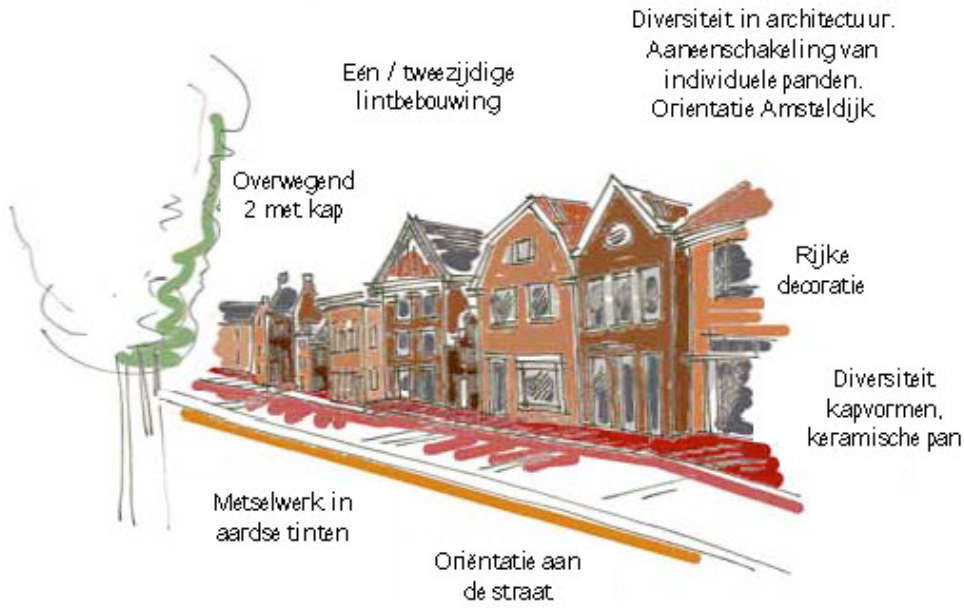
Openbare ruimte:

- Integrale herinrichting openbare ruimte. Consequent en samenhangend indelen van de profielen langs de gehele lijn.
- Amstedijk: herinrichten met klinkerbestrating tot een prettig verblijfsgebied, flaneerzone aan Amstel, eenduidig straatmeubilair.
- Recreatie aan de Amstel: versterken/vergroten passantenhaven, impuls terrassen aan de Amstel.
- Om de belevingswaarde van het centrum te vergroten, zouden de geparkeerde auto's minder prominent aanwezig moeten zijn. Er zal op karakteristieke locaties bekeken moeten worden hoe de auto's uit het zicht kunnen worden onttrokken. Mogelijk kunnen parkeerplaatsen worden verplaatst, waarbij rekening gehouden moet worden met de functionaliteit van de parkeerplaatsen in relatie tot de voorziening.



Bewaren individuele verschijningsvorm/pandbreedte

Beeldkwaliteit bebouwing

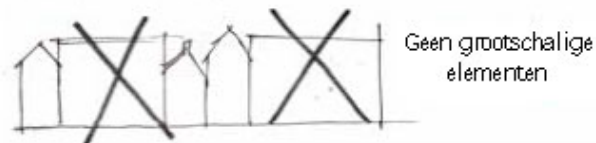
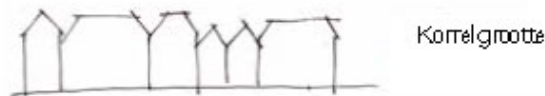


Rijke decoratie



Verticaal gerichte gevelindeling, horizontale geleiding onder-, bovenbouw

Korrelgrootte: individuele verschijningsvorm/pandbreedte



Behoud individueel herkenbare panden, voorzieningen zorgvuldig inpassen

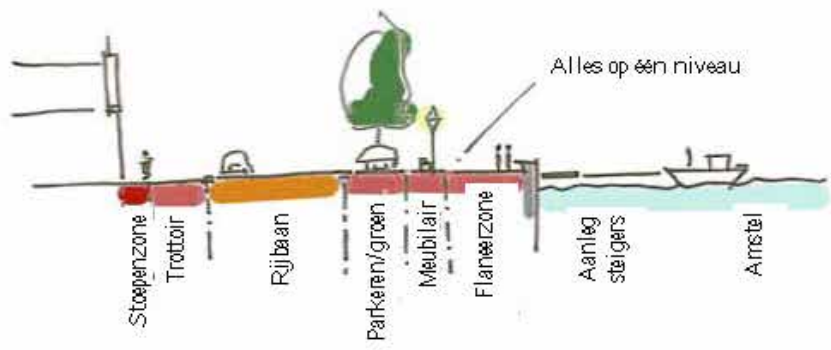
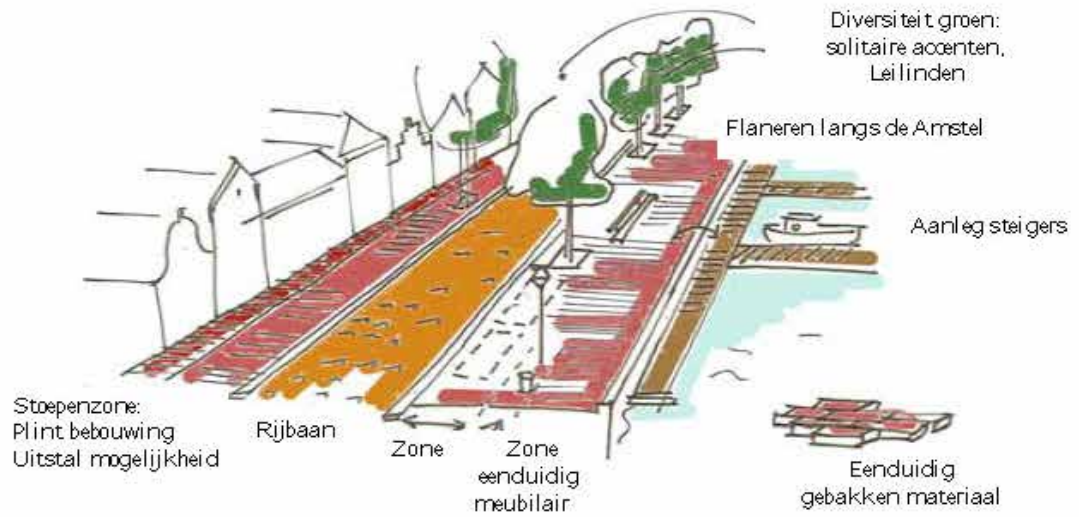


Min. 22 cm
Lufte is ten minste 22 cm erfgrens, ondergeschikt aan pand



Reclame niet storend, integraal in gevelontwerp

Beeldkwaliteit openbare ruimte



Basis profiel Amstellint



LEGENDA

-  Winkels en woningen rond Amstelplein
-  Bestaande en nieuwe bebouwing Oude Dorp
-  Bestaande en nieuwe bebouwing Amstellint
-  Bebouwing Oranjepark en omgeving
-  Bestaande bebouwing Thamerlint
-  Woningbouw Vinckebuurt
-  Bebouwing aan de Burg. van Meetenlaan
-  Wonen, werken en voorzieningen
-  Werkgebied Thamen aan de Amstel
-  Kleinschalige bebouwing in het groen
-  Zoekgebied Cultuurcluster
-  Plein of plek in openbare ruimte
-  Bijzondere bebouwing of speciale functie
-  Gevels bestaande bebouwing
-  Brug
-  Verkeersverbinding
-  Langzaamverkeersverbinding
-  Groen / park
-  Water
-  Aanlegplaatsen/passantenhaven
-  Plangrens



Masterplan dorpscentrum Uithoorn 2010-2030

In het Masterplan dorpscentrum Uithoorn 2010-20130 wordt de visie voor de Amstelkade beschreven bij de structuurlijnen Amstellint en Centrumlint. Bij het Amstellint wordt ingegaan op de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte en de betekenis van de bebouwing langs de Amstel op die beleving. Het centrumlint beschrijft meer de programmatische invulling van de bebouwing en de effecten daarvan op het gewenste beeld van de bebouwing. Voor de Dorpsstraat, Marktplaats en de Wilhelminakade vullen de in het masterplan beschreven toekomstbeelden van de twee linten elkaar aan. De woningen aan de Oranjelaan en de Koningin Julianalaan vallen onder de beschrijving van de buurt Oranjepark en omgeving. De drie elementen uit het masterplan worden hieronder beschreven.



Amstellint

Ruimtelijke structuur

Bij het Amstellint staat het versterken van de continuïteit in de aaneenrijging van bijzondere gebouwen, plekken en pleinen centraal. De beschrijving van het Amstellint en de aandachtspunten daarbij laten de diversiteit van het centrum van Uithoorn in één oogopslag zien. Deze verscheidenheid maakt Uithoorn tot wat Uithoorn kenmerkt.

Het Marktplaats en de Wilhelminakade vormen een levendige boulevard waar de horeca en de waterrecreatie elkaar in de zomermaanden versterken. Om dit beeld te bereiken zal dit gebied autoluw moeten worden gemaakt, zonder daarbij de bereikbaarheid van de winkels te belemmeren. Het autoluw maken schept ruimte voor terrassen op de kade. Voorgesteld wordt om op het water de aanlegplaatsen voor boten sterk uit te breiden in de vorm van een passantenhaven. Belangrijk bij het inrichten van de kade en het creëren van aanlegplaatsen is dat het water van de Amstel nog wel vanaf de kade kan worden ervaren. De kade moet daarnaast ook voorzieningen bevatten voor de waterrecreatie zoals douches en toiletten. Daarnaast wordt aan de Wilhelminakade een programmatische impuls voorgesteld met een cultuurcluster. Dit cluster vormt een eigen gezicht aan de Amstel en draagt bij aan de versterking van onder andere de horeca.

