

Schansgebied Uithoorn

Stedenbouwkundige uitgangspunten

november 2021

vastgesteld op 8 maart 2022





Schansgebied Uithoorn

Stedenbouwkundige uitgangspunten

november 2021

Context

Het centrum van Uithoorn

Centrum in twee delen

Na 1945 is Uithoorn in grote stappen gegroeid van een klein lintdorp langs de Amstel naar een gemeente met circa 30.000 inwoners op korte afstand van Amsterdam. De eerste uitbreidingen lagen west en noordwest van het centrum, woonwijken zoals Thamerdal, Zijdelwaard en de Kwakel noord. De N201 en het Zijdelmeer vormde de rand aan de zuidzijde. In het midden van de jaren '80 maakte Uithoorn de sprong over de N201 richting het zuidwesten. Aan de zuidzijde van het dorp werden Meerwijk en De Kwakel zuid gebouwd. Woonwijken in de groene, waterrijke setting van de polders rond Uithoorn. Op het koppelstuk tussen de N201 en Meerwijk wordt in de jaren '90 van de vorige eeuw winkelcentrum Amstelhoek en het gemeentehuis gebouwd. Een moderne, grootschalige schakel tussen het centrum en de nieuwe uitbreidingen. De Laan van Meerwijk en de Schans (het historische lint) verbonden deze twee delen van Uithoorn over de N201 heen.

N201 als breuklijn

De snelle naoorlogse ontwikkeling en de aanwezigheid van de N201 heeft geleid tot een weinig samenhangend centrum van Uithoorn. De N201 was de 'achterkant' van het dorp, maar lag er wel middenin; een breuklijn. Historische, kleinschalige bebouwing wordt daardoor afgewisseld met grootschalige architectuur zoals het winkelcentrum of de kantoren aan de westzijde van de Thamerlaan.

Een continu dorpscentrum

Verlegging van de N201 heeft de nodige lucht geboden aan het centrum van Uithoorn. De afgenomen verkeersdruk biedt de mogelijkheid om de openbare ruimte van het centrum als een geheel opnieuw in te richten. De N201 verandert daarmee in de Koningin Maximalaan, een laan die de twee delen van het dorpscentrum met elkaar gaat verbinden. Dit brengt de nodige dynamiek in het centrum op gang. Dynamiek die de komende jaren het centrum van Uithoorn zichtbaar zal doen veranderen. Naast de inrichting van de openbare ruimte zijn dit de herontwikkeling van het Winkelcentrum Amstelplein en mogelijk de ING-locatie/politiekantoor, en de ontwikkeling van de Irenelaanlocatie en Schansgebied. Al deze ontwikkelingen samen gaan het centrum de komende jaren een andere uitstraling geven. Het dorpscentrum dat aan twee zijden van de N201 is gegroeid zal rond de Koningin Maximalaan een continu dorpscentrum gaan vormen.

Lege ruimtes in het centrum, zoals de Irenelaanlocatie en het Schansgebied, worden opgevuld met woningen waardoor het centrum meer inwoners, en dynamiek zal krijgen. Een dorps centrum waarin bebouwing en groen continu geborgenheid bieden. Nieuwbouw zal aansluiten op de aanliggende bebouwing. Het winkelcentrum blijft daarbij het grootschalige blok in het hart van het centrum dat door vernieuwing een meer vriendelijke en open uitstraling zal krijgen.

Het Schansgebied is een belangrijke ontwikkeling in de vernieuwing van het dorp. Op deze historische plek wordt nieuwbouw ingepast die naadloos aansluit bij het oude lint en de nieuwbouw langs de Schoolstraat. Door de Schanskerk en de openbare ruimte mee te nemen in deze ontwikkeling wordt het gebied integraal aangepakt zodat het centrum aan deze zijde een waardevolle uitbreiding krijgt die aansluit op het Rechthuis en de Amstel.

In deze rapportage worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor vernieuwing van de Schanskerk en nieuwe bebouwing vastgelegd.





Uithoorn in 1935 (links) 1980 (midden) en 2000 (rechts) Met de ontwikkeling van Meerwijk is het het Zijdelmeer meer afzijdig komen te liggen van het dorpscentrum Het passtuk tussen de nieuwe woonbuurten is opgevuld met Winkelcentrum Amstelhoek, het Amstelplein met gemeentehuis en extra ruimte langs de Schans.

Schansgebied

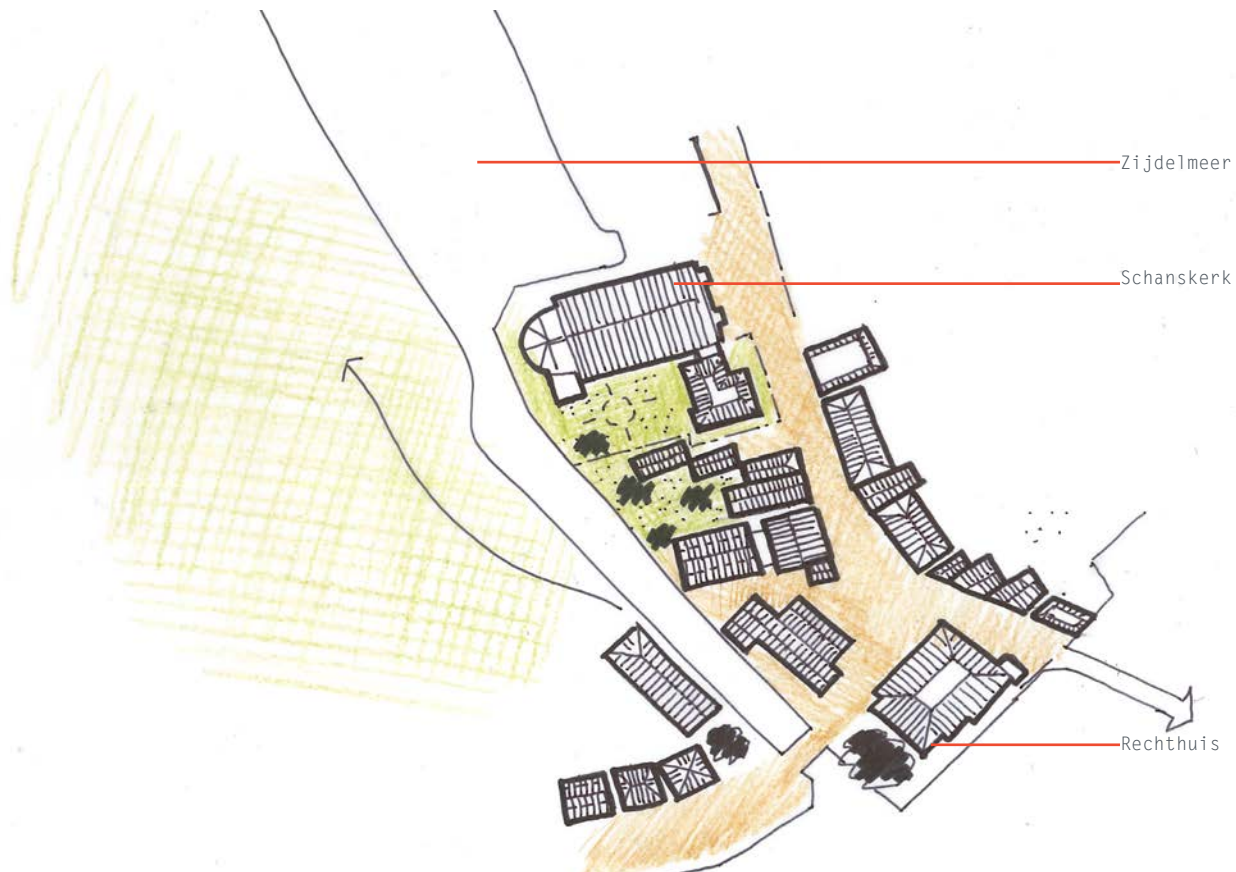
Dempen van het Zijdelmeer vormt het Schansgebied

Met het dempen van het Zijdelmeer kon Uithoorn groeien, maar verloor ook een deel van het dorpse karakter. Het Zijdelmeer markeerde de zuidzijde van het dorp (de Schans) en is de historische plek waar het dorpse lint van Uithoorn een slingerbocht maakte om de oude monding van het Zijdelmeer heen. Bij het Rechthuis splitste het lint in een brug over de Amstel en een route verder langs de Amstel. Dit historische dorpslint was aan beide zijden kavelsgewijs bebouwd met daartussen vanaf eind 19e eeuw, de monumentale Schanskerk en pastorie. De achtertuinen van de woningen en de kerk sloten aan op het Zijdelmeer en het landschap.

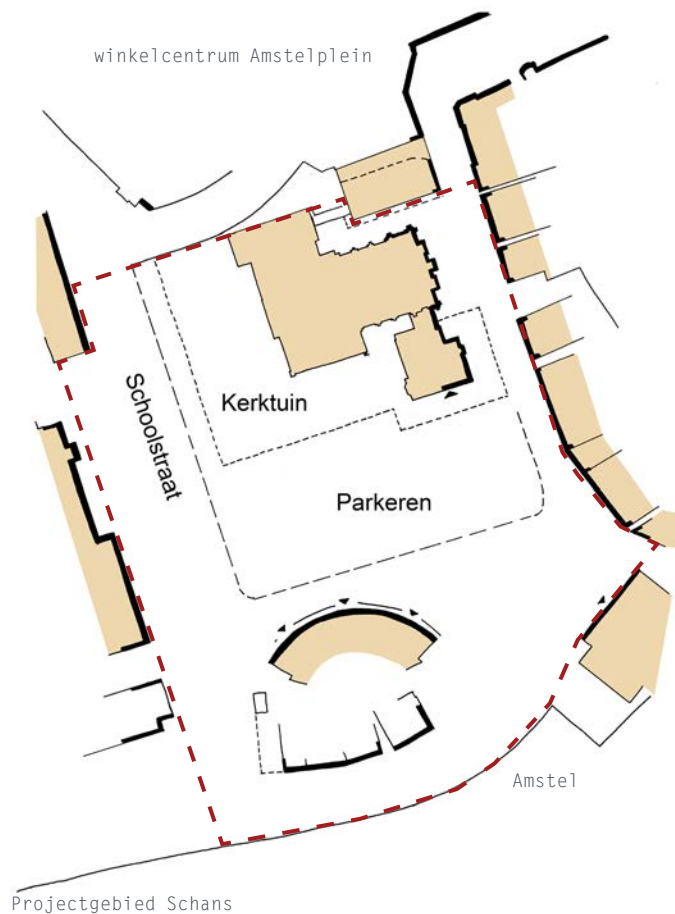
Na het dempen van het Zijdelmeer werd dit tussengebied nooit volledig opgevuld. Het lint, de achterzijde van de kerk, de bebouwingsrand van Meerwijk en het Rechthuis staan rond een ruimte die een restgebied is. Een terrein met een onduidelijke rand en een invulling met voornamelijk parkeren met daartussen groen. Zowel in zijn randen als in de invulling heeft het Schansgebied geen duidelijk karakter; een restruimte in het dorp.



Schansgebied voor demping van het Zijdelmeer



De Schans begin vorige eeuw, voor het dempen van het Zijdelmeer (karakterschets, geen letterlijke weergave)



Schansgebied als parkeerplaats met torens Schanskerk



Lintbebouwing langs de Schans



Bebouwing zuidzijde parkeerveld (gebouwd 2004)



Rechthuis langs de Amstel (gebouwd 1780)

Schansgebied

Integrale gebiedsontwikkeling

De delen van het Schansgebied zijn niet los van elkaar te zien. Er ligt een kans om hier een kwaliteitsslag te maken door het gebied van Schoolstraat tot Schans inclusief de kerk te herontwikkelen tot een kwaliteitsvol gebied in Uithoorn.

