

CENTRUMPLAN, OUDERKERK AAN DE AMSTEL

SCHETSONTWERP

De toekomst van het dorpshart komt voort uit haar rijke verleden



SCHETSONTWERP

CENTRUMPLAN, OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Opdrachtgever

Gemeente Ouder-Amstel
Vondelstraat 1, 1191BD Ouderkerk aan de Amstel

Opdrachtnemer

DELVA landscape architecture | urbanism
Hoogte Kadijk 71, 1018BE Amsterdam (NL)
emiel@delva.la - 0031 6 27 18 68 51



Dit document is met zorg samengesteld en niet voor commercieel gebruik. De auteur van de afbeeldingen is DELVA, mist anders vermeld. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van beeldmateriaal, neem dan contact op met de auteurs. Het betreft een ambitie en er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze publicatie of afbeeldingen hieruit. Zonder toestemming van de eigenaar mag niets uit deze publicatie worden gebruikt of verspreid.

LEESWIJZER

SCHETSONTWERP VOOR HET CENTRUMPLAN VAN OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Dit boekwerk omvat het schetsontwerp voor het centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Het vormt de ruimtelijke vertaalslag van het ambitiesdocument Spijkers met Koppen. Vanuit een bondige historische analyse wordt een planconcept neergelegd dat de grote lijnen voor de transformatie van het centrum van Ouderkerk aan de Amstel moet vaststellen.

Dit wordt verder uitgewerkt en toegelicht, zowel in de ruimtelijke uitwerking van het openbaar gebied, alsook in enkele stedenbouwkundige ontwikkelingsopgaven voor het voormalige Rabobank gebouw, het Graskeienveldje en het Schapenveldje. Er is onderzocht of deze ontwikkelingen ruimtelijke kwaliteit kunnen toevoegen in het dorp.

Om inzicht te krijgen in de kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied is door SmitsRinsma (cultuurtechnici) een kostenraming opgesteld, die als als bijlage is toegevoegd. Daarnaast heeft Stadkwadraat (vastgoedexperts) een financiële analyse opgesteld voor de mogelijke ontwikkelingen, die ook als bijlage is toegevoegd.

- ▷ *In het donkergroen en cursief wordt vanuit DELVA een duidelijk advies geformuleerd waarbij de globale kwaliteit vanuit ruimtelijk, maatschappelijk en cultuurhistorisch perspectief het grootst is. Dit is louter een advies met bijhorende argumentatie waarop toekomstige beleidsbeslissingen gesteund kunnen worden. DELVA is niet verantwoordelijk voor de beslissingen die uiteindelijk genomen worden.*

INHOUDSTAFEL

1. INTRO SITUERING + PLANNINGSCONTEXT	4
2. ANALYSE HET CENTRUM VAN OUDERKERK ONDER DE LOEP	10
3. PLANCONCEPT GESCHIEDENIS ALS BASIS VOOR DE TOEKOMST	16
4. UITWERKING PUBLIEK DOMEIN MATERIALISATIE EN INRICHTING	32
5. VARIANT: ONDERZOEK ONTWIKKELING ONDERZOEK NAAR ONTWIKKELKANSSEN OP MAAT VAN HET DORP	48
6. CALCULATIE KOSTENRAMING OPENBARE RUIMTE + FINANCIËLE ANALYSE ONTWIKKELVELDEN	58
BIJLAGES (APARTE VERSLAGGEVING) A. KOSTENRAMING OPENBARE RUIMTE (SMITSRINSMA) B. FINANCIËLE ANALYSE ONTWIKKELVELDEN (STADSKWADRAAT)	

1. INTRO

SITUERING + PLANNINGSCONTEXT

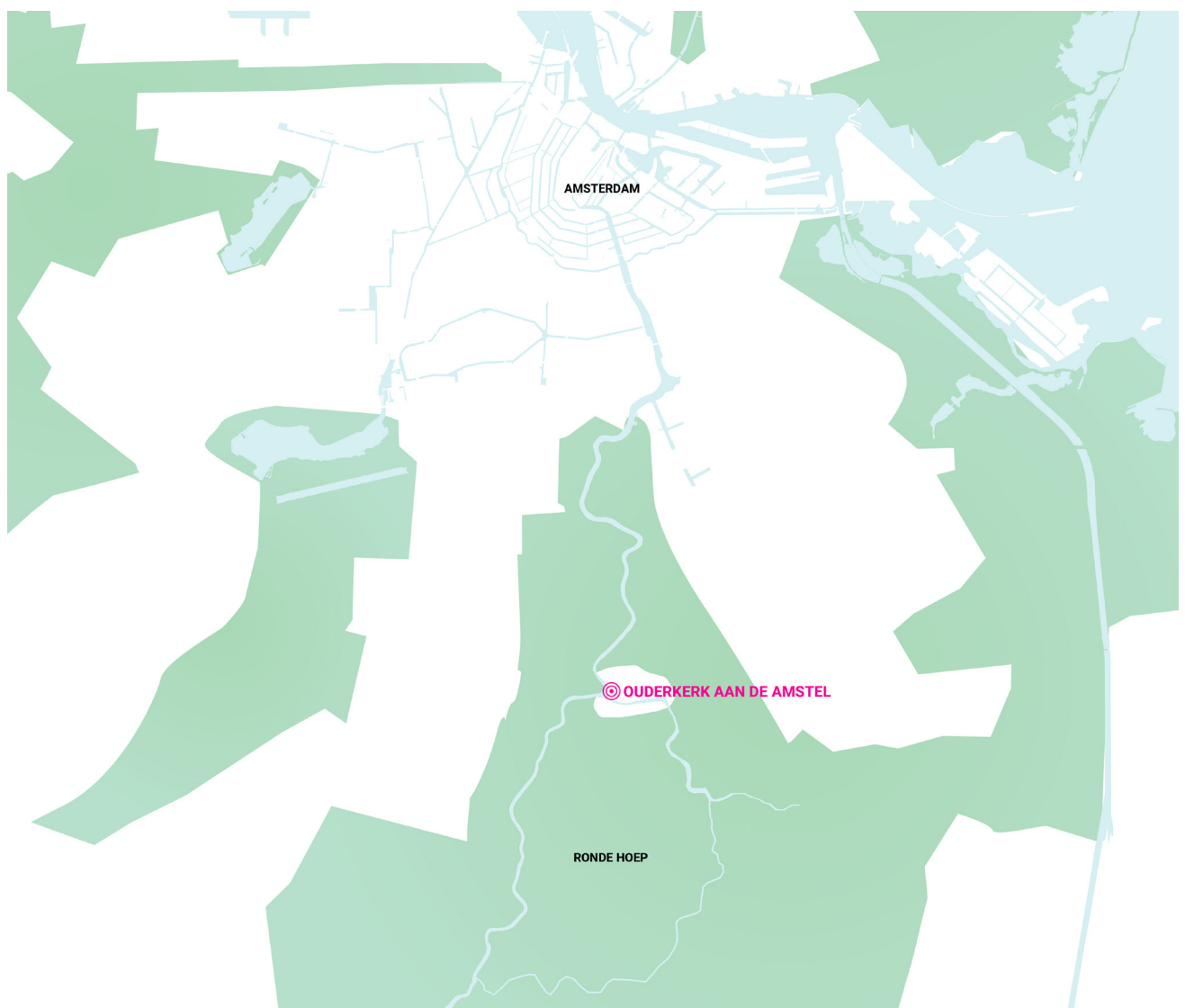
SITUERING

OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Ouderkerk aan de Amstel is een dorp met rijke historie, gelegen te midden van de Amstelscheg. Het dorp ontleent haar verleden en bestaan aan haar ligging nabij de bocht van de Amstel en de Bullewijk.

Door haar unieke ligging is de relatie met het landschap en omliggende Amstelland nooit veraf van het dorp. Ouderkerk aan de Amstel ligt in de directe invloedssfeer van Amsterdam en maakt daarmee ook deel uit van de Metropool Regio Amsterdam.

Naast haar rijke historie vormt Ouderkerk aan de Amstel voor veel fietsliefhebbers ook het beginpunt van het rondje Ronde Hoep: het meest gefietste fietstraject van Nederland om heen de Ronde Hoep polder.



Ouderkerk aan de Amstel ligt te midden van de Amstelscheg, aan de voet van de Ronde Hoep en op een steenworp van Amsterdam

PROJECTZONE

CENTRUMPLAN OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Binnen deze opgave wordt een voorstel gedaan voor de transformatie van het dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel. De projectzone van het centrumplan omvat de Dorpsstraat, het Haventje, Kampje en Graskeienveld, tot net over de Kerkbrug.

De relatie met de rijke geschiedenis is nooit veraf en het centrum kent een heel aantal bijzondere kwaliteiten: historische gevels, volwassen bomen, veel economische levendigheid... Naast deze kwaliteiten zijn er tevens ook een heel aantal uitdagingen, zoals verrommeling in de openbare ruimte, veel ruimte-inname voor gemotoriseerd verkeer (zowel stilstaand als rijdend) en enkele gedateerde gebouwen met een laagwaardige uitstraling zoals het Rabobankgebouw.



01. Kerkstraat



02. Dorpsstraat



03. Kampje



04. Graskeienveld + Korendragerstraat



05. Schapenveld



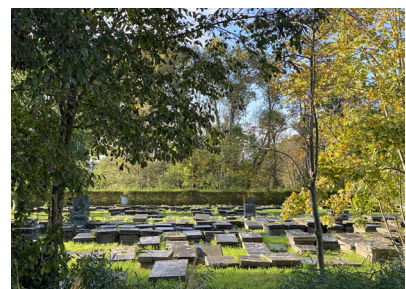
06. Haventje



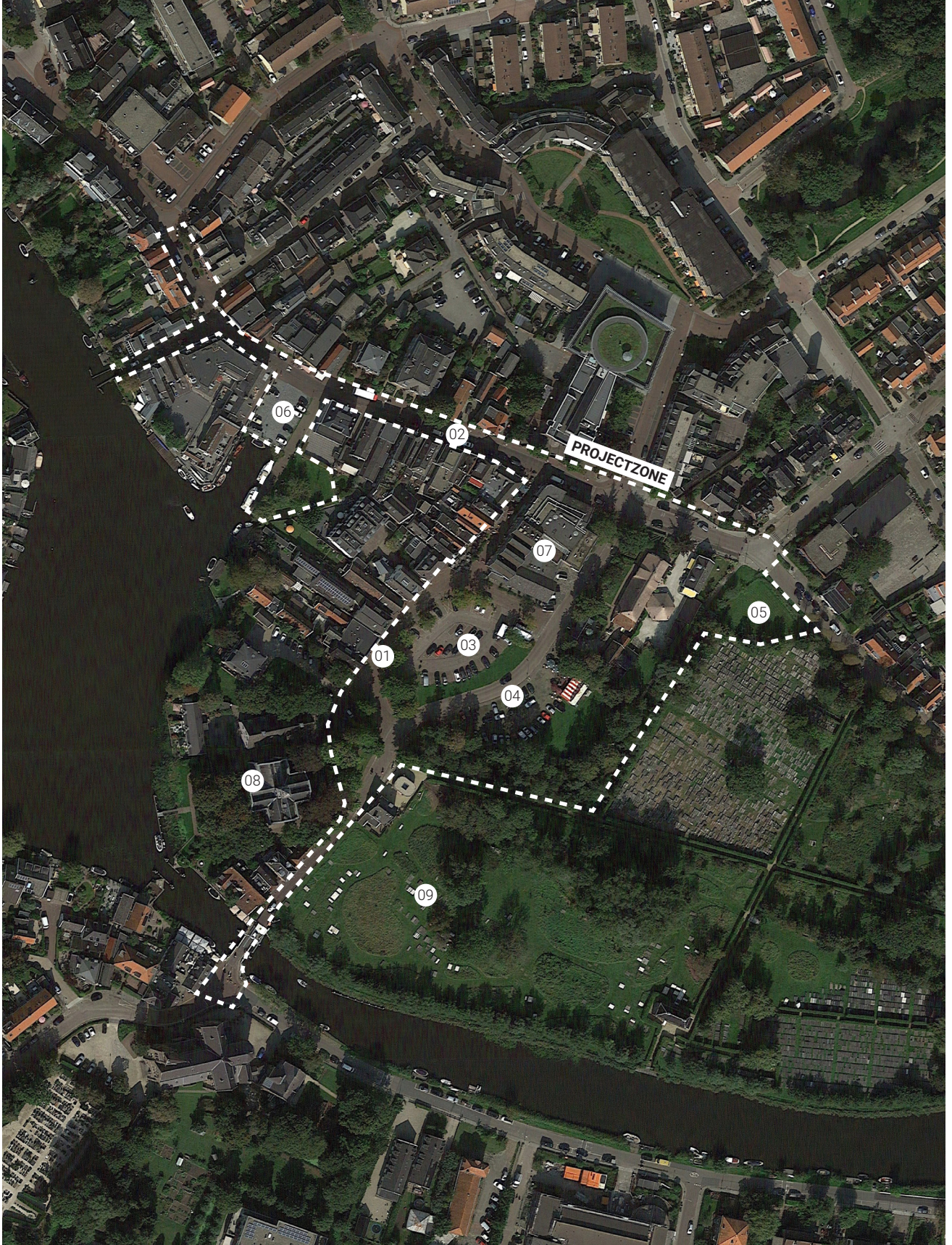
07. Rabobankgebouw



08. Amstelkerk



09. Beth Haim



SPIJKERS MET KOPPEN

UITGANGSPUNTEN SPIJKERS MET KOPPEN ALS BASIS

Spijkers met Koppen is het resultaat van een langdurig en intensief participatietraject met belanghebbenden voor het centrum van Ouderkerk aan de Amstel. In het plan wordt tekstueel toegelicht hoe het dorpscentrum in de toekomst een nieuw gezicht kan krijgen, en op een dorpse, kleinschalige manier kan doortransformeren. In het plan worden een heel aantal aspecten nagestreefd, sommigen als overkoepelend thema, anderen als detailoplossingen voor specifieke problemen.

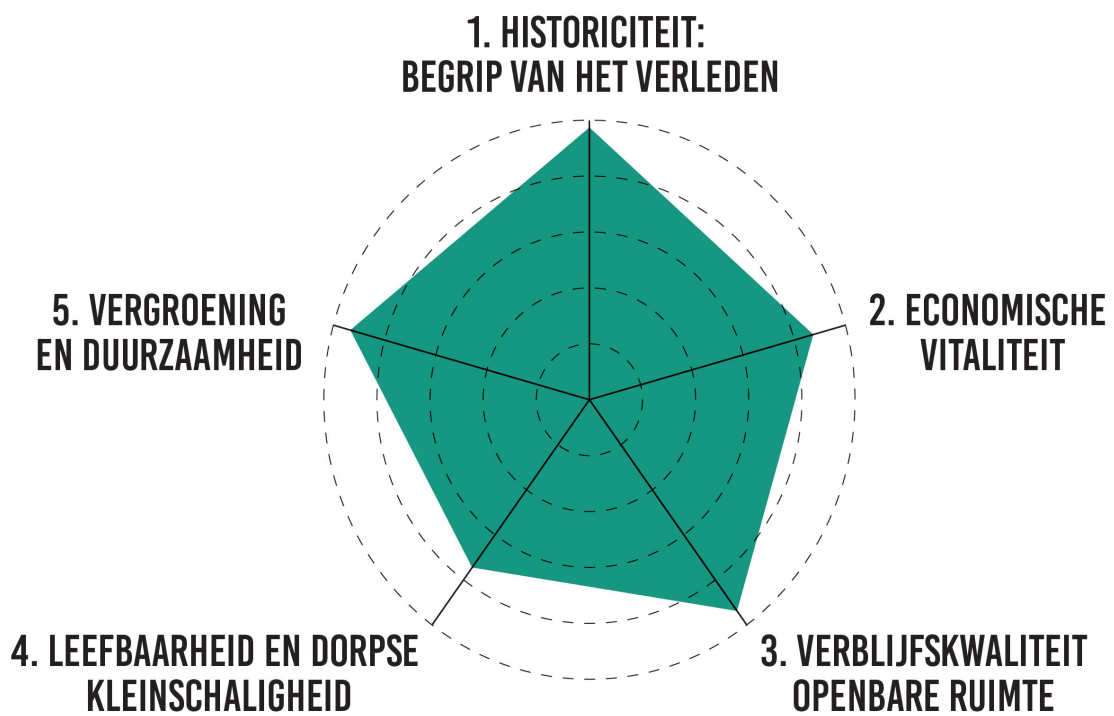
Globaal gezien worden er vijf belangrijke krachtlijnen geformuleerd, die elk een bepaalde thematiek behelzen en alle vijf complementair zijn aan elkaar en daarmee de basis leggen voor verdere ontwikkeling.