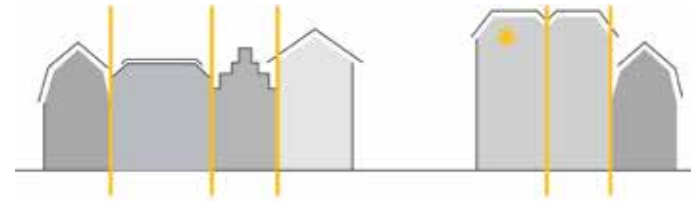
Het cultuurcluster mag als icoon in de bebouwingswand zichtbaar worden waarbij ook gedacht kan worden aan een hoger volume (zonder specifiek programma geen groter volume). Het volume moet wel passen in de parcellering van het lint. In tegenstelling tot de gewenste scherpe overgang tussen de openbare ruimte en de bebouwing kan bij dit meer openbare cluster gedacht worden aan een sterkere interactie tussen het gebouw en de buitenruimte.

Programma

Bij het Amstelplein en de Dorpsstraat bepalen winkels het beeld. Bij het Marktplaats en de Wilhelminakade bevindt zich horeca, waterrecreatie, het cultuurcluster, dienstverlening en kleinschalige zakelijke dienstverlening.

Beeldkwaliteit

Belangrijk is de beleving van het lint vanaf het water en de overzijde van de Amstel. In die beleving is het gewenst een continu beeld te creëren. Een beeld van afwisseling, maar wel binnen een bepaalde bandbreedte. Met een historisch karakter, maar ook ruimte voor vernieuwing. Deze afwisseling staat in het Beeldkwaliteitskader beschreven en moet meer ge-



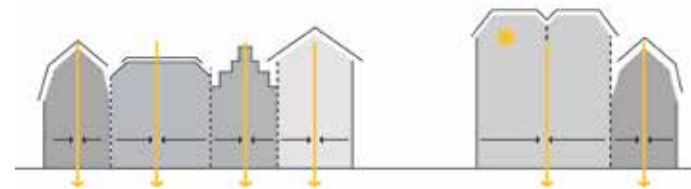
variatie in korrelgrootte



variatie in kapvorm en nokhoogte



variatie in goothoogte



gebouw heeft een heldere architectonische relatie met maaiveld
en elk gebouw kent een zelfstandige gevelindeling



luifels en reclame ondergeschikt aan de architectuur
en verstoren de relatie met het maaiveld niet (organisatie per pand)



bewaren individuele verschijningsvorm

detaillieerd worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan voor het centrum. Hierbij zal vooral nadruk moeten worden gelegd op de individuele kwaliteit van de gebouwen binnen een kwaliteitskader en een streng gevel- en reclamebeleid.

Openbare ruimte

Het Amstellint is een van de belangrijkste recreatieve routes van Uithoorn. Het lopen langs het water en het flaneren onder de bomen van het Marktplaatsplein maken de beleving van het dorp aan de oever van de Amstel tastbaar. De auto is in dit gebied nadrukkelijk 'te gast'. De verschillende locaties langs het Amstellint zijn weliswaar met de auto bereikbaar, maar de auto komt nadrukkelijk op de tweede plaats. Het Amstellint is een verblijfsgebied voor winkelen en flaneren.



De centrumlijn

Centrumlijn

Ruimtelijke structuur

De centrumlijn laat zich voornamelijk op een functionele manier benadrukken, maar in zijn ruimtelijke verschijningsvorm is het de uitdrukking van de onderlinge relatie tussen de verschillende centrumfuncties.

De centrumlijn verbindt het bestuurscluster (met het gemeentehuis), het detailhandelcluster (met het Amstelplein en de Dorpsstraat), het recreatiecluster (met de horeca en de waterrecreatie), het voorgestelde nieuwe cluster met cultuur en tenslotte de kleinschalige (zakelijke) dienstverlening rondom de halte aan de busbaan. Juist op deze lijn is er een sterke ruimtelijke samenhang gewenst om de verschillende clusters als een geheel deel uit te laten maken van het centrum. Samenhang in sfeer en uitstraling van de gebouwen, maar vooral ook een continu beeld bij de inrichting van de openbare ruimte.

Relatie bebouwing en openbare ruimte

De interactie tussen de bezoeker van het centrum en de functies komt het sterkst tot uitdrukking in de centrumlijn. Hier moet de relatie tussen de gebouwen, de functies en de openbare ruimte het sterkst zijn. Dit betekent dat de gebouwen direct grenzen aan de openbare ruimte. Vanuit ruimtelijk perspectief is wel gewenst dat er een duidelijk onderscheid is tussen openbaar gebied en de continuïteit daarin en de gevel met de functies. Het creëren van eigen afgezette voorterreinen of het naar binnen trekken van de openbare ruimte is niet gewenst. Bij meer publieke functies als het cultuurcluster zou deze relatie wel gelegd kunnen worden.

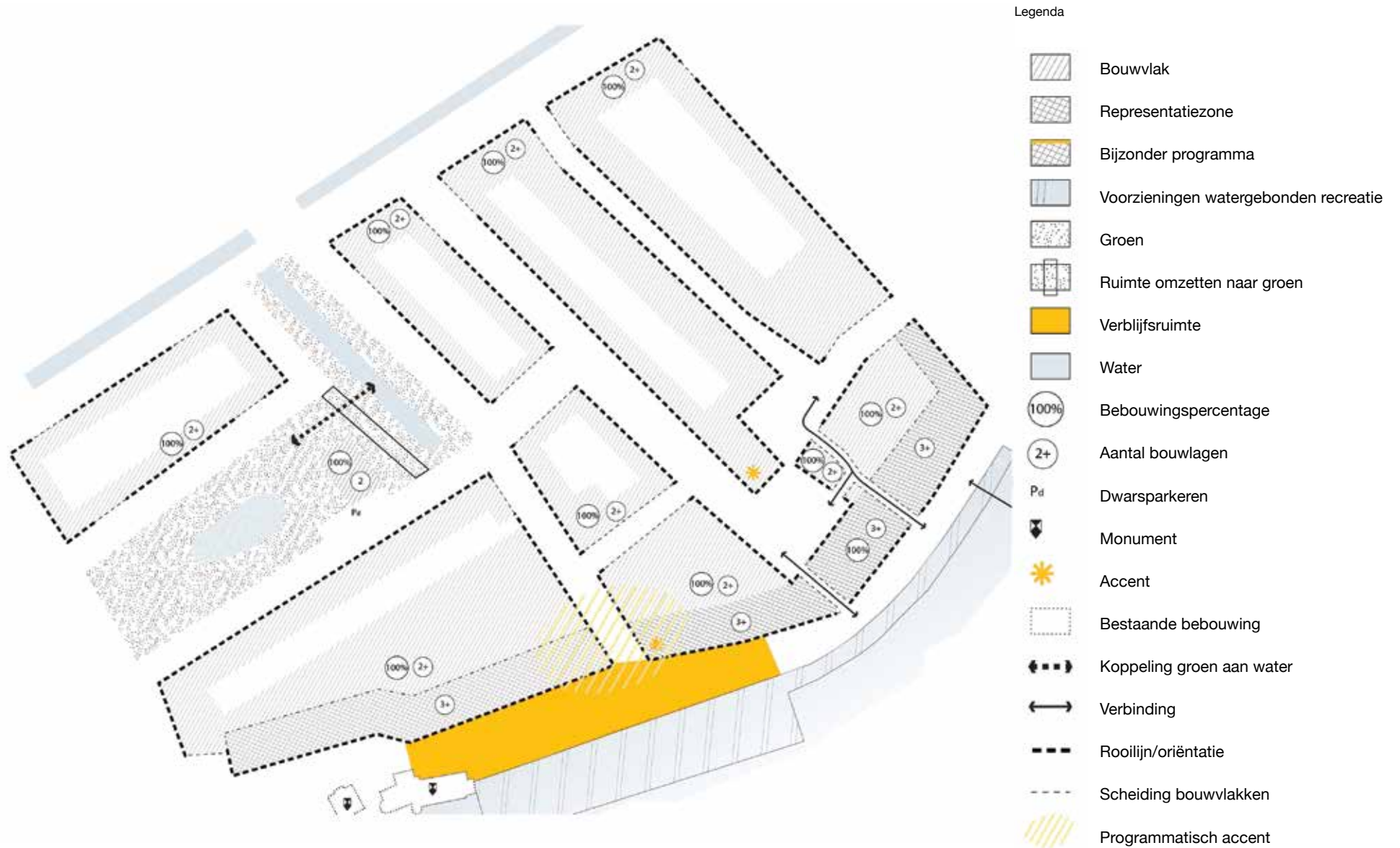
Programma

Het programma staat bij de centrumlijn centraal.

Binnen het plangebied raken vier clusters elkaar: detailhandelcluster, recreatiecluster, cultuurcluster en kleinschalige dienstverleningscluster.

Detailhandelcluster

Huidige winkelcentrum meer deel laten uitmaken van de openbare ruimte van het centrum. Ook in beeldkwaliteit. Dorpsstraat als verbindingsstraat. Winkels concentreren aan één route. Belangrijk dat aan weerszijden van de winkelstraat winkels zijn. Daarom huidige plek op enige afstand van de Amstel ideaal voor detailhandelcluster. Nieuw plein als middelpunt op de kruising van drie structuurlijnen. Supermarkten en andere grotere winkels als trekkers. Sterke relatie met recreatiecluster met de horeca. Rondom winkelcentrum uitloopgebied richting Amstel.



Recreatiecluster

Het recreatiecluster wordt vooral ingevuld door de horeca aan de Amstel en de aan watersport gerelateerde voorzieningen. Sterke relatie met terrassen, maar ook de levendigheid van de watersport in de zomermaanden.

Cultuurcluster

Een nieuwe impuls aan de Amstel ter versterking van de voorzieningenstructuur kan vorm krijgen door een cultuurcluster. Zoals eerder gemeld kan het cultuurcluster de volgende functies bevatten: de bibliotheek voor educatie en cultuur, ruimtes voor wijk- en jongerencentra (zoals The Mix), een kunstencentrum voor muziek, dans en toneel (Hint), een grand café, kleine theater- en filmzaal, kinderopvang, de VVV en expositieruimtes. In deze studie wordt geen uitwerking gegeven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen voor het cultuurcluster.