Schanspark

De versnipperde ruimte van het Schansgebied wordt samengebracht rond een centrale parkfiguur; het Schanspark. Deze ruimte ligt op de plaats waar tot eind vorige eeuw het Zijdelmeer uitstroomde in de Amstel.

Compact bouwblok

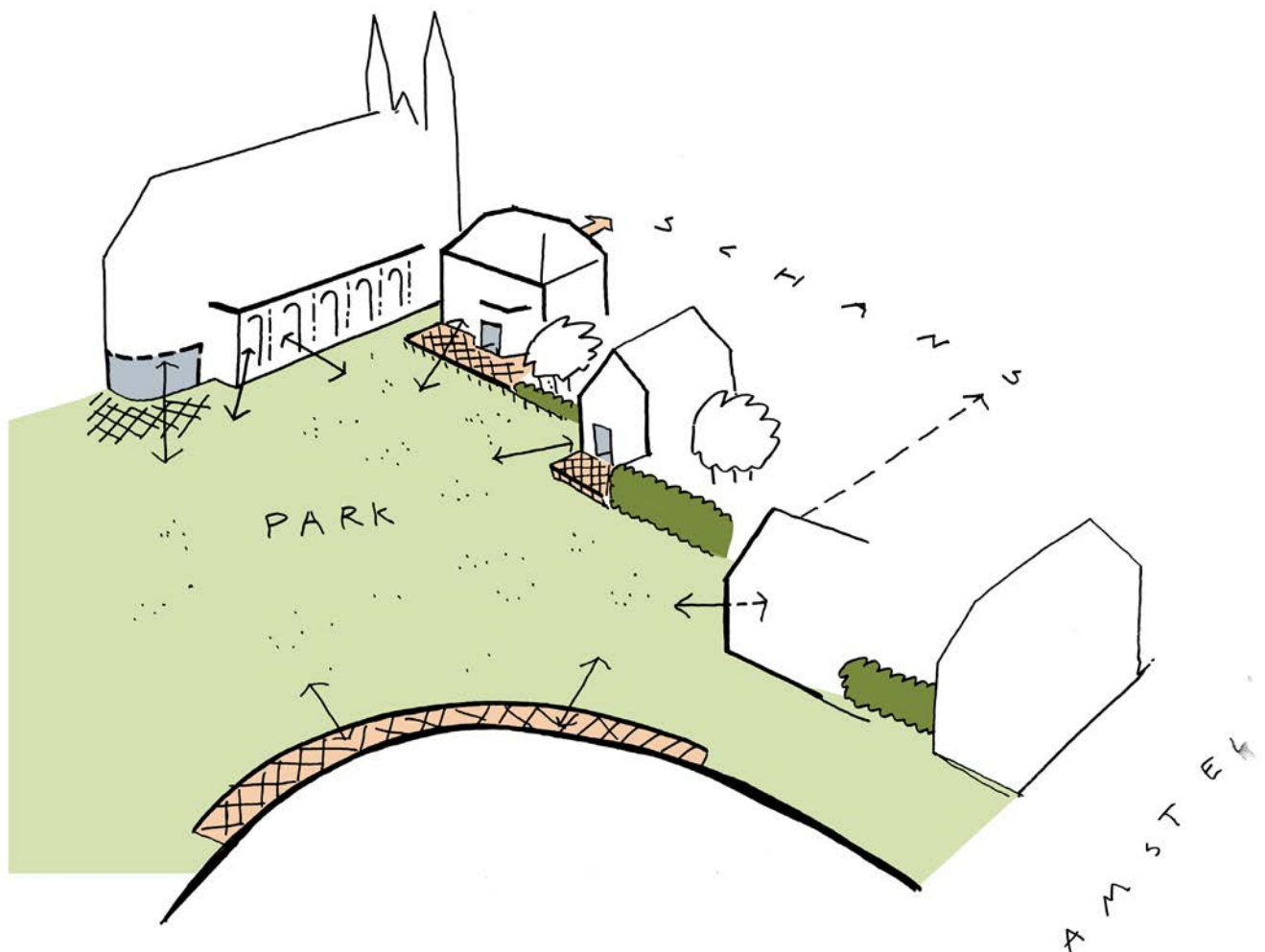
Na de pastorie is het lint niet meer tweezijdig bebouwd. Hier is de historische structuur die eens door liep tot het rechthuis afgebroken en verdwijnt de geborgenheid van een straatwand die verder loopt richting de Amstel. In de nieuwe situatie wordt de geborgenheid van het historische lint na de Schanskerk en de pastorie verder doorgetrokken en hersteld richting het Rechthuis. De bebouwingsrand sluit aan op de cirkelvormige nieuwbouw die met zijn voorkant richting het Schansgebied staat.

Aan de westzijde van de nieuwbouw langs het lint wordt een dorpse rand richting het Schanspark gemaakt. Hier staan twee nieuwe woningen, de pastorie en de Schanskerk met levendige gevels richting de parkruimte. Het lint en de parkrand vormen samen een compact bouwblok tussen de Schans en het Schanspark.



Compact, tweezijdig bouwblok tussen Schans en Schanspark

- Een centrale parkruimte, het Schanspark, in het Schansgebied waar eens het Zijdelmeer uitstroomde richting de Amstel.
- De benodigde parkeerplaatsen in het gebied wordt ingepast in het Schanspark.
- Het lint doortrekken met woningen richting het Rechthuis. De pandsgewijze opzet aan de oostzijde van het lint biedt inspiratie voor een hedendaagse variant aan de westzijde.
- Een nieuwe bewoonde parkrand aan de oostzijde van het Schanspark. Woningen met gevels en bordesruimtes naar het park toe. De tuinen worden afgeschermd met een groene erfafscheiding. De Schanskerk en de pastorie horen bij de bewoonde parkrand.



Een nieuwe parkrand met de pastorie en enkele woonhuizen die aan het park staan. De woonhuizen richten zich met een zijde naar het park. Een bordes, of compacte ruimte direct voor het woonhuis vormt de overgang tussen park en woning (privé en openbaar). Het groen van het park loopt door tot de gevels. De padenloop in het park en groenaanleg houdt rekening met privacy van de woningen.



Bestaande lintbebouwing langs de Schans, inspiratie voor het doortrekken van de Schans aan de westzijde

Schansgebied

Het Schanspark

Het idee

Het idee is om een groen park te creëren als verbinding tussen het centrum en de Amstel met respect voor de prachtige historische context.

Nu is er al veel groen rondom de kerk en pastorie, maar er is ook te veel verharding en vooral het parkeren domineert. Het nieuwe ontwerp gaat uit van een nog groener Schanspark. Dit doen we door een onnodige parallelweg weg te laten, parkeren tussen hagen in te passen, nieuwe woningen direct in het park te zetten, en bestaande woningen extra uitzicht te bieden op het groen en veel bomen. Ook is nu de ruimte erg versnipperd, verdeeld en onsaamenhangend. De kerk met tuin vormt een apart gebied, de pastorie is apart, de Schoolstraat voor het ronde appartementengebouw knipt de ruimte doormidden en de woningen langs de Schoolstraat liggen aan een parallelroute, de Kaag. Het nieuwe parkontwerp is een integraal ontwerp, voegt alles samen, verbindt alles met elkaar waardoor een grotere ruimtelijkheid ontstaat, het wordt overzichtelijker.

En niet te vergeten de kerk. Nu is de kerk een doorn in het oog voor veel bewoners. Straks is de kerk het hoogtepunt van het nieuwe park, een blikvanger vanuit de wijde omgeving en een parel gezien vanuit het park. Het behoud van de voorgevel met torens sluit aan bij de historische gevels van de Schans en de nieuwe achterbouw staat met de voeten in het groen van het park.

Parkeren en ontsluiting

De parkeeropgave en de ontsluiting drukt zwaar op de ruimte. De parkeerbehoefte is groot, niet alleen de bestaande woningen, appartementen en hotel, maar ook de nieuwe woningen vragen totaal ± 90 parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat de ruimte volledig in beslag wordt genomen door parkeren zijn de aantallen verdeeld over meerdere kleinere plekken en ze worden opgenomen in het groen. De meest in het oog springende oplossing zijn de drie parkeerkoffers. Langs de Schoolstraat liggen kleine iets verlaagde ruimtes omgeven door een van laag naar hoogoplopende haag. De haag is aan de parkzijde $\pm 3-4$ meter hoog en loopt omlaag naar de Schoolstraat tot ± 1 meter hoogte, dit in verband met het uitzicht over de weg. Vanuit het park zijn de grootste aantallen auto's onzichtbaar ingepakt in het groen. Bijna alle overige parkeerplaatsen liggen in de rand van het park en worden voorzien van een groene verharding en hagen. De ontsluiting van het gebied wordt sterk vereenvoudigd. De parallelroute bij de schoolstraat verdwijnt, de Schoolstraat voor het ronde appartementengebouw eveneens en de verhardingsbreedte wordt versmald. Op die manier ontstaat er een route rondom het park voor bestemmingsverkeer. Verder dan de parkeerplaatsen voor het Rechthuis hoeft een auto straks niet te komen. Naast de transformatie van steen naar groen krijgt het gebied ook een stiller karakter, minder verkeersbeweging die geconcentreerd zijn aan de randen.

Het verhardingsmateriaal is hetzelfde als wat in het centrum toegepast wordt namelijk een kleurenmengsel van gebakken klinkers. Zowel de wegen als de voetpaden door het park worden van hetzelfde materiaal en zorgen voor eenheid in het totale nieuwe centrum en deze gebakken klinkers sluiten vooral goed aan bij de historische gevels van de Schans.

De nieuwe wandelpaden nodigen uit om het park in te lopen, te gebruiken voor een dagelijks ommetje. Van alle kanten kun je het park inkijken. Wie wil hier niet even zijn?

Hoogteverschil

Het bestaande hoogteverschil ontstaat door de hoger gelegen Amstel ten opzichte van het lagergelegen achterland. In het ontwerp wordt dankbaar gebruik gemaakt van dit hoogteverschil, namelijk: het huidige



dijkprofiel wordt in het nieuwe park uitgewerkt als een flauw hellend grasvlak. Dit betekent een ophoging voor het ronde appartementengebouw zodat de keermuur kan verdwijnen en de voordeuren aan het park komen te liggen. Dus geen hoogteverschil meer en daarmee is de barrièrewerking van de keermuur ook verdwenen. Ook biedt het geleidelijk aflopende gras een extra kwaliteit om de parkeercoffers verdiept aan te leggen. Het hoogteverschil dat hier ontstaat wordt opgelost met ronde natuurstenen stapelmuren die op hun beurt de parkeer ruimte nog meer een luxe parkachtige uitstraling geven.

Het groen

Het groen is één van de belangrijkste ingrediënten van de nieuwe inrichting. Naast het idee om de ruimte maximaal te vergroenen en daarmee de oppervlakte aan verharding te reduceren, is het zeker zo belangrijk om ook de kwaliteit en het beheer van het groen in de toekomst te waarborgen. Vooral de haagsculptuur is niet standaard en vraagt deskundig groenonderhoud om ook de kwaliteit te behouden die in deze visie beoogd wordt. De opbouw van het groen bestaat uit diverse lagen, namelijk de vloer, de wanden en het dak. De vloer is zo groen mogelijk en bestaat voornamelijk uit gemaaid gras met pleksgewijs een kleurrijk pallet aan bloembollen in het voorjaar. Het parkeren wat in het park ligt of in de randen, krijgt een grasverharding en doet ruimtelijk mee in de totale groene bodem. De wanden in het park zijn vooral de groene haagsculpturen. De haag bestaat uit een mengsel van diverse soorten struiken met een variatie aan bladvorm, bladkleur en wintergroen blad. Alle hagen krijgen hetzelfde sortiment struiken en vormen daarmee een eenheid en geven rust aan het geheel. De boomlaag mag gevarieerder en vormt de derde dimensie, het plafond van het park. Het streven is zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven vooral de grote exemplaren bij de kerk. Waar dat niet mogelijk is en ook op andere plaatsen worden nieuwe bomen toegevoegd met variatie in vorm, grootte, bloei en herfstkleur. Door een uitgebalanceerde plantenkeuze en variatie in de groenstructuren ontstaat meer biodiversiteit en een park waar elk seizoen iets te beleven is. Het nieuwe Schanspark waar je blij van wordt.