Het schetsontwerp bestaat uit twee varianten. Variant 1 gaat uit van een centrumplan zonder bebouwing op het graskeienveld en/of het schapenveld en variant 2 gaat uit van een centrumplan met bebouwing op het graskeienveld en/of het schapenveld. Het schetsontwerp voldoet en vormt ook een ruimtelijke vertaling van deze 5 krachtlijnen, zijnde:

1. Historiciteit: begrip van het verleden
2. Economische vitaliteit
3. Verblijfskwaliteit in de openbare ruimte
4. Leefbaarheid en kleinschaligheid van het dorp
5. Vergroening en duurzaamheid



Resultaat van een grondig participatieproces: ambitiesdocument 'spijkers met koppen'



De transformatie van het centrumplan zet maximaal in op de 5 belangrijkste uitgangspunten van Spijkers met Koppen.

2. ANALYSE

HET CENTRUM VAN OUDERKERK ONDER DE LOEP

HISTORISCHE IDENTITEIT

OUDERKERK BRUIST VAN DE HISTORIE

Zoals eerder vermeld is de rijke historie van Ouderkerk aan de Amstel nooit veraf. Het dorp omvat een heel aantal monumenten, bijzondere plekken en duidelijke relaties met haar verleden.

Belangrijke plekken binnen het centrumplan zijn de Amstelkerk en Pastorie, de Brugstraat waar de veerpont al vele jaren mensen van de ene naar de andere zijde van de Amstel brengt en de Portugees-Israëlische begraafplaats Beth Haim, die op haar beurt ook een sterke relatie met de Amstel heeft.



Caption

HISTORISCHE KWALITEITEN

DE KERKSTRAAT ALS RAND TUSSEN DORP EN LANDSCHAP

Ouderkerk aan de Amstel is ontstaan aan de Amstel, maar ook aan natuurlijk het open landschap. In het dorpsweefsel zijn nog veel routes te herkennen die er al honderden jaren liggen. De belangrijke hiervan zijn de Dorpsstraat en de Kerkstraat.

Historisch gezien vormde de Kerkstraat, tot ongeveer 1950, altijd de rand tussen het dorp en het open landschap (en de begraafplaats van Beth Haim). Aan één zijde vond men dus het historische dorpsweefsel, aan de andere zijde het open groen.

Met de opkomst van de auto ontstond er een steeds grotere parkeerdruk en later ook de druk om een tweede verbinding aan te leggen voor gemotoriseerd verkeer, namelijk de Korendragerstraat. Het open landschap werd zo deels getransformeerd tot parkeerterrein, en de Kerkstraat verloor haar primaire rol als verbinder van Amstel tot Dorpsstraat, en als rand tussen dorp en landschap.



Ouderkerk aan de Amstel in 1924: de Kerkstraat, links in beeld, als rand tussen dorp en landschap

1870

Kerkstraat als rand tussen dorp en landschap.



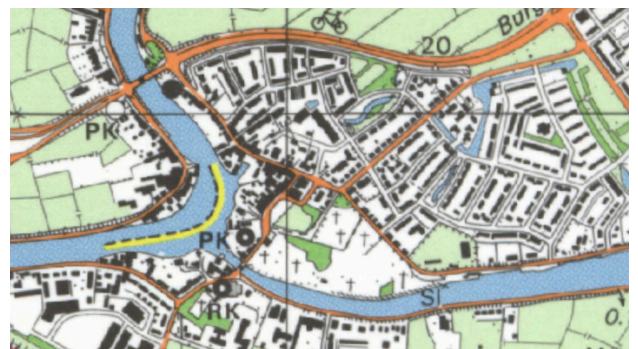
1920

Kerkstraat als rand tussen dorp en landschap.



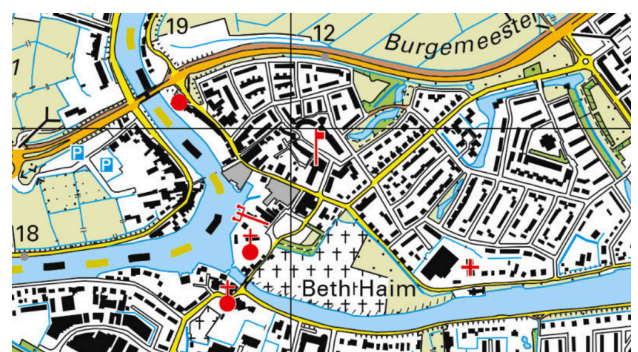
1970

Kampje wordt deels ingenomen als parkeerterrein en er ontstaat een secundaire route langsheen het nieuw gebouwde Rabobankgebouw.



2020

De Korendragerstraat is volledig doorgetrokken tot aan de Kerkbrug en neemt de rol van de Kerkstraat volledig over. Daarnaast wordt zowel Kampje als Graskeienveld ingezet voor parkeren.



**“DE KERKSTRAAT IS ALTIJD DE RAND GEWEEST
TUSSEN DORP EN LANDSCHAP”**



De Haag

Keel van Rieck is behu
1. Chant

ERCK

IOODE
KERCK HOF

de FlooLe



3. PLANCONCEPT

TOEKOMSTPERSPECTIEF VOOR HET DORPSHART

DE RODE LOPER VOOR OUDERKERK

DE HISTORISCHE UITSTRALING ALS BASIS

De historische kwaliteit die de Kerkstraat had is vandaag de dag nog maar weinig kenbaar. Maar er bestaat veel potentieel om deze kwaliteit in een hedendaagse vorm terug te brengen als drager voor het dorpse leven.

Gebaseerd op onderstaande historische foto uit 1920, worden een aantal krachtlijnen en elementen opgenomen om de 'rode loper voor Ouderkerk' te creëren: een lint waar iedereen elkaar ontmoet, interageert, samenkomt en verplaatst, op de rand tussen het dorp en het landschap.

BIJZONDERE BOMENRIJ

ZICHT OP AMSTELKERK

OPEN LANDSCHAP

RAND TUSSEN DORP EN GROEN

GEDEELDE STRAAT



Beeld van de Kerkstraat uit 1920, gezien vanaf de Dorpsstraat

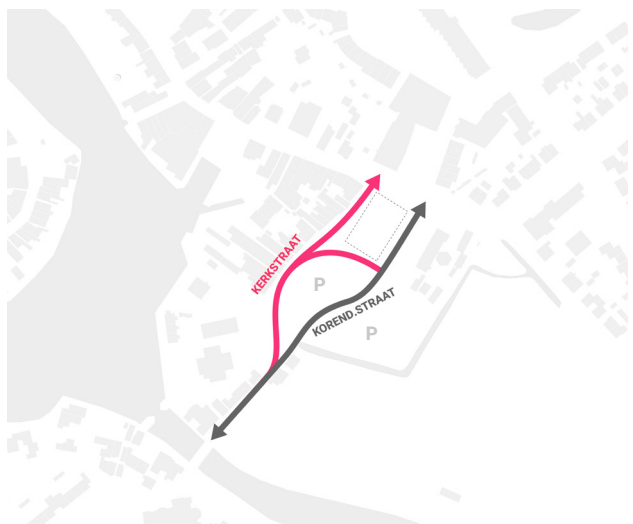
CONCEPTVOORSTEL

DE KERKSTRAAT KRIJGT HAAR HISTORISCHE ROL TERUG

Het conceptvoorstel voor het centrumplan vindt haar basis in het terugbrengen van de historische kwaliteit van weleer en het herstellen van deze historische structuur. Dit gebeurt door een radicale transformatie en gebruik van de openbare ruimte: de automobilist komt niet meer op de eerste, maar op de laatste plaats.

VANDAAG: VERKEERSRUIMTE

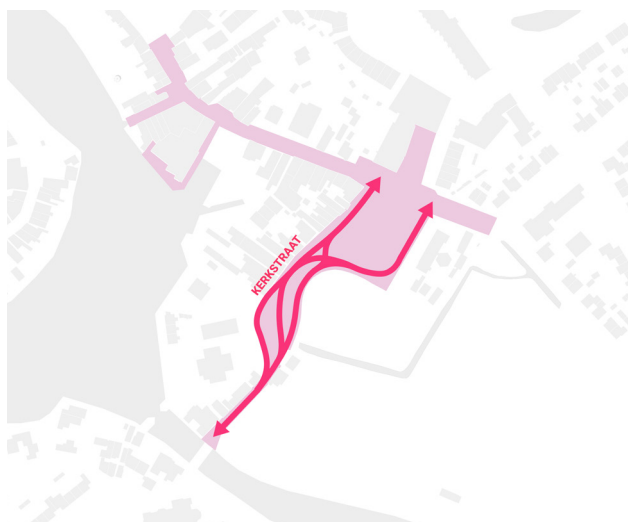
Vanaf de Kerkbrug loopt een smalle straat richting het Kampje. Ter hoogte van het Kampje scheiden de Kerkstraat en Korendragerstraat elkaar waarbij aan weerszijden van de Korendragerstraat geparkeerd wordt. Een groot deel van het dorps hart is dus bestemd voor de wagen en snelle verplaatsingen.



STAP 1: KERKSTRAAT ALS RODE LOPER

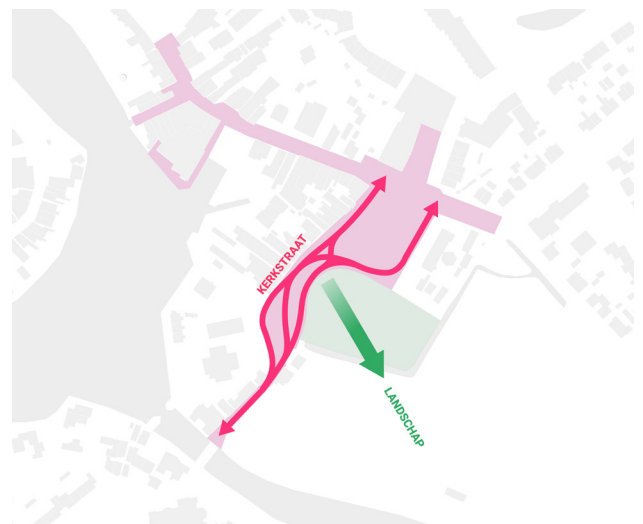
Met de herinrichting krijgt de Kerkstraat haar rol als volledige verbinder terug en wordt de Korendragerstraat afgewaardeerd. Er ontstaat een brede en royale publieke ruimte waar voldoende maat en schaal is om voetgangers, fietsers en auto's binnen een auto-te-gast principe ruimte te geven.

Dit auto-te-gast principe loopt door tot de Dorpstraat en zal dezelfde uitstraling en inrichting krijgen, waarbij het voor auto-verkeer niet meer wenselijk en aantrekkelijk is om hiervan gebruik te maken als doorgaande verkeersroute. Natuurlijk blijft lokaal verkeer, bijvoorbeeld wanneer mensen inkopen willen doen bij de lokale handelaars, wel gefaciliteerd.



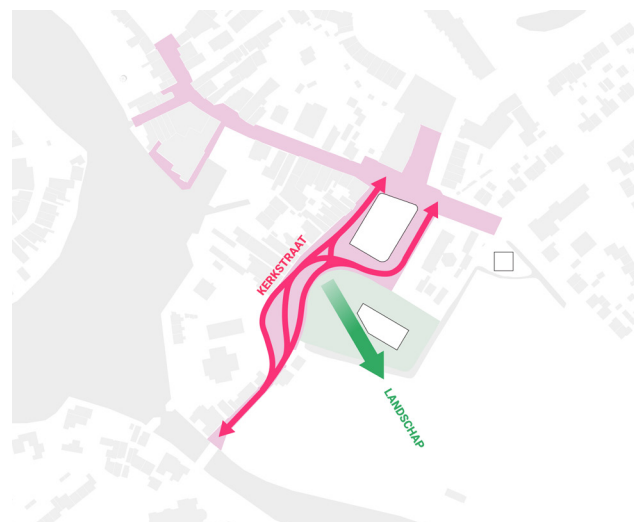
STAP 2: HET OPEN LANDSCHAP

Met het supprimeren van de Korendragerstraat ontstaat er opeens ontzettend veel ruimte om het open landschap weer in ere te herstellen. Opnieuw is de Kerkstraat de rand tussen dorp en landschap, en krijgt het dorp een bijzondere, open en groene ruimte die ruimte biedt voor de vele dorpse festiviteiten, of op rustigere dagen een kalm, ingetogen en groen uitzicht biedt.



STAP 3: DORPSE (HER)ONTWIKKELING

Voor het centrumplan is ook de vraag of bebouwing op het graskeienveld en/ of het schapenveld een toegevoegde ruimtelijk waarde bieden. We hebben voor deze vraag-opgave gezocht naar de hoogste ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een maatschappelijk waardevol programma. Dit is verwerkt in variant 2 van het schetsontwerp.



DE RODE LOPER

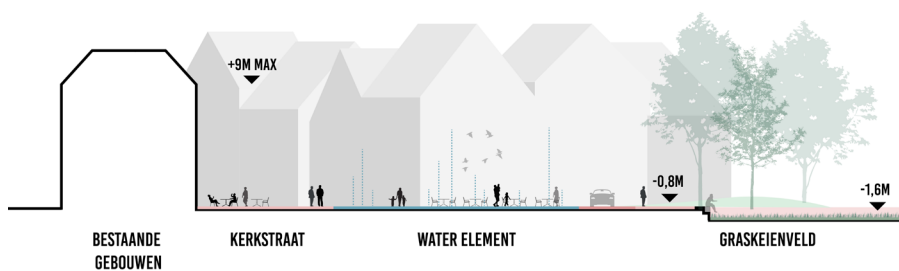
DE RODE LOPER ALS GEDEELDE RUIMTE VOOR ALLE BEWONERS EN BEZOEKERS

De Kerkstraat en Dorpsstraat vormen samen de rode loper van Ouderkerk. Op deze rode loper geldt een erfsituatie: dit betekent dat voetgangers en fietsers steeds voorrang hebben, en er stapvoets verkeer geldt.

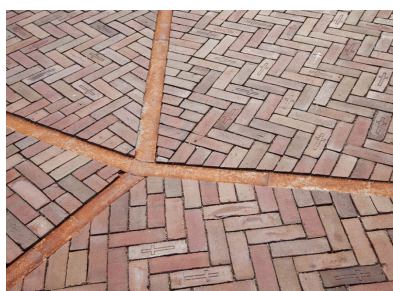
De openbare ruimte wordt uitgewerkt onder een auto-te-gast principe. Dat betekent dat zowel voetgangers, fietsers en automobilisten gebruik maken van de totale inrichting om te verblijven en te verplaatsen, waarbij automobilisten op een snelheidsvertragende verkeerveilige wijze door het plan heen worden begeleid, waarbij weggebruikers op attendeerde wijze rekening met elkaar moeten houden.