Kleinschalige (zakelijke) dienstverleningscluster

Vanuit het oogpunt van bereikbaarheid is de plek rondom het station een ideale plek voor kleinschalige dienstverlening. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, maar ligt ook dicht bij de Amsterdamseweg als noordelijke entree van het centrum. Dit geldt voor de zakelijke als de private dienstverlening. Vooral inzetten op de zakelijke dienstverlening ter ondersteuning van de functies in de regio zoals tuinbouw en sierteelt. Rondom hele centrum ruimte voor private dienstverlening als kappers, uitzendbureaus en makelaars. Aandachtspunt hierbij is dat het parkeren direct rond de functies een plek krijgt. Hiervoor is ruimte in het openbaar gebied in het straatprofiel aanwezig, maar het parkeren moet deels ook op eigen terrein opgelost worden.

Beeldkwaliteit bebouwing

De schaal en de korrel van de gebouwen is een belangrijk thema. Nu is de bebouwing langs de centrumlijn op veel plaatsen zeer kleinschalig. Vernieuwing van het centrum vraagt om een schaa sprong. Deze moet passen binnen het totale beeld van het centrum. Ruimtelijke opbouw rondom detailhandelcluster (winkelcentrum Amstelveen) bevat hogere bebouwing

(4 bouwlagen met accenten van 5 bouwlagen) en langs de Wilhelminakade lagere bebouwing (tot maximaal 3 bouwlagen). Kenmerk is afwisseling in hoogte van de verdiepingen zelf, het aantal verdiepingen, de goot- en nokhoogte. Bestaande bebouwing aan de Wilhelminakade is 1-2 bouwlagen met hoge kap. De nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen met alleen voor het cultuurcluster maximaal 4 bouwlagen met een kap.

De stijl van de bebouwing is oud-Hollands met baksteen als basis met een kap dwars op voorgevel rooilijn.

Openbare ruimte

De centrumlijn is het belangrijkste wandelgebied van het Oude Dorp. De verblijfskwaliteit van dit gebied heeft de hoogste prioriteit. De continuïteit en samenhang van de openbare ruimte is een belangrijke doelstelling uit dit masterplan. De auto is zo veel mogelijk afwezig in het straatbeeld. Wanneer het echt noodzakelijk is wordt autoverkeer ingepast in het wandelgebied volgens het principe 'auto te gast'.

Oranjepark en omgeving

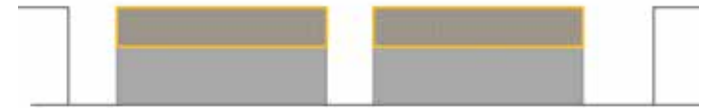
De buurt rondom het Oranjepark, de Wilhelminakade en Stationsstraat laat zich kenmerken door een heldere structuur van verbindingswegen tussen het Amstellint en Thamerlint. Rondom deze verbindingswegen liggen bijzondere openbare ruimtes zoals het Oranjepark en de parkeerterreinen rondom de Alexanderpoort.

Deze structuur en de herkenbaarheid van de door de tijd heen ontwikkelde bouwblokken langs het Thamerlint moeten gehandhaafd blijven.

Deze buurt laat zich kenmerken door het dorpse wonen wat tot uitdrukking komt in voornamelijk rijwoningen met twee bouwlagen en een kap evenwijdig aan de voorgevel, afgewisseld met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn opgebouwd met roodbruine baksteen en antracietgrijze of oranje Hollandse dakpannen.



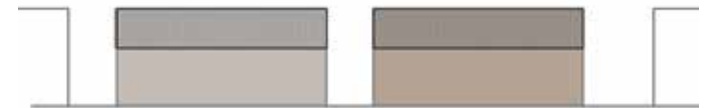
begeleidende bebouwing



langskappen



vaste rooilijn



bruintinten

De Wilhelminakade maakt deel uit van de structuurlijn het Amstellint en wordt daar beschreven.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Dorps wonen.
- Rijenwoning rond park en langskap. Roodbruine baksteen en Hollandse dakpan.

Beeldkwaliteit bebouwing

- Gevel tot aan openbare ruimte eenduidig.
- Reclamebeleid.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Woonstraten maken rondom dwarsverbindingen.
- Verblijfsgebied op Wilhelminakade.

Conclusie bestaand beleid

In de verschillende beleidsdocumenten wordt een helder beeld geschetst van de ambitie voor het Amstelfront. Het dorpse karakter, de voorzieningen en de verscheidenheid komen in alle documenten als kenmerken van het lint terug. Ook de verbetering van de openbare ruimte krijgt alle aandacht.

Dit wensbeeld wordt uitgewerkt in samenhang in de bebouwing en een historisch karakter. Daarbij is ruimte voor vernieuwing met karakteristieke nieuwe bebouwing. Dat sluit aan op het 'dorpse gezicht' van Uithoorn. Het

bruisende dorpscentrum met de versterking van de winkelstructuur en de vaarrecreatie en toerisme sluit aan op het 'economische gezicht'.

Het Beeldkwaliteitskader werkt dat samenhangend beeld uit, waarbij grootschalige complexen vervangen worden door passende karakteristieke panden en een aaneenschakeling van individuele panden waarbij de kleinschaligheid behouden moeten blijven. Bij de bebouwing moet zorgvuldig met de architectuur worden omgegaan en per pand een eenduidige en goed gedetailleerd beeld ontstaat.

Samen met het masterplan stelt het Beeldkwaliteitskader een heldere opgave om de beeldkwaliteit en het gevel- en reclamebeleid verder uit te werken en te concretiseren. De aangegeven bouwhoogtes zijn daarbij een maximum. Bebouwing moet passend zijn in het dorpse historische karakter met ruimte voor vernieuwing. Hierbij moet de afwisseling tussen panden nader uitgewerkt moet worden.

Voor de Koning Julianalaan en de Oranjelaan gelden aangepaste uitgangspunten die passen bij de karakteristiek van de bebouwing rondom het Oranjepark.

Op basis van het bestaande beleid schetst dit rapport een meer gedetailleerd beeld van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het Amstelfront en de te behouden identiteitskenmerken. Omdat er nog geen concrete uitwerking bekend is van het cultuurcluster wordt geen uitwerking gegeven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen daarvoor.



3 STEDENBOUW- KUNDIGE VERKENNING



Middengebied

Verdichtingsmogelijkheden

Mogelijke verdichting middengebied

Inleiding

Op basis van de inventarisatie en analyse van de huidige situatie is gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwing aan de Dorpsstraat, het Marktpllein en de Wilhelminakade. Uitgangspunt bij deze verkenning is de huidige situatie en een geleidelijke ontwikkeling. Dit kan soms per pand plaatsvinden en soms met een paar panden tegelijk.

Bij de verkenning is eerst gekeken naar de mogelijke toename van het bebouwingsoppervlak en vervolgens naar de bouwhoogte. Bij alle ontwikkelingsruimte is een sterke relatie met de beeldkwaliteit een vereiste. De diversiteit in het Amstellint is een kwaliteit, maar ook een bedreiging, zeker in combinatie met de huidige inrichting van de openbare ruimte.

Maximalisatie bebouwingsoppervlakte

Vanuit het Masterplan dorpscentrum wordt er ruimte geschetst voor het 100% bebouwen van het middengebied. Het vigerend bestemmingsplan heeft de bestaande bebouwing bestemd met een bebouwingspercentage van 100%. Sommige delen zijn beperkt tot 60% en 75%. Het volledig volbouwen van het middengebied heeft geen invloed op de beleving vanaf de openbare ruimte. Ook de beleving vanaf het achterpad van de woningen aan de Oranjelaan zal niet veranderen. Nieuwbouw op de plek van de bestaande schuren en loodsen kan zelfs tot een enorme kwaliteitsverbetering leiden. Wel moet bij het volbouwen van het middengebied rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Bij het bebouwen van de huidige open ruimtes is er een toename van ongeveer 2.400 m² bruto vloer oppervlakte (bvo) mogelijk. Dit leidt tot een bebouwingspercentage van de kavels van ongeveer 83%. Hierbij zijn de ruimtes tussen de verschillende gebouwen aan het Amstelfront vrij gehouden van bebouwing.

Als uitgangspunt wordt gesteld dat het middengebied tot 100% volgebouwd mag worden. Bij de bebouwing aan de noordzijde van de Dorpsstraat, Marktpllein en Wilhelminakade geldt ook een maximaal bebouwingspercentage van 100% met als voorbehoud dat bestaande openingen tussen de gebouwen behouden moeten blijven. Dit als kenmerk van het dorpse karakter van de bebouwingswand. Voor de bebouwing aan de zuidzijde van de Dorpsstraat wordt de huidige bebouwing als

uitgangspunt genomen. Binnen het bouwoppervlak kan daar vernieuwing plaatsvinden

De bebouwingshoogte voor de bebouwing in het middengebied heeft invloed op de leefkwaliteit van de woningen aan de Oranjelaan. Voor het middengebied is een bebouwingshoogte van één bouwlaag van maximaal 4 meter toegestaan. Dit sluit aan op het huidige bestemmingsplan. De bouwlaag wordt bij voorkeur plat afgedekt, maar een kap wordt niet uitgesloten. Waar kappen geen belemmering opleveren voor woningen op de verdieping in de bebouwingswand aan de Amstelzijde is een kap mogelijk. Deze zijn vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar en geven mogelijk extra gebruiksmogelijkheden op het middengebied. De nokhoogte mag maximaal 6 meter zijn. Kappen langs het achterpad tussen de kavels aan de Amstel en de woningen aan de Oranjelaan liggen parallel aan de Oranjelaan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de bebouwing op het middenterrein extra schaduw in de tuinen van de woningen aan de Oranjelaan veroorzaakt.

De functie van de bebouwing op het middenterrein moet een directe relatie hebben met de functie op de begane grond aan de Dorpsstraat, het Marktpllein en de Wilhelminakade. De functie mag geen hinder opleveren voor de woningen aan de Oranjelaan.

Op het middengebied zijn een aantal gebouwen twee bouwlagen hoog. Vanaf de openbare ruimte levert deze bebouwing geen storend beeld op. Door de positie van deze gebouwen op het middengebied is het moeilijk te beoordelen of deze bouwhoogte beperkingen oplevert voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de bebouwingswand aan de Amstel.