Natuurstenen stapelmuur rond parkeercoffers



Haagsculptuur rond het parkeren



Haagsculptuur met verschillende haagsoorten



Bomen met variatie in grootte, bloei en herfstkleur



Verdiept liggende parkeerplaatsen met natuurstenen keermuren

Verhardingen in en rond het Schanspark



Straten in baksteen (Uithoorns mengsel)



Verharding parkeerplaatsen, natuursteen met gras





PALMBOUT
Urban Landscapes

impressie van de Schoolstraat
nieuwe bebouwing is indicatief

Schanskerk

Positie in het dorp

De kerk St Jan de Doper in Uithoorn is gebouwd in 1866 in neo-romaanse stijl naar ontwerp van Herman Jan van den Brink. 18 jaar later, in 1885, is het dubbeltorenfront toegevoegd naar ontwerp van CH Robbens. De pastorie ten zuiden van de kerk is in 1921 gebouwd naar ontwerp van Herm. & M. van den Zijden Architecten. In 1960-'62 is de kerk uitgebreid aan de koorzijde naar ontwerp van J.G. de Groot. Deze uitbreiding omvatte een doorzetting van het middenschip van de kerk met aan weerszijden extra bebouwing ten behoeve van de sacristie en de dagkerk. De stijl van de nieuwbouw breekt duidelijk die van de oorspronkelijke kerk in neo-romaanse stijl. De drie delen staan niet in de juiste proporties tot elkaar (onderdimensionering torens wat versterkt is door de verlenging van het schip uit 1960-'62). (uit bouwtechnische verkenning RK kerk St. Jan de Doper, Hylkema Consultants, 2012)

De historische waarde en toekomstwaarde wordt in de bouwtechnische verkenning als laag gewaardeerd. De waarde vanuit gebruikshistorie wordt als positief gewaardeerd. De gemeente heeft besloten het kerkfront te behouden. Het schip en de nieuwbouw zijn te vervangen door een nieuw bouwvolume.

Beeldbepalend gebouw in het centrum

Vanuit het ommeland van Uithoorn zie je op verschillende plekken het karakteristieke silhouet van de Schanskerk met de dubbele torens. Dichterbij, binnen het dorp, is het een ankerpunt in het blikveld. De torens markeren op veel plekken in het dorp de historische plek langs het lint en geven richting aan het centrum. Langs het lint zelf creëert het terugvallen van de gevellijn bij de Schanskerk, de opbouw van de gevel, de maat van de kerk, de baksteen en de detaillering een volgende waardevolle beleving van de Schanskerk.

Samenvattend:

- Het front van de Schanskerk is een herkenningspunt vanuit het landschap rondom Uithoorn met de karakteristieke slanke dubbele torens dicht bij elkaar.
- In en rond het dorpscentrum komt de Schanskerk (schip en torens) vanuit verschillende perspectieven in beeld. Daarmee markeert de historische Schanskerk het centrum.
- De Schanskerk, het voormalige stadhuis, het Rechthuis. Dit zijn de ankerpunten langs het lint (Schans, Dorpsstraat en Marktplaats) die de toon en het karakter van deze historische lijn bepalen. Afbraak zet de kwaliteit van het hele lint onder druk.

- De Schanskerk is onderdeel van het meest historische gedeelte van het lint (de Schans), vlakbij het Rechthuis en de voormalige brug over de Amstel. De bakstenen opbouw en de detaillering dragen bij aan het karakter van het lint.

Positie in de binnenstad

De Schanskerk ligt vlak achter het Winkelcentrum Amstelplein. Langs het lint markeert het de plek waar, na de nieuwbouw rond het Winkelcentrum, een sfeervol en historisch deel van het lint begint. De schanskerk als buffer tussen het intieme milieu langs de Amstel en het grootschalige winkelcomplex. Vernieuwing en een nieuwe invulling van de kerk (restauratie van de torens en nieuwbouw van het schip) zal schatplichtig moeten zijn aan deze positie. Het gebouw hoort bij het intieme milieu langs de Amstel. De architectuur sluit hier op aan.

- Nieuwe bebouwing op de plaats van de Schanskerk hoort bij het intieme milieu langs de Amstel. Het is geen gebouw dat de twee sferen bij elkaar brengt, maar, zoals nu, een duidelijke grens markeert.
- Mogelijke functies van de nieuwe Schanskerk richten zich op verblijf zoals wonen, hotel of functies rond zorg. Rond het kerkfront kan dit worden aangevuld met kleinschalige, meer publieke functies die instandhouding van het kerkfront waarborgen.
- De pastorie blijft behouden en wordt getransformeerd naar functies rond wonen, werken, hotel, of zorg.



Schanskerk vanaf de overzijde van de Amstel



De Schanskerk markeert een punt op het lint waar nieuwere bebouwing van het winkelcentrum en panden langs de Schans omslaat naar meer historische bebouwing van het Schansegebied.



Schanskerk oriëntatiepunt in het dorp



Schanskerk, samen met de pastorie, onderdeel van het lint

Schanskerk

Front, footprint, bouwvolume, beeldkwaliteit

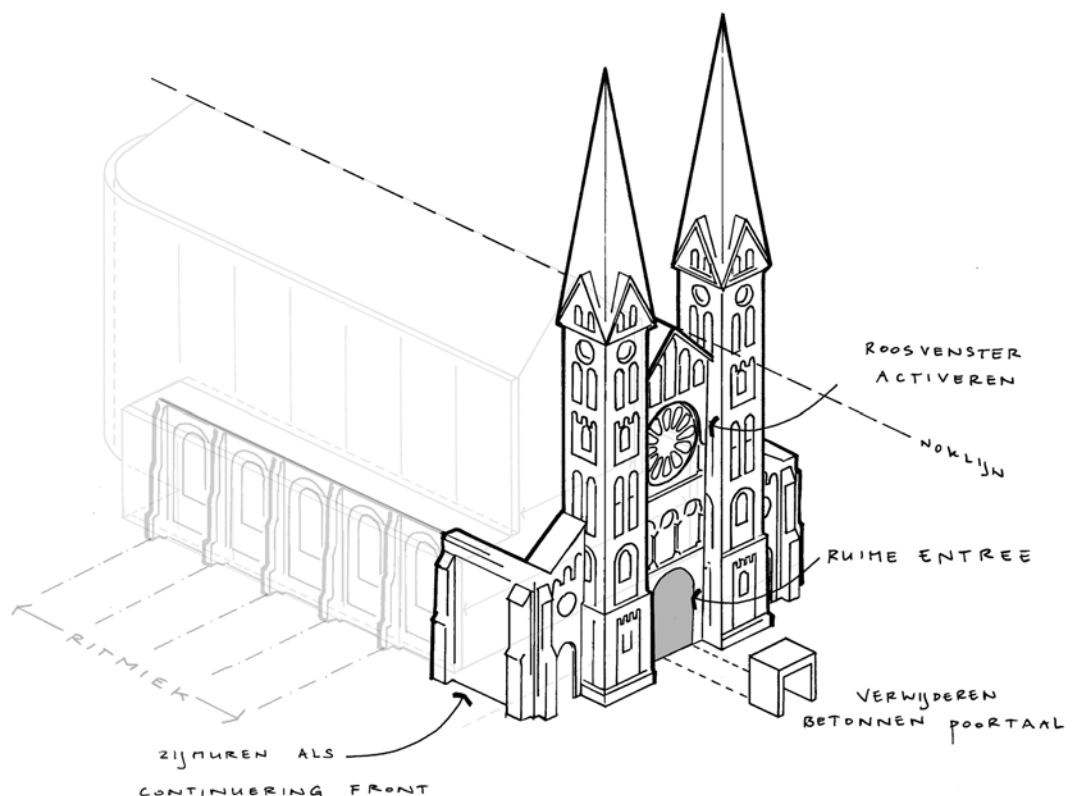
Het front

Het kerkfront wordt gehandhaafd. De dubbele torens en de terugspringende gevellijn blijven daarmee behouden voor het dorpscentrum. Bij behoud, en nieuw gebruik, van het kerkfront spelen de volgende punten een rol:

- Het gehandhaafde deel mag maar hoeft niet historisch gerestaureerd te worden. Conserveren mag ook met eigentijdse middelen mits met respect voor de historie en architectuur gedaan.
- Het te handhaven deel betreft het kerkfront bestaande uit de voorgevel met torens en de buitenmuren/zijmuren van het eerste travee.
- Het roosvenster is een centraal onderdeel in de voorgevel en dient speciale aandacht te krijgen, bijvoorbeeld door bijzondere aanlichting.
- Het portaal bij de entree is later toegevoegd. Deze vernauwt de entree en moet worden verwijderd waarna een ruimere entree gemaakt kan worden.
- Aan het kerkfront en eerste travee kunnen moderne elementen worden toegevoegd. Deze zijn duidelijk ondergeschikt aan het bestaande kerkfront.



Referentie: Eusebiuskerk Arnhem, toegevingen aan het bestaande front en toren van het kerkgebouw



Nieuwe footprint

Achter het bestaande front wordt een nieuwbouw toegevoegd die past bij het bestaande kerkfront. Dit nieuwe volume wordt in samenhang met het kerkfront ontworpen.

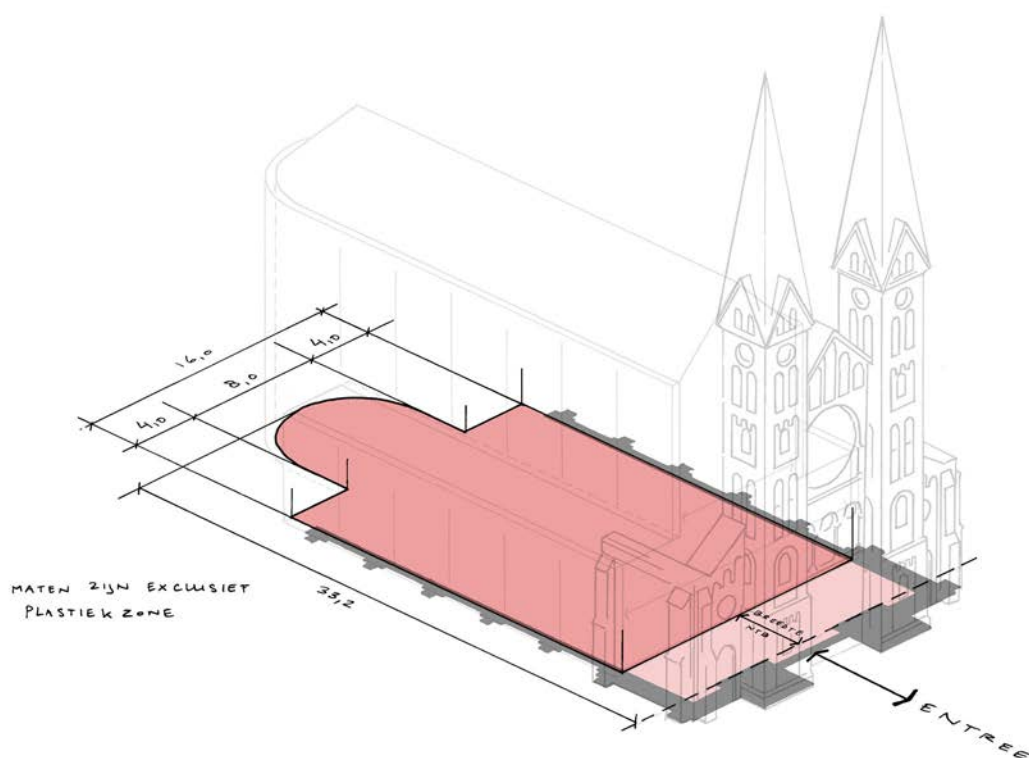
De footprint van het nieuw te bouwen volume wordt teruggebracht naar de originele footprint van de Kerk St. Jan de Doper, waardoor de originele proporties worden hersteld.