Het gebruiken van de Dorpsstraat en Kerkstraat als doorgaande route wordt ontmoedigd door bestaande straten in de omgeving af te buigen, en door haar auto-te-gast inrichting. Als gebruiker zal je direct ervaren dat je eerder op een (centrum)plein verblijft of verplaatst en dat het centrum geen doorgaande verkeersverbinding is.

Op deze rode loper staat verblijven, ontmoeten en rustig verplaatsen centraal. (Economische) levendigheid wordt maximaal gestimuleerd door het creëren van een aangenaam verblijfsklimaat waar zowel bewoners als bezoekers graag vertoeven en consumeren.



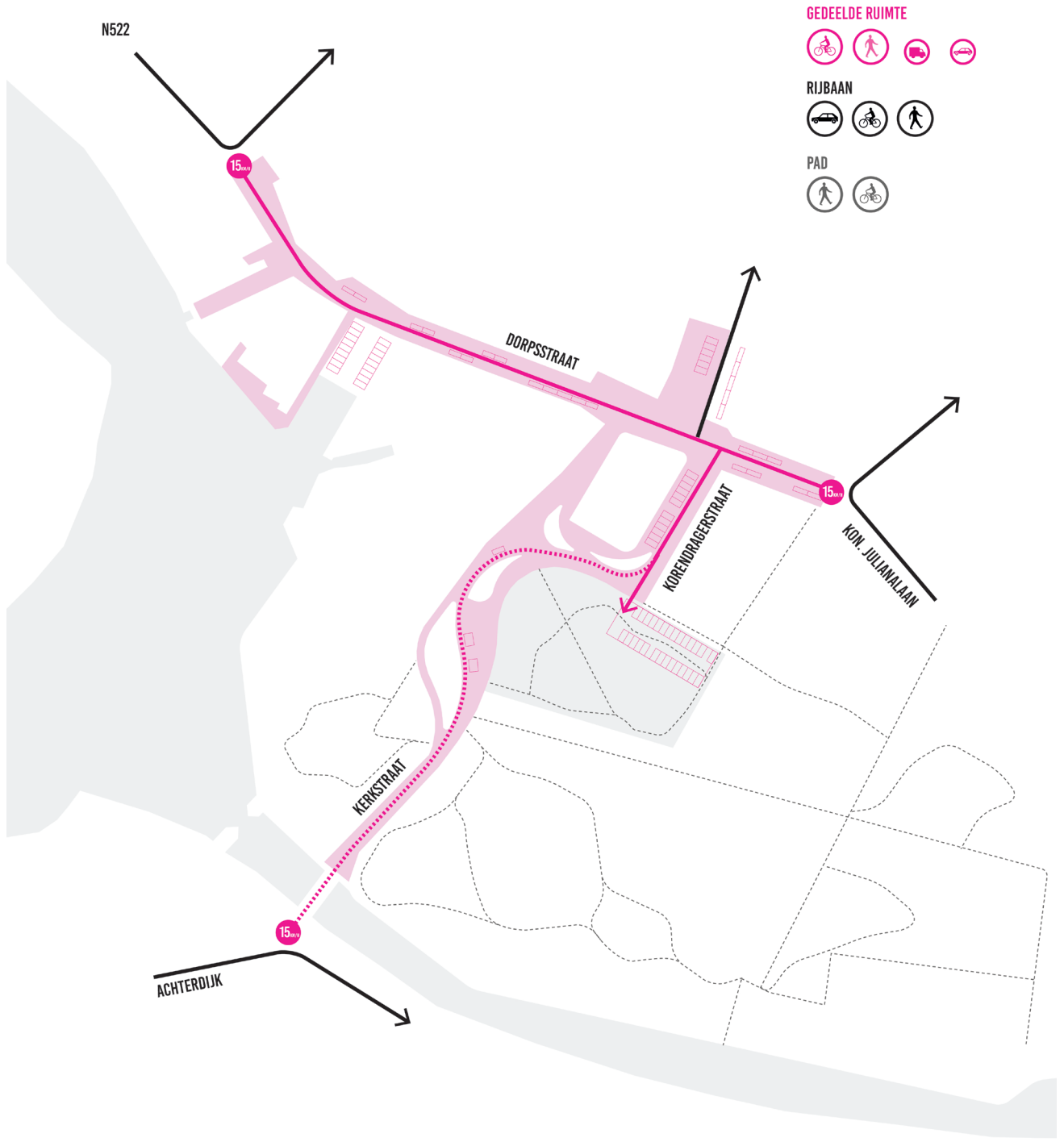
Auto-te-gast als basis



Gekende materialen met subtiel detail



Verblijfskwaliteit onder de bomen



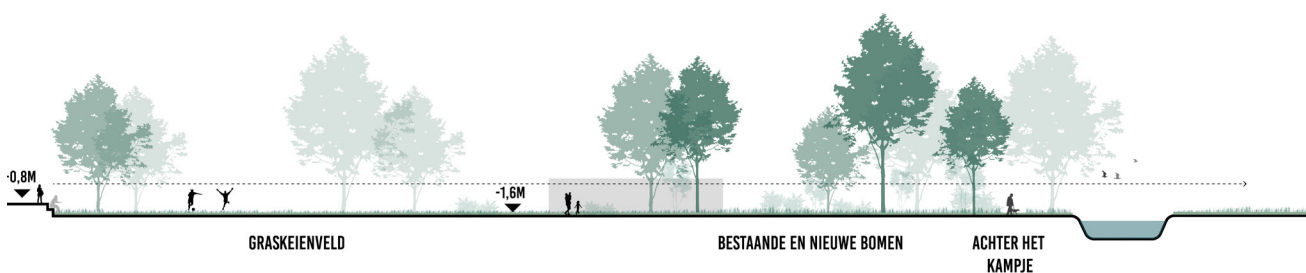
HET GROENE DORPSHART

HET OPEN LANDSCHAP ALS GROENE DORPSRUIMTE

Het Kampje en het Graskeienveld werden lang gezien als aparte entiteiten in het dorp. In dit schetsontwerp worden ze samengevoegd tot één grote, groene ruimte die op flexibele wijze ingezet kan worden.

Het groene dorps hart vormt een aanvulling op andere bijzondere groenzones in de omgeving, zoals die rond de Amstelkerk en Pastorij en het ecologische natuurpark dat gecreëerd is op de begraafplaats van Beth Haim. Het dorps hart vormt op rustige dagen een groene oase om op te relaxen, picknicken of over uit te kijken. Maar het heeft ook de maat en schaal om de vele festiviteiten die het dorp kent, zoals bijvoorbeeld de kermis, te faciliteren en organiseren.

Om ervoor te zorgen dat het Dorps hart ten allen tijde groen blijft wordt voorgesteld om een kleinschalig parkpaviljoen te bouwen die fungeert als collectieve ontmoetingsruimte in de buitenlucht, maar vooral als een 'bewaker van de leegte'. Dit om te bewaken dat in de toekomst het volledige Graskeienveld toch volgebouwd wordt, en zo de intrinsieke en historische relatie van Ouderkerk met haar landschap verloren gaat.



Paviljoen in het park als bewaker van de leegte



Open grasveld voor picknicks en festiviteiten



Ook bij leegte een aangename ruimte



▷ *DELVA adviseert sterk om te investeren in een parkpaviljoen, follie... die als bewaker van de leegte optreedt tegen het toekomstig dichtbouwen van het Graskeienveld. De openheid van het landschap is uniek voor Ouderkerk en kenmerkt het dorps hart al eeuwenlang. Een kleinschalig parkpaviljoen creëert zo een bijzondere plek in het open landschap en ondersteunt het maatschappelijk leven van Ouderkerk. Daarnaast weerhoudt het toekomstige initiatieven ervan om het Graskeienveld volledig vol te bouwen.*

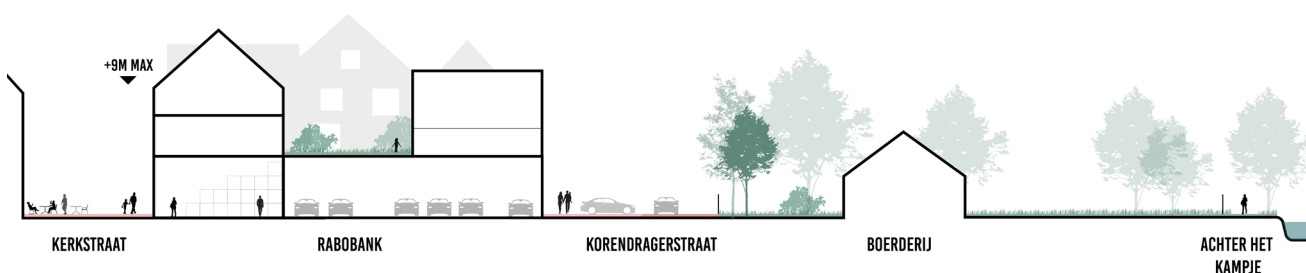
DORPSE (HER)ONTWIKKELING

ONTWIKKELINGEN OP MAAT VAN HET DORP

Binnen het centrum liggen 3 stedenbouwkundige vragen. Het Rabobankgebouw vormt een herontwikkeling van een bestaand gebouw en ook direct de grootste opgave van het plan. Hier moeten de handen van de gemeente en huidige eigenaar in elkaar geslagen worden om een bijzondere en kwalitatieve ontwikkeling te creëren die ondersteunend werkt aan de levendigheid van het dorp.

Daarnaast ligt er nog een ontwikkelvraagstuk voor op het Graskeienveld en Schapenveld. Kan bebouwing op deze mogelijke ontwikkelvelden een ruimtelijke toegevoegde waarde zijn voor het centrum? Beiden moeten met grootste zorgvuldigheid en nauwkeurigheid afgewogen worden, omdat deze plekken historisch gezien nooit bebouwd zijn. Er wordt sterk geadviseerd om het open landschap maximaal te bewaren, en de mogelijke gebouwen te beschouwen als parkpaviljoens, die naast kleinschalig woonprogramma ook een maatschappelijke functie huisvesten.

In materiaalgebruik is het fijn om te breken met de traditie en een aanvullend, hedendaags palet bovenop het bestaande te leggen. Bouwen met hout wordt recent weer gezien als een eenvoudige, snelle en vooral erg duurzame bouwmethode die daarnaast ook nog eens een heel vriendelijke, warme en dorpse uitstraling heeft. Het materiaal leent zich net als baksteen ook toe tot het creëren van fijnschalige details en te bouwen op de dorpse maat.