De aanwezige bebouwing van twee lagen met een kap op het middenterrein (tussen Oranjelaan 30 en 32) heeft een zeer ongunstige ligging voor intensief gebruik. Bij het gebruik als woning staat de privacy en daarmee de leefkwaliteit van de bestaande woningen aan de Oranjelaan onder druk. Dit wordt daarom niet toegestaan. Datzelfde geldt voor elke functie waar dagelijks een groep mensen in het gebouw aanwezig is. Hierbij moet gedacht worden aan een winkel of een kantoorfunctie. Ook een verkeersaantrekkende functie is op deze plek niet gewenst. Er is relatief weinig ruimte om auto's te parkeren en de toegang van de Oranjelaan vormt ook de toegang naar de achterpaden. Deze toegang mag niet belemmerd



Bebouwingszone



Bebouingshoogtes in de huidige situatie

worden. Voorgesteld wordt op deze plek alleen een functie toe te staan die ondersteunend is aan de functie aan de zijde van de Amstel. Intensief gebruik van de toegangen aan de zijde van de Oranjelaan zijn ongewenst.

Bebouwingshoogte Amstelfront

Bij de bebouwingshoogte van het Amstelfront spelen verschillende aspecten een rol. Enerzijds gaat het om een bestaande situatie met een grote verscheidenheid aan hoogtes en dieptes van de gebouwen. Hierbij is vooral aandacht nodig voor privacy en leefbaarheid. Daarnaast vraagt het beleid om een concrete uitwerking van de bebouwingswand aan de Amstel. De uitwerking heeft vooral betrekking op de toegestane bouwhoogte in relatie tot de gewenste ruimtelijk beeld.

Bebouwingszone

Voor de diepte van de bouwlagen boven de begane grond aan de zijde van de Dorpsstraat, het Marktplein en de Wilhelminakade wordt een bebouwingszone bepaald van 15 meter. Deze zone wordt gevormd door de rooilijn aan de zijde van de Amstel en een fictieve grens op 15 meter parallel daaraan. Deze zone vormt tevens de grens met het middengebied. Binnen deze zone mag gebouwd worden tot de maximale bouwhoogte (zie volgende paragraaf). Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De bebouwing mag geen hinder opleveren voor de naburige bebouwing.
- Het hoogteverschil tussen naburige gebouwen is maximaal 1 bouwlaag of 3,5 meter.
- Zijramen zijn in verband met privacy niet toegestaan.
- De initiatiefnemer van een ontwikkeling is zelf verantwoordelijk voor de garantie van privacy voor naburige gebouwen en eventuele dakterrassen zonder dat dit een verslechtering oplevert voor de leefkwaliteit van de ernaast gelegen woningen of mogelijk te realiseren woningen. De ene ontwikkeling mag de andere niet uitsluiten.
- In de bebouwingszone mogen geen woningen achter elkaar worden gerealiseerd. De woning aan de Amstelzijde grenst ook aan het mid-

dengebied.

- Er moet rekening worden gehouden met de beeldkwaliteitseisen uit het volgende hoofdstuk.

Bouwhoogte

De gewenste uitstraling van de bebouwing aan de Amstel is bepalend voor de maximale bouwhoogte. Deze uitstraling wordt vooral bepaald door de bebouwingshoogte in relatie tot de breedte van de bebouwing op een kavel, door de gevelopbouw en -indeling en door de materialisatie van de gevel.

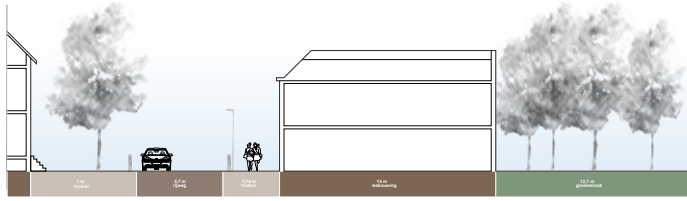
De beleidsdocumenten geven voor de uitstraling een eenduidig beeld. Een bij het huidige historisch karakter passend dorps beeld met ruimte voor vernieuwing.

De structuurvisie voor Uithoorn onderscheidt twee gezichten, het landelijke en het tuinstedelijke gezicht. Voor het centrum is gesteld dat deze twee gezichten daar tot uitdrukking mogen komen. Het landelijke gezicht komt tot uitdrukking in de latent aanwezige eigen identiteit. Deze identiteit kan het beste omschreven worden als dorpse diversiteit. Het economische gezicht komt vooral tot uitdrukking in de concentratie van centrumvoorzieningen als detailhandel en horeca.

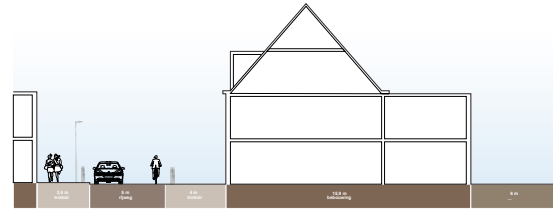
Zoals in het masterplan voor het dorpscentrum is beschreven staat deze identiteit onder zware druk. Enerzijds door een rommelige inrichting van de openbare ruimte, maar ook door een zichtbare veroudering van bebouwing, een vrije reclameuiting en niet bij die identiteit passende wooncomplexen.

Een belangrijk punt bij het bepalen van de maximale bouwhoogte is het verschil tussen de Dorpsstraat met aan twee zijden bebouwing en het Marktplein en de Wilhelminakade waar de bebouwing grenst aan de Amstel. Bij de Dorpsstraat wordt het dorpse gevoel bepaald door het ruimtelijk profiel waarbij de verhouding tussen de breedte van de straat en de hoogte van de bebouwing sfeerbepalend is.

Aan de Amstel is het ruimtelijk profiel veel breder. Door de breedte van de Amstel speelt de verhouding tussen het profiel en de hoogte van de bebouwing niet. Aan de Amstel moet een voor Uithoorn eigen identiteit worden gerealiseerd waarbij er een sterke relatie zit tussen de bebouwing



Doorsnede Dorpsstraat ter hoogte van voormalig gemeentehuis



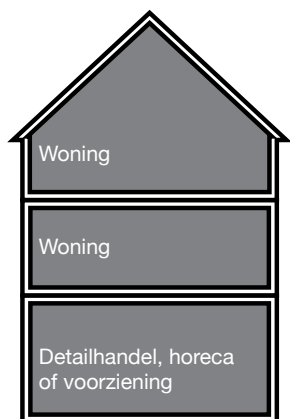
Doorsnede Dorpsstraat ter hoogte van Blomstraat



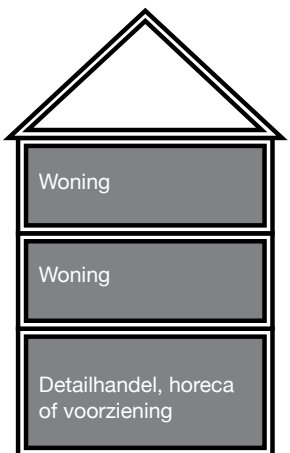
Fotomontage 3 bouwlagen met een verlaagde kap



Fotomontage 3 bouwlagen met een kap



3 bouwlagen met verlaagde kap
De gevel houdt dorps karakter



3 bouwlagen met kap
De beleving van de gevel geeft een (klein)stedelijk beeld

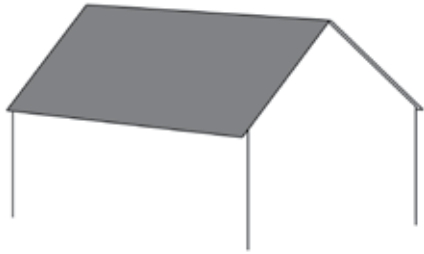


en de inrichting van de openbare ruimte met bomen. De beleving vanaf de openbare ruimte en vanaf de Amstel zijn daarbij leidend.

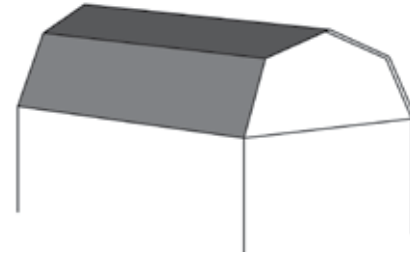
Het masterplan beschrijft bij de Centrumlijn een maximale bouwhoogte van 3 lagen met een kap. Ook op de themakaart Randvoorwaarden Oranjepark en omgeving staat een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen met een kap. Zowel het masterplan als het Beeldkwaliteitskader stellen als opgave dat deze bouwhoogte nader moet worden onderzocht in relatie tot de beeldkwaliteit. Ten behoeve van dit rapport is het effect van de bouwhoogte op de beleving van de bebouwing aan de Amstel onderzocht.

Voor de maximale bouwhoogte wordt onderscheidt gemaakt tussen de Dorpsstraat met aan twee zijden bebouwing en het Marktplein en de Wilhelminakade met aan één zijde bebouwing. In de Dorpsstraat wordt de maximale bouwhoogte bepaald door de het profiel tussen de twee bebouwingswanden. Om een dorpse uitstraling te houden is de verhouding tussen de hoogte van de bebouwing en de breedte van het profiel maximaal 1:1,5. De Dorpsstraat kent geen eenduidige breedte. Richting de N201 is de breedte tussen de gevels kleiner dan 9 meter en op enkele plekken is de breedte 13 tot 20 meter. Qua beleving ligt de breedte tussen de 9 en 13 meter. De bijpassende bebouwingshoogte is dan 6 tot 8 meter. Als uitgangspunt voor de Dorpsstraat wordt een maximale gevelhoogte van 7 meter gehanteerd. Bij winkels met woningen er boven komt dat neer op twee bouwlagen met een kap. Om de dorpse uitstraling te versterken moet de kap, vanaf een goothoogte van 7 meter, aan de voorzijde doorgetrokken worden. De maximale nokhoogte is 11 meter. De hoogte van de kap is maximaal 4 meter.