De footprint vernauwd aan de achterzijde. Deze beëindiging zorgt ervoor dat het gebouw op een subtiele manier in het park staat, en dat het voormalige schip zich duidelijk gaat onderscheiden van de onderbouw of voormalige zijbeuken.

Het nieuwe gebouw staat in het Schanspark. Het is een gebouw met een duidelijk, open gezicht naar het park (met name het voormalige koor). Een entree kan aan deze zijde worden toegevoegd. Door de footprint van het gebouw terug te brengen naar de originele grootte blijft er in het park voldoende ruimte over voor routes en inpassing van parkeerplaatsen.

Voor de nieuwe footprint spelen de volgende zaken een rol:

- Met uitzondering van het koor wordt de contour van de nieuwe footprint terug gebracht naar de originele footprint van de kerk.
- Het gebouw opent zich aan de zijde van het Schanspark, met name ter plaatse van het huidige koor.
- De entree van het gebouw kan zowel aan de Schans als aan de zijden van de nieuwbouw liggen.
- Rond de footprint wordt een plastiekzone van 80 cm toegevoegd. In deze ruimte wordt met toevoeging van negges, pilasters en dergelijke diepte in het gevelbeeld gebracht.



Schanskerk

Front, footprint, bouwvolume, beeldkwaliteit

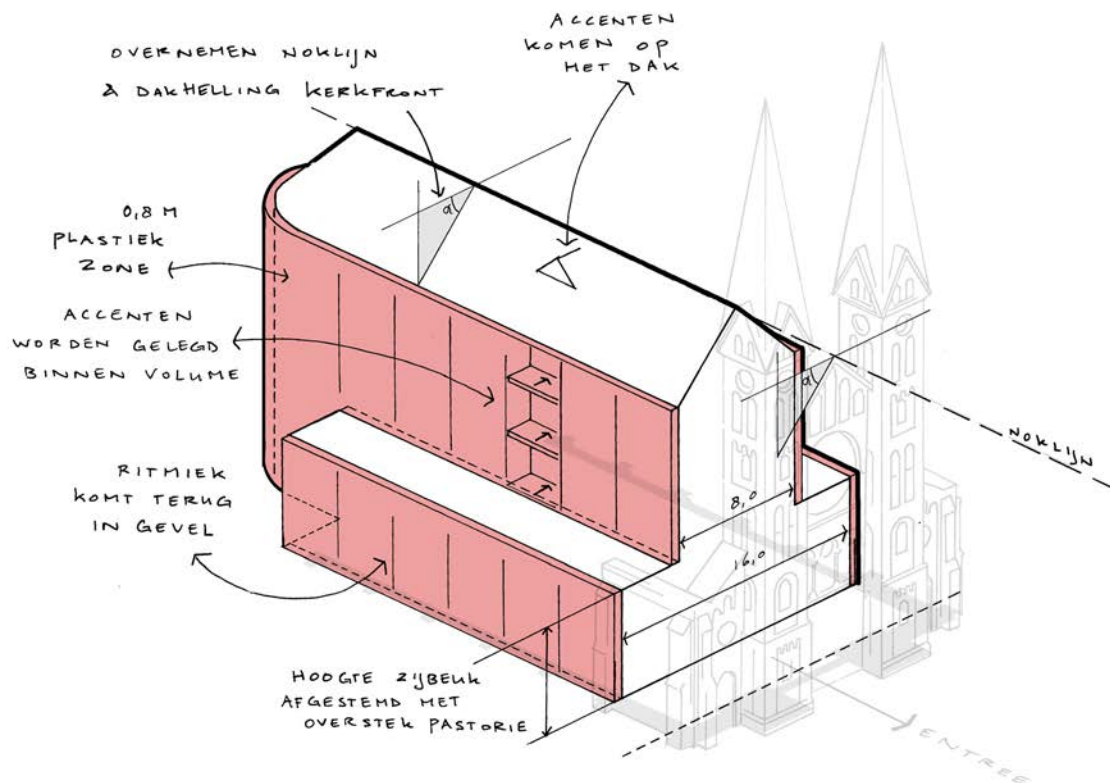
Nieuw schip en koor

Het huidige kerkgebouw heeft de statuur die een kerk uit die tijd past en zeer specifiek is vanwege het gebruik als ruimte voor publieke kerkdiensten. Sloop van het gebouw betekent dat de bestaande uitstraling zal verdwijnen. Nieuwbouw op deze locatie is geen kerk en zal, met hetzelfde bouwvolume, een andere uitstraling hebben. Het grote gebaar van een monumentale kerk wijzigt in een gebouw dat uitgaat van meerdere verdiepingen. Raamopeningen en deuren zullen anders van grootte en ritme zijn.

In de nieuwbouw blijft de eenduidigheid van het schip gehandhaafd. Zodoende blijven het front en het schip architectonisch een geheel. beide delen horen, met een sterke relatie tussen oud en nieuw, onlosmakelijk bij elkaar en versterken elkaar. Het nieuwe bouwdeel mag tegen het historische front worden aan gebouwd, maar mag er ook los van komen. De delen kunnen helemaal los van elkaar staan of worden verbonden door een constructie en/of transparante overkapping.

De zijbeuken zijn geen aanbouw, maar onderdeel van het hoofdgebouw

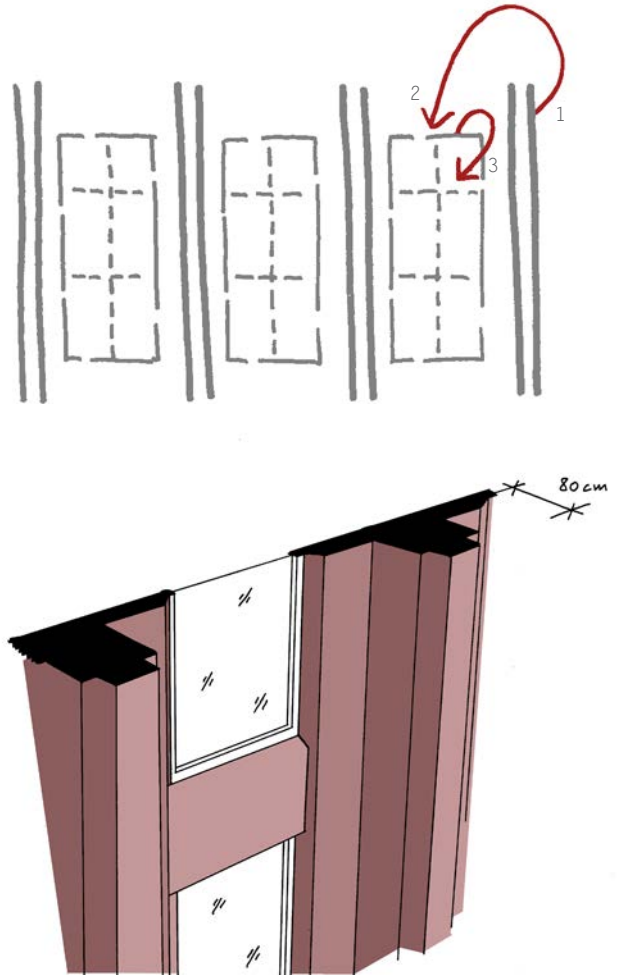
Het middendeel kan zich onderscheiden van de zijbeuken, als een voorgrond en achtergrond.





Voor de nieuwbouw achter het bestaande kerkfront zijn de volgende punten van belang:

- Front en nieuwbouw vormen een geheel, waarbij ze wel los van elkaar kunnen staan;
- De nieuwbouw heeft een volume met ongeveer dezelfde massa;
- De dakvorm van de zijbeuken kan worden gewijzigd in een plat dak. Dit dak wordt aan beide zijden groen ingevuld met verblijfsruimte op het dak.
- Eventuele galerijen en balkons hangen niet buiten het volume, maar zijn duidelijk in het bouwvolume opgenomen.
- De nieuwbouw heeft een zekere monumentaliteit. Nu is het een grote kerkruimte. Nieuwbouw met een andere functie gaat er anders uitzien, maar resoneert op subtiële wijze het verloren kerkgebouw;
- Het ritme van pilasters langs de zijgevels is een belangrijk verband tussen het kerkfront en het schip. De pilasters komen op een manier terug in de nieuwe gevels;
- Het hoofdmateriaal van de nieuwbouw is baksteen die aansluit bij de bestaande kerk. Dit sluit aan bij de bebouwing langs de gehele parkzone en het lint;
- In de gevel komt een zekere verticaliteit terug die refereert aan de bestaande kerk;
- Ritmes van raamopeningen, metselmotieven zijn belangrijk in het gevelbeeld;
- Diepte in het gevelvlak zorgt voor plasticiteit in de gevel (diepe negges en terugspringen van het metselwerk). De plastic-zone van 80cm biedt hiervoor de ruimte.



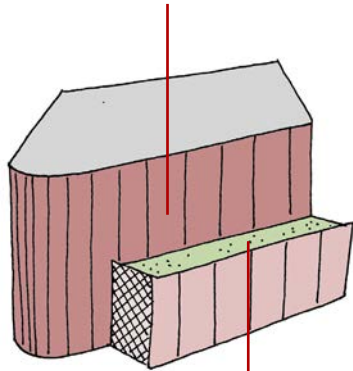
Relief-zone van 80 cm wordt gebruikt om de grote maat van de (voormalige kerk)gevel terug te brengen naar de maat van een woonruimte, raam of deur



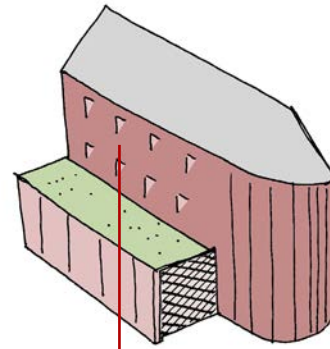
Bestaande plasticiteit in de gevel van de Schanskerk



Middenschip en zijbeuken vormen 1 gebouw. Onderscheidt is mogelijk, als voorgrond en achtergrond



Bij platte daken een kwalitatief groendak (vaste planten en heesters), bruikbaar als dakterras.



Eventuele galerijen opgenomen in het bouwvolume



Referentie: Uitgeverij, Averbode, AWG Architecten. verband bestaand-nieuw



Referentie: Site vervoort Wijnegem, Cousse-Goris- Huygen Architecten, verband bestaand-nieuw



Referentie: Priorij Emmaus, Maarssen, Dom H. van der Laan, één bouwvolume



Referentie: Bolsward Broerekerk, glazen overkapping in kerk

Schanskerk

Bouwvolume (bij nieuwbouw 5 verdiepingen) en randvoorwaardenkaart

Oppervlaktes laag 1 en 2

- Hoofddeel: 360,00m²
- Achterdeel: 43,25m²
- Subtotaal: 403,25m²/laag
- Totaal: 806,50m²

Oppervlaktes laag 3, 4 en 5

- Hoofddeel: 180,00m²
- Achterdeel: 43,25m²
- Subtotaal: 223,25m² /laag
- Totaal: 669,75m²

Totaal: 1476,25m²

Oppervlaktes zijn uitgegaan van het hoofd- en sub-volume van de randvoorwaardenkaart. De ruimte tussen het kerkfront en de nieuwbouw is dan circa 80m² groot.

Architectenselectie

De kerk, het bestaande kerkfront, schip en pastorie worden ontworpen/gerestaureerd door een hoofdarchitect, als nodig in samenwerking met een architect gespecialiseerd in restauratie. Het compact bouwblok wordt ontworpen door 1 architect.

Architectenkeuze in overleg en met goedkeuring van het ontwerpteam (gemeente, stedenbouwkundige, landschapsarchitect, ontwikkelaar).

