



Uithoorn
aan
de **Amstel**

Masterplan dorpscentrum 2010-2030

Uithoorn aan de Amstel

Masterplan dorpscentrum 2010-2030

Gemeente Uithoorn





INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 DE VISIE	5	DEEL 2 DE ANALYSE	59
Voorwoord	5	4. Beleidskader	61
1. Inleiding	9	- Groen en openbare ruimte	61
- Opgave	9	- Verkeer en mobiliteit	63
- Plangebied	9	- Programma	64
- Opzet masterplan	9	- Richtlijnen beeldkwaliteit	71
2. De visie	11	- Uitgangspunten aanvullend beleid en onderzoek	75
- Bereikbaarheid en parkeren	11	5. Gebiedsanalyse	79
- Scenario's voorzieningencentrum	11	- Ontstaansgeschiedenis	79
- Visie	17	- Stedenbouwkundige opzet	81
- Uitwerking structuurlijnen	20	- De structuurlijnen	85
- Uitwerking deelgebieden	33	- Deelgebieden	87
3. Proces	55	- Ruimtelijke structuur	91
- Status masterplan	55	- Beeldkwaliteit en identiteit	91
- Communicatie en participatie	55	- Openbare ruimte	93
- Planning en ontwikkelingsstrategie	56	Colofon	94



VOORWOORD

De afgelopen jaren is duidelijk geworden welke grote, positieve gevolgen de omlegging van de N201 heeft voor Uithoorn. Niet alleen gaat de leefbaarheid er met sprongen op vooruit, we krijgen ook prachtige kansen om Uithoorn mooier en gezelliger te maken. Door het verdwijnen van doorgaand verkeer kunnen we van het centrum eindelijk één geheel maken, passend bij de schaal van Uithoorn.

Om dat te bereiken is dit masterplan gemaakt. Het biedt kaders voor gemeente, inwoners, winkeliers en ontwikkelaars bij de ontwikkeling van het centrum. Daarbij hebben we niet alleen gekeken naar het gebied rond de 'oude' N201, maar naar het hele gebied tussen De Schans en de Thamerkerk. Centraal daarin staat de prachtige ligging aan de Amstel met kansen waar we tot nu toe te weinig gebruik van hebben gemaakt. We kiezen voor een divers, gemengd en samenhangend programma waarin de deelgebieden elk een eigen accent krijgen: wonen, winkelen, werken, recreatie, uitgaan en cultuur.

Daarvoor is samenwerking ontzettend belangrijk. De gemeente kan het masterplan niet alleen realiseren en omgekeerd hebben bewoners, winkeliers en ontwikkelaars de gemeente nodig bij het realiseren van plannen. Dat iedereen daarvan doordrongen is, blijkt wel uit de manier waarop het masterplan tot stand is gekomen. Dankzij de inbreng van vele bewoners, buurtbeheer, winkeliers en organisaties ligt er nu een prachtig masterplan waarmee we de komende jaren het centrum van Uithoorn tot een echt centrum kunnen maken.

Dat is echter geen kwestie van een paar jaar. Een dergelijke ontwikkeling vraagt zeker 15 jaar voordat gezegd kan worden dat het klaar is. Als dat al gezegd kan worden, want een centrum is eigenlijk nooit 'af'. Er dienen zich altijd nieuwe ontwikkelingen aan waar vooraf geen rekening mee gehouden is. Dat is niet erg, we hebben nu een masterplan waarmee de koers op hoofdlijnen is bepaald en waar we nieuwe ontwikkelingen aan kunnen toetsen. Want dat is het doel van het masterplan: weten wat we voor ogen hebben met het centrum en duidelijkheid bieden aan mensen die iets in het centrum willen ontwikkelen.

In die periode van 15 jaar wordt het masterplan in deelgebieden uitgewerkt en uitgevoerd. Het centrum is dus niet al die tijd een bouwput. Bij de ontwikkeling van het centrum zorgen we voor zo goed mogelijke bereikbaarheid en zoveel mogelijk gezelligheid.

Voor mij hebben de ontwikkelingen rond de huidige N201 en De Schans prioriteit. Daarom gaan we voortvarend aan de slag om de plannen voor deze gebieden af te ronden. In het gebied rond de huidige N201 kan, na de omlegging, de schop de grond in. Met het gebied van De Schans willen we vooruitlopend daarop al starten. Dat biedt op korte termijn kansen om kwaliteit toe te voegen in het historisch deel van het dorpscentrum. En ook bij die plannen zullen we uiteraard bewoners, buurtbeheer, winkeliers en organisaties nadrukkelijk betrekken. Zodat straks het dorpscentrum 'van' en 'voor' Uithoorn is!

We krijgen maar één keer zo'n uitgelezen kans om een economisch vitaal centrum te maken waar het goed ondernemen, wonen, winkelen en recreëren is. Laten we die kans gezamenlijk grijpen.

Jeroen Verheijen
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling



1 | DE VISIE



N201

Thamerlaan

Oranjepark

Dorpsstraat

Marktplein

Oude Dorp

Schans

Irenebrug

N201

Uithoorn aan de Amstel

Kaag

Winkelcentrum
Amstelplein

Busbaanzone

Thamerweg

Vinckebuurt

Wilhelminakade

The Mix

Thamen aan de
Amstel

Plangebied master-
plan en typoniemen

1 | INLEIDING

Opgave

De provinciale weg N201 is een drukke verkeersader in Uithoorn en splitst het dorpscentrum in twee delen. Dit heeft een negatieve invloed op de levendigheid en vitaliteit van het centrum. Daarom heeft de gemeenteraad in januari 2008 besloten dat er na de omlegging van de N201 geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk is over het huidige tracé. De omlegging komt steeds dichterbij en binnen een paar jaar is de grote stroom doorgaand autoverkeer door Uithoorn verleden tijd. Dan is de overlast verdwenen en liggen er kansen om één vitaal dorpscentrum te maken.

Naast het, in de toekomst, verdwijnen van het doorgaande autoverkeer spelen er diverse ontwikkelingen in het centrum en worden er voor verschillende plekken concrete plannen gemaakt. Hierdoor staat het centrum van Uithoorn grote veranderingen te wachten die veel kansen bieden. De individuele ontwikkelingen missen echter een samenhangend ruimtelijk en functioneel kader op het niveau van het centrum.

Gemeente Uithoorn heeft IMOSS bureau voor stedebouw bv gevraagd om voor het dorpscentrum van Uithoorn gezamenlijk een integraal masterplan op te stellen. Het masterplan biedt het kader voor actuele ontwikkelingen, maar ook voor ontwikkelingen in de toekomst. Het masterplan brengt het vastgestelde beleid samen en werkt het voor het centrum verder uit. Op een integrale wijze vormt het masterplan de richting en het ontwikkelingskader voor de periode tot ongeveer 2030.

De opgave voor het dorpscentrum komt neer op het creëren van een visie op een leefbaar en economisch vitaal dorpscentrum met een prettig openbaar gebied waar het goed toeven is. Met daarin detailhandel en horecavoorzieningen voor de inwoners van Uithoorn en de directe omgeving. Een goed bereikbaar dorpscentrum waarin de auto te gast is in een gebied waar de voetganger op de eerste plaats komt. Deze opgave is de basis geweest voor dit masterplan.

Plangebied

Op hoofdlijnen bevat het plangebied het winkelcentrum Amstelplein en omgeving, de Schans, het Oude Dorp, het Oranjepark en omgeving, de Wilhelminakade, de zone rond de busbaan, de Vinckebuurt en Thamen aan de Amstel. Het plangebied wordt begrensd door de rivier de Amstel, de Kaag en het Amstelplein, de achterzijde van het gemeentehuis, de achterzijde van de bebouwing aan de Thamerlaan en Thamerweg, de rand van het bedrijventerrein rond de Verolmelaan, de T.J. Twijnstralaan, de J.A. van Seumerenlaan en via de Amsteldijk-Noord weer naar de Amstel. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de afbeelding op pagina 8.

Opzet masterplan

Het masterplan verbeeldt op integrale wijze de gewenste toekomst van het dorpscentrum van Uithoorn. In het masterplan wordt samenhang voorgesteld in ambities, opgaven en visies met betrekking tot het dorpscentrum van Uithoorn. Het voegt de uitgangspunten uit verschillende beleidsdocumenten samen en formuleert voor het dorpscentrum een integrale visie en ambitie voor de komende 20 jaar. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van actuele ontwikkelingen en de meest bepalende aspecten uit de beschikbare beleidsstukken.

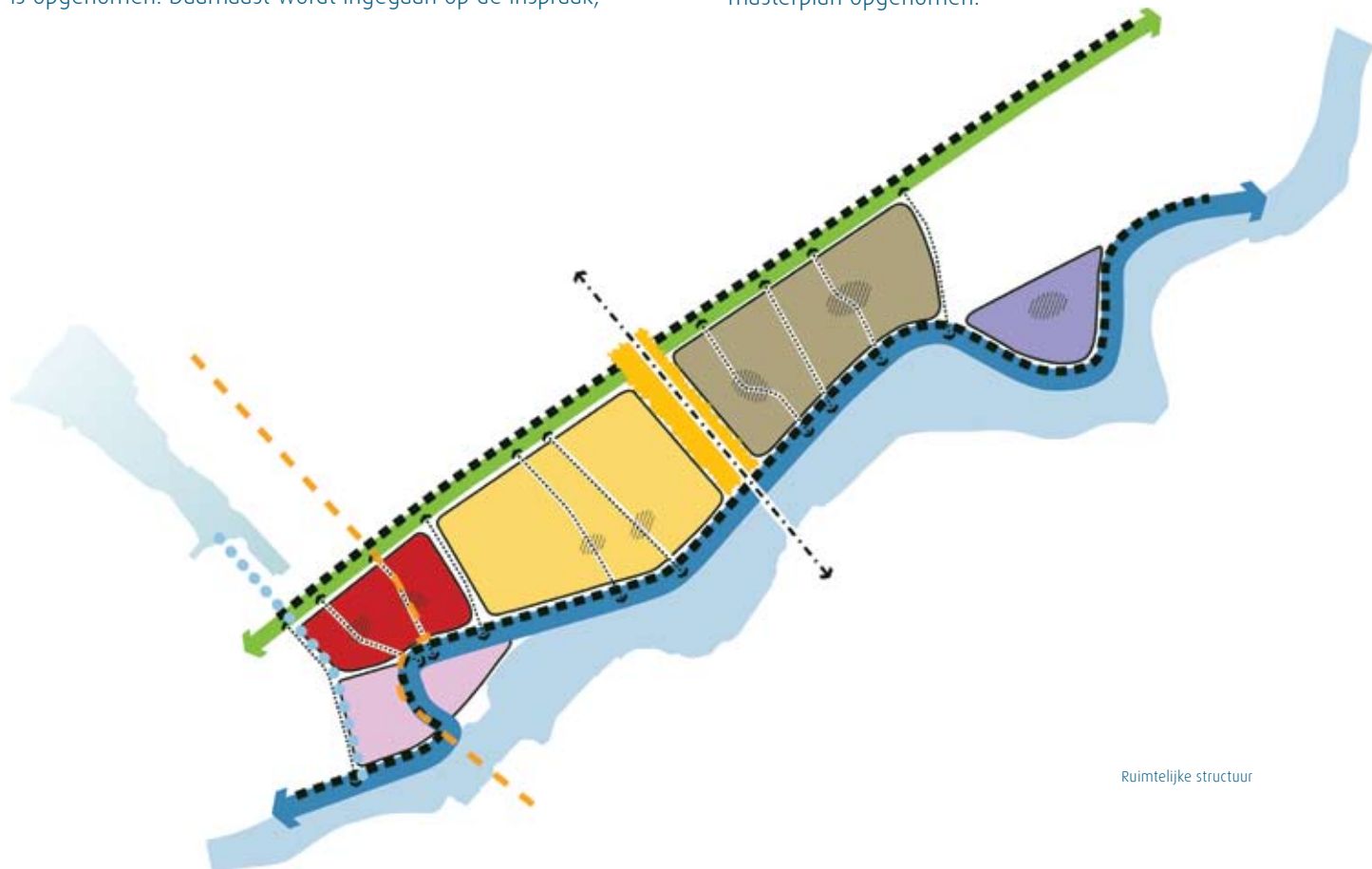
In hoofdstuk 3 wordt het plangebied ruimtelijk en functioneel in kaart gebracht met onderwerpen als historische groei, ruimtelijke samenhang, beeldkwaliteit, groen en functies.

Het masterplan fungeert als gemeenschappelijk vertrekpunt voor de ingrepen in het centrum en is voor alle betrokken partijen het instrument om de kwaliteit van de deelgebieden en de onderlinge samenhang te bewaken. Het masterplan benoemt de essentiële elementen voor de verdere uitwerking in ontwikkelingsgebieden en projecten. Daarbij vormt de gebiedsanalyse een stevige basis. In hoofdstuk 4 worden verschillende thema's zoals stedenbouw, programma, groen en verkeer met elkaar verweven. Het plan is op een integrale manier verbeeld in een visiekaart. Zowel de structuur als de

deelgebieden worden beschreven waarbij voor de deelgebieden en de mogelijke projecten daarbinnen randvoorwaarden worden geformuleerd.

De haalbaarheid speelt een belangrijke rol binnen het masterplan. Naast meer samenhang en kwaliteit voor het dorpscentrum Uithoorn ligt de meerwaarde van het masterplan ook in het verkrijgen van overzicht in de kosten, opbrengsten en de mogelijkheden tot verevening van de diverse ontwikkelingen. Het masterplan vormt daarmee het toetsingskader voor de huidige en toekomstige deelplannen en -projecten in het centrum van Uithoorn. Het masterplan wordt in hoofdstuk 5 afgesloten met de beschrijving van het proces rond het masterplan, waarbij de status en planning voor het vervolg van het masterplan is opgenomen. Daarnaast wordt ingegaan op de inspraak,

communicatie, planning en ontwikkelingsstrategie van de visie. Verschillende beleidsnotities hebben als input gediend voor dit masterplan. Deze beleidsnotities zijn al door de raad vastgesteld. Deze – merendeel algemene – beleidsnotities zijn bestudeerd op wat deze specifiek inhouden voor het plangebied. Deze vertalingen liggen ten grondslag aan sommige aannames en keuzes in het masterplan. Volledigheidshalve zijn deze vertalingen weergegeven in deel twee van dit masterplan. Een tweede grondslag van het masterplan is de analyse van het plangebied. Uit deze analyse volgen zes structuurlijnen en vijf deelgebieden. De structuurlijnen en deelgebieden samen vormen de ruimtelijke structuur, de ruimtelijke basis, voor het masterplan. Voor de leesbaarheid van de visie in het masterplan is ook de analyse van het gebied in deel twee van dit masterplan opgenomen.



2 | DE VISIE

De ruimtelijke structuur uit hoofdstuk drie vormt de basis voor de visie op het centrum. Hiermee wordt de ambitie voor een langere periode gebaseerd op voor Uithoorn waardevolle elementen. Binnen de visie wordt aan deze ruimtelijke structuur de functionaliteit toegevoegd. Dit laat zich vooral vertalen in de bereikbaarheid van het centrum voor auto's, het openbaar vervoer, fietsers en voetgangers en het programma van het centrum.

Bereikbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid van het centrum is een belangrijk thema bij de omlegging van de N201. Zonder een goede bereikbaarheid kan er geen goed functionerend dorpscentrum worden ontwikkeld. Het meeste verkeer zal hiermee niet uit de noordwestelijke of zuidoostelijke richting komen, maar meer verspreid over heel Uithoorn, waarbij de Amsterdamseweg een belangrijke nieuwe entree van het centrum vormt. De oriëntatie vanuit het benaderen van het centrum verdraait hiermee 90 graden en sluit aan op de historische hoofdrichting van het centrum.



Zoals genoemd verloopt de bereikbaarheid van het centrum via de Amsterdamseweg, het afgevaardeerde huidige tracé van N201, de Laan van Meerwijk en de te handhaven Prinses Irenebrug. Bij het kruispunt van de Laan van Meerwijk, Thamerlaan en het huidige tracé N201 kan een rotonde komen om het verkeer goed over het centrum te verdelen en de doorstroming van het verkeer te regelen. De rotonde bij Prinses Ireneaan kan hiermee mogelijk vervallen. Een en ander is afhankelijk van de exacte entree(s) van de parkeergarage(s).

Hoe het verkeer van de Amsterdamseweg naar de nieuwe rotonde komt wordt onderzocht. Belangrijk is dat voordat de N201 in gebruik wordt genomen de bereikbaarheid van het centrum is geregeld.

In de huidige situatie kennen de parkeerdekken in het Amstelplein een kleine overcapaciteit. Ook rondom het winkelcentrum zijn veel parkeerplaatsen. Bij ontwikkelingen in het centrum en het opwaarderen van de openbare ruimte is parkeren een belangrijk aandachtspunt. Eventuele nieuwe parkeerterreinen en parkeergarages voor bezoekers van het centrum zullen direct vanaf de hoofdontsluiting langs het centrum bereikbaar gemaakt moeten worden of via bestaande entrees van de huidige parkeervoorzieningen.

Omdat gekozen is voor het handhaven van de Prinses Irenebrug als oeververbinding, bestaat de mogelijkheid om vanaf de zijde van Amstelhoek een entree te maken van een nieuw te ontwikkelen parkeergarage onder het huidige tracé van de N201.

Bij de bereikbaarheid van het centrum wordt in het masterplan speciale aandacht besteed aan de veiligheid van voetgangers en fietsers. Waar mogelijk worden langs de hoofdwegen vrij liggende fietspaden voorgesteld. Het doorgaande fietsverkeer moet daarbij uit het verblijfsgebied van het centrum geweerd worden. De doorgaande fietsroute wordt om het centrum geleid.