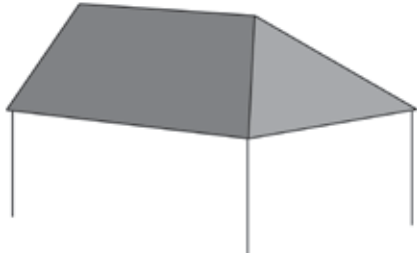
Aan het Marktplein en de Wilhelminakade is door het ruime profiel een hogere hoogte mogelijk. De maximale opbouw van de gevel en de hoogtebeleving zijn in het gewenste dorpse beeld bepalender dan het aantal bouwlagen. De opbouw van de gevel van de dorpse bebouwing aan het Marktplein en de Wilhelminakade bestaat uit een begane grond waar ruimte is voor centrumvoorzieningen (detailhandel, horeca en dienstverlening), een volwaardige verdieping met gevelopeningen die zijn uitgelijnd met de begane grond. De onderste twee bouwlagen vormen het fundament van het gebouw. Daarop ligt een derde bouwlaag waarbij het dak halverwege de bouwlaag begint. Door de hoogte van de kap kan een volwaardige



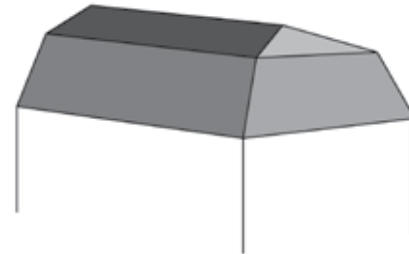
Zadelkap



Mansardekap



Zadelkap ook aan voorzijde



Mansardekap ook aan voorzijde



bouwlaag gerealiseerd worden. De gevelindeling speelt in op deze lage kap en de ramen worden mogelijk gecombineerd met dakkapellen. De gevel wordt hier visueel versmalt door bijvoorbeeld geen drie ramen maar twee ramen op een rij.

Een derde bouwlaag die dezelfde uitstraling heeft als de tweede geeft het gebouw een grotere beleving in massa en schaal. Deze massa en schaal ontstaat het dorpse karakter van Uithoorn en is meer kleinstedelijk van aard. De derde bouwlaag met daarop een kap levert qua programma geen structurele meerwaarde ten opzichte van een derde bouwlaag met verlaagde kap. Door het schuin weglopen van de kap kan de derde bouwlaag niet gebruikt worden voor een volwaardige woning.

Gebouwen van drie volwaardige bouwlagen met een kap vind je vaak terug in kleinere steden als Delft of Zwolle. Waar deze gebouwen aan een gracht of rivier grenzen is de verwijzing naar pakhuizen al snel gemaakt.

Van deze schaal en functionele relatie is in Uithoorn geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat de maximale bouwhoogte voor het Marktplaatsplein en de Wilhelminakade drie bouwlagen met een kap is waarbij de goothoogte en de nokhoogte verlaagd zijn. Concreet ligt de maximale goothoogte op 8,5 meter en de maximale nokhoogte op 12,5 meter. De nokhoogte en goothoogte hebben per gebouw een maximaal verschil van 4 meter.

Ter versterking van de dorpse identiteit is het ook belangrijk dat kopgevels van de gebouwen niet te hoog worden. Het meest passend in het dorpse beeld van Uithoorn is dat bij een goothoogte van 7 meter of hoger aan de voorzijde van de woning de kap doorgetrokken wordt. Deze kap mag wel steiler zijn dan de zijdelingse dakhelling.

Het subtiele verschil in nok- en goothoogte heeft een grote invloed op de beleving van het Amstelfront zonder dat het een extra meerwaarde oplevert voor het te realiseren volume (lees: aantal woningen). Geadviseerd wordt de dorpse identiteit te handhaven en extra bouwhoogte toe te staan tot 3 bouwlagen met een verlaagde kap. Mede gezien de waar-

schijnlijk geleidelijke transformatie van het Amstelfront blijft in elke situatie het dorpse beeld beleefbaar. Deze ontwikkelingsruimte is wel gekoppeld aan een sterke verbetering van de beeldkwaliteit. De regels hiervoor zijn opgenomen in het hoofdstuk beeldkwaliteit.

Functies

In het Masterplan dorpscentrum 2010-2030 is een beeld geschetst van de programmatische invulling van de onderste bouwlaag van de gebouwen aan de Amstel. Uit de Visie Toerisme en Recreatie (DTNP, 2009) naar de programmering dat rond het opstellen van het masterplan is uitgevoerd is gebleken dat in het centrum van Uithoorn beperkt uitbreiding van het programma mogelijk is. Deze mogelijke uitbreiding van het programma zal waarschijnlijk een plek krijgen in de plannen voor de vrijkomende ruimte als de N201 wordt omgelegd. Het onderzoek heeft ook aangetoond dat de winkelstructuur in Uithoorn kwetsbaar is voor economische ontwikkelingen. Om de dorpse sfeer en de daarbij horende sociale veiligheid in het dorpscentrum te versterken is een toename van woningen boven de voorzieningen in het centrum gewenst. Juist bij de Amstel is de woonkwaliteit groot. Mede op basis van de Visie Toerisme en Recreatie (DTNP, 2009) wordt geadviseerd op de bouwlagen boven de begane grond geen andere functies toe te staan dan wonen. Dit houdt enerzijds druk op het voorzieningenprogramma op de begane grond met als mogelijk effect minder leegstand en een hogere kwaliteit van de voorzieningen en anderzijds geeft het ook levendigheid en daarmee sociale veiligheid op momenten buiten de openingstijden van de voorzieningen. Uitzonderingen op deze regel zijn de beeldbepalende gebouwen zoals deze genoemd zijn op pagina 59 in het hoofdstuk beeldkwaliteit. Voor deze gebouwen gelden de uitbreidingsmogelijkheden niet en is het toevoegen van woningen op de verdieping niet het meest voor de hand liggend en kan een andere functie juist iets extra's toevoegen voor de uitstraling. Deze andere functie moet wel een directe relatie hebben met de functie op de begane grond.



4 BEELDKWALITEIT



Rooilijn

Inleiding

Voor de gewenste beeldkwaliteit vormen de aanwezige beleidskaders de basis. Voor dit rapport is gedetailleerd gekeken naar de huidige situatie en de aanwezige kwaliteiten. Dit vraagt om een nuancering van de aanwezige criteria. In de hieronder beschreven uitgangspunten voor de beeldkwaliteit wordt waar afgeweken van de aanwezige criteria dat apart benoemd.

Bijzondere gebouwen en monumenten

Voor de bijzondere gebouwen en monumenten wordt gesteld dat deze beeldbepalend zijn en gehandhaafd moeten worden. Hierbij gaat het om de volgende gebouwen:

- Het voormalige gemeentehuis, Marktplein 2
- Vrijstaand woonhuis Sjalom, Dorpsstraat 36.
- Art shop Francisca (trapgevel), Marktplein 13.
- Café De Gevel (Bijzondere gevel op hoek; mogelijk aanpassen kleur-gebruik), Wilhelminakade 3.
- Café Drinken & Zo (klokgevel), Wilhelminakade 3.
- Het café Hertog Jan aan de Amstel, Wilhelminakade 62.

Belevingswaarde Amstelfront

De algemene belevingswaarde definieert de minimale opgave voor de beleving van het Amstelfront en komt voort uit het beschreven beleid en de ruimtelijke analyse.

De beeldkwaliteit van de bebouwing aan de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door een grote afwisseling in architectuur van opzichzelfstaande gebouwen. De architectuur is in de basis sober en kent weinig tot geen ornamenten. De zelfstandigheid van de gebouwen wordt versterkt door een heldere vormgeving van de gevel met een eenduidig materiaalgebruik over de hele gevel. De gebouwen zijn hoofdzakelijk afgedekt met een kap. De plat afgedekte gebouwen vormen zichtbare verbijzonderingen door een uitgesproken architectuurstijl.

De gebouwen staan in een rooilijn die zich kenmerkt door grotere en kleinere verspringingen zoals in de huidige situatie. Deze hoeken zijn zorgvuldig vormgegeven door de materialisatie van de voorgevel door te trekken.

Hierdoor worden de gebouwen beleefd als bouwvolume en niet alleen als losse gevel voor een bouwvolume.

Nieuwe bebouwing heeft in de basis een bij de historische bebouwing horende uitstraling. Dit uit zich in het gebruik van baksteen en kappen en een terughoudendheid in kleurgebruik.

Bij wijzigingen in het kader van de omgevingswet in het plangebied is het inschakelen van professionele ontwerp kwaliteit noodzakelijk.

Architectuurstijlen en welstand

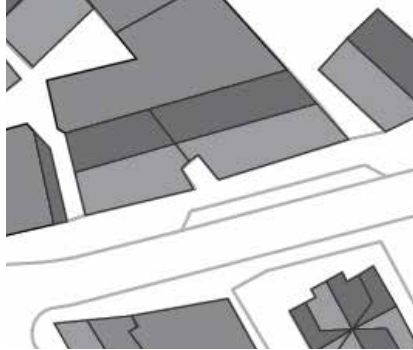
De ontwikkeling van het Amstelfront moet leiden tot een algehele verbetering van de beeldkwaliteit. Ook voor gebouwen die niet worden verbeterd of vervangen is het aanscherpen van het architectuurbeeld gewenst. Verbeteringen of aanpassingen van de gevel moeten plaatsvinden binnen de bij het gebouw aangewezen kenmerken uit de betreffende architectuurperiode (hoofdstuk 2).

Bouwplannen voor de wijziging van gevels worden getoetst door de Welstandscommissie. Deze toetsing vindt plaats op basis van de welstandsnota en aanvullend daarop dit beeldkwaliteitplan. In deze welstandsnota staat beschreven dat de verbouwplannen ontwikkeld moeten worden binnen de architectuurstijl van het gebouw. Voor *Uithoorn Waterfront* is opgenomen: renovaties aan- of verbouwingen in stijl aanpassen aan het oude gebouw. Bovengenoemde bouwplannen moeten worden ontworpen door een professional met bewezen ervaring in dit vakgebied.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand 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. Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstan-

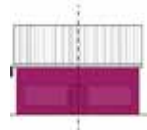
Oriëntatie bebouwing Lengte georiënteerd



Breedte georiënteerd



10 - 15 meter



5 - 10 meter



Variatie in kapvormen, geen platte daken naast elkaar, geen afgeplatte zadeldaken

dige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Bron: Welstandsnota gemeente Uithoorn

Een complete vernieuwing van de gevel is natuurlijk ook mogelijk. Deze moet passen binnen de algemene beeldkwaliteitsregels voor de gevelopbouw. Voor alle plannen voor bebouwing aan de Dorpsstraat, Marktplaats en Wilhelminakade wordt sterk geadviseerd de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota als basis te nemen. De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen criteria sluiten aan op die uit de welstandsnota en het beeldkwaliteitskader.