Parkeren

Een nieuw programma in de Schanskerk en de pastorie vraagt om extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein van de kerk. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in 89 parkeerplaatsen, een mogelijke optimalisatie tot 90 à 95 parkeerplaatsen wordt in de uitwerking meegenomen.

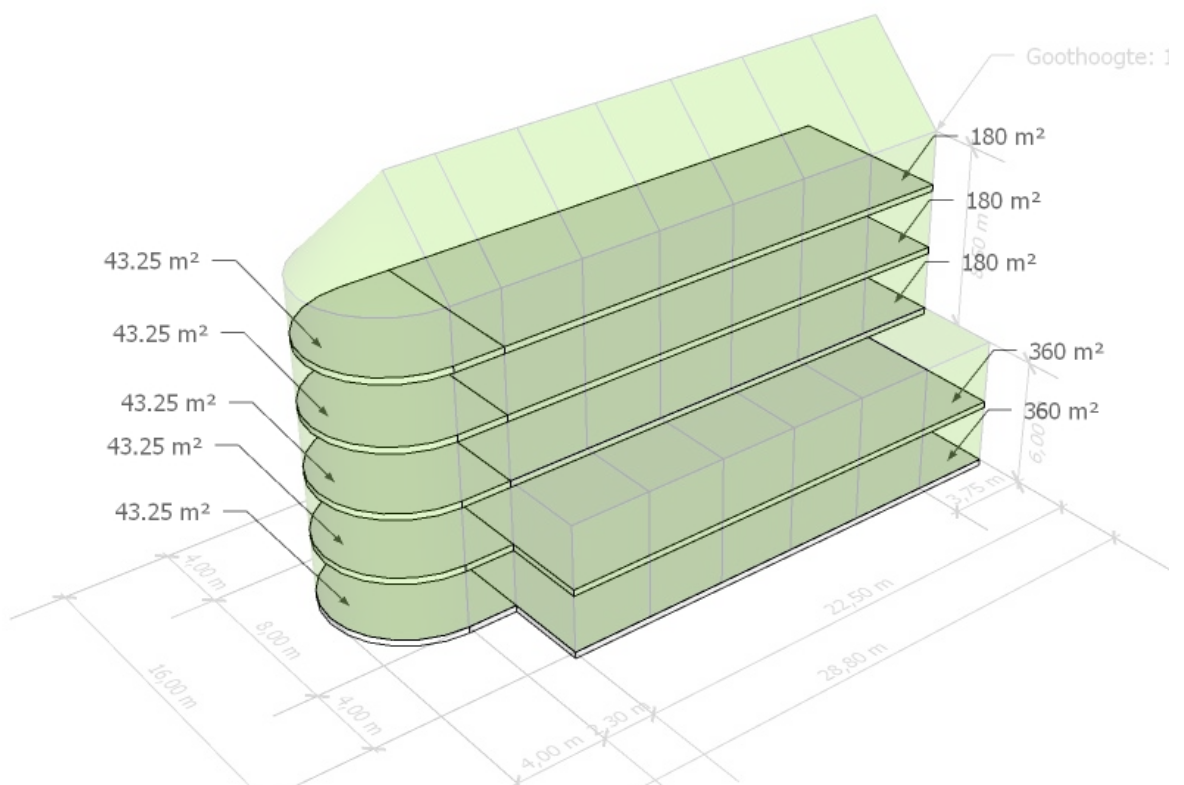
In het verleden zijn er afspraken gemaakt m.b.t. het terugbrengen van parkeerplaatsen in het plan voor bestaande bewoners en horeca:

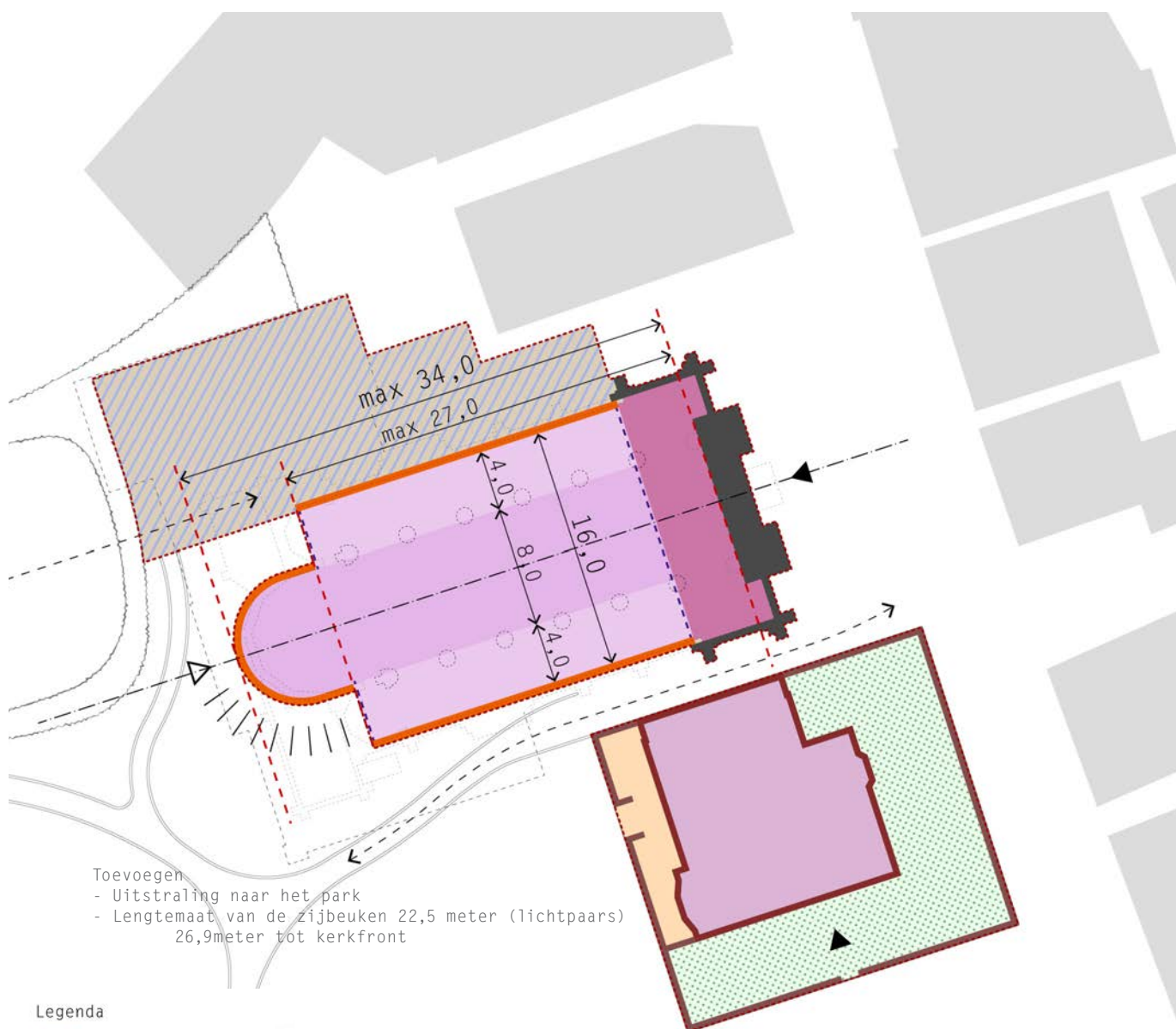
- bestaande bewoners 30 pp
- terugbrengen parkeerplaatsen Schoolstraat a.g.v. verleggen van de weg 23 pp
- horeca in het gebied 10 pp

Parkeren voor het nieuwe programma wordt ingepast volgens de gemeentelijke parkeernormen.

Voor woningen geldt een norm van 1,3 pp per woning (tenzij kleiner dan 55m² bvo), voor (intramurale) zorg geldt een norm van 0,6 per eenheid en voor een hotel geldt een norm van 0,5 per 10 kamers.

Parkeerplaatsen op eigen terrein van de Schanskerk zijn bereikbaar voor inrijden via de Schoolstraat en uitrijden via de Schans.





Toevoegen
 - Uitstraling naar het park
 - Lengtemaat van de zijbeuken 22,5 meter (lichtpaars)
 26,9meter tot kerkfront

Legenda

- Kavelgrens
- Hoofdvolume
- Subvolume
- Mogelijkheid tot tussenruimte
- Veranda
- Zoekgebied bergingen
- Groene voorzone
- Zoekgebied parkeren
- Entree
- Entree mogelijk
- Gefixeerde plastiek zone
- Gefixeerde gevellijn
- Flexibele gevellijn
- Markeringslijn
- Tuinmuur
- Doorgang
- Uitstraling naar park





PALMBOUT
Urban Landscapes.

impressie van het Schanspark
nieuwe bebouwing is indicatief

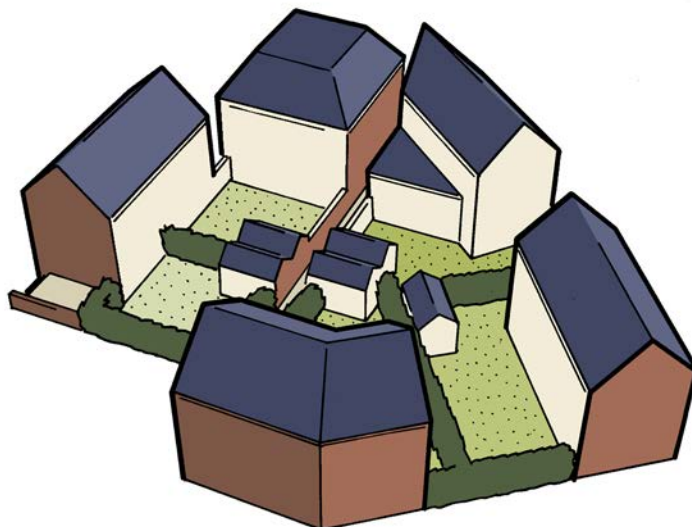
Compact bouwblok tussen Schans en Schanspark