Scenario's voorzieningencentrum

De kans om de twee helften van het dorp met elkaar te verbinden heeft vooral een positieve invloed op de detailhandel in Uithoorn. Er ontstaat een meer aaneengesloten gebied wat een voorwaarde is voor een goed functionerend centrum. Naast de versterking tussen winkels onderling bestaat er ook interactie tussen winkels en andere centrumvoorzieningen. Ook een fysiek aantrekkelijker centrum heeft een positief effect op het functioneren van de voorzieningen. Dit betekent dat naast een sterke detailhandelscluster, met het uitgebreide Amstelplein voor de grotere winkels en de Dorpsstraat (en

Wilhelminakade) voor de kleinere speciaalzaken, het centrum verschillende voorzieningenprogramma's kent die leiden tot een levendig en aantrekkelijk centrum. Ook de andere voorzieningen functioneren op het schaalniveau van Uithoorn beter als je goede combinaties maakt. Deze combinatie noemen we in het masterplan voorzieningencusters.

Om een goed functionerend centrum te maken moet een reëel beeld geschetst worden van de mogelijkheden en beperking binnen Uithoorn. Dit betekent dat het centrum maar een beperkte omvang aan voorzieningen kan bevatten die aansluitend op elkaar geïmponeerd moeten zijn.

In het centrum krijgt het detailhandelcluster een centrale plek en worden de voorzieningen geconcentreerd aan de Centrumlijn, de lijn tussen het gemeentehuis, via de Dorpsstraat, Marktplein en Wilhelminakade naar de halte in de Busbaanzone. Belangrijk daarbij is dat de trekkers op de juiste plekken liggen. De wegen dwars op de Centrumlijn vormen het uitloopgebied.

De positie van het detailhandelcluster op de plek van het Amstelplein en de Dorpsstraat lijkt een vanzelfsprekende keuze. De ruimte bij het huidige tracé van de N201 biedt mogelijkheden de winkelstructuur te versterken. Naast de detailhandel lijkt ook de horeca een logische plek te krijgen aan het Marktplein en de Wilhelminakade. Hierbij wordt ingezet op een versterkende werking van de uit te breiden waterrecreatie. Het uitbreiden van de hoeveelheid aanlegplaatsen van de passantenhaven kan een sterke impuls betekenen voor het gebruik van de Wilhelminakade en daarmee de levendigheid. Dit kan een directe uitstraling hebben op de horeca en de rest van het voorzieningencentrum.

Rondom de halte in de Busbaanzone is er aanleiding voor het mogelijk maken van kleinschalige dienstverlening. Naast de goede bereikbaarheid via het HOV ligt dit gebied dicht bij de nieuwe entree van het centrum, de Amsterdamseweg. Samen met de representatieve ligging aan de Amstel en bij het winkelcentrum maakt het deze plek ook geschikt voor de zakelijke dienstverlening.

De vanzelfsprekendheid van de hierboven genoemde positie van de drie voorzieningencusters leggen de basis voor de voorzieningestructuur in het centrum en sluit aan op de huidige positionering van de voorzieningen. De visie op het voorzieningenprogramma en het succes van een goed functionerend centrum is de onderlinge relatie. In het hierboven geschetste beeld is de afstand tussen het dienstverleningscluster bij de Busbaanzone en het recreatiecluster bij het Marktplein te groot om een onderlinge meerwaarde te creëren. Om deze onderlinge beïnvloeding wel te creëren is een passende programmatische impuls nodig aan de Wilhelminakade. Deze plek aan de Amstel kent een enorme representativiteit en kan een bijdrage leveren aan het idee 'Uithoorn aan de Amstel'.

Voor deze programmatische impuls zijn verschillende programma's te bedenken die een bijdrage leveren aan het tweeledige doel, maar hebben elk voor- en nadelen. De volgende vier programmatische scenario's geven een mogelijke invulling van deze gewenste programmatische impuls:



Scenario 1: Amstelfront

In dit scenario worden zo veel mogelijk voorzieningenclusters gekoppeld aan de Amstel. Hierbij krijgt het centrum een totale oriëntatie op de Amstel. Zo vormt de omgeving van de Schans de basis voor een cultuurcluster en wordt voorgesteld om het bestuurscluster met het gemeentehuis tussen het recreatiecluster en het dienstverleningscluster te positioneren. Dit scenario kent de volgende voor- en nadelen:

Voordelen:

- 'Uithoorn aan de Amstel' (alle programmaclusters (behalve detailhandel) aan de Amstel).
- Gemeentehuis als 'levendig' programma;
- Winkels geconcentreerd.
- Water Zijdelmeer-Amstel kan deels worden doorgetrokken, maar wordt daarmee nog geen functioneel water.

Nadelen:

- Het centrum keert zich met de rug naar het Thamerlint.
- Er is geen behoefte aan het verplaatsen van het gemeentehuis.
- Bestuurscluster niet direct meerwaarde voor horeca en watersport.



Scenario 2: Centrumlijn

In dit scenario vormt de huidige routing in het centrum de basis voor de voorzieningenstructuur en wordt langs die route versterkt. Aan de Wilhelminakade komt tussen het recreatiecluster (horeca en waterrecreatie) en het dienstverleningscluster een programmatische impuls met een cultuurcluster. Dit scenario kent de volgende voor- en nadelen:

Voordelen:

- Centrumvoorzieningen geconcentreerd langs een lijn, beweging langs een lijn, sterke uitwisseling.
- Oriëntatie op Amstel met nieuwe impuls: cultuurcluster.
- Winkels geconcentreerd.

Nadelen:

- Een bibliotheek is een erg dun programma. Een cultuurcluster is enkel mogelijk als het cluster een breed cultuurprogramma krijgt.
- Schans en Oude Dorp als 'rustig' uitloopgebied, met bijvoorbeeld de uitbreiding van het hotel, de brouwerij, ateliers voor sieraden, antiquair, galeries, een kerkelijk centrum, museum, winkel voor streekproducten, etc., en daarmee niet onderdeel van de hoofdvoorzieningen structuur. Dit kan ook een kwaliteit zijn!
- Lange (winkel)route en geen alternatieve winkelrondjes.



Scenario 3: Concentratie

Dit scenario gaat uit van een verdere clustering van de voorzieningen en ziet de Wilhelminakade als uitloopgebied. Alle voorzieningen worden geclusterd rond detailhandelcluster. Langs de Wilhelminakade wordt het recreatiecluster met de horeca en de waterrecreatie opgerekt tot aan het dienstverleningscluster. Dit scenario kent de volgende voor- en nadelen:

Voordelen:

- Alle voorzieningen op korte loopafstand van elkaar.
- Mogelijkheden voor alternatieve winkelrondjes.
- Plein kan echt middelpunt vormen waar cultuurcluster aan grenst.
- Winkels geconcentreerd.

Nadelen:

- Watersport en horeca is ook beperkt in omvang en daarmee langs Wilhelminakade toch weer leegloop, Voorzieningenstructuur krijgt de vorm van één grote 'bol' met een 'staart'.
- Uithoorn trekt zich, programmatisch, terug van de Amstel.
- Er is geen directe interactie tussen cultuur en horeca.



Scenario 4: Detailhandeltrekker

Het programmatische gat tussen het recreatiecluster (horeca en waterrecreatie) en dienstverleningscluster kan ook opgevuld worden met een detailhandeltrekker. Dit zal het winkelgebied meer langs de Wilhelminakade trekken. Dit scenario kent de volgende voor- en nadelen:

Voordelen:

- Een trekker kan een goede loop bevorderen.
- Een goede loop betekent een impuls voor horeca.
- Hiermee ontstaat een oriëntatie van 'winkelcentrum' op de Amstel.
- Eventueel mogelijkheden van cultuur in combinatie met Schanskerk.

Nadelen:

- Detailhandel wordt gescheiden (deel bezoekers laat zich er niet door trekken) en daarmee verliest het hele centrum aantrekkingskracht en is er een minder sterk hoofdcluster met winkels.
- Oude Dorp als 'rustig' uitloopgebied en daarmee geen onderdeel van de hoofdvoorzieningenstructuur. Dit kan ook een kwaliteit zijn!
- Lange (winkel)route en geen alternatieve winkelrondjes.

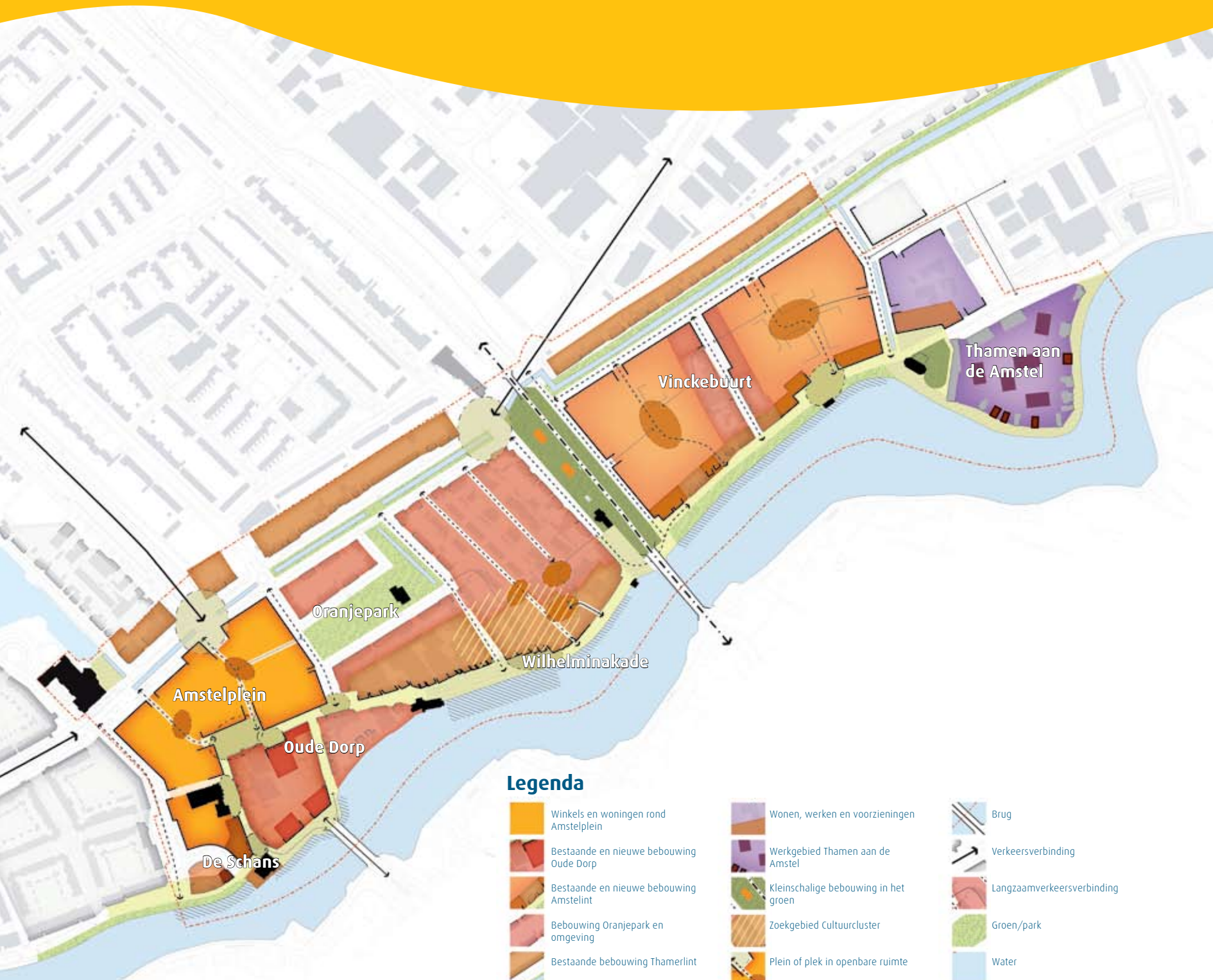


Binnen het masterplan wordt voorgesteld een programmatische impuls te doen aan de Wilhelminakade die een versterking oplevert voor de aangrenzende voorzieningclusters en niet ten koste gaat van de kwaliteiten van overige clusters en daarmee de aantrekkingskracht van het gehele centrum. Hiermee wordt voorgesteld vast te houden aan de ontwikkeling van het voorzieningencentrum rond de Centrumlijn en te kiezen voor dat scenario. In het masterplan wordt ingezet op een cultuurcluster aan de Amstel waarmee Uithoorn een publiek gezicht kan maken naar de Amstel en daarmee de potentie van de ligging kan uitbuiten. De Schans en het Oude Dorp blijven een rustig uitloopgebied met ruimte voor de uitbreiding van het hotel, de brouwerij, ateliers voor sieraden, antiquair, galleries, een kerkelijk centrum, museum, winkel

voor streekproducten, etc., maar ook een sterke impuls in verblijfskwaliteit door het vrijkomen van het huidige tracé van de N201. De invulling van het cultuurcluster is een belangrijke opgave. Voorgesteld wordt om zo veel mogelijk aan cultuur gerelateerde functies in het cluster samen te brengen. Dit geeft het cluster niet alleen de gewenste omvang en aantrekkingskracht, maar biedt ook kansen voor de onderlinge beïnvloeding van de verschillende cultuurfuncties en het aangrenzende recreatiecluster met de horeca. Het cluster kan mogelijk 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.



Zicht op Wilhelminakade vanaf de Prinses Irenebrug



Plankaart masterplan

Legenda

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

Visie

Uithoorn als gemeente op de grens van stedelijke leefmilieus en het Groene Hart kent diezelfde opdeling in de wijken. Het centrum ligt daartussen als schakel en bevat van beide identiteiten elementen. De landschappelijke verankering ligt direct voor de deur. De Amstel biedt een directe verbinding met het Groene Hart, maar ook met de stad. Daarnaast is de Amstel van grote betekenis voor de sfeer in en aantrekkingskracht van het centrum en kan het een grote impuls geven aan de recreatiewaarde. Uithoorn als uitvalsbasis voor tochten door het Groene Hart.

In de visie voor het centrum vormen de historische ontwikkelingen een wezenlijk onderdeel van de structuur voor de toekomst. Hierbij wordt op een duurzame wijze continuïteit in beleving gewaarborgd. Binnen deze structuur is ruimte voor de onvoorspelbare toekomst en ruimte voor vernieuwing. Hierbij is ruimte voor het toevoegen van nieuwe woonvormen en het differentiëren in woonvormen.

De visie voor het centrum van Uithoorn is gestoeld op het aanbrengen van ruimtelijke en functionele samenhang en continuïteit. Hierbinnen is ruimte voor de eigen identiteit van deelgebieden, maar wordt juist gezocht naar een betere aansluiting van de deelgebieden op elkaar, zodat het centrum van Uithoorn als geheel ook een herkenbare identiteit krijgt. Functioneel ligt er een duidelijke concentratie van de centrumvoorzieningen tussen het Amstelplein en de Busbaan. De omgeving van de Vinckebuurt en Thamen aan de Amstel sluiten qua ruimtelijke structuur hier vanzelfsprekend op aan.

Voor een goed functionerend en levendig centrum is de bereikbaarheid van groot belang. Niet alleen voor de bewoners van het centrum en de bezoekers uit Uithoorn, maar ook voor de bezoekers uit de directe omgeving zoals Amstelhoek. Naast doorgaande routes richting het centrum is de bereikbaarheid van parkeerplekken van groot belang. Het centrum zelf is vooral een gebied voor de voetganger waar de auto te gast is. In het centrum wordt aangesloten op het huidige karakter met dwarsverbindingen tussen het Amstellint en het Thamerlint, de

aaneenrijging van pleinen en plekken en informele doorsteken daartussen. Het centrum wordt voornamelijk ingericht als verblijfsgebied, een aangename plek om te winkelen, te recreëren, te wonen en te werken, met een hoogwaardige inrichting. Hierin krijgt kunst een eigen plek.

Het bereiken van deze kwaliteiten vraagt om grote ingrepen in het centrum. Niet alleen nieuwbouw en vernieuwingsprojecten gaan bijdragen aan de gewenste kwaliteit en identiteit, ook de buitenruimte verdient de nodige kwaliteitsimpulsen. Bij het invulling geven aan de ambities voor het centrum dient er een continue afstemming te zijn tussen de architectuur, de functie en de openbare ruimte. Dit binnen de gewenste sfeer en identiteit van het centrum van Uithoorn.

De huidige waarden in het centrum zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitskader. Aansluitend hierop is in de toekomst sterke sturing op kwaliteit van de architectuur een voorwaarde. Niet alleen in stijlkeuze, maar ook de ontwerpen van de bebouwing zelf. Een duurzame ontwikkeling van het centrum vraagt om een continu bewustzijn van de benodigde kwaliteitsimpulsen.

Openbare ruimte

Bij de openbare ruimte is het van belang dat de gemeente zo nu en dan de gehele openbare ruimte letterlijk en figuurlijk schoon veegt. Op een integrale manier moet dan gekeken worden naar het ruimtelijke beeld en de kwaliteit van de openbare ruimte als totaal.

Zo is ook het centrum van Uithoorn dringend toe aan een dergelijke opruimactie. Het masterplan voorziet daarom in een heldere visie op de openbare ruimte en biedt tal van handvatten waar een toekomstige herinrichting van de openbare ruimte op kan worden gebaseerd.

De aanpak van de openbare ruimte kent volgens het masterplan drie stappen:

1. Algehele opschoning

Zoals hier boven omschreven is het gehele plangebied toe



Huidige structuur
openbare ruimte

aan een algehele opschoneactie. Een methode om te bepalen welke elementen in het ruimtelijk beeld detoneren is een foto-analyse, zoals op pagina 92 (als voorbeeld) is opgenomen.

2. Herkenbaar maken ruimtelijke structuurlijnen

Wanneer de openbare ruimte is opgeschoond kunnen bij de herinrichting bewust keuzes gemaakt worden ten aanzien van de sfeer, beeldkwaliteit en herkenbaarheid. Daarmee kunnen de verschillende ruimtelijke structuurlijnen herkenbaar gemaakt worden.

De referentiebeelden, inrichtingsprincipes en fotocollage op pagina's 21 en 22 geven bijvoorbeeld aan hoe de structuurlijn van het Amstellint in de openbare ruimte herkenbaar gemaakt kan worden.

3. Faciliteren praktische noodzakelijkheden

Bij de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied zullen veel praktische zaken ingepast moeten worden. Denk aan parkeerplaatsen, rijbanen, verkeersremmende maatregelen en (ondergrondse) afvalcontainer. Bij de uiteindelijke ontwerpkeu-

zes is het van belang dat afwegingen worden gemaakt in het licht van de visie uit het masterplan.