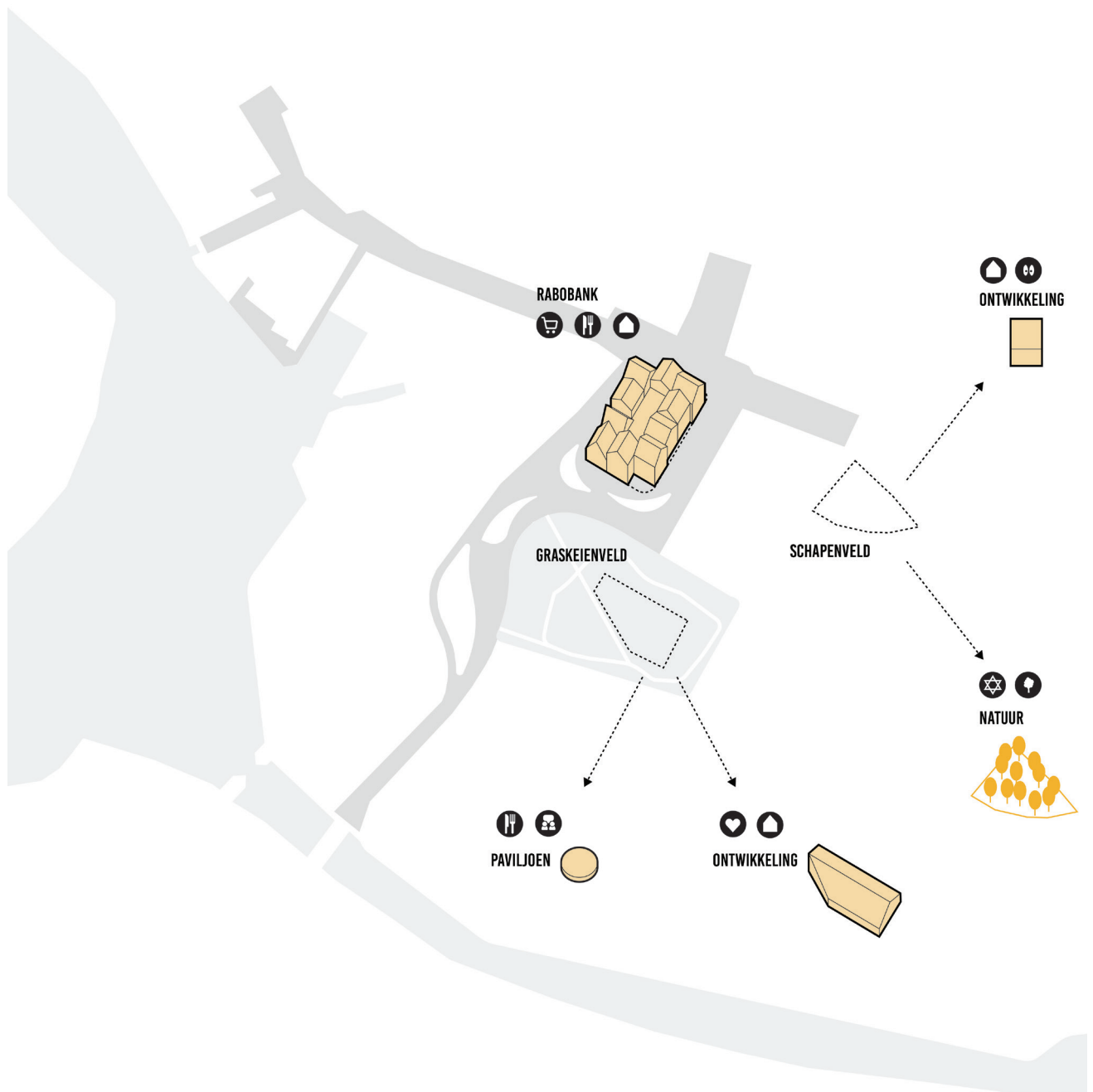
Paviljoen als gemeenschapsplek



Hout als natuurlijk bouw materiaal

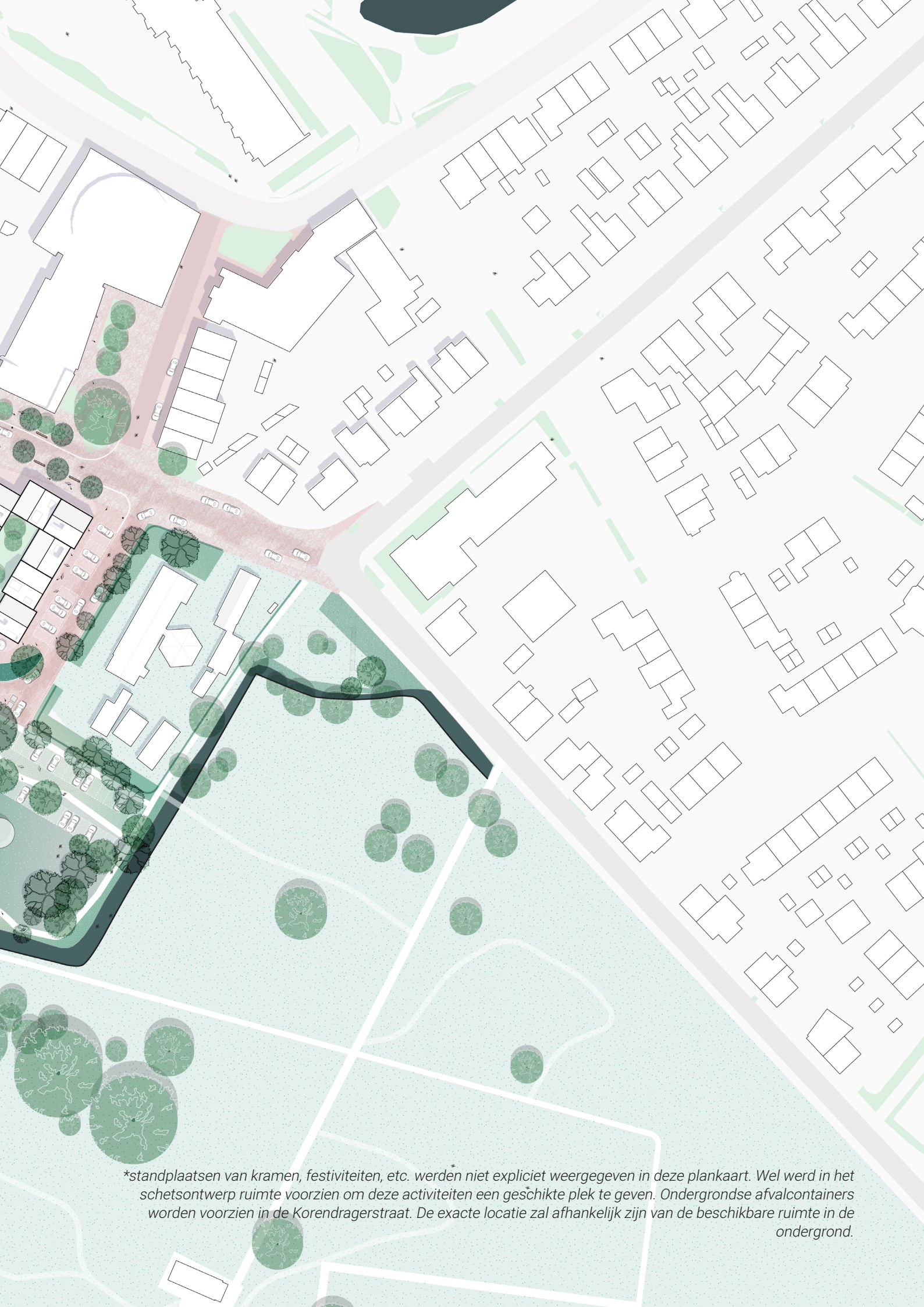


Volumes op maat van het dorp



▷ DELVA aanschouwt vanuit een ruimtelijk standpunt dat het meest kwalitatieve voorstel zou zijn om op het Graskeienveld geen gebouw te gaan ontwikkelen, en dit te beperken tot een bijzonder paviljoen als bewaker van de leegte. In de variantenstudie in hoofdstuk 5 van dit boekwerk zal verder toegelicht worden dat indien er een woonontwikkeling geprojecteerd wordt, wat dan de minimale vereisten van deze ontwikkeling moeten zijn.





**standplaatsen van kramen, festiviteiten, etc. werden niet expliciet weergegeven in deze plankaart. Wel werd in het schetsontwerp ruimte voorzien om deze activiteiten een geschikte plek te geven. Ondergrondse afvalcontainers worden voorzien in de Korendragerstraat. De exacte locatie zal afhankelijk zijn van de beschikbare ruimte in de ondergrond.*

MOBILITEIT

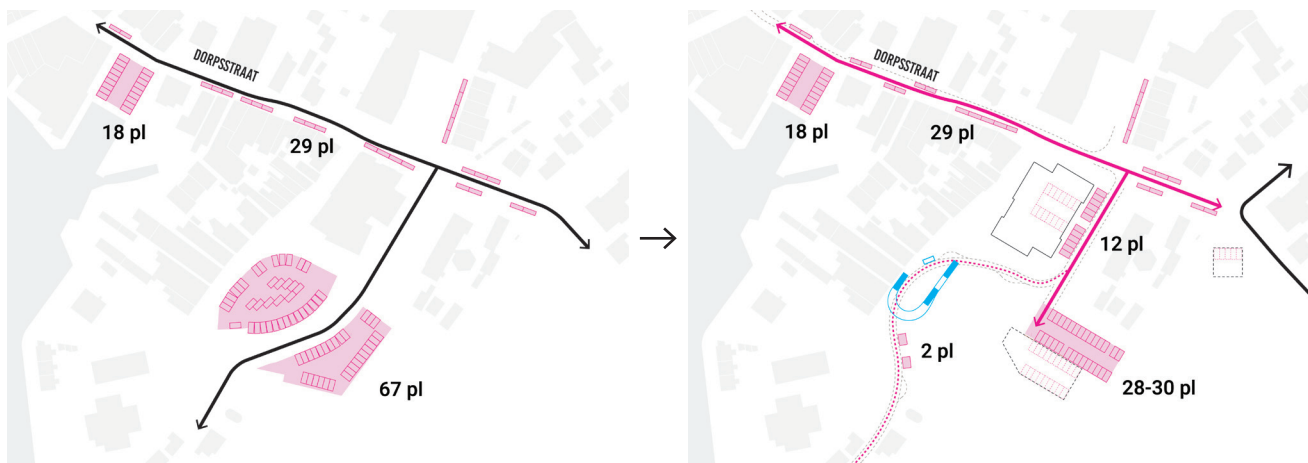
STELSELMATIG RUIMTE VOOR DE AUTO TERUGGEVEN AAN DE DORPSBEWONERS

Het schetsontwerp voor het centrumplan moedigt aan om steeds meer ruimte te geven aan bewoners en bezoekers, en minder aan de automobilist. Het plan faciliteert de huidige mobiliteitssituatie, maar zal door haar inrichting en gebruik automatisch zorgen voor een reductie van het autoverkeer, waardoor de parkeervraag ook zou moeten afnemen.

De ruimtelijke inrichting van het plan tracht de mobiliteitstransitie, die overal in Nederland, weliswaar in verschillend tempo, zich voordoet, te versnellen. Het tracht de kwaliteit van de openbare ruimte, wanneer deze maximaal toebedeeld is aan de gebruikers, te tonen, en zo bewoners en bezoekers ervan te overtuigen de auto vaker thuis te laten en te voet of met de fiets te komen genieten van het levendige dorpshart.



Mogelijk scenario van doorzetten van mobiliteitstransitie



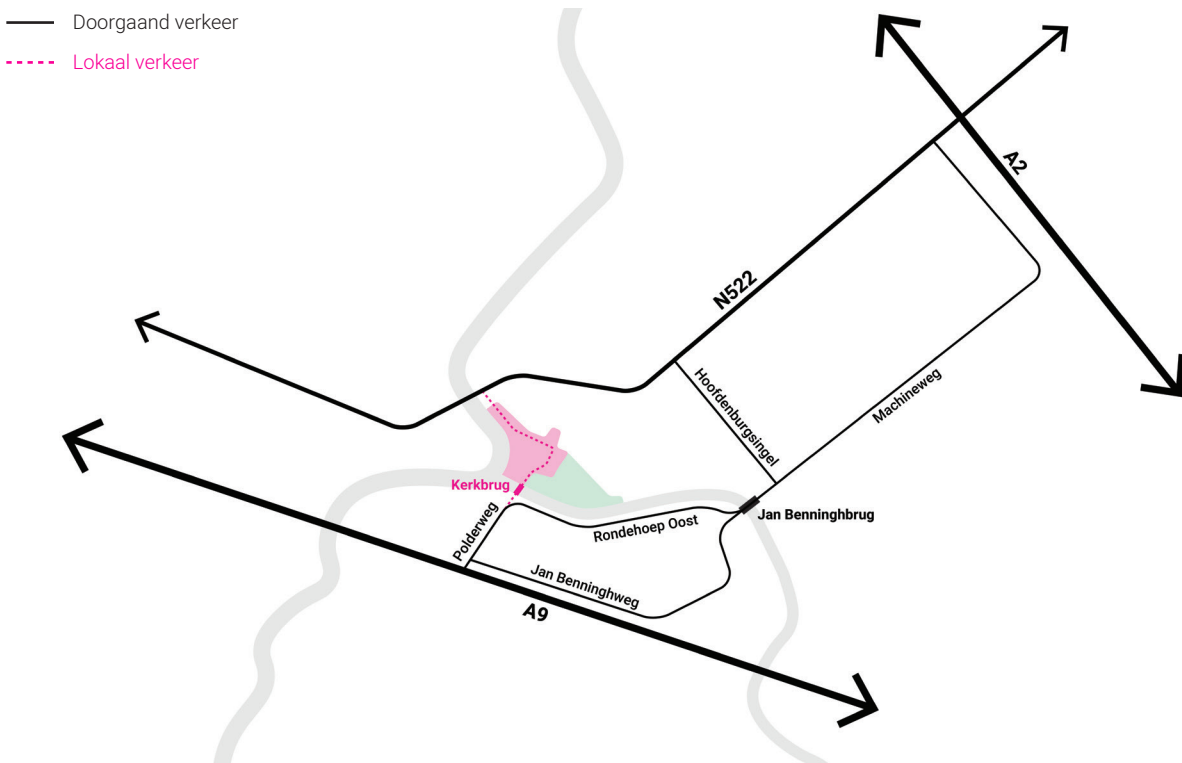
Bestaand: 67 plaatsen op het Kampje en Graskeienveld

Na herinrichting: 42 - 44 plaatsen op het Kampje en Graskeienveld

GEEN DOORGAAND VERKEER, WEL LOKAAL VERKEER

Het volledige centrum heeft met haar toekomstige inrichting maximaal de opportuniteit om doorgaand gemotoriseerd verkeer te weren. Verschillende middelen: straten in de omgeving ombuigen, de inrichting maximaal op de voetganger en fietser. zorgen ervoor dat bewoners automatisch via de daarvoor bestemde infrastructuur regionale, en dus doorgaande, verplaatsingen zullen doen.

Vaak worden de Kerkstraat en Dorpsstraat vandaag de dag nog gebruikt als een snelle kortere weg. De nieuwe inrichting zal doorgaand verkeer maximaal ontmoedigen, maar lokaal verkeer maximaal faciliteren. De auto wordt dus niet geweerd, wel wordt er hiërarchie in de mobiliteitsstructuur van het dorp gebracht waar een onderscheid gemaakt wordt tussen verplaatsingen van voordeur naar N- of A-wegen, en verplaatsingen van voordeur naar lokale handelaar.



Het centrum van Ouderkerk aan de Amstel niet meer voor doorgaand verkeer, maar enkel lokaal verkeer

TOEKOMSTBEELD: KAMPJE EN KERKSTRAAT





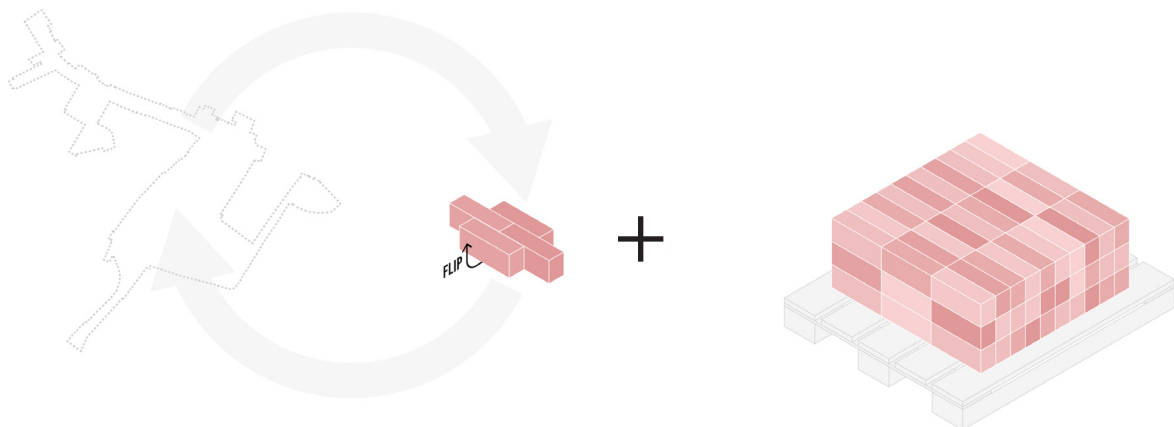
4. UITWERKING OPENBARE RUIMTE

MATERIALIZATIE EN INRICHTING

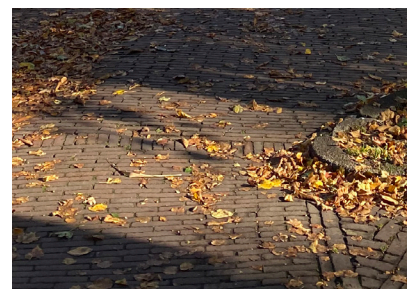
UITWERKING

MATERIALISATIE

De openbare ruimte van Ouderkerk aan de Amstel kent vandaag de dag al een degelijke en goede uitstraling. Voor de herinrichting van het dorpshart wordt een duurzame strategie voorgesteld. De huidige bestrating, bestaande uit dieprode, gebakken kleiklinkers, krijgt een nieuw leven door deze op te nemen, om te draaien en terug te leggen. Daarbovenop worden ze vermengd met nieuwe stenen, die net verschillen in kleur. Op deze manier ontstaat er een unieke samenstelling en uitstraling van de verharding.



Herbruik van bestaande kleiklinkers in het gebied wordt gemengd met nieuwe kleurtinten tot één bijzonder geheel



Details van bestaande verharding in omgeving van het centrumplan

ZOOM 1: KERKSTRAAT

VERBLIJVEN EN VERPLAATSEN MET ZICHT OP HET LANDSCHAP

De Kerkstraat krijgt haar primaire rol van de belangrijkste verbinder te zijn tussen Kerkbrug en Dorpsstraat. Met het opheffen van de Korendragerstraat wordt zowel gemotoriseerd verkeer als fietsers en voetgangers tot één loper teruggebracht, waarin een auto-te-gast milieu ontstaat.

De huidige hogere ligging van de Kerkstraat (tussen 50 en 80cm verschil met het Kampje) wordt herkenbaar gemaakt door een gemetselde zitrand die de rand tussen dorp en landschap, tussen de rode loper en het groene, open landschap, versterkt. Dorpsbewoners en bezoekers die vertoeven binnen de auto-te-gast bevinden zich zo ook net iets boven het landschap, en kijken er wijds over uit.

De Kerkstraat vormt eerder een lineaire pleinruimte dan een straatprofiel, die soms verbreed en versmalt en ingericht is om aangenaam te verblijven of rustig te verplaatsen. Er wordt hierin rekening gehouden met bestaande terrassen of nodige leveringen van vrachtwagens aan de lokale handelaars.

Een bijzonder waterelement, dat soms een ingetogen waterspiegel vormt en op andere dagen een interactief speelelement, vormt de schakel tussen de Dorpsstraat en de Kerkstraat en Kampje. Het activeert de plek en onderstreept het gebruik van de openbare ruimte als echt lineair verblijfsplein.