Kavelpaspoorten

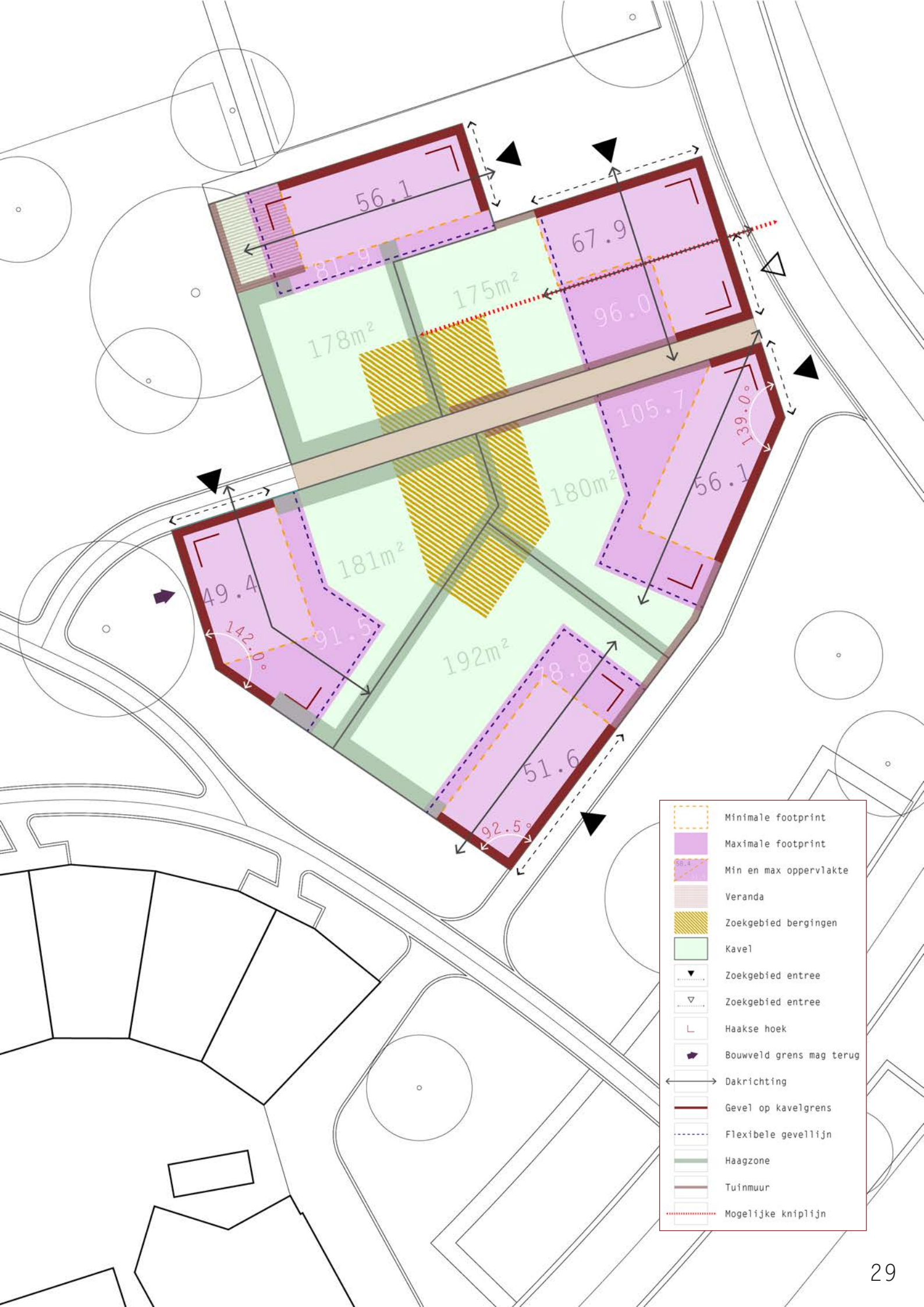
Tussen de pastorie en het Rechthuis is ruimte voor een compact bouwblok met 5 tot 6 woningen. De woningen vormen aan de oostzijde een continuering van het lint. Aan de westzijde staan de woningen in het park.

Voor deze nieuw te bouwen woningen in het Schansgebied zijn regels geformuleerd. Omdat de positie van elke woning vrij specifiek is zijn de regels per woning verschillend. De regels zijn vastgelegd in kavelpaspoorten. Daarnaast gelden voor alle woningen een aantal algemene regels:

- De woningen geven een eigentijdse invulling aan het historische lint.
- Woningen hebben minimaal 1 laag met een kap en maximaal twee lagen met een kap.
- Het basismateriaal van de gevels is baksteen. Naast baksteen wordt er gebruik gemaakt van materialen terug te vinden in het historische lint zoals natuursteen, ijzer, houtwerk.
- De dakvorm van de woning past bij het historische lint, daarin is een variatie aan dakvormen te vinden. Dakkapellen kunnen bijdragen aan dit daklandschap (niet te groot).
- De gevelindeling van de zijgevel en de kopgevel zijn duidelijk verschillend.
- De woningen accentueren een hoek van het bouwveld.
- Gevels die niet aan de openbare ruimte liggen hebben een lichte kleur die tussen de woningen is afgestemd.
- Bergingen liggen los van het hoofdvolume en worden geplaatst in het hart van het bouwveld. Ze worden zoveel mogelijk geschakeld met naastgelegen beringen.
- De beringen worden mee-ontworpen met de woningen.
- Erkers en andere uitbouwen mogen aan de binnenzijde van het bouwveld gemaakt worden mits zij niet aan de openbare ruimte grenzen.

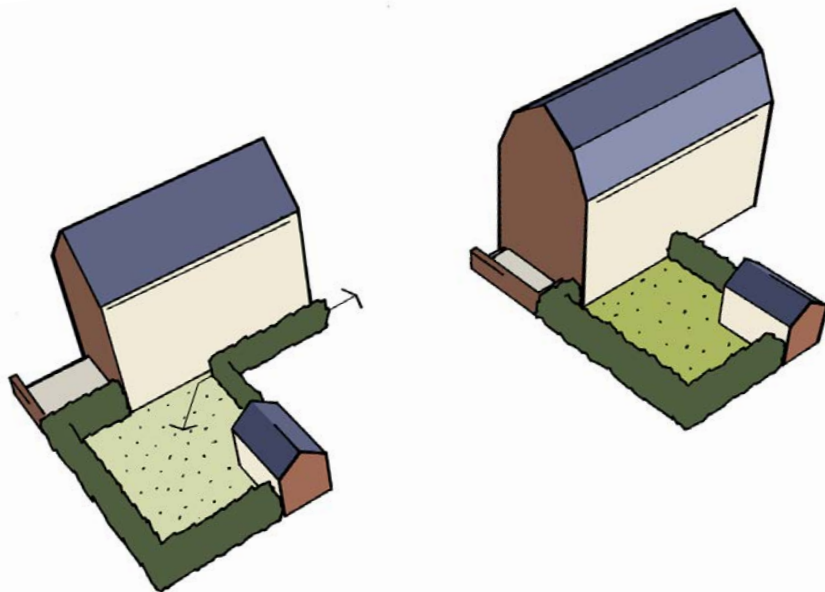


mogelijke basis volumes



Kavel I

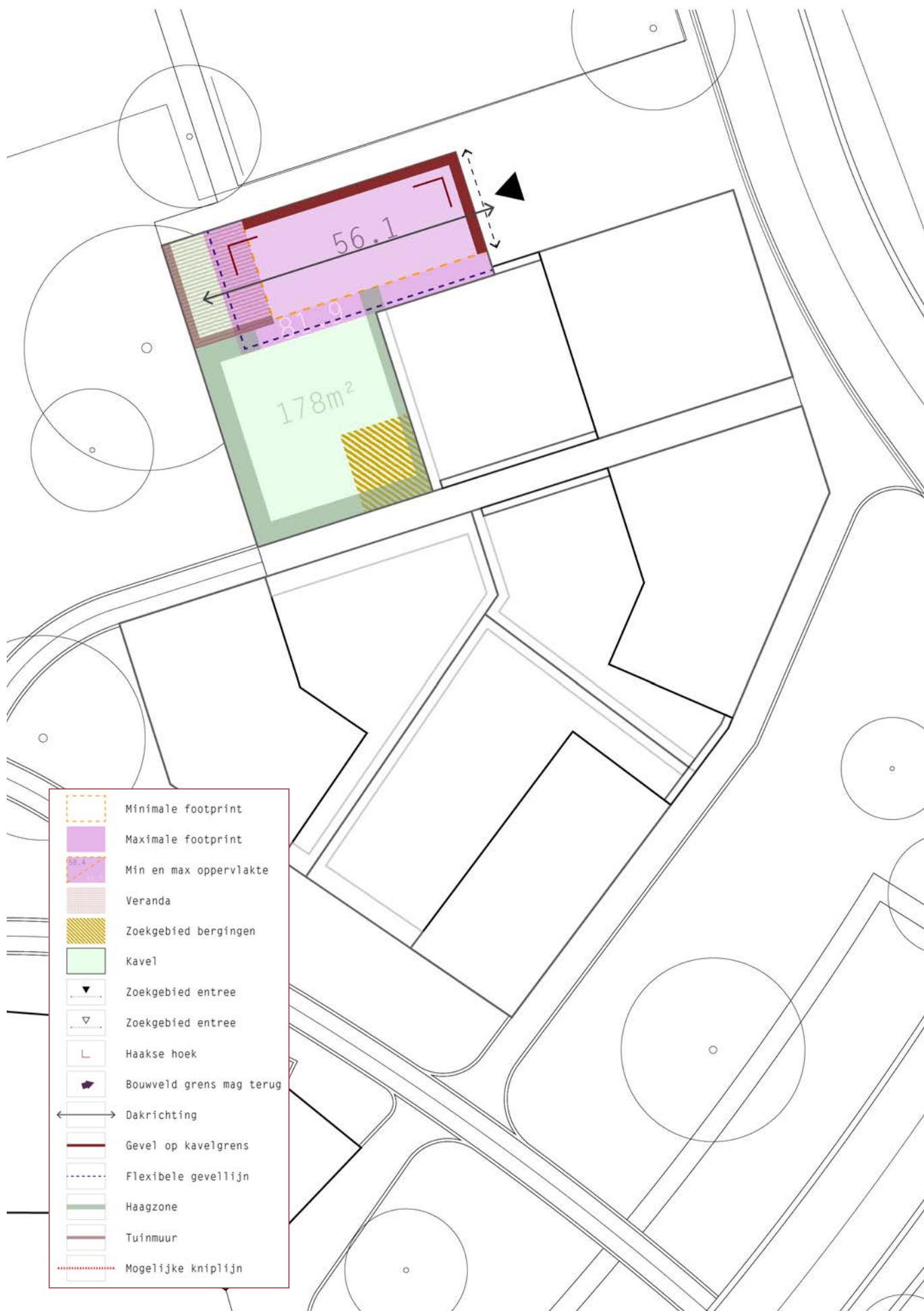
De woning op deze kavel presenteert zich zowel aan het historische lint als aan het Schanspark. Daarmee krijgt de woning dus in principe twee voorzijden. De gevel aan het lint en aan de zijde van de pastorie zijn gefixeerd, met de gevel aan de park- en tuinzijde mag geschoven worden. Aan de parkzijde krijgt de woning een veranda. De rand van de veranda ligt direct aan het park en ligt dus vast. De diepte wordt bepaald door de ligging van de gevel. Door de woning niet de maximaal toegestane breedte te geven kan een klein pad van het lint naar de tuin gemaakt worden. De hoofdentree van de woning ligt aan het lint. De kavel is aan de openbare ruimte begrenst met een haag.