Zichtlijnen

Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is het erg belangrijk dat rekening wordt gehouden met kenmerkende zichtlijnen. Met name het zicht op de Amstel en de beeldbepalende elementen zijn van wezenlijk belang voor de positionering en identiteit van Uithoorn. Bij de plaatsing van elementen in de openbare ruimte zal iedere keer de afweging gemaakt moeten worden of het element een voor Uithoorn wezenlijk uitzicht blokkeert. Indien dit het geval is moet gekeken worden of er alternatieve locaties voor het element denkbaar zijn. Uitzicht belemmerende elementen zijn bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, hoog opgaand groen, parkeerplaatsen en (tijdelijke) verkoopwagens.

Groen

Groen is van wezenlijk belang voor de beleving van de openbare ruimte en draagt bij aan de landschappelijke verankering van



Visie structuur
openbare ruimte

het centrum. Groen geeft sfeer en intimiteit. Bovendien biedt openbaar groen de ruimte aan tal van functies die de beleving van de openbare ruimte versterken. Denk hierbij aan speelplekken, zitten aan de waterkant en flaneren onder een bomendak.

Binnen het masterplan Uithoorn wordt voornamelijk ingezet op bomen zonder hoog opgaande onderbeplanting. Dit om wel de voordelen van het groen te hebben (sfeer, identiteit) en niet de nadelen (sociale onveiligheid, onderhoud). Een bijkomend voordeel van deze benadering is dat het groen in de straten niet de eerder genoemde zichtlijnen blokkeert.

Materialisatie en duurzaamheid

Het masterplan zet in op duurzaamheid op alle niveaus. Dit begint bij het vraagstuk welke functie op welke plaats het best tot zijn recht komt en voor de lange termijn een optimale situatie bereikt kan worden. Op een lager detailniveau, op het niveau van de inrichting van de openbare ruimte, kan dit duurzaamheidsprincipe vertaald worden naar onder meer materiaalkeuzes. Het masterplan stelt voor heldere keuzes te maken ten

aanzien van de inzet van hoogwaardige (en daarmee meestal duurder) materialen. Er wordt voorgesteld om op de plekken die essentieel zijn voor de ruimtelijke beleving van het dorpscentrum maximaal in te zetten op kwaliteit. Dit zijn de plekken die deel uitmaken van de structuurlijnen en de ruimtelijke structuur van het centrum van Uithoorn. Op die manier worden financiële middelen ingezet op die plekken waar dat voor de belevingswaarde het meeste oplevert.

Voor de ruimtelijke structuurdragers, zoals eerder omschreven in dit masterplan, wordt ingezet op hoogwaardige, natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers en natuursteen. De gebieden daarbuiten kunnen een inrichting krijgen waarbij gebruik gemaakt wordt van hoogwaardige, maar duurzame materialen zoals kwalitatief hoogwaardig beton.

Een aangenaam centrumgebied laat zich kenmerken door een aaneenschakeling van kleine pleinen en plekken. Deze afwisseling zit in de historische structuur van Uithoorn en wordt in het masterplan verder voortgezet.

Uitwerking structuurlijnen

De opbouw van het masterplan neemt de huidige structuur als drager voor de toekomst. De structuurlijnen staan niet als zelfstandige ruimtelijke elementen op zichzelf, maar maken deel uit van het samenspel tussen de lijnen en de deelgebieden. Bij het Amstellint, het Thamerlint en de Busbaanzone vallen de structuurlijn en het bijbehorende deelgebied zelfs samen. Deze worden in deze paragraaf besproken.

De relatie tussen de structuurlijnen en de deelgebieden komt tot uitdrukking in de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Hierbij wordt in het centrum onderscheid gemaakt tussen de dorpsse elementen waar tuinen de overgang vormen en de meer dorpscentrum elementen waar de openbare ruimte tot aan de gevel loopt. Een heldere overgang is van groot belang voor de beleving van de continuïteit van de openbare ruimte.

Naast de uitgebreide aandacht voor de inrichting van de buitenruimte zijn ook de gevels van grote invloed op de beleving van het centrum. In het masterplan worden veel referentiebeelden gebruikt die als basis dienen voor de gewenste beeldkwaliteit. Als uitwerking van het masterplan is het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor het centrum van groot belang. Op basis hiervan moet vervolgens het betreffende hoofdstuk in de Welstandsnota worden aangepast. De grote verscheidenheid, die kenmerkend is voor het centrum, vraagt om een gedetailleerde beschrijving van onder andere de gewenste kapvormen, omgang met balkons, entrees, indeling gevel en materiaalgebruik.

De beschrijving van het masterplan begint bij het uitwerken van de structuurlijnen, waarbij de hierboven genoemde aspecten per lijn worden verbeeld.



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 Amstellint start in het centrum bij de plek waar de Kaag bij de Amstel komt. Een paar huizen leiden de kenmerkende lintbebouwing van het Amstellint in. Naar de monumenten aan de Schans toe moet deze structuur versterkt worden en bestaat de gevel uit afwisselende individueel beleefbare panden. De sfeer van deze panden moet aansluiten op de historische monumenten aan de Schans. Voor het hotel en restaurant Het Rechthuis komt een bijzondere en rustige plek waar de eventuele fietsroute vanaf Amstelhoek en de wandelroute langs de Amstel op de Schans samenkomen. De plek vormt de entree van het Oude Dorp en daarmee het centrumgebied. Een plek om in de luwte even uit te rusten van het bezoek aan het centrum of te genieten van de sfeer van de Schans. Op dit deel van de Schans loopt het Amstellint samen met de structuurlijn Stelling

van Amsterdam. Voor de Schanskerk vormt op dit stuk een verbreding in het profiel een bijzondere plek. Aan het einde van de Schans ligt richting de Dorpsstraat op de plek van het huidige tracé van de N201 een nieuw plein met daaromheen winkels met daarboven woningen. Dit plein ligt precies op de kruising van de drie structuurlijnen het Amstellint, de Stelling van Amsterdam en de Centrumlijn. Naast het huidige pand waar een drogist is gevestigd ligt op het huidige tracé van de N201 de bebouwingswand terug. Hierdoor ontstaat er aan het plein een aparte plek die de woningen boven de daar aanwezige drogist voldoende uitzicht geven en aan het centrum een bijzondere plek toevoegt. Voor de ruimtelijke beleving van het plein is het belangrijk om goede wanden te maken door nieuwe bebouwing toe te voegen of bestaande bebouwing te vervangen. Het plein vormt het centrum van het detailhandelcluster en is geschikt voor vele activiteiten zoals optredens of een markt.

Het Amstellint volgend door de Dorpsstraat zijn er bij de Prinses Irenelaan en Blomstraat kleine plekken aan het lint met bomen als verbijzondering die gekoesterd moeten worden. Bij het Marktpllein vormen de oude dokterswoning en het voormalige gemeentehuis bijzondere gebouwen waarbij gestreefd wordt naar het versterken van de relatie tussen de openbare



Terrassen aan het water

ruimte en de gebouwen. Het bijzondere van het oude gemeentehuis is de plek op de overgang van het land naar het water. Het gebouw leent zich op deze plek uitstekend voor een functie die gekoppeld is aan de waterrecreatie. De Wilhelminakade vormt een levendige boulevard waar de horeca en de waterrecreatie elkaar in de zomermaanden versterken. Om dit beeld te bereiken zal dit gebied autoluw gemaakt moeten worden. Dit 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. Daarnaast worden er ook plekken voorgesteld om naar het water toe te gaan om te vissen of uit te waaien. Hierbij kan gedacht worden aan drijvende steigers met een mogelijkheid om daarbij te zwemmen of op de steigers het houden van voorstellingen of gewoon lekker uit te waaien. Belangrijk bij het inrichten van de kade en het plaatsen van aanlegplaatsen is dat het water van de Amstel nog wel vanaf de kade ervaren kan worden. De kade moet daarnaast ook voorzieningen bevatten voor de waterrecreatie zoals douches en toiletten. Binnen de historische context van het centrum mag de gedachte aan ruimte voor de bruine vloot niet ontbreken.



Montage inrichting Amstelkade

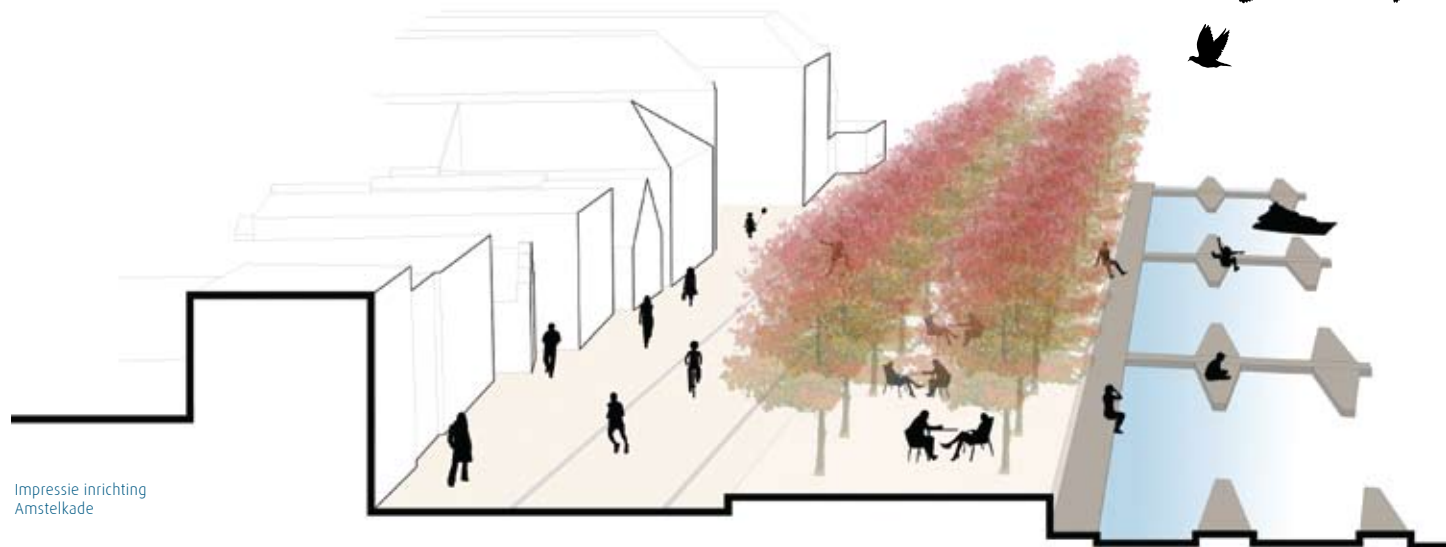
Verder richting het noordoosten worden de aanlegplaatsen geïntensiveerd. Op dit deel van de Wilhelminakade wordt een programmatische impuls voorgesteld met een cultuurcluster. Dit cluster vormt een eigen gezicht aan de Amstel en draagt bij aan de versterking van onder ander de horeca. Het cultuurcluster mag als icoon in de bebouwingwand 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.

De Amstelboulevard wordt tot aan de Busbaanzone doorgetrokken als hoogwaardig verblijfsgebied waar de auto te gast is. Restaurant Hertog Jan op het water vormt hier een verbijzondering aan de oever. De Busbaanzone komt hier samen bij het Amstellint. Hier liggen kansen voor een verbetering van de verblijfskwaliteit tussen 't Oude Spoorhuis en de Amstel en het toevoegen van recreatief programma.

Onder de busbaan door wordt langs de Amstel ingezet op een meer landelijke benadering van de oever. Het masterplan

stelt voor de parkzone sterker te betrekken bij de nieuw te realiseren bebouwingwand van het Amstellint. De parkzone kan daarbij spannender gemaakt worden door kleinschalig programma toe te voegen. De nieuwe bebouwingwand maakt wezenlijk deel uit van het zicht op Uithoorn van de Amstel. De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de aanwezige bebouwing en qua sfeer aansluiten op de bebouwing aan de Wilhelminakade. Het industriële verleden van dit deel van het centrum scheidt wel ruimte voor een grotere korrel in het bebouwingslint. Dit kan richting het bedrijventerrein versterkt worden en kan er een grotere interactie ontstaan tussen de Amstellint en het woonveld.

De Thamerkerk vormt een waardige beëindiging van de Amstelpromenade. Hierbij is de zelfstandige zichtbaarheid van hoofdvolume een belangrijk uitgangspunt. De Thamerkerk krijgt in het masterplan een eigen plek omzoomd door bebouwing die deel uitmaakt van het Amstellint. Het Amstellint zelf wordt doorgezet voorbij de Thamerkerk langs de Amstel. Bij het woon-werkgebied Thamen-aan-de-Amstel krijgt het bebouwingslint een meer landelijke uitstraling door een groene oever en een meer open lintbebouwing met zicht op het binnengebied.



Impressie inrichting
Amstelkade

Relatie bebouwing en openbare ruimte

Bij de bijzondere gebouwen en plekken is het belangrijk om de relatie tussen de openbare ruimte en het gebouw te versterken. De bestrating in de openbare ruimte loopt door tot aan de gevel. Waar aanleiding is tot de verbijzondering van de openbare ruimte is het gewenst dit te koppelen aan de gevel. Bijvoorbeeld entreeplateaus voor de deuren van de winkels en woningen.

Programma

Het Amstellint kent een grote verscheidenheid in programma. Bij de Schans een menging van wonen, horeca en ambachtelijke functies als een brouwerij en mogelijk een notariskantoor. Dit deel vormt een uitloopgebied van het winkelcentrum. Bij het Amstelplein en de Dorpsstraat bepalen winkels het beeld.



Bij het Marktplaatsplein 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 continue beeld te creëren. Een beeld van afwisseling, maar wel binnen een bepaalde bandbreedte. Met een historisch karakter, maar met ruimte voor vernieuwing. Deze afwisseling staat in het Beeldkwaliteitskader beschreven en moet meer gedetailleerd vastgelegd worden in een beeldkwaliteitsplan voor het centrum. Hierbij zal vooral nadruk gelegd moeten worden op de individuele kwaliteit van de panden binnen een kwaliteitskader en een streng gevel- en reclamebeleid.

Openbare ruimte

Het Amstellint is één van de belangrijkste recreatieve routes van Uithoorn. Het lopen langs het water, het flaneren onder de bomen van het marktplein maakt 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 eerder omschreven 'schoonmaakactie' van de openbare ruimte is in dit gebied méér dan noodzakelijk. Er wordt voorgesteld om bij de herinrichting hoogwaardige natuurlijke materialen toe te passen die passen bij de authentieke sfeer van een historisch dorp. Denk hierbij aan gebakken klinkers en natuurstenen elementen.

Het beeld van het Amstellint wordt verder gekenmerkt door de overall aanwezige aanlegplaatsen voor boten. Het contact tussen land en water wordt over de gehele lengte van de oever 'benut'. Met name langs de Wilhelminakade en nabij het oude gemeentehuis leidt dit tot een concentratie en dus een toename van het aantal aanlegplaatsen. Deze krijgen veelal de vorm van steigers die dwars op de oever geplaatst zijn. Hierdoor wordt de beschikbare oeverlengte maximaal benut ten behoeve van een groot aantal aanlegplaatsen.

De terrassen bevinden zich op de kade. De bestaande betonrand die in de huidige situatie de kademuur ontsiert, wordt opgenomen in een verhoging van een deel van de kade, zodat het uitzicht vanaf de terrassen over het water maximaal wordt benut.



Thamerlint

Ruimtelijke structuur

Het Thamerlint verbeeldt de landschappelijke structuurlijn als onderdeel van de landschappelijke onderlegger waaraan het centrum van Uithoorn is ontstaan. Het vormt de grens van de bovenlanden aan de Amstel naar de lager gelegen polders. Binnen het masterplan wordt voorgesteld het landschappelijke karakter te versterken en meer zichtbaar te maken. De singel die in de huidige situatie beeldbepalend is voor de Thamerlaan en Bernhardlaan maakt deel uit van het watersysteem van Uithoorn dat deels verborgen ligt in duikers. De ambitie is om dit systeem zichtbaar te maken en deel te laten uitmaken van de ruimtelijke kwaliteit van de structuurlijn.

De opbouw van het Thamerlint met centrumbebouwing, dorpse bebouwing naar meer landelijke uitstraling moet behouden blijven. Bij ontwikkeling aan de noordwestzijde van de Laan van Meerwijk wordt voorgesteld het groen rond het Zijdelmeer tot aan de Laan van Meerwijk door te trekken. Het plein op de kop van het Zijdelmeer vormt een belangrijke ruimtelijke schakel tussen het Zijdelmeer en het centrum. Dit plein valt nu weg in de ruimte van het Amstelplein en kent een zeer rommelige inrichting. Voor de pleinbeleving wordt in het masterplan voorgesteld om aan de zijde van het Amstel-

plein een bebouwingswand te realiseren om de kleinschaligheid van de plek te benadrukken.

In de Thamerlaan en Bernhardlaan ligt de nadruk op de tweezijdigheid van het wegprofiel. Deze komt tot uitdrukking in de lintbebouwing aan de Thamerlaan en de herkenbaarheid van verschillende deelgebieden aan de Bernhardlaan.

In het hele Thamerlint zijn de panden over het algemeen individueel herkenbaar. De continuïteit in het lint zit vooral in de inrichting van de openbare ruimte met het water als constante factor.

Bij de busbaan gaat de landschappelijke lijn onder de busbaan door. Op deze plek komt de Amsterdamseweg als doorgaande route op het Thamerlint. Het aangelegde viaduct is voornamelijk gericht op deze functionele verbinding. Op deze plek moet bij de herinrichting aandacht worden besteed aan de ruimtelijke relatie tussen de Thamerlaan en de Thamerweg. Het water kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Bij de Thamerweg wordt voorgesteld om de waterstructuur hier zichtbaar te maken. De uitstraling van het water heeft hier een meer landelijk karakter en verloopt van singel naar landelijke waterloop.

Relatie bebouwing en openbare ruimte

De landschappelijke betekenis en het dorpse karakter van het Thamerlint komt tot uitdrukking in de voortuinen bij de woningen. Deze dragen bij aan de groene kwaliteit van het Thamerlint.