1. Verharding met bijzondere accenten



2. Geïntegreerd zitelementen



3. Waterelement als reflectie van historie



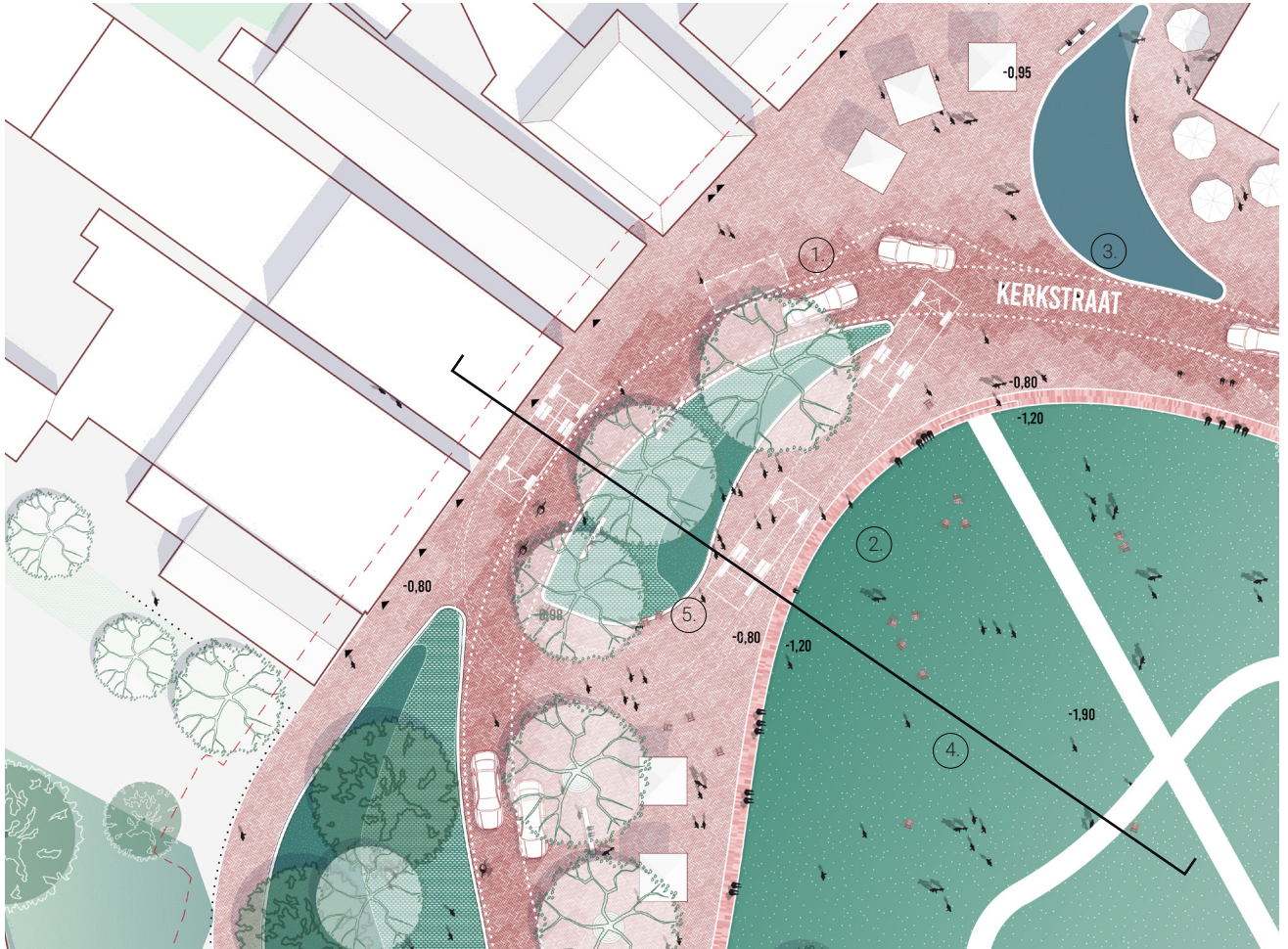
4. Waterelement als speelfontein



5. Ruimte voor fietsparkeren



6. Zitgelegenheid onder de bomen



Zoom van het plan ter hoogte van de Kerkstraat en het Kampje. De aangeduide cijfers corresponderen met de afbeeldingen op de linker pagina.



ZOOM 2: KAMPJE EN GRASKEIENVELD

GROENE HUISKAMER VAN HET DORP

Het Kampje en Graskeienveld vormt de nieuwe, groene huiskamer van het dorp. Met of zonder ontwikkeling van een mogelijk gebouw paviljoen blijft het ten allen tijde een groene, open ruimte die er ingetogen, wijds en aangenaam uitziet op rustige dagen. De groene herinrichting brengt de historische uitstraling terug naar boven en creëert een dorpshart dat uniek is in Nederland.

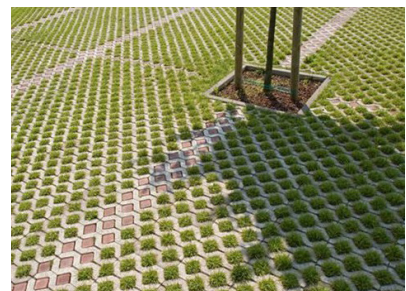
Daarnaast faciliteert de groene, open ruimte het sterke gemeenschapsleven in Ouderkerk aan de Amstel. Er is voldoende plek voor dorpsfeesten of grote festiviteiten zoals de Kermis, die deels op de rode looper van de Kerkstraat en deels op de groene weide ingericht kan worden. Op mooie lente- en zomerdagen kunnen dorpsbewoners er picknicken, luieren in het gras en wordt de ruimte gebruikt als park voor het dorp.



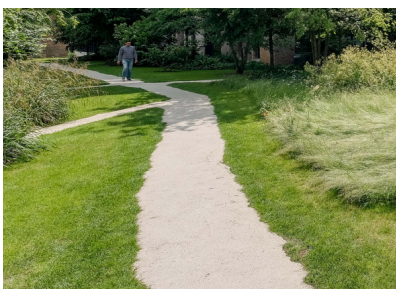
1. Grasweide



2. Natuurlijke en biodiverse beplanting



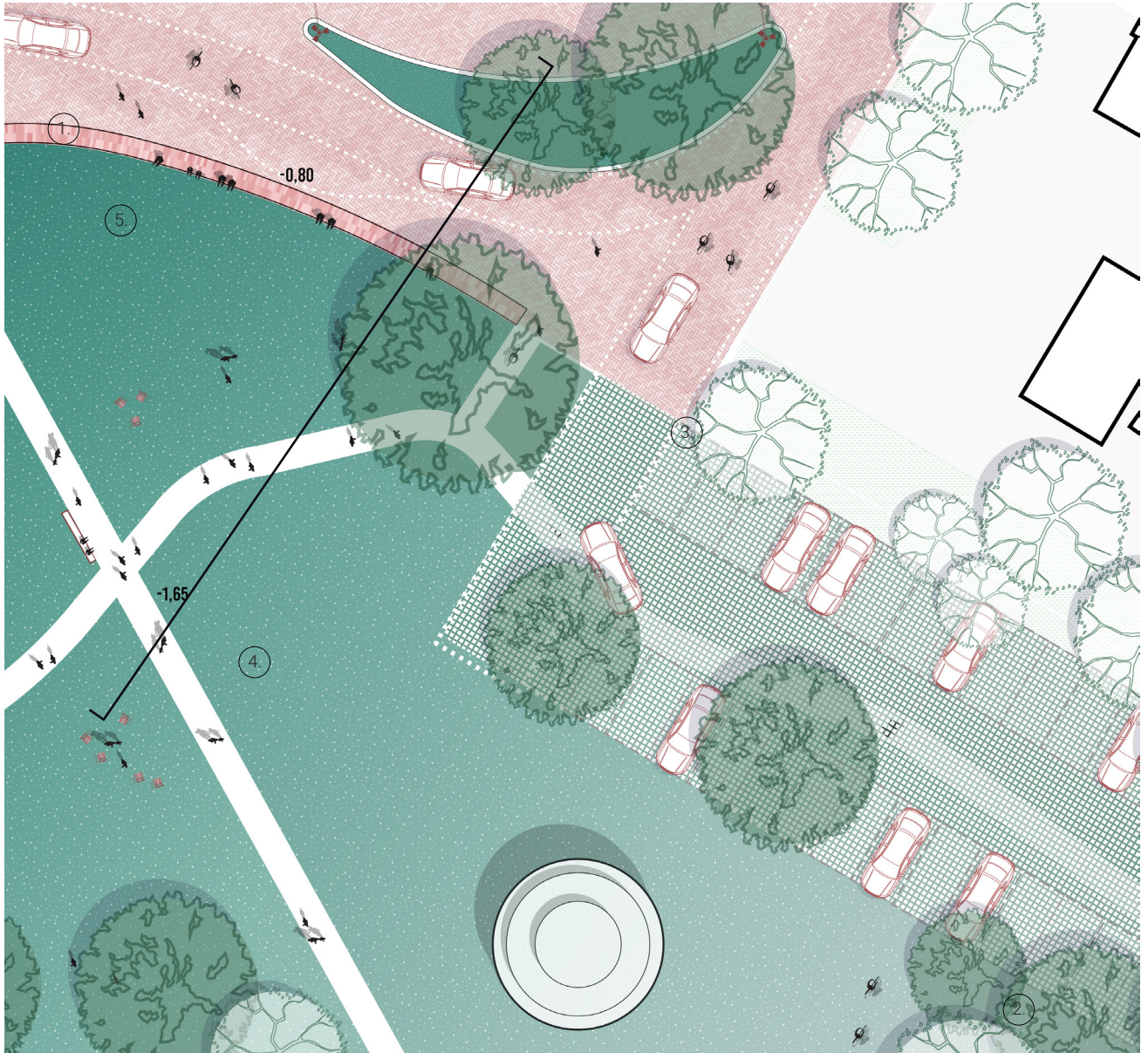
3. Halfverharde parkeerplaatsen



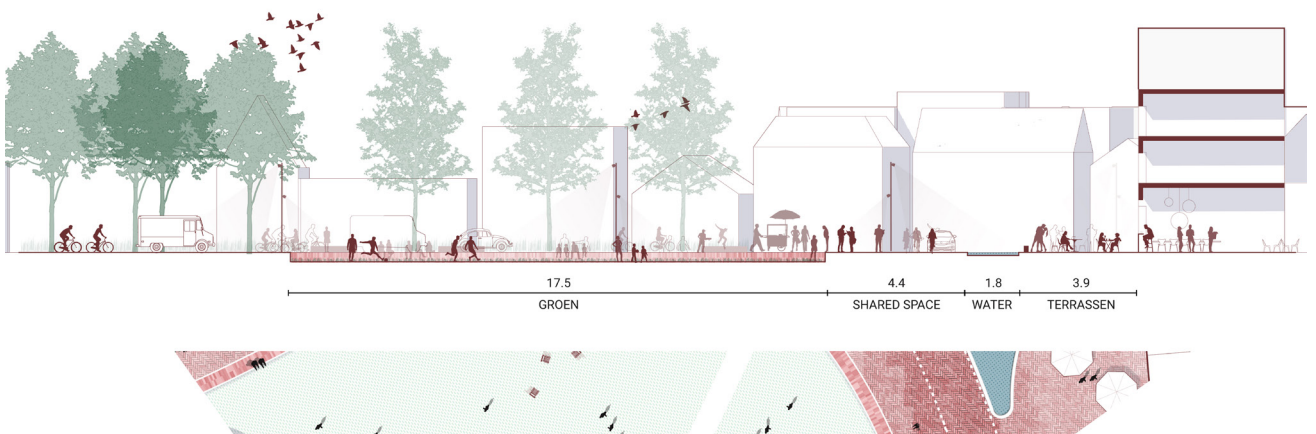
4. Halfverharde paden



5. Los meubilair



Zoom van het plan ter hoogte van Graskeienveld. De aangeduide cijfers corresponderen met de afbeeldingen op de linker pagina.



ZOOM 3: DORPSSTRAAT

MEER RUIMTE VOOR VOETGANGER EN FIETSPARKEREN

Vandaag de dag fungeert de Dorpsstraat als doorgaande route waarbij het langsparkeren aan de zijde van de handel en speciaalzaken de scheiding vormt tussen het voetpad en de rijbaan. Binnen het auto-te-gast model wordt de openbare ruimte zo ingericht dat gemotoriseerd verkeer automatisch vertraagd, niet in een rechte lijn rijdt en daardoor het voldoende veilig wordt voor voetgangers en fietsers om de gehele ruimte in te nemen.

Door het aantal parkeerplaatsen te behouden, maar sommige plekken naar de overzijde van de straat te verschuiven ontstaat een veel diffuser milieu waar voetganger, fietser en automobilist gebruik maken van dezelfde rijloper.

Naast het heraanleggen van de bestrating worden de fietsnietjes en verlichtingspalen ook vernieuwd en in een meer hedendaags jasje gestoken. Fietsnietjes worden gegroepeerd tot een cluster in plaats van in een rij achter elkaar geplaatst te worden.



1. Verharding met bijzondere accenten



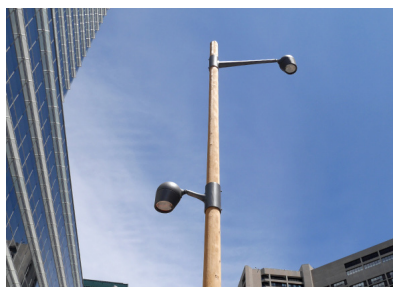
2. Zone voor langsparkeren



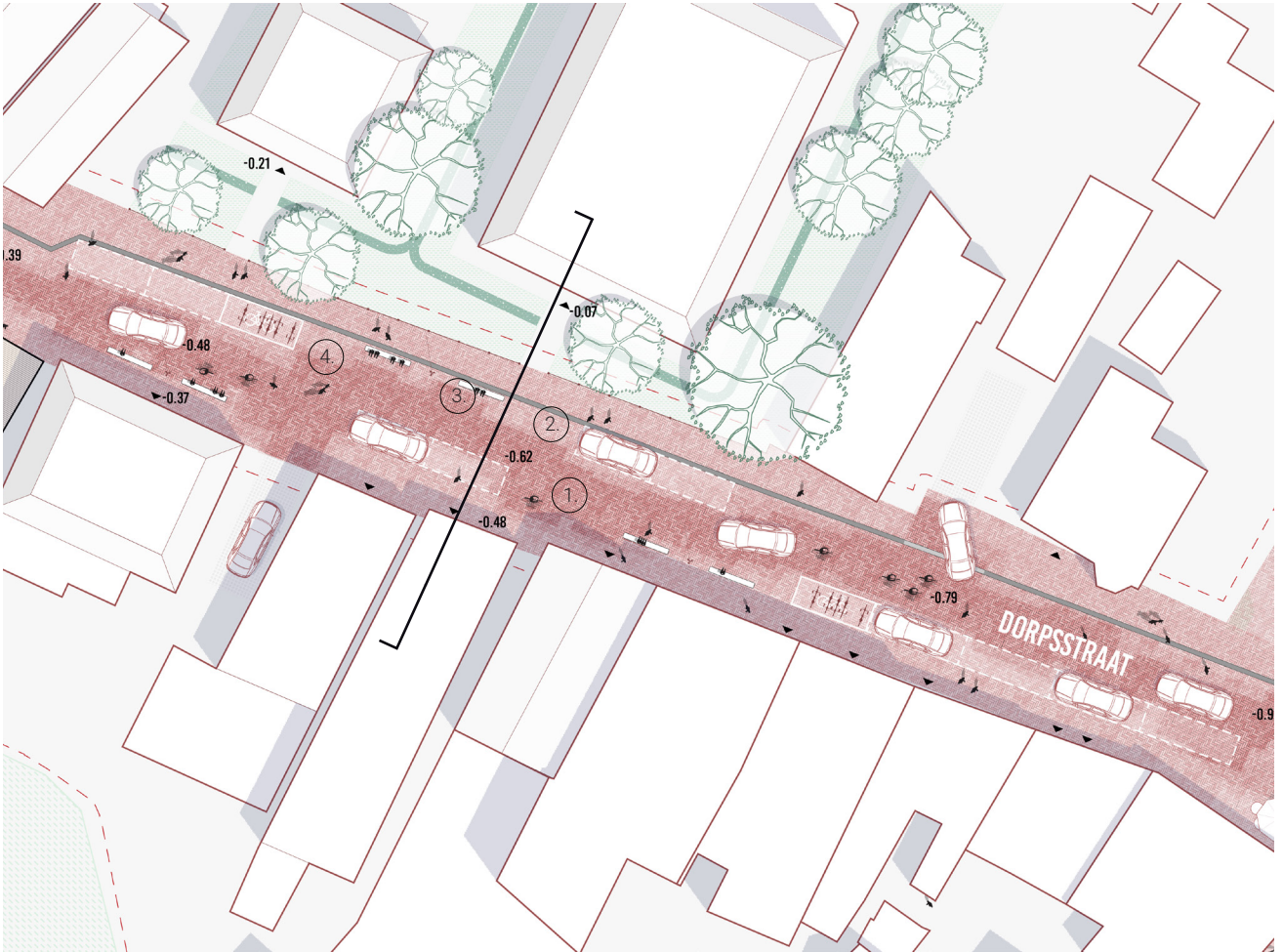
Zitbanken



4. Fietsnietjes



5. Verlichtingsmasten



Zoom van het plan ter hoogte van de Dorpsstraat. De aangeduide cijfers corresponderen met de afbeeldingen op de linker pagina.