voorbeelden van mogelijke dakvormen

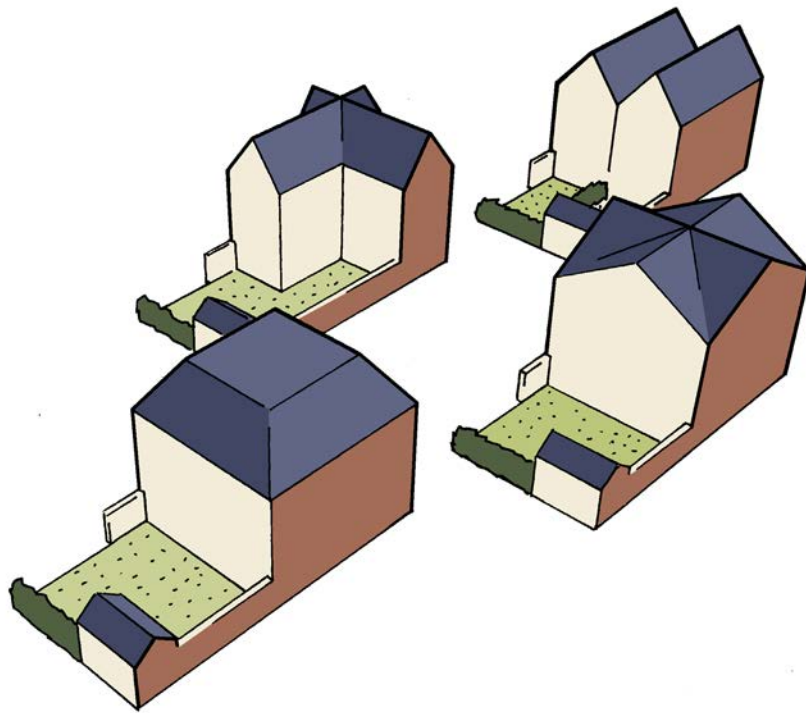


variatie aan dakvormen in het historische lint



Kavel II

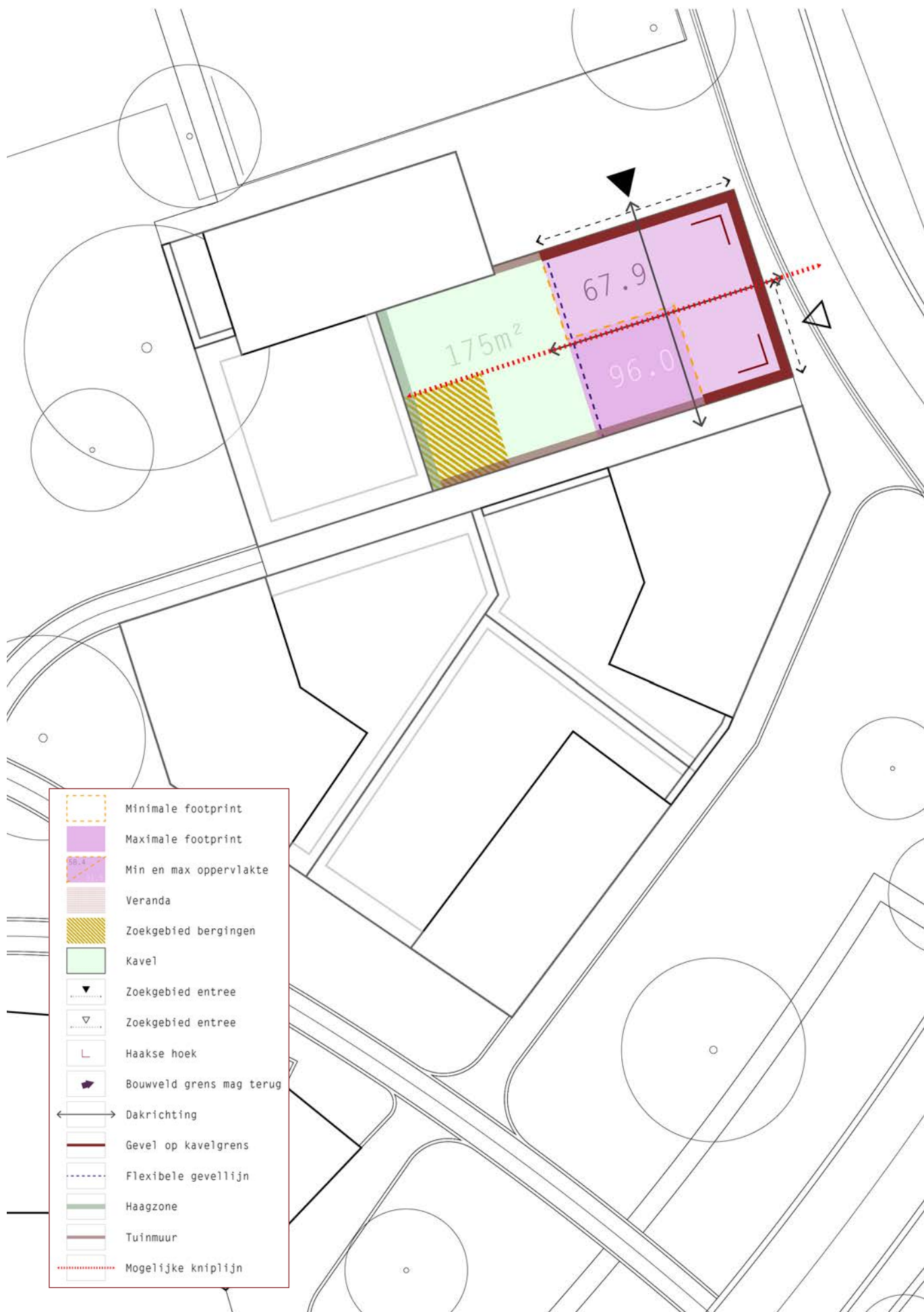
Op deze kavel is het mogelijk 1 of 2 woningen te realiseren. Deze woning(en) grenzen aan het lint. De noordgevel vormt de grens van een klein pleintje tussen de nieuwe woningen en de pastorie. De gevel aan het pleintje, het lint en de steeg liggen vast. De woning heeft een daklijn in twee richtingen. Deze kan op meerdere manier ingevuld worden, afhankelijk van de gekozen footprint. De kavel is aan de openbare ruimte begrenst met een tuinmuur die is mee-ontworpen met de woning(en). Mocht ervoor gekozen worden elke woning een eigen kap te geven dan staan de noklijnen haaks op de straat. De entree van de woningen kan zowel aan de zijde van de Schans als aan de zijde van de pastorie liggen.



voorbeelden van mogelijke dakvormen

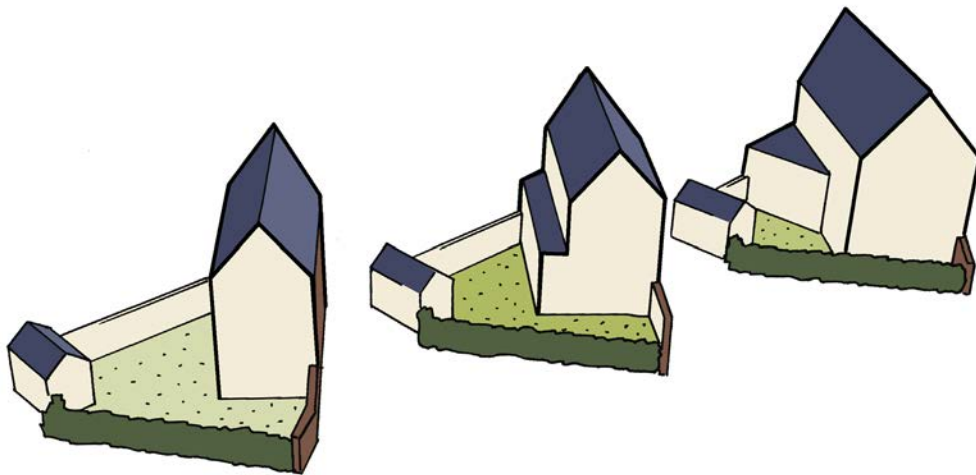


daken met dubbele richting



Kavel III

Deze woning accentueert de overgang van het lint naar de open ruimte voor het Rechthuis. De architect wordt aangemoedigd een woning met een afgesloten kop te maken. Indien dat onhaalbaar blijkt dan volgt in ieder geval de gevel van de begane grond de bouwveldgrens. De daklijn ligt in de lengterichting van de woning. Idealiter vormen de afgesloten kop met dak en de kopgevel een bijzondere vorm. De entree ligt in deze kopgevel aan het lint. De kavel is aan de openbare ruimte begrenst met een tuinmuur die is mee-ontworpen met de woning.