Rooilijn

Een rooilijn vormt een denkbeeldige lijn waar de bebouwing met de voor-gevel op moet worden gesitueerd. Rooilijnen worden toegepast op plekken waar vanuit ruimtelijk oogpunt een doorgaande 'bebouwingwand' gewenst is.

Uitgangspunt is het huidige verloop van de gevelwand te handhaven. Het verloop kenmerkt zich door grotere en kleine verspringingen die van west naar oost alleen naar voren springen. Een enkele woning staat iets naar achteren (Marktplein 63 – Enorm). Een nieuwe ontwikkeling op deze plek wordt bij voorkeur in de rooilijn van het meest teruggesprongen naburige gebouw geplaatst.

Positie en oriëntatie bebouwing

De woningen oriënteren zich duidelijk op de straat (Dorpsstraat, Marktplein, Wilhelminakade). Op de hoeken met de Prinses Irenelaan, de Koningin Julianalaan en de Stationsstraat en bij de grotere verspringingen in de rooilijn moet sprake zijn van een dubbele oriëntatie. Vooral de hoek bij de Prinses Irenelaan vraagt om een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte.

Individuele beleving gebouwen

Een belangrijk kenmerk van de dorpse beleving van de bebouwing is dat de meeste gebouwen los van elkaar staan, gescheiden door een smalle opening of een steeg. Dit beeld moet in de toekomstige situatie behouden blijven.

Bij nieuw naast elkaar staande bebouwing mag maximaal 1 meter ruimte zitten.



Gebouwen staan maximaal 1 meter uit elkaar

Volume bebouwing

In de huidige situatie staan gebouwen of in de breedte of in de lengte georiënteerd. Deze beide vormen van oriëntatie blijven mogelijk. Een in de breedte georiënteerde woning heeft een minimale breedte van 5 meter en een maximale breedte van 10 meter. Een in de lengte georiënteerde woning heeft een minimale breedte van 10 meter en een maximale breedte van 15 meter.

De minimale bouwhoogte van de bebouwing is 1 laag met een kap. De maximale bouwhoogte is 3 bouwlagen met een verlaagde kap. Deze opbouw van de bouwvolumes leidt tot een minimale goothoogte van 4 meter en een maximale goothoogte van 8,5 meter. De maximale nokhoogte hangt samen met de toegestane kaphelling en bedraagt 12,5 meter. De kap mag niet hoger zijn dan 4 meter.

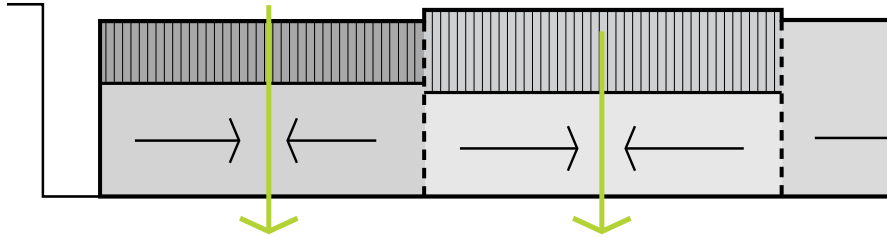
Kapvormen, dakkapellen en dakgoten

Afdekking

- Duidelijke en herkenbare kap en kapvorm (zadelkap, mansarde, schildkap en platte afdekking).
- Bij bebouwing met een goothoogte van 7 meter of hoger moet de kap ook aan de zijde van de voorgevel doorgetrokken.
- Géén wolfseinden (te landelijke uitstraling).
- Herkenbaarheid kap vanaf de straat.
- Dakhelling zadeldak bedraagt minimaal 45 graden en maximaal 60 graden.
- Dakhelling schilddak bedraagt minimaal 45 graden en maximaal 55 graden en aan de voorzijde maximaal 65 graden.
- Dakhelling mansardekap bedraagt voor de onderste helling maximaal 70 graden en minimaal 60 graden.
- Dakhelling mansardekap bedraagt voor de bovenste helling minimaal 30 graden.
- Het dak heeft een ruim overstek dat doorloopt in de goot.

Dakkapellen

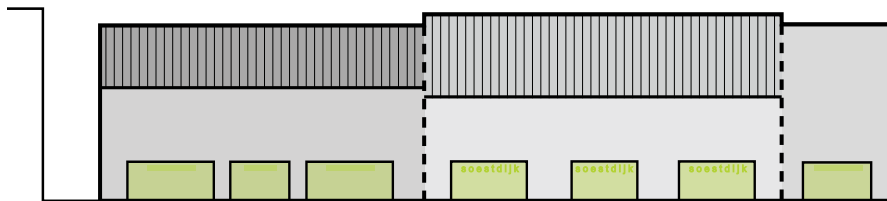
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak (maximaal 40% (X1 + X2) van de breedte van het dak ter plaatse van de onderzijde van de



Gevelindeling

Het gebouwdeel heeft een heldere architectonische relatie met maaiveld

Elk gebouwdeel heeft een zelfstandige gevelindeling met een eigen ritmiek en logica, met architectonische relaties in maat en schaal met naastgelegen gebouwdelen



Etalages en reclame

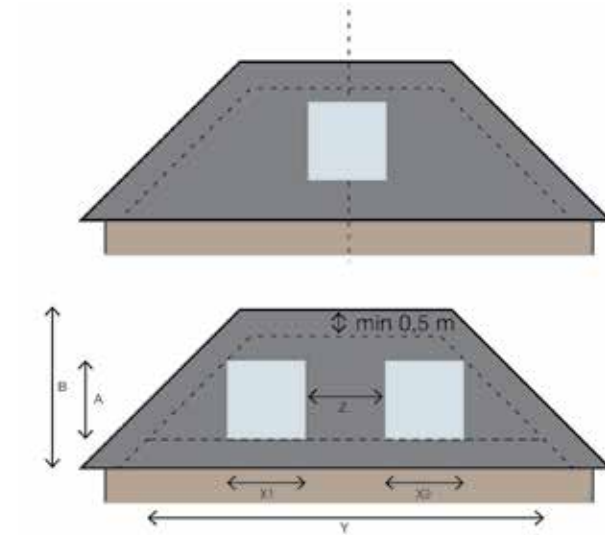
Etalages zijn een vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur van het gebouwdeel

Etalages zijn per gebouwdeel georganiseerd

Etalages verstoren de architectonische relatie van het gebouw(deel) met maaiveld niet

Reclamevoering is ondergeschikt aan de architectuur

Reclamevoering is georganiseerd per gevelopening of serie van gevelopeningen



Positie dakkappel



Voorbeelden van goede detaillering dakgoot

dakkapel (Y)).

- De hoogte van een dakkapel (A) bedraagt maximaal 60% van de hoogte van de kap (B).
- De afstand van de dakkapel tot de randen van het dakvlak bedraagt minimaal 0,50 meter.
- Een enkele dakkapel is symmetrisch op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere dakkapellen op één dakvlak staan op dezelfde hoogte, hebben dezelfde vorm en zijn symmetrisch op het dakvlak geplaatst.

Goot

De goot moet duidelijk herkenbaar zijn en mag niet worden onderbroken. Alleen bij woningen op de tweede of derde bouwlaag onder de kap mag de goot onderbroken worden ten behoeve van daklichttoetreding.

Balkons, loggia's, erkers en terrassen

Balkons, loggia's, erkers en terrassen mogen alleen aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd.

Gevel- en reclamebeleid

Het dorpse beeld van Uithoorn krijgt in de architectuur een sobere en stijlvolle uitwerking. Voor het gevel- reclamebeleid wordt daarop aangesloten.

Gevelindeling en materialisatie

In het beeld staat het gebouw op de grond (niet half opgetild met trappen en stoepjes). De gevel loopt daarbij voor minimaal 60% door tot op het maaiveld. De voordeur vormt de enige onderbreking van de (doorlopende)

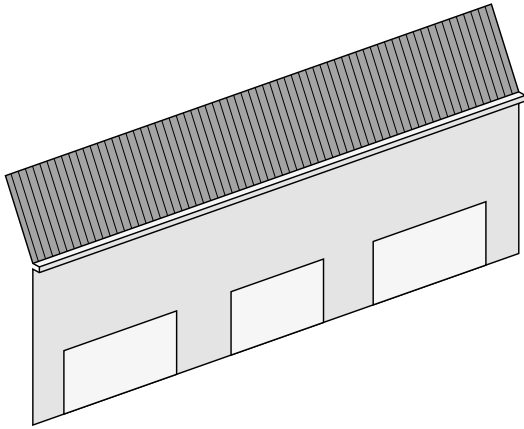
gevel op het maaiveld. De gevelindeling moet de zelfstandigheid van het gebouw benadrukken. De gevel loopt ruim aan alle zijden om de gevelopeningen door in eenduidig materiaal.

De overgang tussen het gebouw en het maaiveld mag worden uitgevoerd met een herkenbaar doorlopend basement met een maximale hoogte van 0,30 meter.

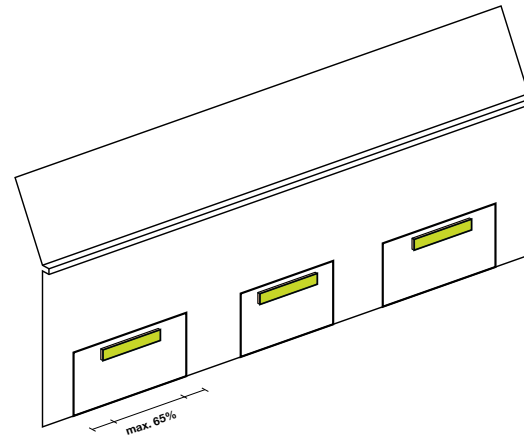
De gevels moeten bestaan uit metselwerk. De kleur van het metselwerk bestaat uit aardse tinten (bruinrode tot roodbruine tinten). Een te lichte steen is ongewenst. De gevel loopt ruim om de gevelopeningen door. Gevelopeningen worden bij voorkeur gedetailleerd met rollagen en dorpel.

De detaillering van goten, raampartijen en dakkapellen heeft een eenvoudig karakter en een klassieke en natuurlijke uitstraling. Het Beeldkwaliteitskader spreekt voor alle gebouwen van rijke gevels. Deze komen in de huidige situatie alleen voor bij de bijzondere gebouwen en monumenten. Als uitwerking van het Beeldkwaliteitskader zijn rijke gevels alleen bij deze te handhaven en beeldbepalende gebouwen gewenst.

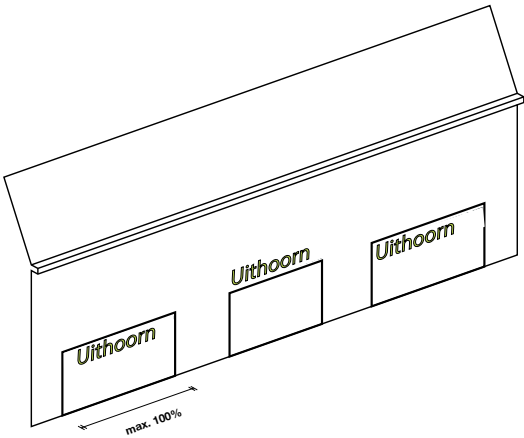
Aan de gevels zijn geen luifels en gesloten rolluiken toegestaan. Het Beeldkwaliteitskader stelt regels aan het gebruik van luifels en rolluiken. Ter versterking van de relatie tussen de hele gevel en het openbaar gebied en de leefbaarheid van het centrum worden de regels van het Beeldkwaliteitskader hier verder aangescherpt. Bij de uitstraling van het gebouw passende zonneschermen mogen wel worden toegepast.



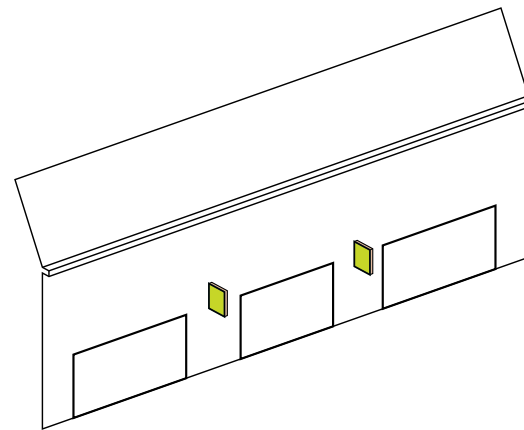
Gevel loopt door tot het maaiveld



Lichtbak in gevelopening, evenwijdig aan gevel



Open letters gekoppeld aan gevelopening,
evenwijdig aan gevel



Maximaal 1 lichtbak per 6 m gevel haaks op gevel

Reclame

Reclameuitingen moeten worden beperkt; lichtbakken op de gevel, vlaggen of banieren zijn niet toegestaan. De reclame moet gekoppeld worden aan de gevelopeningen op de onderste bouwlaag. Bij reclameuitingen wordt onderscheid gemaakt tussen uitstekende gevelornamenten en niet uitstekende gevelornamenten. Hiervoor gelden de volgende regels.

A . Uitstekende gevelornamenten (haaks op de gevel)

1. Een uitstekend reclameornament mag maximaal 1,20 m buiten de gevel steken, waarbij de horizontale afmeting van het reclameornament zelf niet groter dan 1,00 m mag zijn. De maximale dikte bedraagt 0,15 m.
2. De oppervlakte van het uitstekende reclameornament mag maximaal 1 m² bedragen. Bij niet rechthoekige vormen geldt voor de oppervlakte, de maat van de rechthoekige contouren.
3. Uitstekende reclameornamenten aan de gevel dienen te worden geplaatst in het gebied onder de kozijndorpel van de verdiepingkozijnen en minimaal 2,50 m boven straatniveau.
4. Per gevelbreedte van 6,00 m, of veelvoud hiervan, is slechts één uitstekend reclameornament toegestaan. Toelichting: bij een gevelbreedte van 12,00 m zijn dus maximaal twee uitstekende reclameornamenten toegestaan. Bij zelfstandige gevelbreedten van minder dan 6,00 m is slechts één uitstekend reclameornament toelaatbaar.

B. Niet uitstekende gevelornamenten (evenwijdig aan de Gevel)

1. Reclameornamenten evenwijdig aan de gevel dienen te worden geplaatst in het gebied boven of onder de bovendorpel van de kozijnen op de begane grond. Hierbij dienen de reclameornamenten boven de bovendorpel; minimaal 2 (steen-)lagen (12 à 13 cm) vrij te worden gehouden van bovendorpel en alleen als losse letters of uitgesneden logo's (geen lichtbakken). Reclameornamenten onder de bovendorpel dienen binnen de gevelopening geplaatst te worden en hebben een maximale hoogte van 0,30 m.
2. Deze reclameornamenten of samenstelling van ornamenten mogen geen grotere (gezamenlijke) breedte hebben dan de er ondergelegen gevelopening of combinatie van gevelopeningen.

3. Deze reclameornamenten of samenstelling van ornamenten mogen geen grotere (gezamenlijke) oppervlakte hebben dan 2 m². Bij niet rechthoekige vorm geldt voor de oppervlakte, de maat van de rechthoekige contouren.

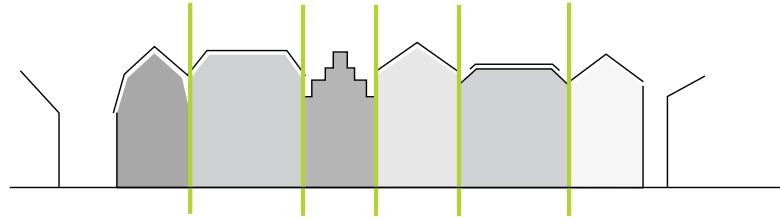
4. Per gevelbreedte van 6,00 m, of veelvoud hiervan, is slechts één vlak tegen de gevel of evenwijdig aan de gevel te plaatsen reclameornament toegestaan. Toelichting: bij een gevelbreedte van 12,00 m zijn dus maximaal twee vlak tegen de gevel of evenwijdig aan de gevel te plaatsen reclameornamenten toegestaan. Bij zelfstandige gevelbreedten van minder dan 6,00 m is slechts één reclameornament toelaatbaar.

5. Bij de onder punt B4 bedoelde situatie mag geen optelling van oppervlakten van reclameornamenten plaatsvinden. Toelichting: hier worden maximale oppervlakten bedoeld van 2 m² per reclameornament per gevelbreedte van 6,00 m of veelvoud hiervan (b.v.: bij een gevelbreedte van 12,00 m mogen twee afzonderlijke reclameornamenten van 2 m² vlak tegen de gevel of evenwijdig aan de gevel worden geplaatst en niet één reclameornament van 4 m²).

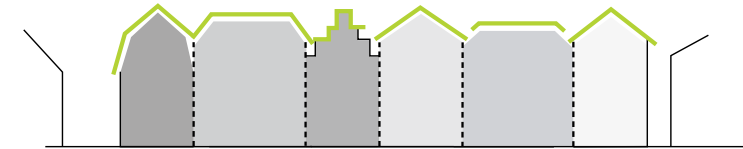
6. Vlak op de gevel of evenwijdig aan de gevel aangebrachte reclameornamenten mogen niet over meerdere gevels doorlopen.

C . Algemeen

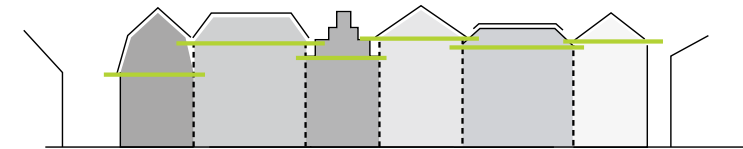
1. De onder punt A4 en B4 bedoelde reclameornamenten mogen worden gecombineerd. Toelichting: bij een gevelbreedte van 6,00 m mag één uitstekend reclameornament en één reclameornament vlak op de gevel of aan de gevel worden toegepast. Bij een gevelbreedte van 12,00 m mogen twee uitstekende reclameornamenten en twee vlak op de gevel of evenwijdig aan de gevel worden toegepast.
2. Repeterende reclameornamenten, behorende bij één bedrijf/winkel, zijn niet toegestaan. Reclameornamenten moeten op zichzelf als wel in relatie tot hun omgeving, voldoen aan redelijke eisen van welstand. Afwijkingen van de voornoemde richtlijnen kunnen worden toegestaan, indien uitdrukkelijk door de welstandscommissie is verklaard dat plaatselijke omstandigheden deze afwijking aanvaardbaar maken.
3. Bij voorkeur geen reclameuitingen los van de gevel (b.v.: uitstallingsbord of strandvlag e.d.)



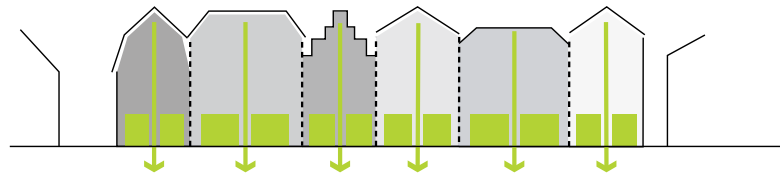
variatie in korrelgrootte



variatie in kapvorm en nokhoogte



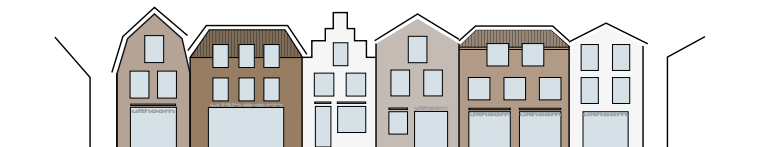
variatie in goothoogte



gebouw heeft een heldere architectonische relatie met maaiveld en elk gebouw kent een zelfstandige gevelindeling



reclame ondergeschikt aan de architectuur en verstoort de relatie met het maaiveld niet (organisatie per pand)



bewaren individuele verschijningsvorm

Onderlinge verschillen

De onderlinge verschillen tussen gebouwen bepalen voor een belangrijk deel het beeld, de sfeer en het karakter van het dorpscentrum van Uithoorn. In het bestaande dorpscentrum is goed zichtbaar wat de onderlinge verschillen tussen gebouwen betekenen voor de beleving van de omgeving.

De mate waarin onderlinge verschillen voorkomen bepaalt de variatie van de bebouwing. Hierbij spelen de eerder genoemde aspecten (zie inleidende tekst beeldkwaliteit bebouwing) een belangrijke rol. Naast elkaar liggende gebouwen hoeven niet op alle aspecten te verschillen, maar moeten wel verschillen op de essentiële aspecten.

De mate waarin gebouwen onderling verschillen (variatie) is bepalend voor de beleving van de kleinschaligheid van het dorpscentrum. Dit betekent dat niet alleen de naast elkaar gelegen gebouwen voldoende van elkaar moeten verschillen, maar dat binnen een reeks van meerdere gebouwen ook voldoende onderlinge verschillen (ook met verderop gelegen gebouwen) zichtbaar moeten zijn.

Wanneer gebouw 1 en 2 volledig van elkaar verschillen, maar het 3e gebouw op gebouw 1 lijkt, ontstaat een repetitie (bij meerdere gebouwen kan een ritme ontstaan). Repetitie of ritmiek dragen niet bij aan de bele-

ving van kleinschaligheid, maar versterken juist de grote schaal vanwege de herkenbaarheid van gebouwen. Dit gebeurt al wanneer bij 5 gebouwen gebouw 1, 3 en 5 of zelfs gebouw 2 en 4 gelijkend zijn. Bij het aanbrengen van onderlinge verschillen moet daarom rekening worden gehouden met de uitstraling van alle gebouwen in een reeks en niet alleen met het naastgelegen gebouw.

Gebouwen moeten variëren op de volgende onderdelen:

1. Menging van in de breedte en in de lengte georiënteerde gebouwen.
2. Menging in beukmaat van in de breedte georiënteerde gebouwen (bandbreedte voor menging).
3. Menging in aantal bouwlagen.
4. Variatie in goot- en nokhoogte (samenhangend met bouwlagen en hoogte van bouwlagen).
5. Variatie in gevelindeling.
6. Variatie in kleurgebruik.
7. Variatie in kapvorm.

Om de gewenste zelfstandigheid van de gebouwen te bereiken moet er voldoende variatie worden aangebracht in de bebouwing. Dit betekent dat alle gebouwen in bepaalde mate van elkaar moeten verschillen. Twee naast elkaar gelegen gebouwen moeten minimaal van elkaar verschillen op de hierboven genoemde punten 4 tot en met 6.



Koningin Julianalaan westzijde



Schaalverkleining van Amstel naar Oranjepark

Koningin Julianalaan

De bebouwingmogelijkheden en beeldkwaliteit in de Koningin Julianalaan zijn afwijkend ten opzichte van het Amstelfront. In de huidige situatie is een duidelijk overgang zichtbaar tussen de hoge bebouwing van de complexen uit de jaren 80 en de grondgebonden woningen rondom het Oranjepark. Deze geleidelijke schaalverkleining (hoogte en breedte) van de bouwhoogte moet behouden blijven.

De individuele bebouwing van de wand aan de Amstel maakt hier plaats voor meer complex of bloksgewijze ontwikkelingen die aansluiten op het samenhangende beeld van de woningen uit de jaren 30 rond het Oranjepark.

In de huidige situatie is de beeldkwaliteit van de meeste gebouwen slecht. De complexen uit de jaren 80 hebben een hoofdzakelijk blinde plint (weinig functies op de begane grond). Het restaurant en het café hebben in de gevel een sterke scheiding tussen de onderste en de bovenste bouwlagen, waarbij de onderste bouwlaag vooral de identiteit van de functie uitstraalt en niet de architectuur van het gebouw. Aan de oostzijde van

de Koningin Julianalaan is het beeld rustiger, maar leidt de toevoeging van functies anders dan wonen tot verrommeling. De functies die in dit deel worden toegestaan moeten voldoen aan het in dit rapport genoemde gevel en reclamebeleid waarbij meer aansluiting gezocht mag worden bij de architectuur van de woningen rondom het Oranjepark. De onderlinge verschillen tussen gebouwen hoeven daarmee minder groot te zijn waarbij rekening gehouden mag worden met groter bouwvolumes. In de huidige situatie is de breedte van de bouwblokken tussen de 12 en 45 meter. Dit lijkt een passende bandbreedte waarbij moet worden opgemerkt dat het sterk de voorkeur heeft de blokken aan de zijde van de Amstel korter en hoger te maken en de blokken richting het Oranjepark langer en lager.

Qua functies maakt de Koningin Julianalaan geen deel uit van het kernwinkelgebied. De nu aanwezige detailhandel en horeca zijn daarom niet gewenst. Het is in de straat goed denkbaar om naast wonen functies komen die aanvullend zijn op de centrumvoorzieningen (detailhandel en horeca) aan de Amstel zonder dat deze storend zijn voor de woningen in de omgeving. Voorgesteld wordt een actief beleid te voeren om de nu aanwezige horecabedrijven te verplaatsen naar het Amstelfront.



5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN



Conclusies

Het plangebied maakt deel uit van het dorpscentrum van Uithoorn en kent een aantal grote kwaliteiten. De eigen identiteit staat echter sterk onder druk door veroudering en verrommeling. Dit geldt voor de bebouwing en voor de openbare ruimte.

Het huidige beleid beoogt een dorpse identiteit dat aansluit op het huidige historische karakter en met ruimte voor vernieuwing. Het beleid stelt voor alle deelgebieden de opgave de regels voor de beeldkwaliteit verder uit te werken. Dit rapport maakt de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden concreet en scherpt de regels voor de gewenste beeldkwaliteit aan.

In het hoofdstuk Beeldkwaliteit is het Beeldkwaliteitskader aangescherpt op de volgende elementen:

- Luifels zijn niet toegestaan en moeten uit het straatbeeld verdwijnen;
- De rijke detaillering is goed, dit mag niet leiden tot een rijke gevel met ornamenten;
- Het realiseren van een groter volume dat door de opdeling van de massa verkleind wordt is niet toegestaan. Individuele beleving binnen de dorpse korrelgrootte is een voorwaarde;
- De gevelindeling wordt verder genuanceerd. De materialisatie moet over de gehele gevel doorlopen en moet ruim om de gevelopeningen heen lopen. Onder en boven mag door verschil in functie verschillen, maar moet wel op elkaar afgestemd zijn. Beleving van de eenheid van het volume gaat boven het verschil in functie;
- Bij verbouw of nieuwbouw of binnen genoemde architectuurstijl bouwen (kwalitatief hoogwaardig historiserend bouwen) of voldoen aan beeldcriteria.

Recente ontwikkeling aan het Marktpllein waarbij aangesloten wordt op het historisch karakter in het dorpscentrum

Aanbevelingen

Bij de uitwerking van de regels voor de beeldkwaliteit is in dit rapport invulling geven aan het beoogde dorpse beeld. Daarbij mogen de open delen van het binnenterrein worden bebouwd. Hier zijn functies toegevoegd die ondersteunend zijn voor de functies aan het Amstelfront. Er mag geen hinder ontstaan voor woningen aan de Oranjelaan.

Aansluitend op de dorpse schaal is de maximale bouwhoogte uitgewerkt in relatie tot de beeldkwaliteit. De maximale bouwhoogte voor de Dorpsstraat bedraagt 2 bouwlagen met een kap. De goothoogte ligt daarbij op minimaal 4 en maximaal 7 meter en de nokhoogte op maximaal 12,5 meter. De kap mag maximaal 4 meter hoog zijn. Bij een goothoogte van 7 meter is de kap ook aan de voorzijde doorgetrokken. De maximale bouwhoogte voor het Marktplein en de Wilhelminakade bedraagt 3 bouwlagen met een verlaagde kap. De goothoogte ligt daarbij op minimaal 4 en maximaal 8,5 meter en de nokhoogte op maximaal 12,5 meter. De kap mag maximaal 4 meter hoog zijn. Vanaf een goothoogte van 7 meter is de kap ook aan de voorzijde doorgetrokken.

Voor de beeldkwaliteit wordt invulling gegeven aan de dorpse identiteit met sobere architectuur, een zelfstandige opbouw van de gevel per gebouw en sterke onderlinge verschillen tussen de gebouwen. Dit beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op de welstandsnota. De welstandsnota,

het beeldkwaliteitplan en de toets van de bouwplannen aan deze documenten door de welstandscommissie wordt gezien als een belangrijke stap in de verbetering van de beeldkwaliteit. Voor een goed contrast in de verschillende architectuurstijlen te behouden is het bij het opstellen van een nieuwe welstandsnota belangrijk om bij het waterfront de volgende regel op te nemen: renovaties aan- of verbouwingen in stijl aanpassen aan het oude gebouw.

Qua functies wordt geadviseerd om voorzieningen alleen op de begane grond toe te laten met uitzondering van de beeldbepalende gebouwen. Boven de voorzieningen is er de mogelijkheid woningen te realiseren. De beperking om alleen voorzieningen op de begane grond toe te laten is om programmatische druk op het centrum te houden. Woningen boven de voorzieningen zorgen bovendien voor sociale controle en levendigheid na sluitingstijd van de voorzieningen.

Voor het deel van de Koningin Julianalaan dat valt binnen het plangebied valt, gelden andere eisen voor de bebouwing en de beeldkwaliteit dan voor het Amstelfront. Dit deel van de Koningin Julianalaan vormt een overgang tussen de dorpse sfeer die wordt gevormd door het historisch karakter en de individuele bebouwing langs de Amstel en de samenhangende jaren 30 architectuur rondom het Oranjepark. Geadviseerd wordt de voorzieningen in dit deel te beperken tot centrum ondersteunende functies.

kien
ontwerp