TOEKOMSTBEELD: DORPSSTRAAT





ZOOM 4: HAVENTJE

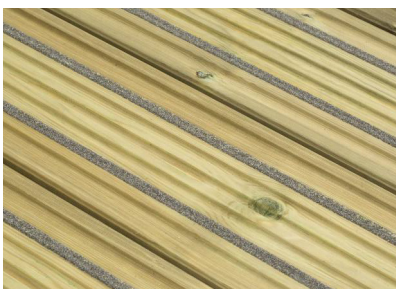
RECREËREN AAN HET WATER

Het Haventje is de plek in het centrumplan waar Ouderkerk aan de Amstel ook werkelijk aan de Amstel ligt. Vandaag de dag ligt er al een fijne boardwalk die bewoners vanaf de Dorpsstraat tot een bijzonder plekje aan het water brengt. Een groepje bomen en fantastische treurwilg creëert er een mooie plek met uitzicht over de bocht van de Amstel.

Die verblijfskwaliteit wensen we door te trekken door een extra vlonder te voorzien tussen de roei- en kanovereniging en de bestaande boardwalk. Aan de 'landzijde', de plek waar wagens geparkeerd staan of waar het gebouw van de supermarkt staat, is er erg weinig ruimte om werkelijk een verschil te maken. Er wordt voor geopteerd om de nieuwe boardwalk binnen de kademuur te leggen, net over het water drijvend. Op deze manier ontstaat er een nog intensere relatie met het water en kan het aantal parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.

De boardwalk ondersteunt ook de wens om de hoek van het supermarktgebouw, grenzend aan de Amstel, te transformeren tot een horeca voorziening. Op deze locatie, zuid-west gericht en geïntendeerd op het water, kan een ontzettend leuke plek ontstaan met hoge verblijfskwaliteit en ontmoetingswaarde.

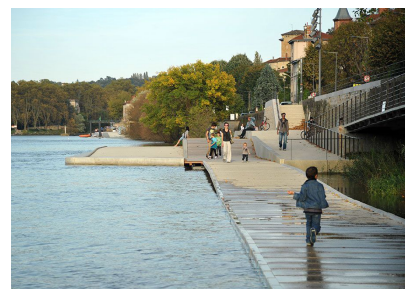
Bovenstaande is een duidelijke wens en daarmee onder voorbehoud. Of dit ruimtelijk scenario een haalbaar en realiseerbaar is zal sterk afhangen van hetgeen gebeurt in het aangrenzende gebouw.



1. Houten dek

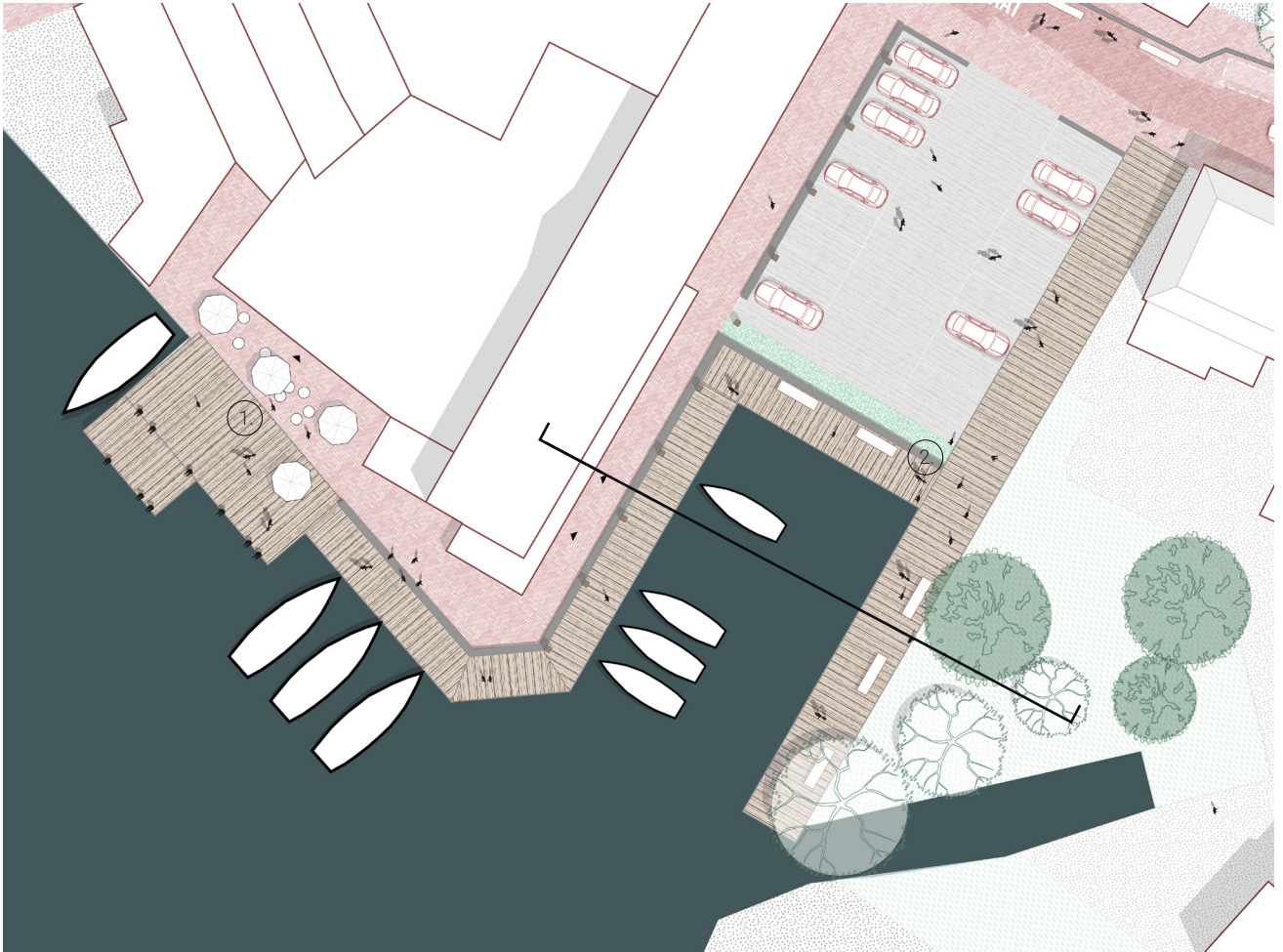


2. Zitelementen

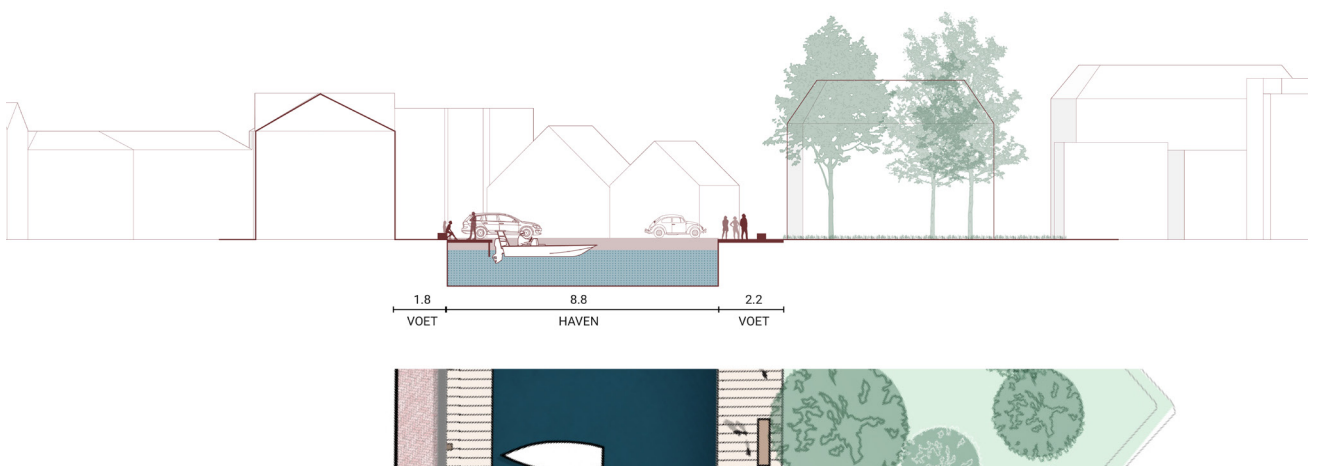


3. Vlonder met relatie tot water

- ▷ Onderstaande ingreep heeft enkel een grote meerwaarde wanneer ook de invulling van het supermarkt gebouw op de kop van het Haventje aangepast kan worden. Publiek domein hangt vaak samen met de programmatie van aangrenzende plinten, en dat is op deze locatie absoluut van toepassing.



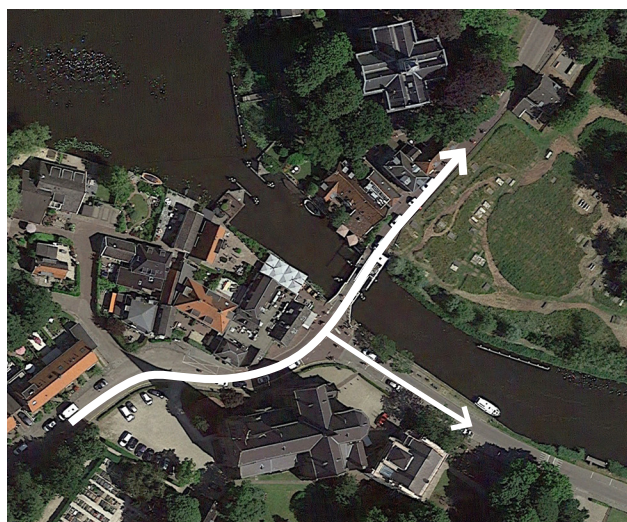
Zoom van het plan ter hoogte van Haventje. De aangeduide cijfers corresponderen met de afbeeldingen op de linker pagina.



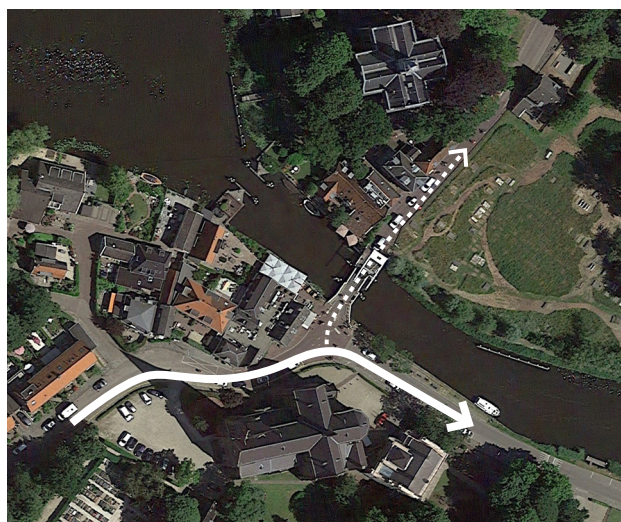
ZOOM 5: KERKBRUG

START VAN DE 'AUTO-TE-GAST'-ZONE

De Kerkbrug is een unieke plek binnen Ouderkerk. Het verbindt beide delen van het dorp over de Bullewijk, en vormt tevens ook de start van het centrumplan. Belangrijk voor het slagen van de auto-te-gast ruimte in het centrum, is dat het doorgaand verkeer op een natuurlijke wijze geleid wordt via de weginfrastructuur die bestemd is voor doorgaand verkeer. Dit betekent dat de Achterdijk niet meer als weg mag doorlopen over de Kerkbrug heen tot in de Kerkstraat, maar dat de Achterdijk moet doorlopen in de Rondehoep Oost. Hierdoor zullen automobilisten bewust moeten afslaan, en de auto-te-gast oprijden, indien zij lokaal hun boodschappen wensen te doen. Door een minimale ingreep wordt zo in de inrichting duidelijk wat de hoofdroutes zijn voor automobilisten.