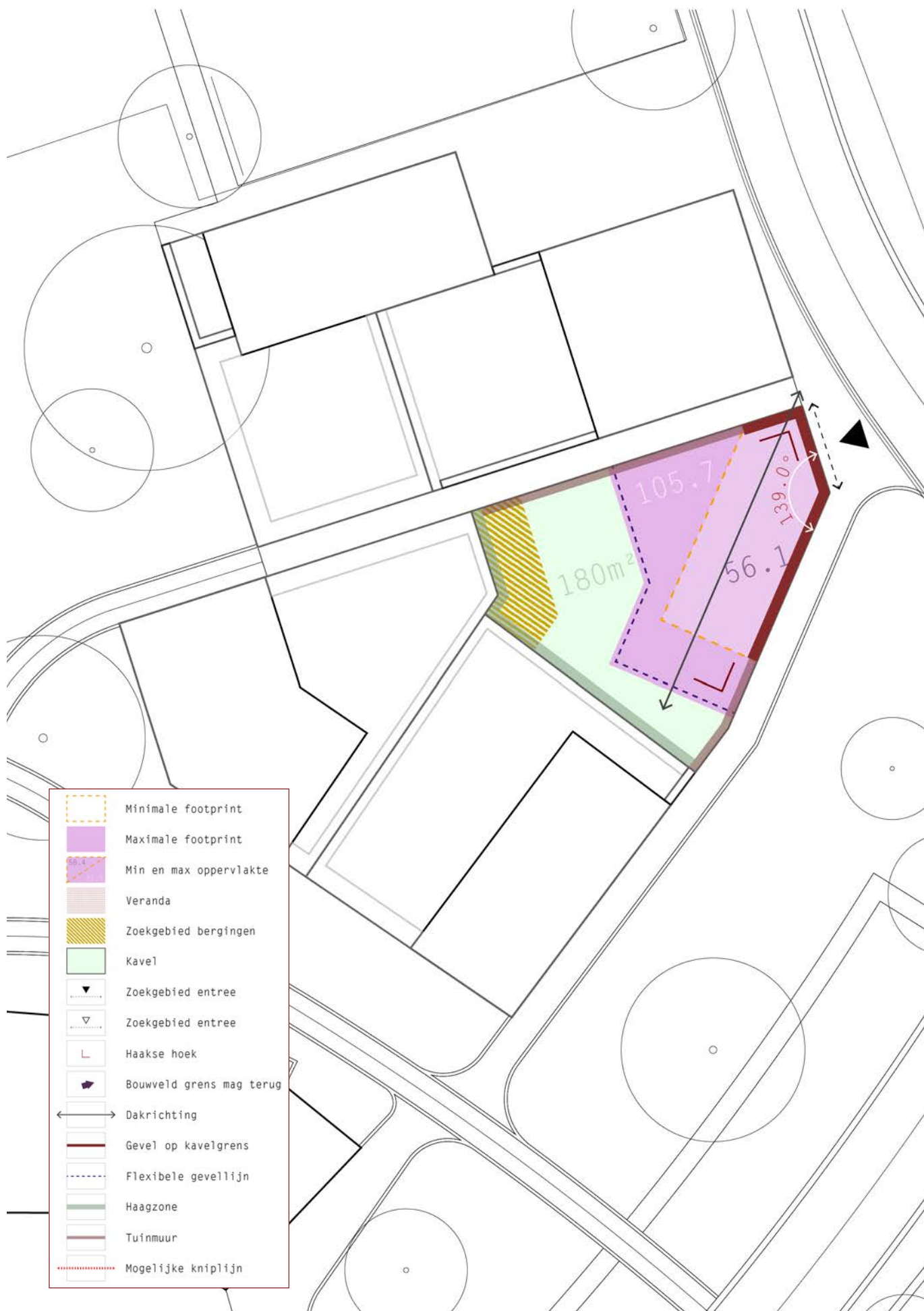


voorbeelden van mogelijke dakvormen



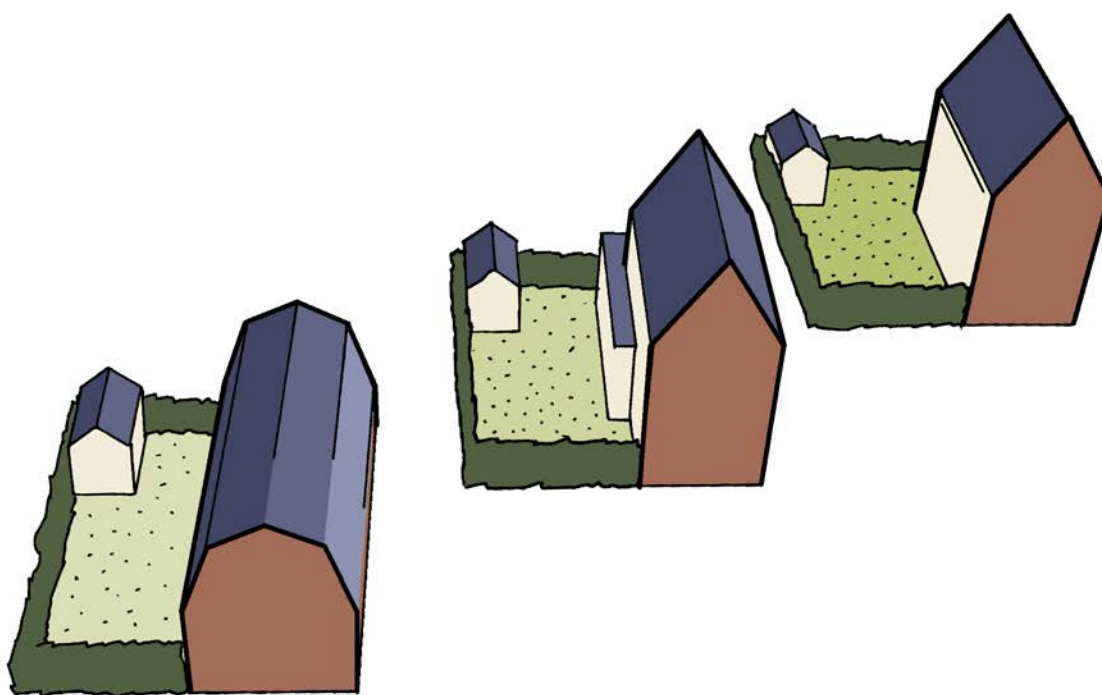
afgeschuinde gevels in het lint



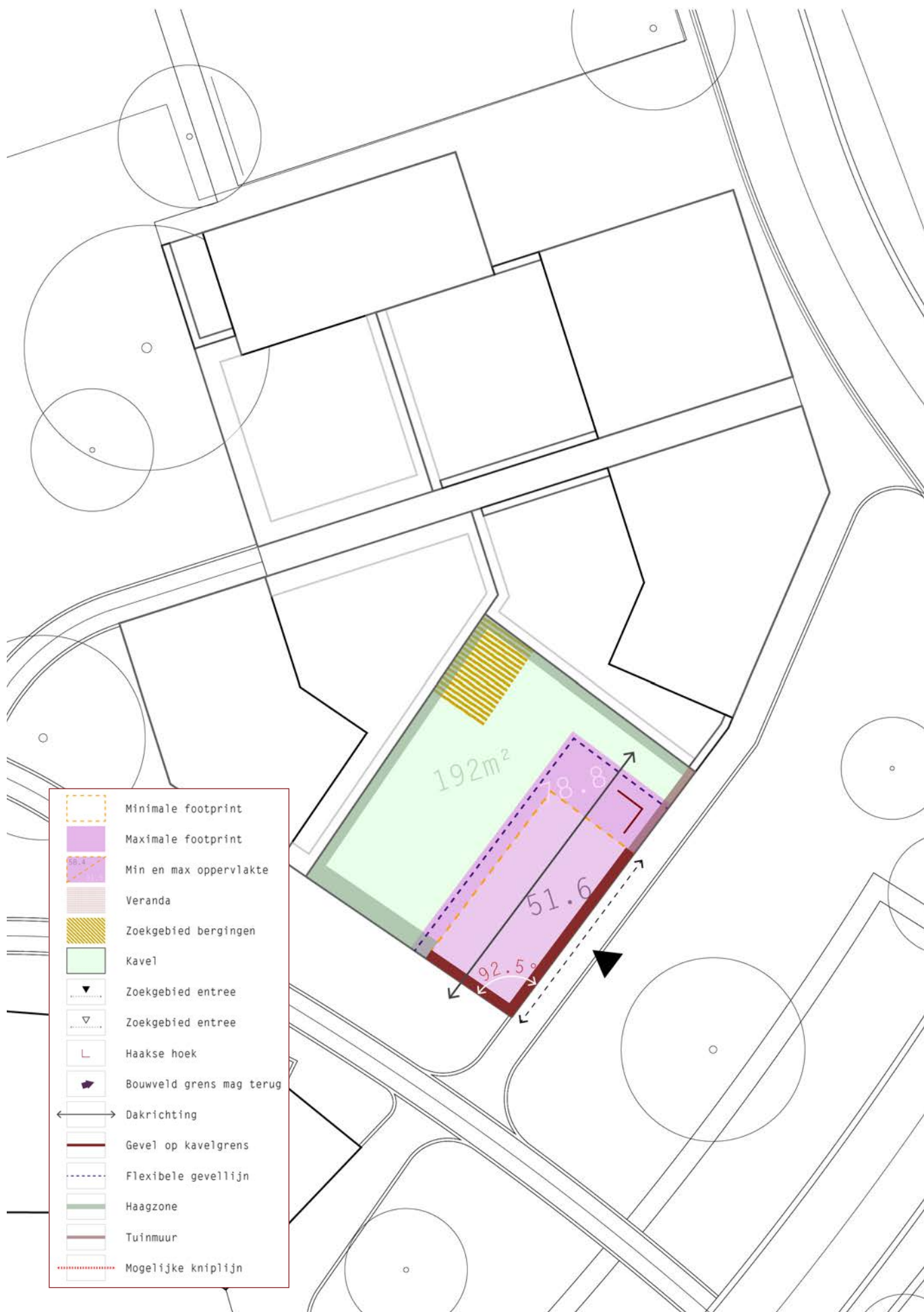


Kavel IV

Deze woning accentueert de overgang van de ruimte voor het Rechthuis naar het Schanspark. De daklijn is in de lengte richting. De entree van de woning komt in de gevel aan de zijde van het Rechthuis. De kavel is aan de openbare ruimte begrenst met een haag.

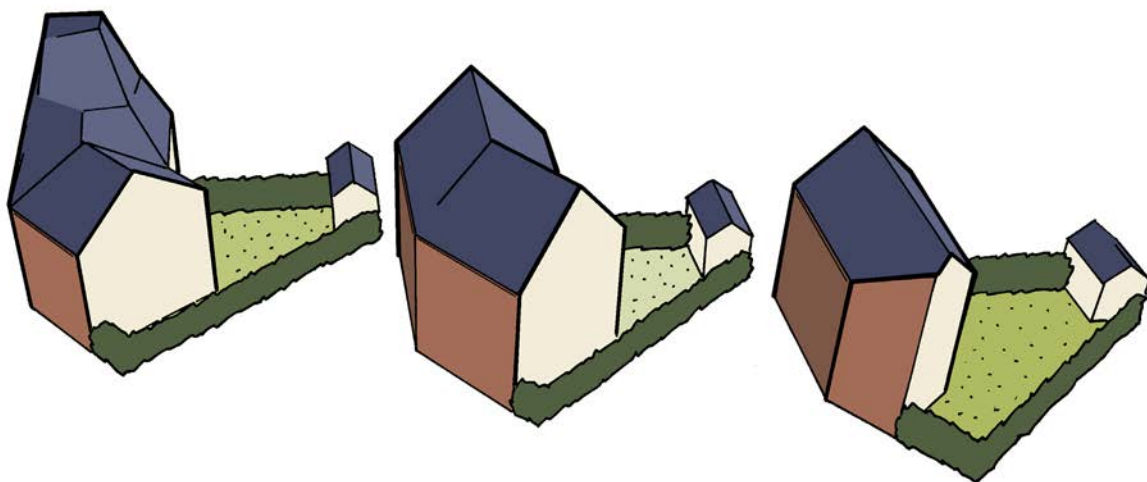


voorbeelden van mogelijke dakvormen

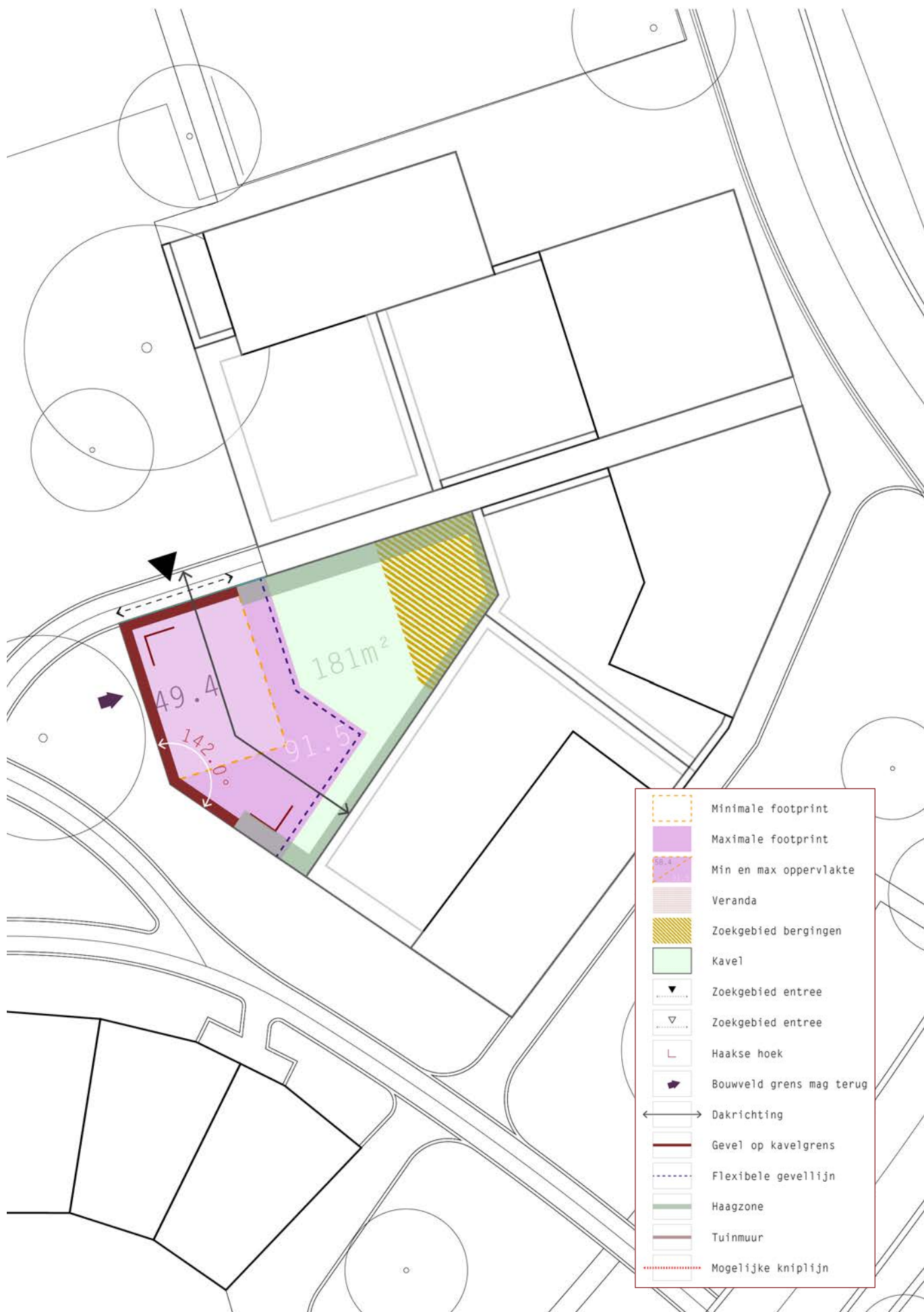


Kavel V

Deze woning heeft twee gevels aan het park liggen. Deze gevels zijn gefixeerd op de grens van het bouwveld. De architect wordt aangemoedigd een geknikte woning te maken. Mocht dit niet haalbaar blijken dan kan het bouwveld beperkt ingekort worden om een couranter volume te maken. De entree komt in de noordgevel. Afhankelijk van het volume maakt ook de daklijn een knik. De daklijn staat in ieder geval haaks op de steeg. In het dak mag daarnaast nog een verbijzondering komen. De kavel is aan de openbare ruimte begrenst met een haag.



voorbeelden van mogelijke dakvormen







impressie van de ruimte voor het Rechthuis
nieuwe bebouwing is indicatief

COLOFON

ONTWERP

Stedenbouw:
Palmbout Urban Landscapes
Schedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T: 010-4332649

bureau@palmbout.nl
www.palmbout.nl

Landschap:
Caspar Slijpen

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Uithoorn

IN SAMENWERKING MET

DID Vastgoedontwikkeling
Galtjo van Zutphen
Cees van Vliet

Coup Urban Producers
Peter Oussoren
Amanda Boesjes

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl