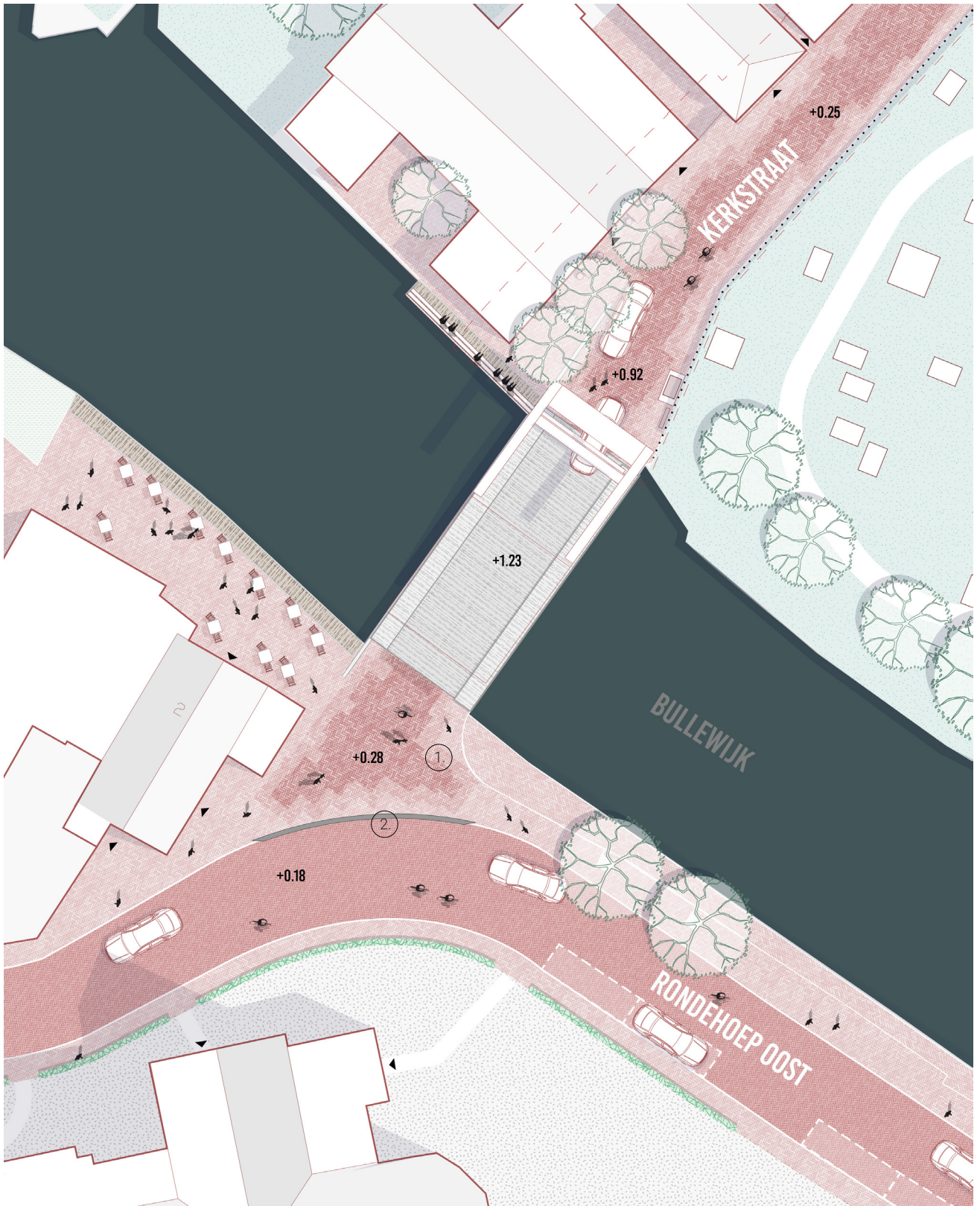


Bestaande conditie



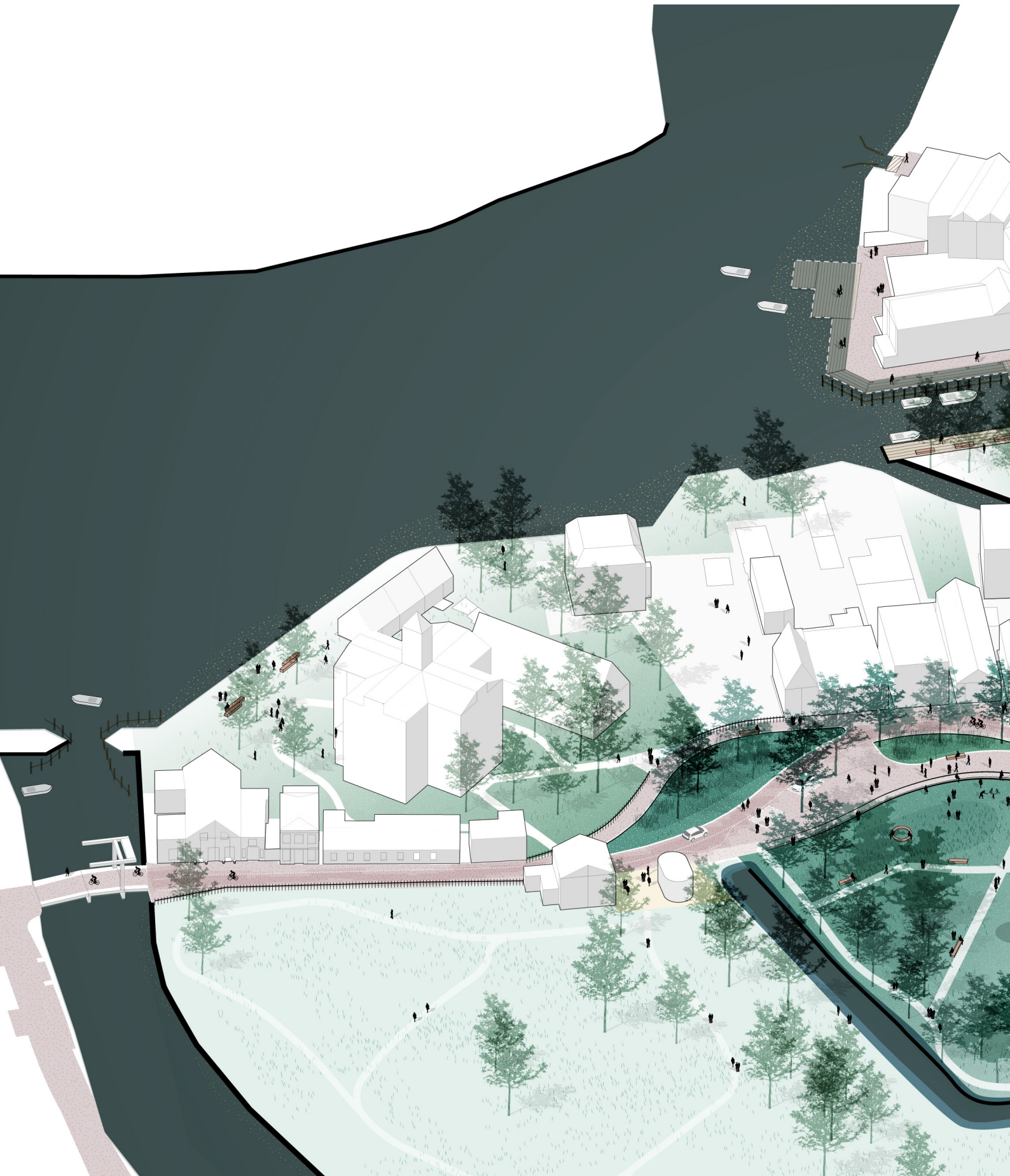
Gewenste conditie

▷ Deze zone ligt gedeeltelijk buiten de formele projectgrens van het Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel. Echter adviseert DELVA om net ook te focussen op de aansluitingen van het Centrumplan, zijnde hoofdzakelijk de Kerkstraat en Dorpsstraat, op het dorpsweefsel in de omgeving. Hoe deze aansluiting gemaakt wordt, zoals in onderstaand voorbeeld, zal een cruciale bijdrage hebben in het bekomen tot een succesvol openbaar domein waar de ruimte gedeeld wordt door meerdere mobiliteitsmodi.



Zoom van het plan ter hoogte van de Kerkbrug. De aangeduide cijfers corresponderen met de afbeeldingen op de linker pagina.

TOEKOMSTIG DORPSHART OUDERKERK AD AMSTEL





5. VARIANT: ONDERZOEK ONTWIKKELING

ONDERZOEK NAAR ONTWIKKELKANSSEN OP MAAT VAN HET DORP

ONTWIKKELING OP MAAT VAN HET DORP

3 HERONTWIKKELINGSLOCATIES

In dit hoofdstuk worden 3 kleine stedenbouwkundige opgaves onderzocht en ontwikkeld voor 3 verschillende locaties. De eerste locatie betreft het Rabobankgebouw, een bestaand kantoorpand uit de jaren '80 dat leegstaat en aan herontwikkeling toe is. Daarnaast zijn er nog twee mogelijke ontwikkelingsopgaves op zowel het Graskeienveld als het Schapenveldje.

- 01. Rabobankgebouw
- 02. Graskeienveld
- 03. Schapenveld

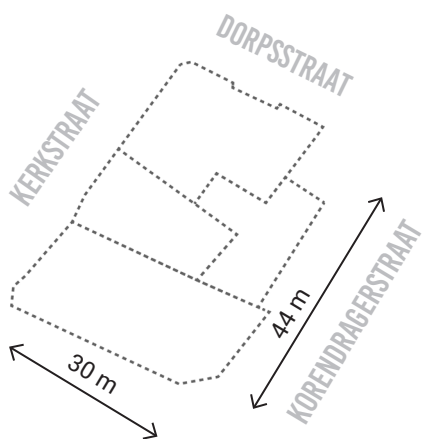


1. RABOBANK

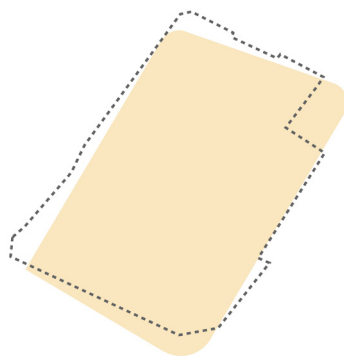
DORPSE KORREL MET KRITIEKE MASSA

Het Rabobankgebouw bevindt zich in het hart van Ouderkerk aan de Amstel op een zeer strategische locatie tussen Dorpsstraat en Kerkstraat. Het gebouw wordt binnen dit schetsontwerp als het ware op een podium gezet. De rode loper loopt als een tapijt om het gebouw heen. Daarmee krijgt het gebouw een extra belang en wordt haar centrale positie in het dorp nog verder kracht bij te zet. De bestaande footprint en perceelsgrens wordt hierbij min of meer gehandhaafd. Aan de hoek tussen de Korendragerstraat en de Dorpsstraat wordt de hap uit het perceel opgevuld en wordt iets meer oppervlakte gegenereerd, terwijl er aan de linkerzijde van het pand extra ruimte gegeven wordt aan de vrij smalle Kerkstraat.

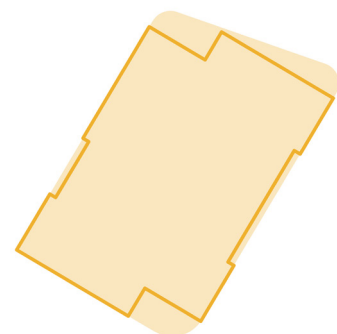
Samen met de privat eigenaar zal de Gemeente moeten toewerken naar een model dat een ruimtelijke meerwaarde biedt voor het dorp en waarbij het dorpse karakter behouden blijft. Er werden een aantal beknopte studies gedaan naar een bepaalde densiteit die binnen de vooropgestelde footprint ontwikkeld kan worden op de Rabobanklocatie.



Plot oppervlakte: 1 255 m²



Nieuwe plot oppervlakte: 1 255 m²

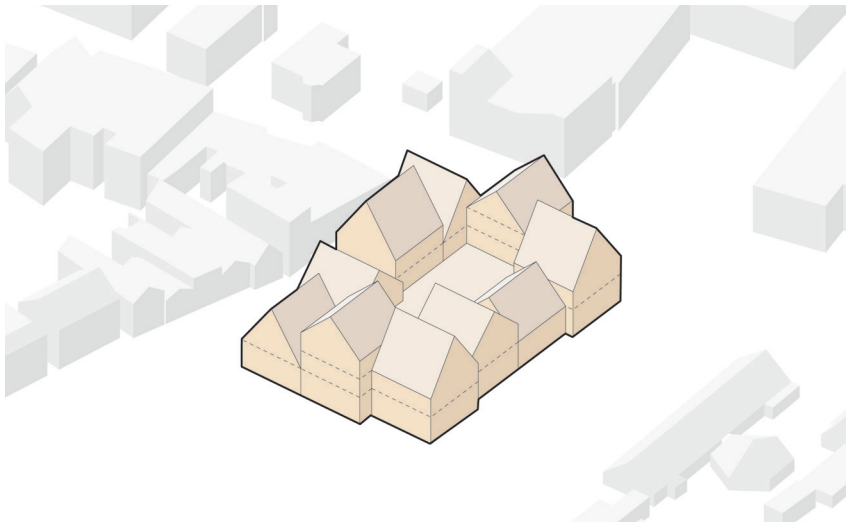


Bebouwde oppervlakte: 1 210 m²

▷ Vanuit ruimtelijk perspectief adviseert DELVA om vanuit het medium dichtheidsscenario te vertrekken. In dit scenario, met een BVO van +- 3,500 m² wordt er een goede balans gevonden tussen voldoende kritieke massa en de dorpse schaal en maat die passend is bij het dorpshart.

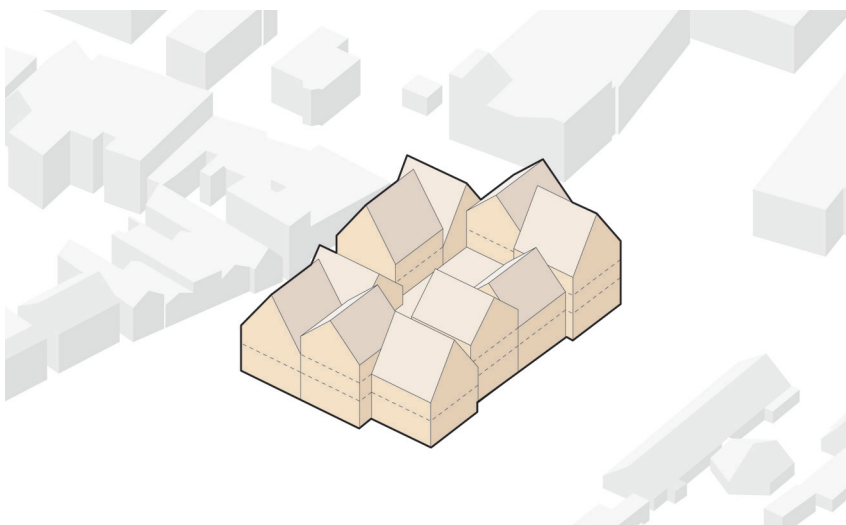
1. LAGE DICHTHEID

+ 3.000 m² BVO
1 tot 3 etages (+ dak)



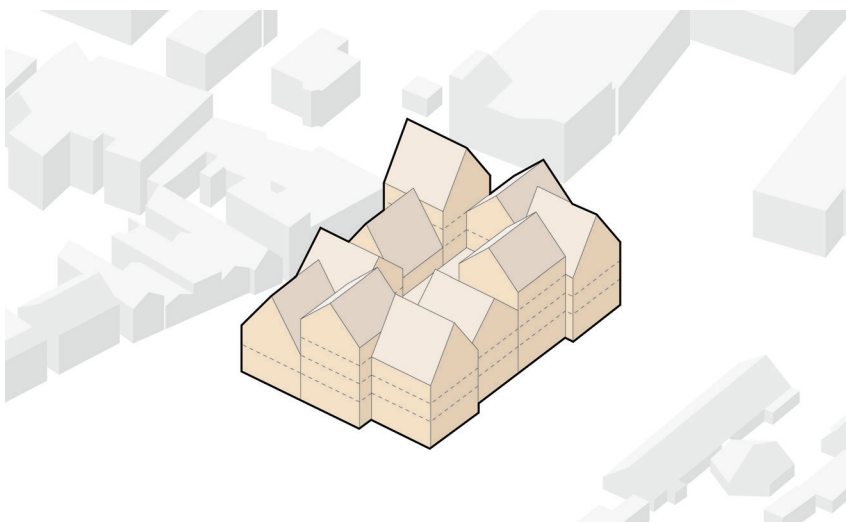
2. MEDIUM DICHTHEID

+ 3.500 m² BVO
2 tot 3 etages (+ dak)



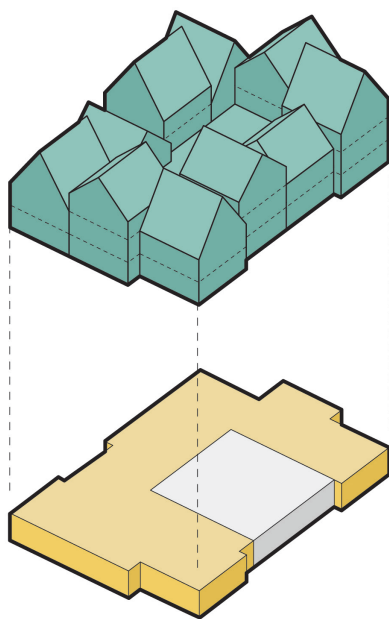
3. HOGE DICHTHEID

+ 4.000 m² BVO
2 tot 4 etages (+ dak)



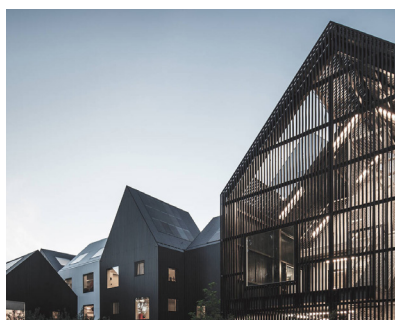
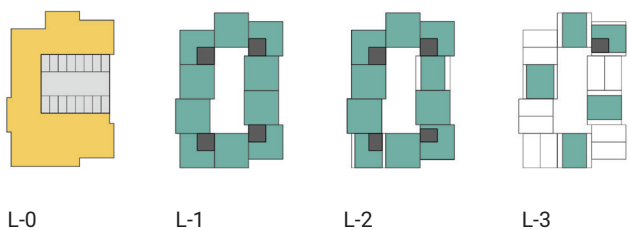
Vandaag de dag is de kwaliteit, programmering en uitstraling van het Rabobankgebouw echter quasi onbestaande. In de herontwikkeling ervan wordt maximaal gezocht naar een dorpse schaal en maat. Er wordt een grotere gebouwcluster gevormd die ontstaat uit een samensmelting van verschillende dorpse woningen en panden, elk met een eigen dakvorm. Op deze manier blijft een kleine schaal behouden.

Er wordt een maximaal levendige plint nagestreefd, met veel ruimte voor horeca en winkelgelegenheden. In de buik van het gebouw, toegankelijk via de Korendragerstraat, wordt ook parkeren voorzien voor de bewoners. Het parkeren gebeurt dus niet ondergronds. Door de ruime vrije hoogte in de plint is er ruimte voor een dubbellaags parkeersysteem, waardoor op beperkte oppervlakte toch een 30-tal auto's kunnen parkeren voor de bewoners die erboven worden in verschillende types van appartementen.



- HORECA / WINKEL: 900 M²
- PARKING: 2X16 PL (300 M²)
- RESIDENTIEEL: 1 800-2 800 M²

- BVO:** 3 500 M²
- PLOT:** 1 210 M²



Woningen met elk een eigen karakter en kap, smelten samen tot één coherente ontwikkeling

DORPSE KORREL

PRIVATE BINNENTUIN

LEVENDIGE PLINTEN

STAAT OP HET PLEIN

ARCHETYPE VAN HET HUIS



▷ DELVA adviseert sterk om de herontwikkeling van het Rabobank gebouw naast de herinrichting van de openbare ruimte als hoge prioriteit te behandelen. Het bestaande gebouw draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het dorpshart. Er wordt geadviseerd om in een akkoord dat bereikt moet worden met de huidige eigenaar ook een selectie van architecten op te nemen die met veel zorg, precisie en kennis een bijzonder woongebouw op dorpse schaal kunnen ontwikkelen.

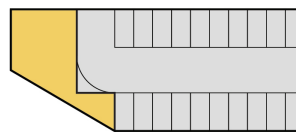
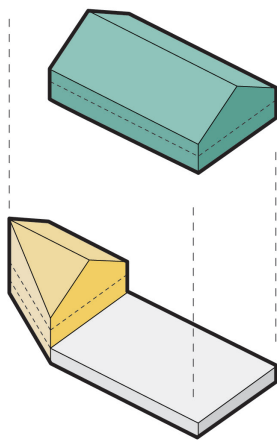
2. GRASKEIENVELD

PARKWONINGEN MET GEMEENSCHAPSFUNCTIE

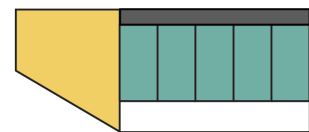
Het Graskeienveld is nooit bebouwd geweest. Cultuurhistorisch gezien moet er dus zeer nauwkeurig omgegaan worden met het eventueel bebouwen van het Graskeienveld. Indien er ontwikkeld wordt op het graskeienveld, wordt voorgesteld dit te doen door een kleinschalig en losstaand woongebouw. Het gebouw treedt daarmee op als een bijzonder element in het landschap, en bewaakt dat dit landschap nooit helemaal volgebouwd wordt, en de relatie tussen dorp - Kerkstraat - landschap voorgoed te niet gedaan wordt.

Een mogelijke invulling zou kunnen bestaan in een slank, langwerpig volume waar aan de voorzijde een maatschappelijk en publiek toegankelijke huiskamer gecreëerd wordt, met hierachter een heel aantal appartementen gericht op de oudere bevolking. Er wordt collectief geleefd, waarbij bewoners van het parkpaviljoen, maar ook dorpsbewoners en verenigingen elkaar kunnen ontmoeten in de huiskamer die uitkijkt over het groene dorpshart richting de Kerkstraat.

● MAATSCHAP:	160-420 M ²
● PARKING:	20 PL (450 M ²)
● RESIDENTIEEL:	1 000 M ²
BVO:	1 610-1 870 M²
PLOT:	565 M²



L-0



L-1&2



Zaphim materiaalgebruik in het landschap met een volume dat zichtlijnen stuurt en kwalitatieve buitenruimte genereert over het landschap

'HUISKAMER VAN OUDERKERK'

COMPACT GEBOUW

HOUTBOUW

STAAT LOS IN HET LANDSCHAP

MAXIMALE RELATIE MET PARK



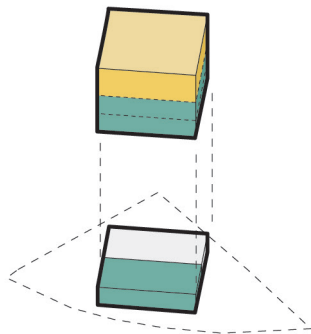
▷ *Het hierboven gepresenteerde woongebouw vormt vanuit ruimtelijk en maatschappelijk perspectief de meest optimale invulling van het Graskeienveld. DELVA adviseert sterk dat wanneer er overgegaan wordt tot de ontwikkeling van woningbouw op het Graskeienveld, er gewerkt wordt met een losstaand volume dat ook een maatschappelijke meerwaarde biedt. Hierbij is het belangrijk om minimaal 10 woningunits te voorzien, zodat er voldoende kritieke massa is om een collectief project op te zetten.*

3. SCHAPENVELD

ENTREE TOT HET DORPSHART

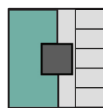
Het Schapenveldje is een zeer klein perceel gelegen aan de Koningin Julianalaan. Door haar oppervlakte zijn er relatief weinig mogelijkheden, maar kan het Schapenveldje wel volop fungeren als mooie entree tot het Dorpshart.

Een uniek geïoriënteerd gebouwtje kan helpen deze entree te markeren en kracht bij te zetten. Er wordt voorgesteld om een gebouwtje met minimale footprint te ontwikkelen waarin 5 appartementen plaats krijgen. De oriëntatie van het gebouw ligt evenwijdig met de perceelsgrens grenzend aan Beth Haim, en staat dus 45° gedraaid tegenover de straat. Op deze manier ontstaat een speels volume dat dorpsbewoners verwelkomt wanneer ze het dorps hart binnenkomen.

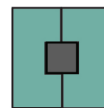


● DAKTERRAS:	170 M ²
● PARKING:	5 PL (70 M ²)
● RESIDENTIEEL:	440 M ²

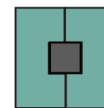
BVO:	510 M ²
PLOT:	650 M ²



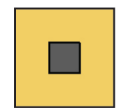
L-0



L-1



L-2



L-3



Een markant gebouw dat zorgvuldig de entree van het dorp markeert

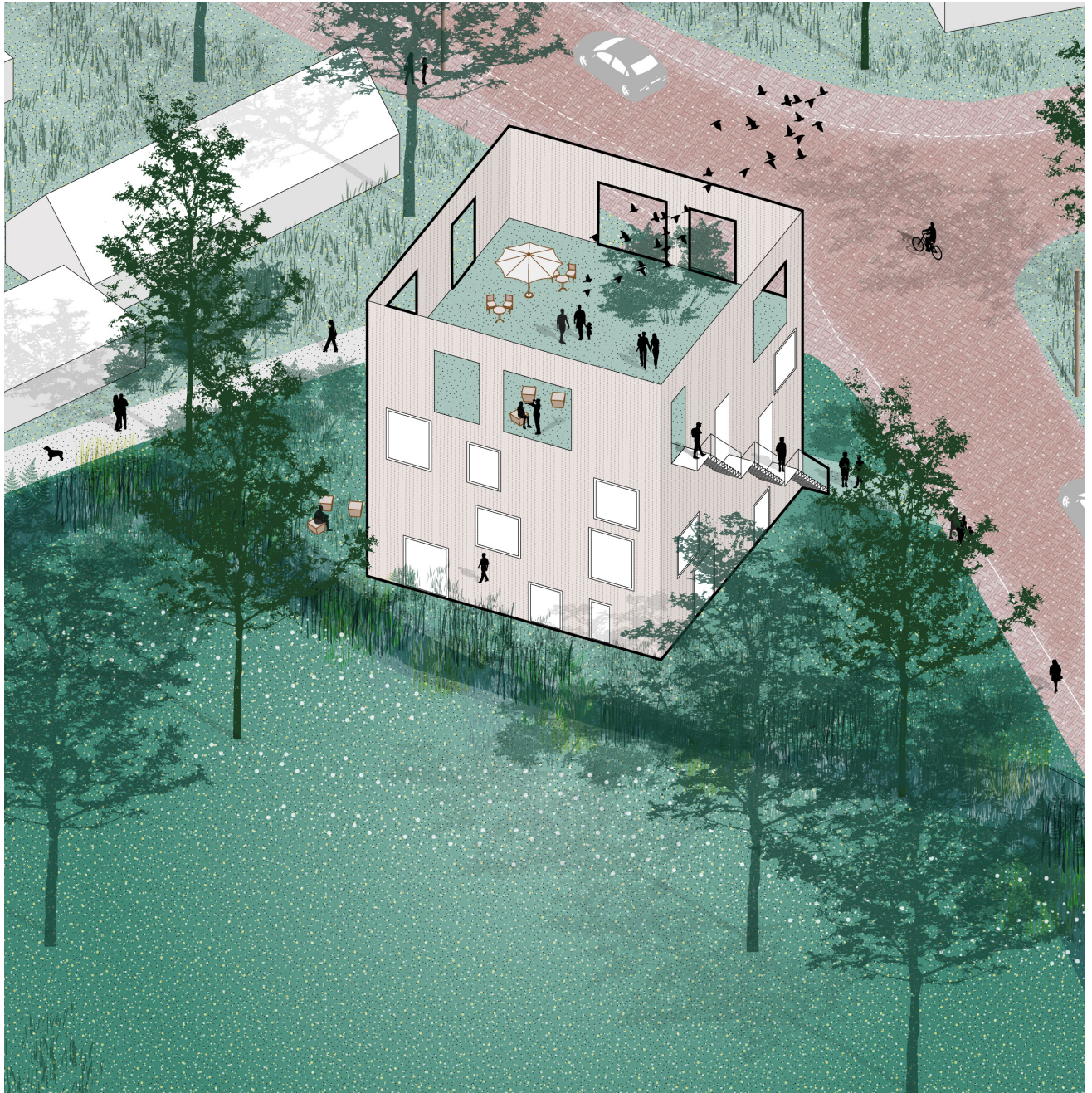
ENTREE TOT HET DORP

COMPACT VOLUME

COLLECTIEF DAKTERRAS

SPEELSE ORIENTATIE

RESPECT VOOR BEGRAAFPLAATS



▷ Volgens DELVA kan het bebouwen van het Schapenveld leiden tot een ruimtelijk kwalitatieve verbetering, mits het met veel zorg en aandacht gebeurt voor de inpassing, zoals het bovenstaande voorstel ook verbeeldt.

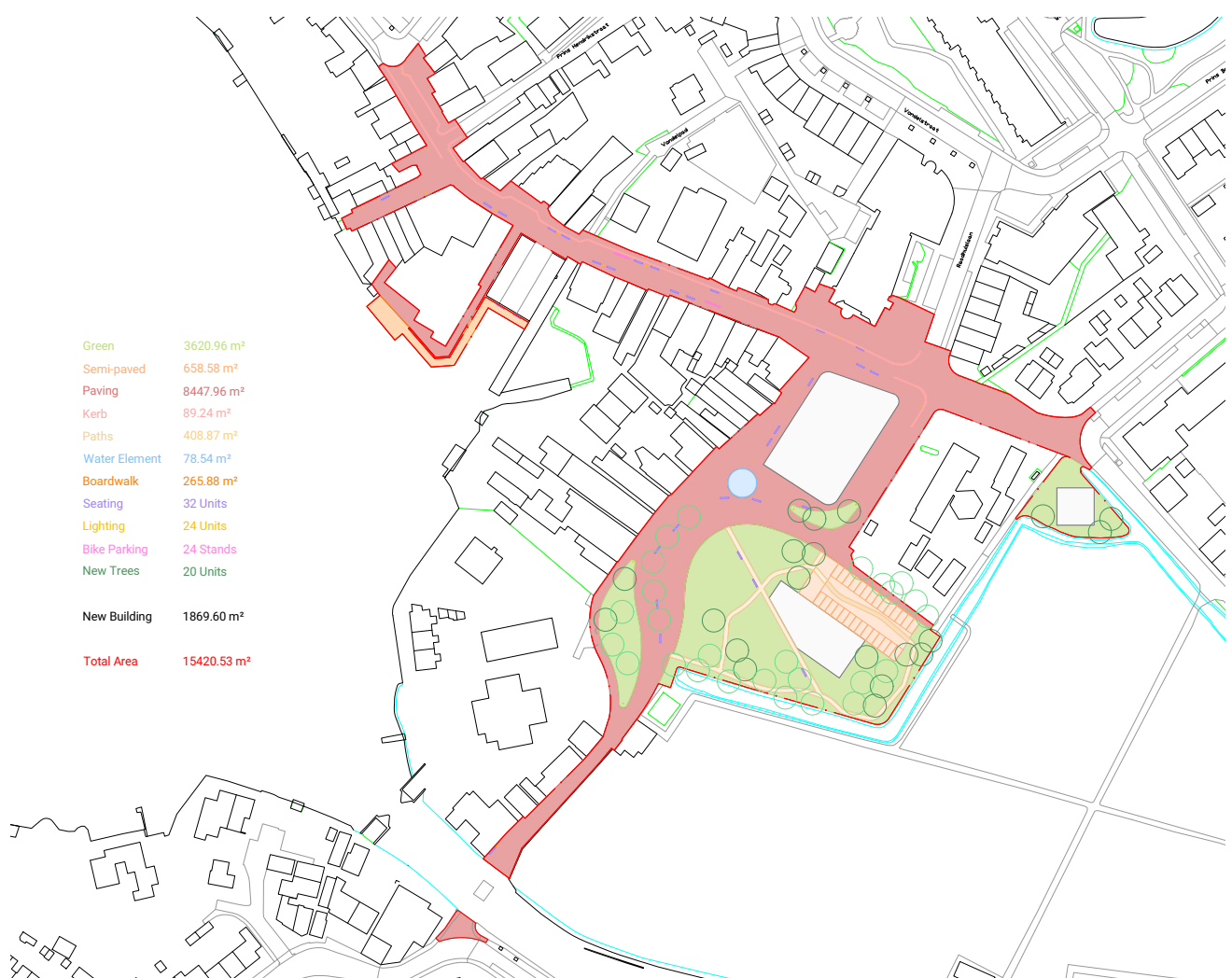
6. CALCULATIE

**KOSTENRAMING OPENBARE RUIMTE +
FINANCIËLE ANALYSE ONTWIKKELVELDEN**

OPPERVLAKTECALCULATIE OPENBARE RUIMTE

CALCULATIE

Onderstaande plantekening betreft een ruwe oppervlaktecalculatie van het voorgestelde schetsontwerp in dit boekwerk. Deze calculatie dient als input voor de kostenraming voor de herinrichting van de openbare ruimte van het centrumplan, die bijgevoegd zit aan dit dossier.





SCENARIO 1:

PLANKAART ZONDER ONTWIKKELING OP GRASKEIEN- OF SCHAPENVELD





SCENARIO 2:

PLANKAART MET ONTWIKKELING OP GRASKEIEN- OF SCHAPENVELD



Contactpersoon: Emiel Swinnen
emiel@delva.la - 0031 6 27 18 68 51

DELVA landscape architecture | urbanism
Hoogte Kadijk 71, 1018BE Amsterdam
Uitbreidingsstraat 390-4, 2600 Antwerpen
info@delva.la - 020 220 90 78