Als door ontwikkelingen het groen rondom het Zijdelmeer doorgetrokken wordt tot aan de Laan van Meerwijk komen eventuele nieuwe gebouwen in het groen te staan, maar dienen ook het plein op de kop van het Zijdelmeer als stenige ruimtelijke schakel te versterken.

Programma

De bebouwing langs het Thamerlint bestaat voornamelijk uit woningbouw. Bij het centrum kan ingezet worden op het

versterken van het bestuurscentrum door het toevoegen van daaraan gerelateerde functies.

Op de plek van het huidige plein bij het winkelcentrum is ruimte voor dienstverlening of woonzorgzone.

Beeldkwaliteit bebouwing

Behoud van het karakter van de huidige lintbebouwing. De korrelgrootte, kapvormen en kaprichting en materiaalgebruik zijn daarbij bepalend voor de sfeer.

Bij ontwikkelingen bebouwing aan noordwestzijde van de

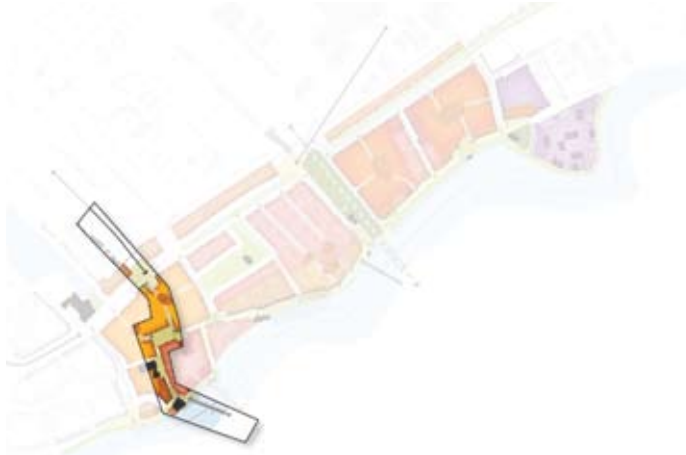
Laan van Meerwijk qua sfeer meer passend maken bij nieuwe centrumbebouwing en de Thamerlaan.

Openbare ruimte

De kracht van het Thamerlint zit in de continuïteit van het water. De watergang vormt de ruggengraat van een landschappelijk vormgegeven singel die een relatie legt tussen het centrum van het dorp en een landelijke buitengebied. Voor de rest is het Thamerlint sober en functioneel ingericht, passend bij de woonbuurten die deze ruimtelijke structuurlijn omringen.



Impressie entree centrum



Stelling van Amsterdam

Ruimtelijke structuur

In het masterplan wordt voorgesteld de Stelling van Amsterdam als cultuurhistorische lijn zo goed mogelijk als ruimtelijke structuur weer zichtbaar en herkenbaar te maken. Dit betekent vooral dat er een doorgaande ruimtelijke structuur blijft tussen de kruising van de Laan van Meerwijk, Thamerlaan en de huidige N201 in de richting van de Dorpsstraat en de Schans. De structuurlijn maakt ter hoogte van het nieuw aan te leggen plein een bajonetbeweging en loopt vervolgens via de Schans richting het hotel en restaurant Het Rechthuis.

Bij de kruising van de Laan van Meerwijk, Thamerlaan en de huidige N201 wordt voor de goede doorstroming van het verkeer voorgesteld een rotonde aan te leggen. Vanaf dit punt is het dorpscentrum duidelijk herkenbaar.

Relatie bebouwing en openbare ruimte

Waar de Stelling van Amsterdam door het centrum loopt ligt voornamelijk een concentratie van voorzieningen. Het gebied is een hoogwaardig winkel- en verblijfs-



gebied waar de bebouwing direct grenst aan de openbare ruimte.

Programma

De functies langs de route sluiten aan op de winkels rondom het nieuwe plein. De Schans functioneert als uitloopgebied en bevat naast horeca ook ambachtelijke en centrum ondersteunende functies. Hierbij kan gedacht worden aan een kerkelijk centrum, een klein museum of notariskantoor.

Beeldkwaliteit bebouwing

Voorgesteld wordt een meer historische uitstraling zonder daarmee historiserend te zijn. Individuele beleving van panden aansluitend op de bebouwing van het Amstellint. Ondanks de scheiding van beneden winkels en daarboven woningen moeten de panden als individueel geheel herkenbaar zijn. De aaneenschakeling van de bebouwing heeft een sterke wandvorming tot gevolg. Voorwaarden daarbij zijn dat er voldoende afwisseling is in de ruimtelijke beleving en er bijzondere plekken gecreëerd worden. De schaal en korrel van de bebouwing zijn groter dan die van de bebouwing aan de Dorpsstraat of Wilhelminakade. De structuurlijn maakt deel uit van het nieuwe dorpscentrum met een daarbij passende schaal.

Openbare ruimte

Grote delen van de Stelling van Amsterdam zijn openbaar toegankelijk en vormen een belangrijk verblijfsgebied voor de voetganger en fietser. De historische betekenis van deze structuurlijn kan tot uitdrukking worden gebracht door middel van een passende inrichting van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan authentieke natuurlijke materialen en straatmeubilair dat past in de historische context. Ook is het denkbaar dat de historische betekenis van de Stelling van Amsterdam leesbaar wordt gemaakt op informatieborden die langs de route geplaatst worden.



Waterverbinding Amstel-Zijdelmeer

Ruimtelijke structuur

Door de bouw en behoud van het gemeentehuis is het herstellen van de waterverbinding tussen de Amstel en het Zijdelmeer niet meer mogelijk. Ook de bebouwing bij de Amstel aan de Schans maakt een hedendaagse waterstructuur niet mogelijk. Het nieuwe water zou zonder sluis geen betekenis hebben en daarmee een doodlopende sloot worden.

Om de oude waterverbinding wel betekenis te geven wordt voorgesteld de lijn vanaf de Amstel naar het Zijdelmeer open te houden via het Amstelplein en de Kaag zonder bochten en te grote knikken. Deze straat vormt de grens tussen het centrum en Meerwijk.

Relatie bebouwing en openbare ruimte

Aan de zijde van het centrum staan de woningen aan de straat. Aan de zijde van Meerwijk zijn voortuinen kenmerkend voor de identiteit van de wijk.

Programma

Rondom de Kaag wordt vooral ingezet op wonen. Als uitloop van het winkelcentrum is er aan de zijde van de Laan van Meerwijk ruimte voor dienstverlening.

Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing van het centrum maakt deel uit van de algehele beeldkwaliteit van het centrum waar de verticale geleding en individuele beleving van panden belangrijk is.

Aan de zijde van Meerwijk sluit de bebouwing aan op de woonblokkenstructuur waarbij eenheid per bouwblok wordt nagestreefd.

Openbare ruimte

Het masterplan gaat er van uit dat het Amstelplein en de Kaag nadrukkelijk worden meegenomen in de herinrichting van de openbare ruimte van het centrum. Hierdoor wordt het hele centrumgebied, inclusief deze gebieden één geheel. Wellicht is het mogelijk om in de bestrating of op een andere manier te verwijzen naar de vroegere waterloop en de sluis. Indien mogelijk zullen er bomen in de openbare ruimte worden opgenomen om de groene ervaring van dit gebied te versterken.





Busbaanzone

Ruimtelijke structuur

De verhoogde busbaan vormt een ruimtelijke barrière. De groene taluds geven het een vriendelijke uitstraling die versterkt moet worden. De Busbaanzone kan gezien worden als een parkzone met heldere wanden en een hoge verblijfskwaliteit. Doordat het doorgaande verkeer van de Amsterdamseweg onder de busbaan doorgaat kunnen de Stationsstraat en de Petrus Steenkampweg woonstraten worden met verblijfskwaliteit.

Aan de noordwestzijde vormt de Amsterdamseweg de nieuwe noordelijke entree van het centrum. Rondom het viaduct wordt een aangenaam entreegebied gemaakt waarbij de groene sfeer van de Busbaanzone beeldbepalend is.

Bij de Amstel is het belangrijk aansluiting te zoeken met het Amstellint. Hierbij vormen logische looproutes naar de bushalte onderdeel van de ontwerpogave.

In de Busbaanzone is aan de zijde van 't Oude Spoorhuis nieuwe kleinschalige bebouwing mogelijk met commercieel of openbaar programma. Voorgesteld wordt om twee gebouwen die qua volume vergelijkbaar zijn met 't Oude Spoorhuis toe te staan.

De randen van de Busbaanzone spelen een belangrijke rol in de beleving van de zone. De zijde van de Stationsstraat bestaat uit woningen met een eenduidige uitstraling. Het Chinese restaurant en de bebouwing op de hoek met de Wilhelminakade vormen daarop een uitzondering.

Langs de Petrus Steenkampweg is een bebouwingwand gewenst die een duidelijke begrenzing vormt van de open ruimte rond de busbaan. De schaal en maat van het profiel van de busbaan laat een grotere schaal in de bebouwing toe, waarbij aangesloten mag worden in de begeleiding van de busbaan in meer horizontale opgebouwde gebouwen met langskappen. De gebouwen kunnen een verwijzing zijn naar de voormalige industriële functie van het terrein aan de Petrus Steenkampweg. De schaal van deze gebouwen moet te allen tijde passen in de schaal van het centrum van Uithoorn.

Relatie bebouwing en openbare ruimte

Door het verlies van de doorgaande functie van de Stationsstraat en Petrus Steenkampweg voor bezoekers van het centrum krijgen deze wegen meer het karakter van verblijfsgebied en woonstraat. De dorpse uitstraling met voortuinen aan de Stationsstraat sluit aan op het groene karakter van de Busbaanzone. Meer naar de Amstel toe staan de gebouwen direct aan het trottoir en ontstaat een directere relatie tussen de in de gebouwen aanwezige functies en het gebruik van de openbare ruimte als flaneer en verblijfsgebied.

Aan de zijde van de Petrus Steenkampweg wordt gestreefd naar het natuurlijk ontstaan van levendigheid om de relatie tussen de functie in het gebouw en de openbare ruimte te versterken door deze direct aan elkaar te koppelen.

Programma

In de Busbaanzone is ruimte voor centrum ondersteunende functies die voor heel Uithoorn betekenis hebben. Ook zijn kantoorfuncties goed passend bij het beoogde beeld. Speciaal aandacht voor de huidige en in de toekomstige benodigde parkeerbehoefte en de uitstraling daarvan binnen het ruimtelijk concept van een groene parkachtige inrichting van de Busbaanzone.



Aan de zijde van de Petrus Steenkampweg kan rond de halte van de bus ruimte worden geschapen voor kleinschalige zakelijke dienstverlening. Daarboven wordt woningbouw voorgesteld als onderdeel van de ontwikkeling van de Vinckebuurt.

Beeldkwaliteit bebouwing

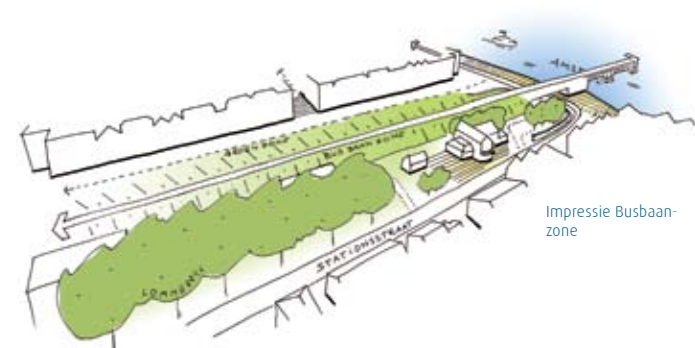
Bebouwing aan de Stationsstraat maakt deel uit van de woonbuurt tussen het Amstellint en het Thamerlint en wordt bij de Busbaanzone zichtbaar. Dit karakter moet behouden blijven. De hoek met de Wilhelminakade kent in de architectonische expressie een vorm van gelijkwaardigheid die niet past binnen het ruimtelijke structuur van het masterplan. Deze gelijkwaardigheid moet bijdragen aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit op de plek waar de Busbaanzone en het Amstellint bij elkaar komen.

Aan de zijde van de Petrus Steenkampweg aandacht voor de relatie tussen gebouw en openbare ruimte. Gevel loopt door tot op de begane grond (geen plint, ondanks mogelijk functieverstil).

Gebouwen vormen begeleiding van de busbaan zonder qua schaal te veel af te wijken van de schaal die past bij het centrum. Aandacht voor materiaalgebruik, sfeer en karakter, dakafdekking, buitenruimtes, gevelopbouw, etc.

Openbare ruimte

De busbaan krijgt een sobere functionele inrichting die past binnen het beeld van de openbare ruimte van het hele centrum, waarbij aandacht is voor de voetgangers die richting de bushalte en de parkeerplaatsen willen gaan. Sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt (verlichting).





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.

- Bestuurscluster
Gemeentehuis, politiekantoor in groenzone Zijdelmeer. Goede verbinding tussen gemeentehuis en winkelcentrum. Randen van winkelcentrum dienstverlening en woonzorgzone.
- 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. Voorzieningen voor de watersport aanbrengen. Denken aan douches, water en stroom, etc.
- 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.

Deze functies kunnen binnen een complex gecombineerd worden met woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren of kunstenaars. Een dergelijk centrum moet als icoon op Uithoornse schaal in het Amstellint herkenbaar zijn.

- 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 bevat hogere bebouwing (4 bouwlagen met accenten van 5 bouwlagen) en langs de Wilhelminakade lagere bebouwing (tot maximaal 3 bouwlagen met accenten tot 4). Kenmerk is afwisseling in hoogte van de verdiepingen zelf, het aantal verdiepingen, de goot- en nokhoogte. Bestaan- de bebouwing aan de Wilhelminakade is 1-2 bouwlagen met

hoge kap. De nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen met alleen voor bijzondere gebouwen als 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 hét 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. Deze continuïteit komt op verschillende manieren tot stand. In de eerste plaats moet gekozen worden voor een hoogwaardig bestratingmateriaal die de openbare ruimte kwaliteit geeft. Daarnaast moet bewust gekozen worden voor passend straatmeubilair, verlichting en groen. 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'.

Naast een hoog inrichtingsniveau is een hoog beheersniveau van groot belang voor een blijvende kwaliteit van dit gebied. Een schone, opgeruimde openbare ruimte is immers de basis voor een duurzaam en hoogwaardige verblijfskwaliteit.



Huidige situatie plein op de kop Zijdelmeer naast het gemeentehuis



Huidige beleving winkelgebied



Huidige situatie langs de Amstel
Uithoorn aan de Amstel

Uitwerking deelgebieden



Amstelplein

Centraal in het deelgebied Amstelplein staat het aaneenhechten van de twee delen van het centrum waarbij de barrièrewerking van de huidige N201 wordt opgeheven. In dit deelgebied ligt de nadruk op de detailhandel. Bij de ontwikkelingen op het huidige tracé van de N201 wordt tussen het huidige Amstelplein en de Dorpsstraat een nieuw dorpsplein geprojecteerd. Dit plein wordt omsloten door winkels met daarboven een speciaal type woningen. Het plein kan veel functies krijgen: er kan markt gehouden worden en er kunnen optredens en kleine evenementen plaatsvinden. Naast de winkels is er ook ruimte voor ondersteunende horeca als een bakker, koffiehoek of een snackbar.

Voor het Amstelplein wordt op basis van een duidelijke strategie een geleidelijke transformatie voorgesteld van de huidige grootschalige ontwikkeling met een sobere uitstraling naar een meer passend beeld in Uithoorn. De geleidelijke transformatie kan plaatsvinden door aanbouwen en gevelverbetering. Op lange termijn wordt gestreefd naar een totale transformatie van het huidige winkelcomplex Amstelplein. Met het masterplan en bijbehorende ontwikkelstrategie moet voorkomen worden dat Uithoorn voor een lange periode last heeft van grootschalige bouwwerkzaamheden, maar er per fase steeds een passend geheel is met een bepaalde kwaliteitsverbetering.

Het maken van een nieuw plein schept kansen om het huidige Amstelplein te bebouwen en daarmee een wand te creëren richting Zijdelmeer. In de plint van deze bebouwing is ruimte voor dienstverlening als uitloopgebied van de detailhandel en als overgang naar het bestuurscentrum. Ook kan eraan gedacht worden hier een woonzorgzone te creëren.

Bij het bebouwen van het Amstelplein is het mogelijk de bushalte in een nieuwe vorm te handhaven. Het keren van de bus kan via de nieuw aan te leggen rotonde bij de kruising van de Laan van Meerwijk, Thamerlaan en huidige tracé N201.

Het deelgebied Amstelplein is gekoppeld aan vier structuurlijnen. Deze hebben elk hun eigen invloed op de uitstraling van het Amstelplein:

- Thamerlint – Bereikbaarheid van centrum en gezicht van het centrum naar het dorp.
- Stelling van Amsterdam – Historische lijn in structuur opnemen en historie zichtbaar maken.
- Centrumlijn – Doorgaande structuur die verschillende voorzieningencusters aan elkaar koppelt.
- Waterlijn Amstel-Zijdelmeer – Vormt de grens van het centrum.

De nieuwe doorgaande ruimtelijke structuur in het centrum moet opgebouwd worden uit de voor Uithoorn kenmerkende ruimtelijke elementen als plekken, pleinen en gebogen of geknikte routes. Deze opbouw brengt spanning in de beleving van het centrum en maakt het daarmee aantrekkelijk. Zo kun je als bezoeker van het centrum de bijzondere plekken ervan ontdekken. Zo heb je via Schans zicht op Het Rechthuis met het idee van de Amstel die er achter ligt.

De randen van het Amstelplein zijn een weerspiegeling van het centrum. Hierbij moet een omslag gemaakt worden van een zakelijke naar een dorpse uitstraling met een pandgewijze opbouw. Aan de zijde van het Oranjepark past de sfeer en schaal van de bebouwing bij dit deelgebied. Hier heeft het centrum een ander gezicht.

De passage in het winkelcentrum maakt in de huidige situatie deel uit van de Centrumlijn. In het masterplan wordt gestreefd de passage om te vormen naar een gewone open winkelstraat.

Bij de nieuwe ontwikkelingen is het maken van een nieuwe parkeergarage onder de ontwikkelingen het uitgangspunt. Bij grootschalige aanpassingen aan het winkelcomplex Amstelplein wordt ook ondergronds parkeren voorgesteld zodat bovengronds ruimte ontstaat voor ruimtelijke kwaliteit met voorzieningen en wonen erboven. Hierbij kan aangesloten

worden bij de parkeergarages uit eerdere fasen om de flexibiliteit te vergroten. De transformatie van het winkelcentrum en de aandacht voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte vragen om extra aandacht voor het laden en lossen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in de afbeelding hieronder afgebeeld. De belangrijkste randvoorwaarden hebben betrekking op de randen van het deelgebied, de hoofdstructuur, de openbare ruimte, bouwhoogtes en accenten. Hierbij gelden de volgende kwaliteiten:



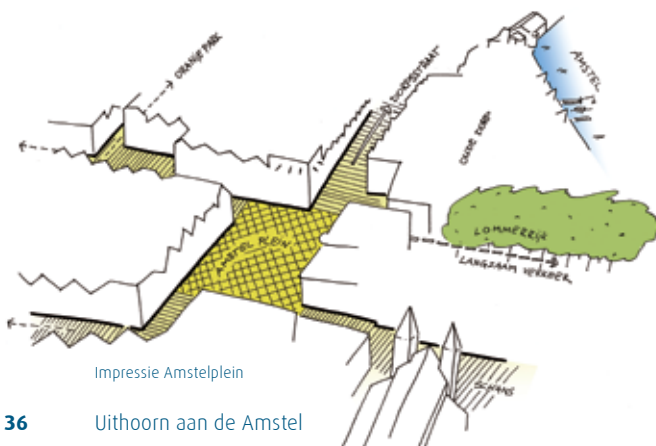


Sfeerimpressie
Amstelplein

- Maken openbare ruimte als onderdeel van de structuurlijnen. Toevoegen van pleinen en plekken.
- Bouwen in stijl en schaal van Oud Uithoorn. Oud-Hollands. Wel ruimte voor bijzondere en moderne toevoegingen/ gebouwen op de specifieke plekken en pleinen.
- Randen laten aansluiten op omgeving: maximaal 3 bouwlagen plus kap. In gebied ruimte voor 4 bouwlagen (1 winkellaag en drie bouwlagen woningen) met accenten van 5 bouwlagen.
- Beeldkwaliteit bebouwing.
- Schaalsprong maar wel dorps en passend bij huidige sfeer en identiteit centrum Uithoorn.
- Verticale geleding individuele panden (maximale beukmaat).
- Grote winkels omzomen met kleinere winkels om vorm te laten aansluiten op functie.
- Diversiteit ook zoeken in afwisseling beukmaten, goot- en nokhoogte.
- Passende materialen. Nadruk op baksteen.
- Woningen aan Oranjepark in sfeer die daarbij past. Woningen tot op de begane grond met buitenruimte op de verdieping boven winkels.
- Zichtbaarheid van de buurt aan de Thamerlaan. Ook hier woningen tot op begane grond met een terras op de winkels achter de woningen.

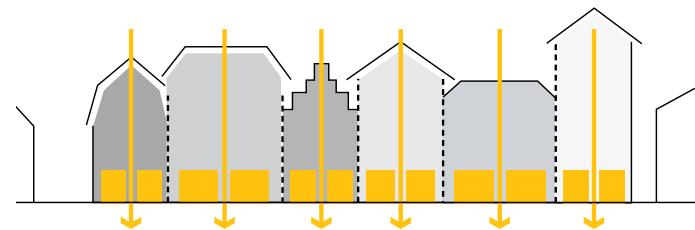
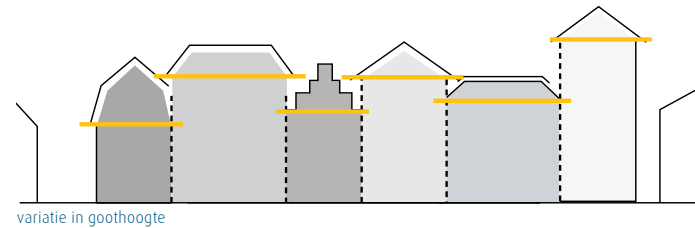
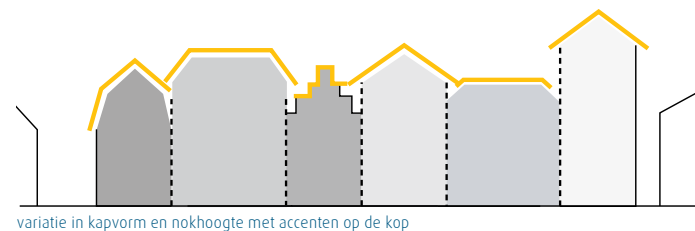
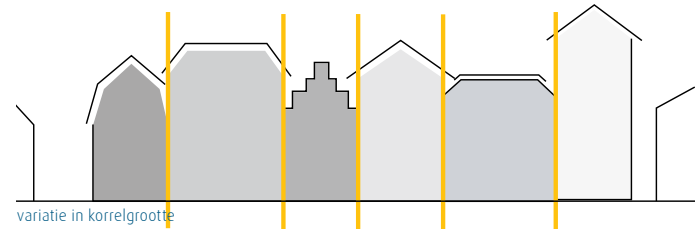
Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Winkelgebied.
- Verblijfsruimte.
- Zichtbaar maken cultuurhistorische waarde structuurlijnen.



Impressie Amstelplein

Uithoorn aan de Amstel



bewaren individuele verschijningsvorm



Schans/Oude Dorp

De Schans en het Oude Dorp worden in het masterplan gezien als de historische kern. Belangrijk in het masterplan is het afronden van het centrum door het herstel van de historische structuur aan de Schans en het vormgeven van de overgang van het centrum naar de woonwijk Meerwijk. Uitgangspunt daarbij is het continueren van de kleinschaligheid van de bebouwing.

Via de Schans en het Oude Dorp ligt het centrum aan de Amstel en vormen zij een uitloopgebied waar ruimte is voor functiemenging. Voorgesteld wordt om wonen te mengen met ambachtelijke functies en daaraan gekoppelde horeca. Hierbij valt te denken aan het uitbreiden van het hotel en restaurant Het Rechthuis, uitbreiding van voorzieningen voor de brouwerij, ateliers voor sieraden, antiquair, galleries, een kerkelijk centrum, museum, winkel voor streekproducten, etc.

Voor de Schanskerk is het behoud van de torens als herkenningpunt in Uithoorn uitgangspunt. Of het schip van de kerk behouden kan worden is onzeker. In het masterplan is de wens uitgesproken om dit volume op een vergelijkbare wijze terug te bouwen om de torens hun eigenlijke ruimtelijke context te geven. Voor de torens en het volume van het schip van de kerk moet gezocht worden naar een passende (commerciële) functie.

De Schans en het Oude Dorp liggen aan vier structuurlijnen: het Amstellint, de Stelling van Amsterdam, de Waterlijn Amstel-Zijdelmeer en de Centrumlijn.

Deze lijnen dienen bij ontwikkelingen in hun identiteit versterkt te worden:

- Amstellint – Lintbebouwing, kleine korrel, relatie met de Amstel.
- Stelling van Amsterdam – Oude profiel terugbrengen, plek maken waar drie routes samenkomen voor restaurant en hotel Het Rechthuis.
- Waterlijn Amstellijn – Doorgaande route zonder knikken en bochten, gezicht van het centrum naar Meerwijk (nu achterkantensituatie en ontbreken van ruimtelijke samenhang).
- Centrumlijn – Invulling geven aan huidig tracé N201. Plek creëren aan het nieuwe winkelplein bij winkelcentrum, naar achter leggen van de gevel waarbij ruimte ontstaat voor woningen in het complex met drogist.

Op het huidige tracé van de N201 bij de Amstel komt ruimte vrij voor ontwikkelingen. Gedacht wordt hier een front naar de Amstel te maken waarbij de buitenruimte wordt ingericht als hoogwaardig verblijfsgebied en de achterkantensituatie op een goede manier wordt weggewerkt. Aan de Amstel komt geen gesloten front, maar er komen grotere vrije volumes met woningen. Omdat de Prinses Irenebrug behouden blijft kan voor de bewoners van Amstelhoek in de nieuwe bebouwing een entree gemaakt worden tot de nieuwe parkeergarage in het deelgebied Amstelplein.

Binnen het bouwblok tussen de Schans, de Dorpsstraat, Amstelstraat en de Amstel ontstaat een groen lommerrijk binnengebied met een route van de Amstel naar het nieuwe plein. Hieraan ligt een besloten hof met toegang naar de tuinen en de aanliggende voorzieningen en is er ruimte voor een speelplek. De doorgaande route voor de voetgangers verloopt via de Schans of de Amstelstraat.



Sfeerimpressie zicht
op de Schans

Doorgaand fietsverkeer verloopt via de Schans, de Schoolstraat, de Kaag en het (huidige) Amstelplein. Er wordt geen doorgaand fietsverkeer door het centrum geleid, maar om het centrum heen. Aan de oever van de Amstel is ruimte voor aanlegplaatsen en rustige zitplekken.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Kleinschalige ontwikkeling. Aansluiten op historische bebouwing. Individueel beleefbaar maken panden/woningen. Twee bouwlagen met een kap.
- Behoud monumenten.
- Torens Schanskerk en pastorie behouden.
- Volume van Schanskerk bij herontwikkeling op vergelijkbare wijze terugbrengen.
- Tussen structuurlijnen rondom Schans bouwveld. Gekromd volume met herenhuizen stedenbouwkundig opnemen in de structuur van Oude Dorp.
- Bijzondere plek maken voor Schanskerk en voor Het Rechthuis. Voetgangersgebied. Plek om even te zitten of voor kleine straatoptredens.
- Parkeren in het winkelcentrum Amstelplein (overcapaciteit). Bij nieuwe ontwikkeling parkeren op eigen terrein achter of onder de bebouwing, niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied. Ook parkeren in de openbare ruimte.
- Klein plein voor Het Rechthuis.



Randvoorwaarden
Schans/Oude Dorp

Legenda

- Bouwvlak
- Voorzieningen watergebonden
- Verblijfsruimte
- Water
- Waardevolle bomen
- Bebouwingspercentage
- Aantal bouwlagen
- Parkeren gebouwd
- Monument
- Accent
- Bestaande bebouwing
- Autoverbinding
- Fietsroute
- Rooilijn/orientatie
- Scheiding bouwvlakken
- Oever als verblijfsplek
- Overbruggen hoogteverschil



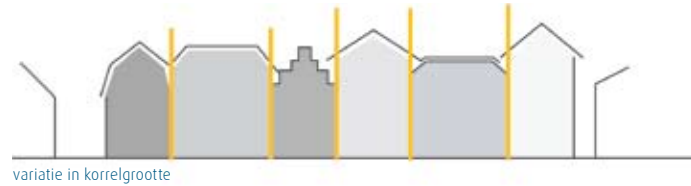
Sfeerimpressie zicht
op de Kaag - School-
straat

Beeldkwaliteit bebouwing

- Aansluitend op historische bebouwing aan de Schans.
- Panden individueel herkenbaar.
- Maximaal 2 bouwlagen met een kap.
- Bouwveld maximaal 80% bebouwd.
- Parkeren op eigen terrein en deels op openbaar gebied (niet te dominant in beeld).
- Bij huidige entree parkeergarage accent in bebouwing met voorzijde richting hellingbaan en een vernauwing van het profiel.
- Aan Schans ruimte voor centrumvoorzieningen aansluitend op ambachtelijke functie als hotel, brouwerij, kerk, wonen. Dit kan leiden tot uitbreiding hotel, aan de brouwerij gekoppelde horecavoorziening, gemeenschaps-huis (dependance kerk), zorgwoningen, ateliers, minder publieke dienstverlening als notarissen, huisarts, tandarts, massagesalon, antiquair, etc.
- Aan nieuwe plein: toplocatie voor aansprekende winkels.
- Aan Amstel: woningen.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Verblijfsgebied als deel van het centrum.
- Overgang centrum naar Meerwijk goed vormgeven.
- Mogelijk groen in profiel Kaag en Amstelplein.



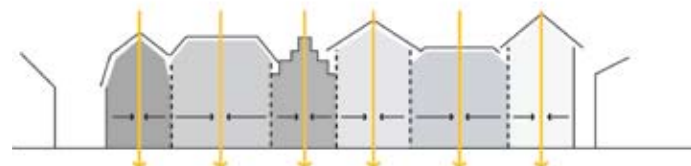
variatie in korrelgrootte



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



Sfeerimpressie centrum aan de Amstel



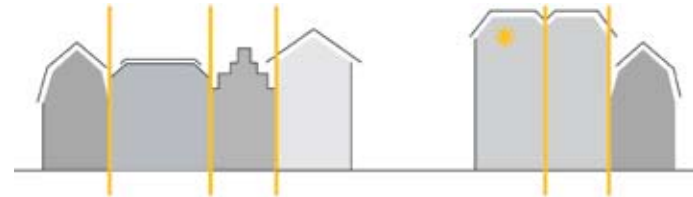
Oranjepark en omgeving

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.

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



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



Sfeerimpressie
Amstelboulevard

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

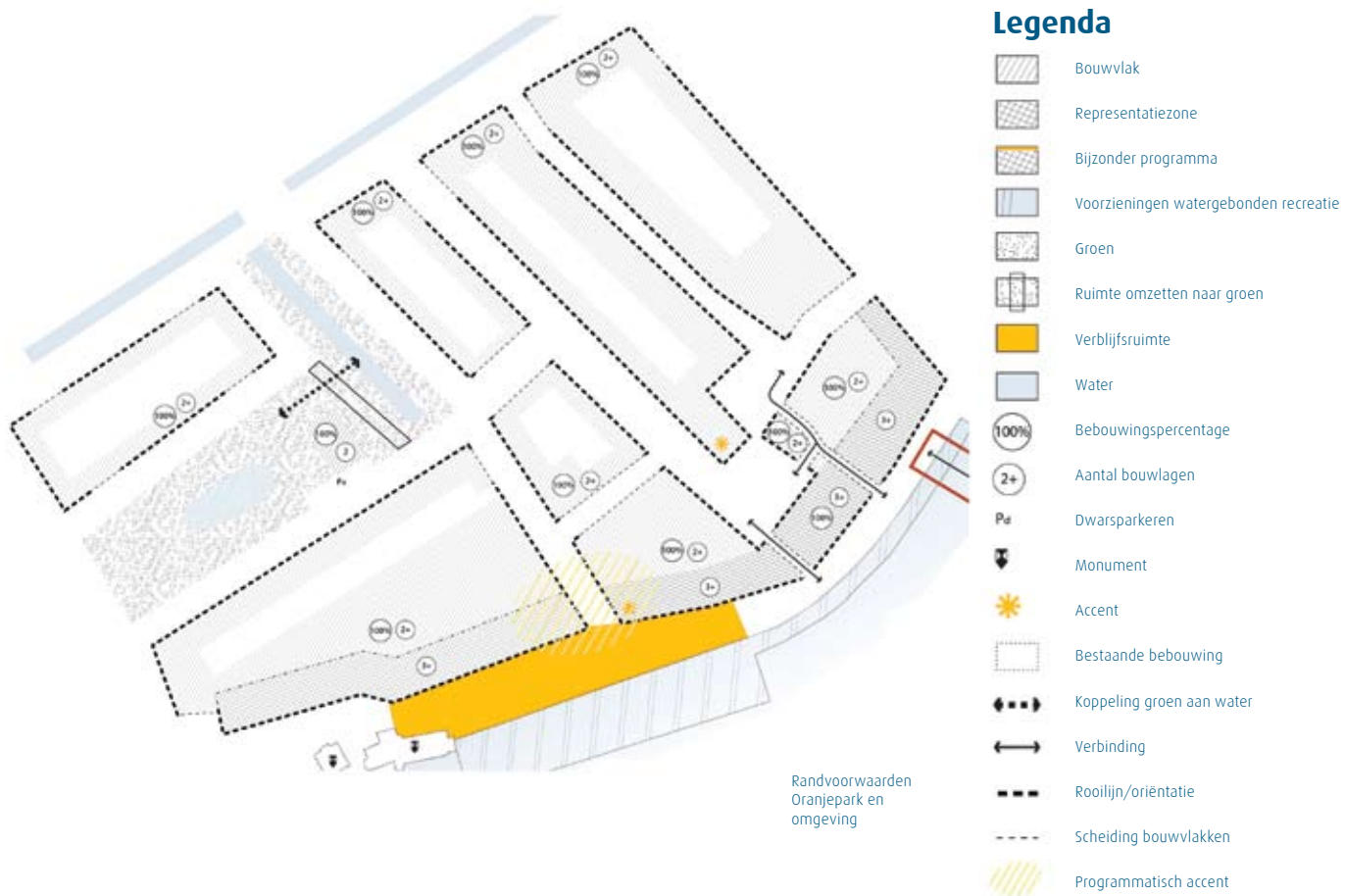
- Dorps wonen.
- Rijenwoning rond park en langskap. Roodbruine baksteen en Hollandse dakpan.

Beeldkwaliteit bebouwing

- Gevel tot aan openbare ruimte eenduidig.
- Reclamebeleid.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Woonstraten maken rondom dwarsverbindingen.
- Verblijfsgebied op Wilhelminakade.

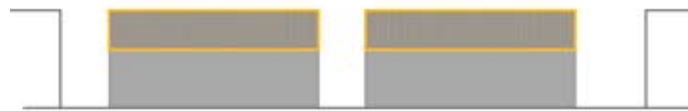




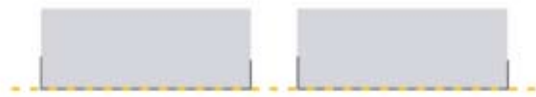
Sfeerimpressie
Oranjepark



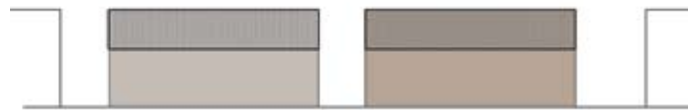
begeleidende bebouwing



langskappen



vaste rooilijn



bruintinten





Vinckebuurt/The Mix

Op de plek van de oude vleesfabriek en melkfabriek, elk aan een zijde van de Burgemeester van Meetelenstraat, is het idee een woongebied te ontwikkelen met een menging van grondgebonden woningen en appartementen. Het gebied ligt ingesloten tussen drie structuurlijnen die zich in het deelgebied presenteren. Hierbij wordt de voor het Amstellint kenmerkende bebouwing richting Thamen aan de Amstel doorgetrokken, maar wordt er ook ruimte gecreëerd voor een meer losse en open structuur met grotere gebouwen. Ingezet wordt op een sterke relatie tussen de woonbuurt en de Amstel.

In het Thamerlint staat het doortrekken van water centraal. Het water draagt bij aan de woonkwaliteit. Aan het Thamerlint zijn bij de ontwikkeling ervan de verschillende delen van de Vinckebuurt herkenbaar.

Aan de zijde van de Busbaanzone wordt ingezet op een bebouwingwand met grotere gebouwen. Het deelgebied Vinckebuurt bestaat uit drie delen: een deel aan de zijde van de Busbaanzone, de woningen aan de Burgemeester van Meetelenstraat en het deel dat grenst aan het bedrijventerrein.

Voor het deel dat aansluit op de Busbaanzone wordt ingezet op een sfeer die past bij de sfeer van het Oranjepark en het Amstellint met dorpswonen als centraal thema.

Rond de Burgemeester van Meetelenstraat wordt met nieuwe bebouwing aangesloten op de aanwezige gevarieerde bebouwing.

Tussen de Burgemeester van Meetelenstraat en het bedrijventerrein rond de C. Verolmelaan wordt een woonbuurt voorgesteld die qua bouwstijl de overgang vormt naar de grotere schaal van de bebouwing op het bedrijventerrein. Hierbij wordt verwezen naar de oude industriële gebouwen in dit gebied. In dit deel van de Vinckebuurt is functiemenging in de vorm van atelierwoningen en bedrijven die geen hinder voor woningen veroorzaken goed denkbaar.

De locatie van The Mix biedt binnen de periode van het masterplan kansen voor herontwikkeling. De functie van The Mix kan zelfs een bijdrage leveren aan het voorgestelde cultuurcluster. De locatie van The Mix biedt ruimte voor een continuering van het Amstellint met daaraan een pleinruimte waarin de Thamerkerk het beeldbepalende element vormt. De pleinruimte krijgt een wand van maximaal 3 bouwlagen. In de plint is ruimte voor aan het bedrijventerrein gerelateerde dienstverlenende functie. Daarboven is ruimte voor atelier- of studentenwoningen. Achter de bebouwing is ruimte voor parkeren dat deels ook een betekenis heeft voor de Thamerkerk.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- De stedenbouwkundige waarden in het masterplan komen overeen met de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Vinckebuurt.
- Op basis van de analyse en de visie in dit masterplan zijn er aanvullende randvoorwaarden die bij eventuele nieuwe plannen voor de Vinckebuurt meegenomen kunnen worden.
- Duidelijke wanden naar de omgeving (structuurlijnen).
- Buurten met eigen identiteit met kenmerkende openbare ruimte. Daarbij ruimte voor hogere bebouwing met appartementen.
- Ruimtelijke relatie met de Amstel.
- Ontsluiting rondom.

- Informele langzaamverkeersroutes tussen de verschillende buurten.
- Hinderzone Cindu maakt bouw van afschermende bebouwing nodig op kavel op bedrijventerrein.

Beeldkwaliteit bebouwing

Drie delen herkenbaar aan het Thamerlint:

1. Busbaan en Burg. van Meetelenstraat.

2. Burg. van Meetelenstraat.
3. Tussen Burg. van Meetelenstraat en bedrijventerrein.

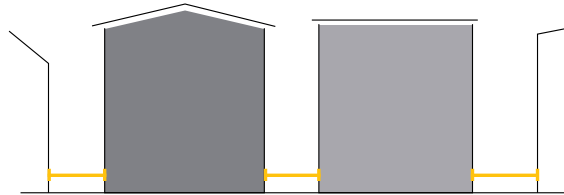
Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Woongebied, langs Amstel meer aandacht voor flaneren en verblijven. Parkstrook. Sterke relatie wonen en Amstel.
- Bomen in de straat.

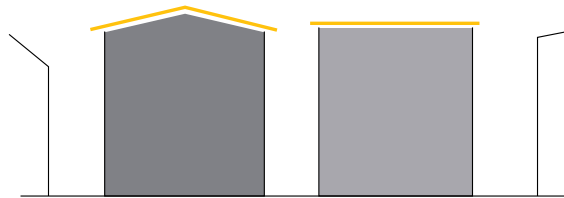


Randvoorwaarden
Vinckebuurt

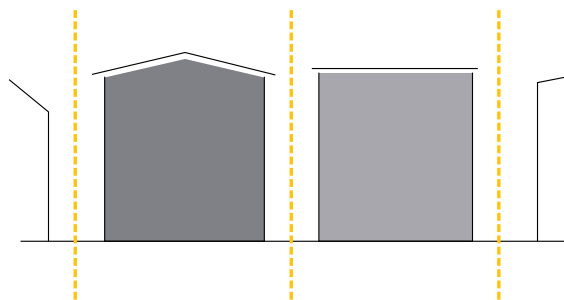
Binnengebied van de Vinckebuurt



losstaande grote eenheden

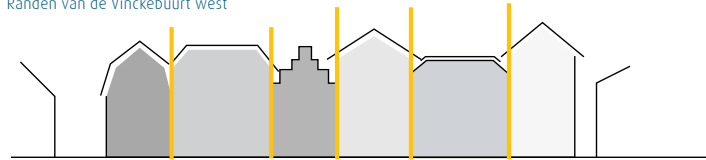


variatie in kapvorm

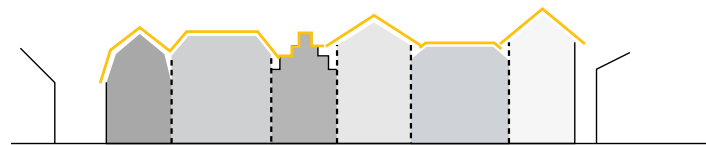


grote losse korrel

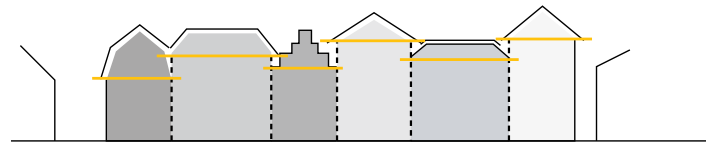
Randen van de Vinckebuurt west



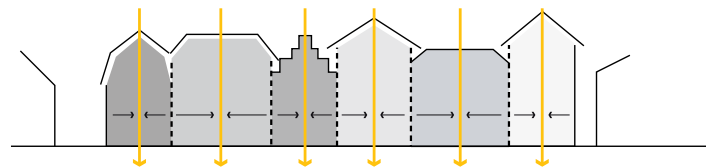
variatie in korrelgrootte



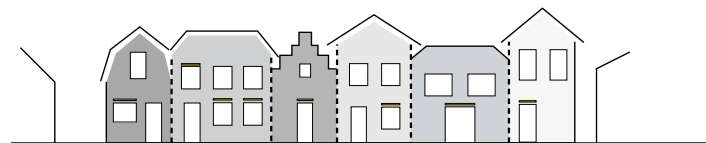
variatie in kapvorm en nokhoogte



variatie in goothoogte



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

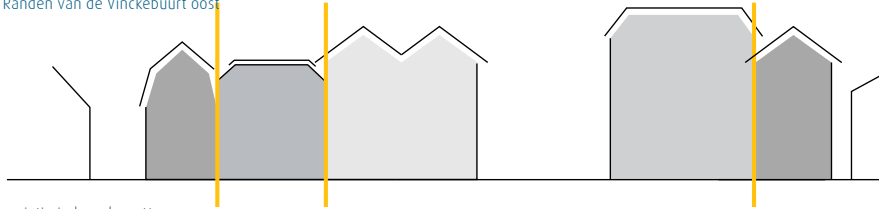


luifels ondergeschikt aan de architectuur en verstoren de relatie met het maaiveld niet (organisatie per pand)

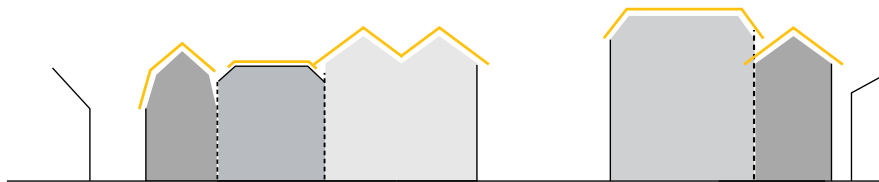


maken individuele verschijningsvormen

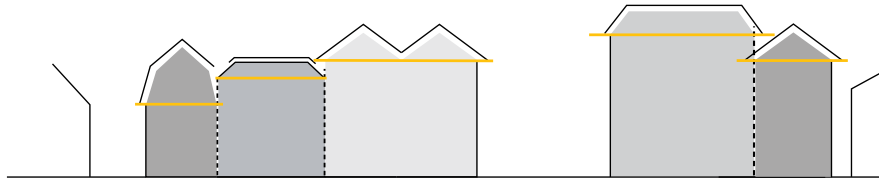
Randen van de Vinckebuurt oost



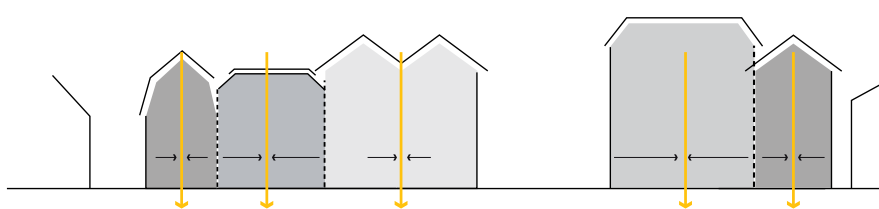
variatie in korrelgrootte



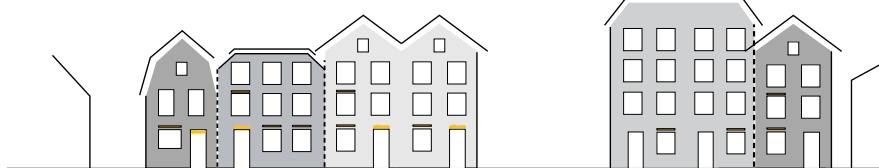
variatie in kapvorm en nokhoogte



variatie in goothoogte



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



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



maken individuele verschijningsvormen



Thamen-aan-de-Amstel

In overgang van wonen in het centrum en het bedrijventerrein rond de C. Verolmelaan wordt hier een dorps woon-werkgebied voorgesteld. Centraal hierbij staat het aanvullen van de structuur van het Amstellint in een meer landelijke openheid met nieuwe woningen en/of bij de bedrijven horende kantoren. Hierbij is zicht vanuit het binnengebied richting de Amstel een voorwaarde.

In dit deelgebied speelt de Thamerkerk een beeldbepalende rol. Langs de Amstel wordt het herstel van het Amstellint voorgesteld. De bebouwing aan de J.A. van Seumerenlaan vormt de overgang naar het bedrijventerrein. In het binnengebied is ruimte voor grotere volumes die ruimtelijk horen bij de woningen in het lint aan de Amstel en de vorm hebben van schuren. Bij het eventueel wegvallen van de de hindercontour van de Cindu kan hier een bijzonder woon-werkgebied ontstaan dat een eigen interne kwaliteit heeft, maar ook de ligging aan de Amstel benut.

Bereikbaarheid van het binnengebied vindt plaats vanaf de J.A. van Seumerenlaan. De woningen in het lint worden ontsloten via de Amstedijk-Noord. De oever van de Amstel wordt in het verlengde van de parkzone aan de Wilhelminakade ingericht als verblijfsgebied.

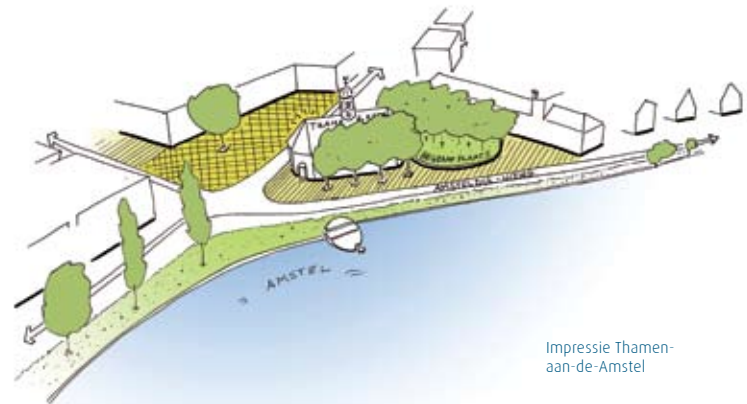
Het parkeren vindt plaats in het binnengebied. Hierbij moet rekening worden gehouden met eventueel dubbelgebruik voor bezoekers van de Thamerkerk.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Lintbebouwing aan Amstel.
- Kerk als beeldbepalend element. Bij het zicht vanaf de Wilhelminakade, de Amstel en de overzijde van de Amstel moet het hoofdvolume als zodanig herkenbaar zijn.
- Langs J.A. van Seumerenlaan representatieve bebouwing als overgang naar het bedrijventerrein.
- In binnengebied maximaal 50% bebouwd in eenheden van maximaal 400m². Kleinschaligheid. Maximaal 4 meter goothoogte en 6 meter nokhoogte.
- Op dit moment nog geen nieuwe particuliere woningbouw mogelijk in verband met hindercontour Cindu. Wel kantoren en bedrijfswoningen een optie. Mocht de contour in de toekomst kleiner worden of verdwijnen, dan is woningbouw in het lint en binnengebied wel mogelijk. Met nieuwe ontwikkelingen hiermee rekening houden.

Beeldkwaliteit bebouwing

- Lintbebouwing: aansluiten bij de sfeer van het Amstellint, wel meer openheid zodat zicht vanuit het binnenterrein naar de Amstel mogelijk is.
- Kerk is monument.
- J.A. van Seumerenlaan zakelijk en bedrijfsmatig. Met maximaal 3 bouwlagen zonder kap.

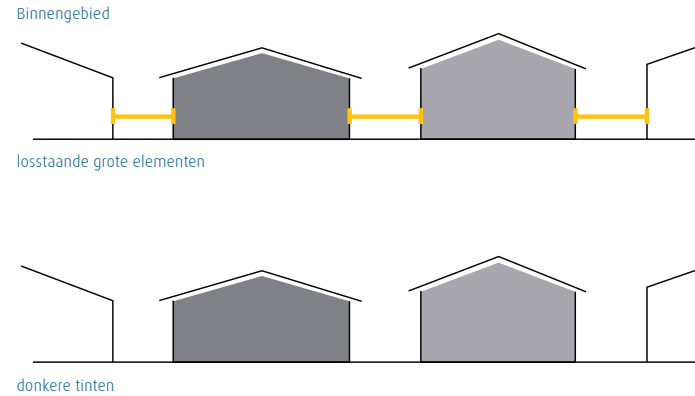


Impressie Thamen-aan-de-Amstel

- Binnengebied: schuren, donker, landelijke uitstraling. Eigen sfeer. Hout en metaal met pannendak.

Beeldkwaliteit openbare ruimte

- Inzet op verblijfskwaliteit aan de Amstel als verlenging van de flaneerzone van de Wilhelminakade. Een extra rondje kunnen lopen.
- Op binnengebied functioneel, passend bij woon-werkgebied.



Randvoorwaarden
Thamen-aan-de-
Amstel



Sfeerbeeld van
Thamen-aan-de-Am-
stel met zicht richting
Thamerkerk

3 | PROCES

Status masterplan

Het masterplan biedt een integraal ontwikkelingskader voor het centrum van Uithoorn. Het laat de huidige waarden zien in combinatie met de toekomstige ambities. Het masterplan vertegenwoordigt een hoge ambitie en bevat de hoofdlijnen van het centrum voor de periode tot 2025.

Plannen in het centrum die betrekking hebben op de omlegging van de N201 worden binnen het masterplan in hun samenhang met andere ontwikkelingen getoetst. Ook nieuwe plannen zullen binnen de randvoorwaarden en ambitie van het masterplan worden vormgegeven.

Na de vaststelling door de gemeenteraad op 11 februari 2010 is het masterplan een gemeentelijk beleidsstuk en vormt het samen met het Beeldkwaliteitskader een integraal kader voor verdere planuitwerkingen en de basis voor het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het centrum.

Communicatie en participatie

Bij de totstandkoming van het masterplan zijn verschillende doelgroepen betrokken geweest. Per doelgroep is daarbij een apart traject gevolgd. Er zijn diverse communicatiemiddelen ingezet.

Doelgroepen

Binnen de gemeentelijke organisatie is een projectgroep ingesteld waarin een grote verscheidenheid aan disciplines was vertegenwoordigd. De projectgroep is meerdere keren bijeen geweest voor aanvulling en aanscherping van het masterplan.

Met twee externe doelgroepen is overleg gevoerd over de invulling van het masterplan en hun wensen/ambities voor de vernieuwing van het dorpscentrum: een vertegenwoordiging van ondernemers (twee maal) en een vertegenwoordiging van buurtbeheer Meerwijk en buurtbeheer Oude Dorp (één maal).

Het concept masterplan is gepresenteerd aan en besproken met het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

Aan bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden/geïnteresseerden is het concept masterplan gepresenteerd tijdens inloopbijeenkomsten op 10 en 12 november 2009. De eerste bijeenkomst was bedoeld voor ondernemers in het centrum en de bijeenkomst op 12 november 2009 voor de bewoners van het centrum. De opkomst was groot: ruim 200 mensen hebben de bijeenkomsten bezocht.

Tot slot zijn er oriënterende gesprekken geweest met een aantal grondeigenaren.

Communicatiemiddelen

Naast de hierboven geschetste overleggen en presentaties zijn de volgende communicatiemiddelen ingezet:

- Nieuwsbrief, huis aan huis verspreid in het Centrum, Meerwijk-Oost, Thamerdal en Amstelhoek en op diverse punten op te halen.
- Website waarop concept masterplan en nieuwsbrief konden worden gedownload.
- Berichten in gemeentepagina.
- Persberichten.

Reacties en inbreng

Alle externe inbreng en reacties voor het masterplan en op het concept masterplan zijn gebundeld en per onderwerp van een reactie voorzien. Mensen die daaraan een bijdrage leverden hebben dit document ontvangen, daarnaast is het op de website van de gemeente geplaatst.

De verschillende opvattingen hebben gedurende de totstandkoming van dit document geleid tot een verdieping en aanscherping op velerlei punten, waarvan de meest nadrukkelijke zijn:

- Beperken bouwhoogtes in overgang naar bestaande bebouwing.
- Een haalbaar concept voorzieningenstructuur.
- De kwaliteit en gebruikswaarde van de openbare ruimte en groenvoorzieningen binnen het plangebied.

Een belangrijk punt tijdens met name de inloopbijeenkomsten was de keuze voor een oeververbinding. De meningen over de oeververbinding liepen uiteen. Bereikbaarheid van het centrum van Uithoorn voor de bewoners van Amstelhoek was wel een algemeen gedeelde wens.

Communicatie en participatie in de toekomst

Over het definitieve masterplan verschijnt ook een nieuwsbrief en is informatie te vinden op de website. Bij de uitwerking van het masterplan in bestemmingsplannen is er voor bewoners en ondernemers volop de ruimte om mee te praten over de plannen en hun mening te geven over de meer concrete uitwerking.

Planning en ontwikkelingsstrategie

Het masterplan biedt het kader voor ontwikkelingen die nu bekend zijn, maar ook voor ontwikkelingen die nog gaan komen. Dit binnen de kennis die nu voor handen is. Het masterplan legt de hoofdstructuur vast en geeft richtlijnen voor de invulling. Die invulling vindt plaats bij de ontwikkeling van plannen voor de deelgebieden. Het beeld van het masterplan is daarmee een ideaal plaatje van de toekomstige situatie in 2025. Het bereiken van dit eindbeeld is niet gegarandeerd. Sommige deelgebieden kunnen relatief snel ontwikkeld worden, andere gebieden zijn afhankelijk van de omlegging van de N201 in 2012 en weer andere gebieden blijven voorlopig zoals ze nu zijn. Elke uitvoering van een visie begint bij een eerste stap. De vaststelling van het masterplan en het maken van bestemmingsplannen maken de weg vrij om concreet te gaan bouwen aan een duurzaam en leefbaar dorpscentrum.

Elk deelgebied heeft zijn eigen kosten, opbrengsten en risico's. Bij een project zal het exploitatieresultaat positief zijn, maar

bij een ander project negatief. Om voor het gehele centrum een kwaliteitsverbetering door te voeren is verevening tussen deelgebieden een mogelijke kans om dit te laten slagen. Dat het verbeteren van het centrum geld kost is wel duidelijk. Binnen het masterplan kunnen keuzes gemaakt worden ten aanzien van de ambities om te komen tot de gewenste ruimtelijke structuur en de programmatische impulsen. Afhankelijk van de gekozen ambities bij de uitwerking van de plannen en de daarbij behorende ontwikkelingsstrategie zijn keuzes over de financiële haalbaarheid en mogelijke investering duidelijk te maken.

De ontwikkeling van projecten in de ontwikkelingsgebieden gebeurt niet door de gemeente alleen. Wel zal de gemeente waar nodig initiërend optreden en regie voeren op de projecten. Bij andere projecten kunnen andere partijen een initiërende rol nemen en onder regie van de gemeente plannen realiseren.

Ten slotte zijn er ten behoeve van de uitwerking van het masterplan bijzondere aandachtspunten te noemen:

- Vanzelfsprekend geeft dit masterplan alleen de hoofdlijnen aan ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. In een beeldkwaliteitplan kunnen randvoorwaarden voor de uiteindelijke inrichting meer specifiek worden omschreven. Het beeldkwaliteitplan biedt bovendien de mogelijkheid om de samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan zal onder meer concreet aangeven welk materiaal gebruikt wordt en welke meubilering en verlichting noodzakelijk is in de verschillende gebieden. Op basis hiervan kunnen vervolgens voor die deelgebieden concrete inrichtingsplannen worden opgesteld.
- Voor de openbare ruimte wordt een kwaliteitsdocument opgesteld dat voor de gemeente Uithoorn verschillende standaardkwaliteiten voor de openbare ruimte beschrijft. Bij deze standaardkwaliteiten worden beheersniveaus bepaald. Bij de uitwerking van de plannen dient rekening gehouden te worden met dit kwaliteitsdocument en na-

dere eisen ten aanzien van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

- Duurzaamheid, flexibiliteit, ecologie, sociaal veilig: dit zijn begrippen die ook voor het masterplan van toepassing zijn en bij de uitwerking van de ontwikkelingsgebieden verder ingevuld moet worden. De integrale benadering binnen het masterplan en de verankering met de historische en huidige structuur geven het masterplan een stevig fundament en daarmee een bewezen duurzame basis. Het masterplan legt belangrijke dingen vast, maar laat ook ruimte voor veranderingen in de toekomst. Het masterplan legt structuren vast en biedt daarmee zekerheden voor ecologie, maar ook voor elkaar versterkende programma's. Een stevige ingreep in de openbare ruimte, maar ook vernieuwing in de bebouwing maken het centrum weer aantrekkelijk voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Dit genereert levendigheid en een verbeterde sociale veiligheid.
- Het Dorpscentrum kent een hoge verwachting met betrekking tot archeologie. Aanvragers van een bouwvergunning moet een archeologisch onderzoeksrapport voorleggen. Een vergunning wordt afgegeven indien er geen archeologische waarden zijn te verwachten en schade door bouwwerkzaamheden voorkomen of beperkt kan worden.



2 | DE ANALYSE

Legenda

-  EHS kerngebied (Zijdelmeer)
-  Structureel groen
-  Speelgroen
-  Hoofdboomstructuur
-  Waardevolle bomen, goede kwaliteit
-  Waardevolle bomen, matige kwaliteit
-  Accentpunt
-  Plangrens



Groenstructuur:
huidige situatie

Legenda

-  Begraafplaats
-  Herinrichtingsgebied
-  Ecologische verbinding: de Vuurlijn
-  Potentiële ecologische verbinding
-  Hoofdboomstructuur
-  Bomenplan gemeente: accentueren weg
-  Bomenplan wijkontsluiting: begeleiding bezoekers
-  Bomenplan centrum: versterken stedelijke karakter
-  Knelpunt waterkwaliteit
-  Knelpunt waterpeil
-  Conflictpunten N201/stedelijk gebied
-  Kansen natuurvriendelijke oevers, Vuurlijn en ecologische inrichting busbaan
-  Plangrens



Groenstructuur:
verbeterpunten

4 | BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de beleidsmatige uitgangspunten beschreven die het kader vormen voor het masterplan. Centraal in de uiteenzetting staan de Structuurvisie Uithoorn (2009), het Uithoorns Verkeer- en Vervoerplan (2008), de Visie toerisme en recreatie (2009), de Contourennotitie Economische Visie (2009) en de Detailhandelstructuurvisie (2009). De paragraaf 'Uitgangspunten aanvullend beleid en onderzoek' omvat een korte samenvatting van uitgangspunten uit aanvullende beleidsdocumenten.

Groen en openbare ruimte

Voor het centrum van Uithoorn is een integrale herinrichting van de openbare ruimte gewenst. Dit geldt met name voor het deel Dorpsstraat/Marktpluin waar zowel de bestrating als het straatmeubilair sterk verouderd en slecht onderhouden zijn.

In het Kwaliteitsplan Openbare Ruimte (KOR) is ook aangegeven welke opgave hier ligt. Met een integrale herinrichting kan meer eenheid in het hele centrum worden gecreëerd tussen het Amstelvein, het nieuwe winkelproject, de Dorpsstraat en de Schans. De kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de uitstraling en waardering van het centrumgebied. Gestreefd wordt naar een behaaglijk verblijfsgebied, waar het verkeer in die mate ondergeschikt is dat een optimaal autoluw dorpscentrum ontstaat.

In de jaren 80 is de aanlegcapaciteit voor de waterrecreatie aan het Marktpluin en de Wilhelminakade aanzienlijk uitgebreid. Ook werd de inrichting van de Amsteloever verbeterd. Toch is de huidige situatie niet optimaal. Gelet op het perspectief voor het dorpscentrum is verdere verbetering van deze plek aan de Amstel gewenst.

Water

In het Stedelijk Waterplan Uithoorn (2006) wordt gesteld dat het water in Uithoorn meer kan bijdragen aan de beleevingswaarde van de woon- en werkomgeving. Dit wordt bij (herinrichtings)plannen actief nagestreefd. Om de recreatieve

waarde van het watersysteem te vergroten worden kanoroutes, visvoorzieningen, veilige kinder(water)speelplaatsen en wandelroutes langs aantrekkelijke waterpartijen aangelegd.

Waardevolle bomen

In het dorpscentrum zijn verschillende bomen opgenomen op de lijst van waardevolle bomen. In het Buurtprogramma Oude Dorp, 2009-2010 wordt aangegeven dat de kwaliteit van de groenvoorziening in het Oude Dorp door veel bewoners als positief wordt aangemerkt. Enkele bewoners vinden het fijn als er wat meer kleur en fleur in de groenvoorzieningen komt. Over het onderhoud van het openbaar groen zijn veel bewoners tevreden. Toch zijn er locaties in het Oude Dorp waar volgens bewoners het onderhoud tekort schiet. De locaties die vaak genoemd worden zijn Amsteldijk-Noord, Willem Alexanderpoort, het gebied achter het KPN gebouw en het groen tussen de Thamerlaan en de Amsterdamseweg. In het buurtprogramma zijn maatregelen opgesteld om het onderhoud van het openbaar groen op de genoemde locaties te verbeteren.

Samenvattend

- Behaaglijk verblijfsgebied in het centrum van Uithoorn, waar het verkeer in die mate ondergeschikt is dat een optimaal autoluw dorpscentrum ontstaat.
- Integrale herinrichting openbare ruimte.
- Rekening houden met lijst van waardevolle bomen.
- Te verbeteren openbaar groen locaties zijn de Amsteldijk-Noord, Willem Alexanderpoort, het gebied achter het KPN gebouw en het groen tussen de Thamerlaan en de Amsterdamseweg.

Legenda

- ↔ Primaire ontsluiting
- Secundaire ontsluiting
- ↔ Busbaan
- - - Fietsnetwerk
- - - Plangrens



Verkeer en mobiliteit

De Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft een Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) vastgesteld. Het RVVP is opgesteld binnen de ambities die de SRA-gemeenten gezamenlijk hebben geformuleerd.

Voor Uithoorn betekent het RVVP dat de N201 wordt omgelegd ten noorden van Aalsmeer en Uithoorn waardoor een betere aansluiting op de snelwegen A4 en A9 ontstaat.

Het UVVP (Uithoorns Verkeer- en Vervoerplan) heeft als uitgangspunten bij dit nieuwe plan, het in goede banen leiden van alle gewijzigde verkeersstromen als gevolg van het omleggen van de N201, het aanleggen van de vrije businfrastructuur naar Aalsmeer en Amstelveen en de realisatie van de uitbreidingsplannen van de gemeente. Het omleggen van de N201 biedt kansen voor een nieuwe functie en een nieuw profiel van de bestaande N201. De Zijdeweg en Amsterdamseweg worden de twee aansluitingen op de omgelegde N201, waarmee de hoofdroute op deze wegen verandert in de richting van de nieuwe N201.

Oeververbinding

In januari 2008 heeft de raad besloten dat na de omlegging van de N201 er geen doorgaand autoverkeer meer door het centrum mag rijden. Tijdens het opstellen van dit masterplan is naar aanleiding van dit besluit een onderzoek gedaan naar de gewenste oeververbinding om verkeersbeweging tussen Amstelhoek en Uithoorn mogelijk te maken. Daarbij zijn de volgende vier varianten onderzocht:

- De Prinses Irenebrug komt te vervallen en er komt een nieuwe oeververbinding op het historische tracé van 'de lange brug' die alleen bestemd is voor langzaam verkeer.
- De Prinses Irenebrug komt te vervallen en er komt een nieuwe oeververbinding in het dorpscentrum voor gemotoriseerd verkeer (met een intensiteit vergelijkbaar aan de Joost van de Vondellaan) en voor langzaam verkeer.
- De Prinses Irenebrug blijft gehandhaafd, waardoor de aan te leggen parkeergarage in het dorpscentrum ook vanuit

Amstelhoek bereikbaar is. De brug blijft toegankelijk voor alle verkeer.

- De Prinses Irenebrug komt te vervallen en er komt een nieuwe oeververbinding tussen de Mennonietenbuurt en Aan de Molenvliet (buiten het dorpscentrum) voor lokaal verkeer en een maximale capaciteit van 700 vervoersbewegingen per dag.

De raad heeft op 11 februari 2010 besloten te kiezen voor het handhaven van de Prinses Irenebrug als gewenste oeververbinding. Deze keuze is meegenomen in dit masterplan.

Het UVVP stelt dat geen doorgaand verkeer door het centrum de meest structurele oplossing is om de gemeentelijke doelstellingen voor het centrum te bereiken. Zonder deze maatregel blijft een grote verkeersdruk op de centrumroute bestaan. De afsluiting leidt niet tot een slechtere bereikbaarheid van het centrum: ook met afsluiting blijft het centrum van meerdere kanten goed bereikbaar.

Samenvattend

- Met de verbeterde bereikbaarheid ontstaat de mogelijkheid een autoluw dorpscentrum te realiseren.
- Met het omleggen van de N201 worden de Zijdeweg en Amsterdamseweg geherprofileerd tot een uitnodigende toegang tot Uithoorn.
- Het bestaande tracé N201 tussen de Zijdeweg en de huidige Prinses Irenebrug afwaarderen en herprofilieren. Geen doorgaand verkeer door het centrum zodat een sterke afname van het verkeer ontstaat bij het dorpscentrum en een verkeersluw plein kan ontstaan.
- Herinrichting Thamerlaan/Bernhardlaan/Tromplaan (inclusief aansluiting viaduct Amsterdamseweg).
- Verdere 30 km/herinrichting van het Oude Dorp (Marktplein, Stationsstraat).
- Onderzoek naar de vier varianten voor de huidige oeververbinding.
- Verbeteren HOV-verbindingen.

Openbaar vervoer

De Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft naast het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) een OV-visie 2010-2030 opgesteld. Daarin worden de ambities verwoord voor het toekomstbeeld voor het openbaar vervoer. Voor Uithoorn betekent de OV-visie dat er HOV-verbindingen (Hoogwaardig Openbaar Vervoersverbinding) van Uithoorn naar Amstelveen en Hoofddorp moeten komen en dat het busstation verbeterd moet worden.

Programma

Wonen en woningdifferentiatie

De uitgangspunten voor het wonen in het centrum zijn beschreven in de Woonvisie Dorpscentrum dat een uitwerking is van de vastgestelde Woonvisie Uithoorn.

Er zijn meerdere doelgroepen te onderscheiden die zich vanuit hun wensen en behoeften aangetrokken voelen tot het dorpscentrum van Uithoorn:

- Ouderen hebben de behoefte om dichtbij voorzieningen te wonen. Deze doelgroep is vanwege de leeftijd minder mobiel en maakt daarnaast ook meer gebruik van bepaalde voorzieningen dan mensen uit andere levensfasen.
- Jongeren/starters (tot 35 jaar) hebben, met name wanneer zij geen kinderen hebben, veelal behoefte aan een bepaalde mate van levendigheid om zich heen. De aanwezige voorzieningen in het dorpscentrum dragen in belangrijke mate bij aan deze gewenste levendigheid.
- Net als voor jongeren/starters geldt voor kleine huishoudens, dat zij veelal activiteiten verrichten buitenshuis. Het dorpscentrum leent zich hier goed voor.
- Uithoorn is voor vestigers van buiten Uithoorn (voornamelijk uit Amsterdam en Amstelveen) een aantrekkelijke gemeente om te wonen. De ligging is goed en de woningen zijn vergeleken met andere gemeenten in deze regio, goed te betalen. Daarnaast zorgt het Amstellint, dat de belangrijkste drager is van het dorpscentrum, voor een extra aantrekkelijk woonmilieu. Om deze doelgroep aan

het dorpscentrum te binden is het echter wel van belang dat zowel de woningen als de woonomgeving van hoogwaardige kwaliteit zijn.

- Gezinnen vormen in Uithoorn een belangrijke doelgroep. In het dorpscentrum zal echter niet de voornaamste focus liggen op gezinnen, maar zij vormen wel een doelgroep voor wie een programma ontwikkeld moet worden.

Uiteraard passen bij de verschillende doelgroepen specifieke woningtypen, eigendom/prijsklasse en de gewenste locatie in het centrum:

- Bij ouderen ligt de nadruk op appartementen met lift (nul-treden kwaliteit). Naast de woning zelf is het voor deze groep van belang dat voorzieningen goed te bereiken zijn. Het is daarom belangrijk om het aanbieden van zorg en/of diensten te combineren met woningen. Er is voornamelijk behoefte aan sociale huur- en particuliere huurwoningen. Daarnaast is er bij ouderen in beperkte mate behoefte aan koopwoningen in het middensegment. Het Amstelplein is de aanbevolen locatie voor een woonzorgzone waarbij wonen gecombineerd wordt met zorg en benodigde diensten.
- Jongeren/starters hebben de voorkeur voor een grondgebonden eengezinswoning of appartement. De woningen voor jongeren/starters dienen voornamelijk in het goedkope marktsegment te worden gebouwd. Voor de koopsector gaat het voornamelijk om woningen rond € 175.000,-. Een geschikte locatie voor jongeren/starters is de Vinckebuurt en boven de winkels rondom het Amstelplein.
- De doelgroep 'andere kleine huishoudens' is vanwege de diversiteit, geïnteresseerd in verschillende woningtypen, maar de nadruk ligt op appartementen. Net als voor jongeren/starters op de woningmarkt geldt dat kleine huishoudens veelal minder te besteden hebben dan gemiddeld. Daarom is het van belang om het merendeel van de woningen voor deze doelgroep in het huursegment (zowel sociaal als particulier) en het goedkopere koopsegment te realiseren. Daarnaast is het wenselijk om

voor deze groep mensen, die immers heel divers is, ook een aantal woningen te realiseren in het hogere marktsegment. De voornaamste locaties voor andere kleine huishoudens zijn het Amstelplein en het Amstellint.

- Vestigers van buiten Uithoorn betrekken bij voorkeur appartementen en grondgebonden eengezinswoningen. Zowel in de sociale huursector als in de koopsector. Voor vestigers van buiten Uithoorn zijn verschillende locaties in het dorpscentrum interessant zoals de Vinckebuurt, het Amstellint en rondom het Amstelplein.
- Bij gezinnen ligt de nadruk op eengezinswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en stadswoningen. Zowel huur als koop is interessant. Geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen kunnen in het duurdere koopsegment zitten, als de omgevingskwaliteit er naar is. Voor gezinnen is met name de locatie Vinckebuurt interessant om te wonen. Daarnaast biedt het Amstellint mogelijkheden voor gezinnen die een stap in hun wooncarrière wensen te maken.

Het uitgewerkte programma voor het centrum is te lezen in de Woonvisie Dorpscentrum. In de daarin getoonde tabel wordt een koppeling gemaakt tussen de voorogenstaande doelgroepen per deelgebied en het bijbehorende programma.

Voorzieningen

Het dorpscentrum is een belangrijke plek voor de locatie van wijkoverstijgende voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van kunst en cultuur.

In het Accommodatiebeleid 2008-2014 van de gemeente Uithoorn worden de volgende ambities genoemd voor de wijkoverstijgende voorzieningen die van belang zijn voor Thamerdal/dorpscentrum:

- Concentratie van de accommodaties voor kunst en cultuur in en nabij het dorpscentrum. De oever van de Amstel, lopend van het Fort aan de Drecht tot voorbij de Thamerkerk, en het Thamerdal, fungeren voor kunst en cultuur als overloopgebied.

- Een sociaal cultureel centrum voor jongeren, met een heldere doelstelling, te huisvesten door de gemeente in of nabij het dorpscentrum. Eventuele uitgaansgelegenheden voor jongeren worden verzorgd door ondernemers, waarbij in de eerste plaats wordt gedacht aan de horeca.
- De gemeente zal in het kader van het op te stellen cultuurbeleid Uithoorn met de plaatselijke organisaties op het gebied van kunst en cultuur overleggen over de mogelijkheid tot herhuisvesting van een aantal instellingen in of nabij het dorpscentrum.
- Verhuizing van de bibliotheek naar een nieuwe of bestaande accommodatie in of nabij het dorpscentrum, mogelijk met toevoeging van andere culturele functies. Plannen voor de accommodaties in Thamerdal, het Oude Dorp en centrum worden bezien in samenhang met eventuele ontwikkelingsplannen voor het centrumgebied.

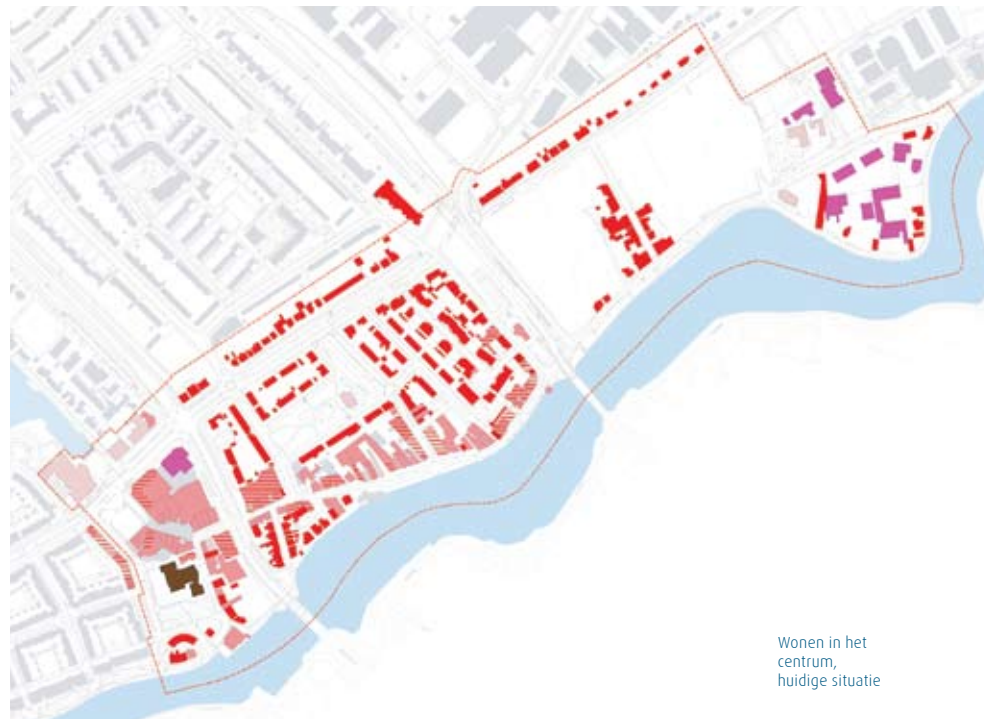
Detailhandel

De detailhandelstructuur in Uithoorn is te typeren als verre van ideaal. Dit beeld komt naar voren uit de recent opgestelde Detailhandelsstructuurvisie voor Uithoorn (DTNP, 2009). Toch zijn er ruimtelijk en markttechnisch goede kansen om een aanzienlijke verbeteringslag te maken. De vernieuwing van de winkelstructuur moet de komende tien jaar een stevige impuls krijgen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met alle betrokken eigenaren, winkeliers en bewoners.

Het totale winkelaanbod in de gemeente Uithoorn bedraagt ongeveer 32.000 m² verspreid over 130 verkooppunten. Er zijn ongeveer 45 horecabedrijven gevestigd. Het winkelaanbod in de kern Uithoorn is met 29.000 m² wvo (winkel vloer oppervlak) fors kleiner dan in kernen van vergelijkbare omvang (47.000 m² wvo). Dit duidt op een enorme koopkrachtafvoeiing naar grotere recreatieve winkelcentra in de omgeving, zoals Amstelveen (55.000 m²) en Hoofddorp (49.000 m²). Deze onderbewinkeling doet zich voor in nagenoeg alle branchegroepen, behalve de groep 'overig recreatief en overige detailhandel' (waaronder Kampeer Expert en Kringloopwinkel Ceres). In versterking van het aanbod liggen dus in beginsel bijna over de hele linie kansen voor Uithoorn.

Legenda

- Kantoren/bedrijven
- Dienstverlening
- Detailhandel
- Wonen
- Wonen boven voorzieningen
- Leegstand:
- Plangrens



Legenda

- Horeca
- Dienstverlening
- Frequent benodigde non-food
- Gerichte non-food
- Voedings- en genotmiddelen
- Modisch recreatief
- Overig recreatief
- Overige detailhandel
- Leegstand
- Plangrens



Het winkelaanbod is verdeeld over meerdere winkelgebieden (dorpscentrum, Zijdelwaardplein, Legmeerplein, De Kwakel en enkele winkelstrips). De kwaliteit van het winkelaanbod en de openbare ruimte van deze winkelgebieden is op veel punten onder de maat. Dit staat op gespannen voet met de toenemende massa (in m² wvo) dat een winkelgebied nodig heeft om aan de hogere eisen van de consument te voldoen. Die verwacht een compact, compleet en comfortabel aanbod, of het nu gaat om de dagelijkse boodschappen, mode of meubels.

Beleidsinzet: compact, compleet en comfortabel
Kijkend naar de trends die het DTNP-rapport signaleert, zou er in Uithoorn eigenlijk één sterk winkelgebied moeten zijn. Door schaalvoordelen kan een krachtig compleet centrum meer Uithoornse consumenten vasthouden. Dat is een minimale marktpotentie. Daarnaast zou dat ook een beperkte regiofunctie kunnen oproepen, aanhakend op de trekkersfunctie uit de regio, die sommige winkels nu al hebben. Een goed voorbeeld is al dicht bij huis te vinden in Mijdrecht. Deze kern is kleiner dan Uithoorn maar heeft een aanzienlijk groter centrum en weet daardoor ook klanten uit de regio te trekken.

De huidige situatie in Uithoorn kenmerkt zich grofweg door een tweepolige structuur (dorpscentrum en Zijdelwaardplein) waarin grote investeringen zijn gedaan. Veel huurcontracten hebben bovendien een looptijd van tien jaar. Het is daarom voor de korte en middellange termijn niet realistisch te streven naar één groot en veelzijdig winkelcentrum. Op de lange termijn is dat wel het meest duurzame toekomstbeeld.

Uitbreiding en herontwikkeling winkels

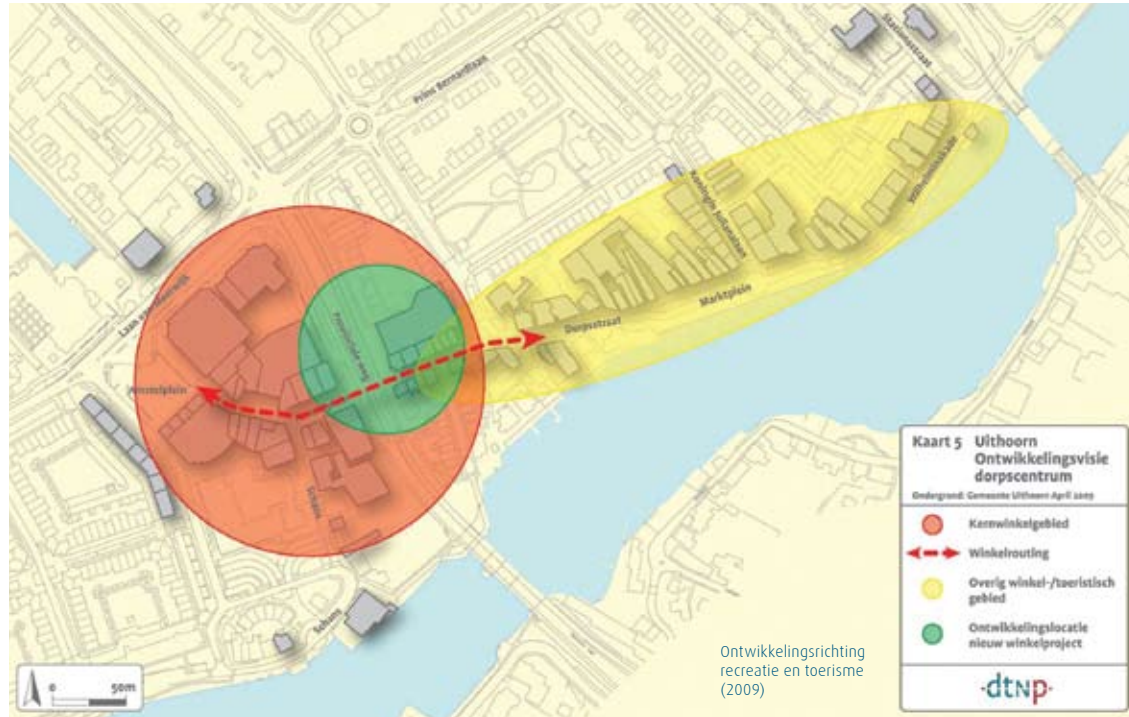
De ambities voor het centrum vragen om een structuurversterkende impuls, het verbinden van deelgebieden en meer courante winkelunits op druk bezochte locaties (A1-stand). Voor veel eigentijdse winkels zijn units van 200 tot 500 m² wvo noodzakelijk (drogist, huishoudelijke artikelen, textiel, mode). Een belangrijk deel van de winkelunits (o.a. Dorpsstraat, Marktplein, Wilhelminakade) voldoet noch qua omvang noch qua passantenstroom aan deze eisen.

Versterking van het winkelaanbod dient bij voorkeur gepaard te gaan met herontwikkeling van verouderd winkelvastgoed. Hierdoor kan een nieuw structuurversterkend winkelproject groter gedimensioneerd worden dan de aangegeven uitbreidingsruimte uit tabel 2 uit het advies. Met name de winkelpanden aan weerszijden van de Dorpsstraat komen voor herontwikkeling in aanmerking. Op deze wijze kan mogelijk een nieuw winkelproject gerealiseerd worden van ± 5.000 m² wvo (± 6.000 m² bvo). Tweezijdige ontwikkeling van winkels is een voorwaarde voor een goed functionerend winkelgebied. De weekmarkt wordt als vanzelfsprekend in het dorpscentrum gehouden.

Horeca

Het huidige horeca aanbod is relatief beperkt van omvang. Het eigen bevolkingsdraagvlak vormt de belangrijkste basis (winkelondersteunende horeca, uitgaan). Eventuele toeristisch-recreatieve potenties zijn nog beperkt benut. Globaal zijn er voor de horeca vier potentiële pijlers te onderscheiden: winkelondersteunend, uitgaan, toerisme/recreatie en de zakelijke markt.

Met de groei van de winkelfunctie kan de winkelondersteunende horecafunctie ook toenemen (indicatie ± 2 bedrijven, ± 250 m² bvo). Voor overige horeca die zich richt op uitgaan, toerisme/recreatie en de zakelijke markt zijn marktkansen afhankelijk van de autonome trekkracht van de bedrijven en de mate waarin het dorpscentrum wordt omgevormd tot attractief verblijfsgebied en toeristisch-recreatief bezoekdoel. Bij deze overige horeca is er minder vanzelfsprekend een relatie tussen het draagvlak aan eigen inwoners en aanbod. Om niettemin een indicatie te krijgen van een mogelijk in te passen programma is een vergelijking met het aanbod in omliggende gemeenten met een vergelijkbare ligging en functie (Aalsmeer, De Ronde Venen) en een aantal referentiegemeenten gemaakt. Voor het programma 'overige horeca' kan op basis van referentiegemeenten indicatief uitgegaan worden van uitbreiding met ± 1.500 m² bvo. Voor een deel betreft het schaalvergroting van bestaande bedrijven, voor een deel toevoeging van nieuwe bedrijven. Kansen liggen er met name



Legenda

- Recreatief groen
- Plein
- Steiger (privé/openbaar)
- Vaarverkeer
- Regionale fietsroute
- Plangrens



rond de Amsteloever (Schans, Dorpsstraat, Marktpllein, Wilhelminakade tot de Stationsstraat).

Commerciële dienstverlening

Het aanbod 'overige publieksgerichte voorzieningen' (banken, makelaars, uitzendbureaus, etc.) in het centrum is op dit moment (vergelijkbaar met de winkelfunctie) bescheiden. Met de uitbreiding en versterking van het centrum kunnen ook overige publieksgerichte voorzieningen een grotere rol spelen. Hier staat tegenover dat veel voorzieningen in toenemende mate via internet opereren. De behoefte aan fysieke bedrijfsruimte neemt daardoor af. Veel centra in Nederland kampen daardoor met leegstand van aanloopstraten en randzones van het centrum.

Op dit moment zijn dienstverlenende bedrijven voor een belangrijk deel geconcentreerd in de randzones rond het kernwinkelgebied (Laan van Meerwijk, Amstelplein-West, Juliana-laan, Wilhelminakade). In de regel hebben dit soort bedrijven behoefte aan een direct bereikbare, zichtbare en representatieve locatie. Per saldo wordt ervan uitgegaan dat de totale hoeveelheid publieksgerichte dienstverlenende bedrijven in beperkte mate kan groeien (indicatie ± 500 m² bvo). Kansen liggen met name in het gebied rond de Laan van Meerwijk en het Amstelplein (buitenzijde).

Recreatie en toerisme

Toerisme en recreatie zijn in Uithoorn matig tot slecht ontwikkeld. Dit kan worden geconcludeerd uit de recent opgestelde Visie Toerisme en Recreatie (DTNP, 2009). Uithoorn kent volgens het rapport geen grote attracties, een zwakke voorzieningstructuur (beperkte omvang en matige kwaliteit winkelen/horeca-aanbod) en een armoedige beeldkwaliteit van de locatie met de grootste toeristische potentie: het Amstelfront in het Oude Dorp.

Toch zijn er enkele sterke punten in en rondom Uithoorn die aanknopingspunten bieden voor een actiever beleid en daarnaast is de ontwikkeling van een aantal nieuwe grote recreatiegebieden rondom Uithoorn van groot belang, die voor een

deel worden gerealiseerd binnen het strategisch groenproject AmstelGroen (470 ha):

- Extensief recreatiegebied de Bovenkerkerpolder.
- Intensief recreatiegebied de Noorder Legmeerpolder.
- Polderpark met Openluchtrecreatie De Thamerpolder.
- Park 21e eeuw tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

Voor de verdere ontwikkeling van Uithoorn als aantrekkelijke woongemeente is het van groot belang een aantrekkelijke omgeving te bieden waar het goed recreëren is. Voor de kritische woonconsument weegt dit aspect steeds zwaarder mee in zijn vestigingsplaatskeuze. De concurrentie tussen landelijk groene woonmilieus rond grote steden neemt toe. Niet investeren hierin kan Uithoorn langzamerhand in een achterstandspositie brengen, waar het lastig is uit te komen. De Visie Toerisme en Recreatie heeft als doel de bestaande onderscheidende kwaliteiten van Uithoorn zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor kansrijke doelgroepen. Dat zijn vooral de inwoners uit de eigen gemeente en de omringende zuidelijke regio van Amsterdam. Het 'unique selling point' is de ligging aan de Amstel op een gunstige afstand tussen Amsterdam en het Hollands plassen-gebied in het Groene Hart. Daar moet de verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme dan ook aan worden opgehangen.

Vooralsnog wordt voor het dorpscentrum uitgegaan van een geleidelijke ontwikkeling en inpassing van toeristisch-recreatieve voorzieningen in de bestaande structuur. Voorzieningen zullen in de regel beperkt van omvang zijn en goed inpasbaar in de bestaande en/of te herontwikkelen bebouwing langs de Amstel.

Op voorhand is op basis van algemene economische kengetallen geen substantieel programma te onderbouwen. Voor de meeste voorzieningen (bioscoop, theater, museum, etc.) is het draagvlak (te) beperkt. Niettemin loont het de moeite te bezien in hoeverre er gegadigden zijn die (al of niet in combinatie met andere voorzieningen) een voorziening willen exploiteren. De beschikbaarheid van een karakteristiek gebouw (Schanskerk) kan hiervoor aanleiding zijn.

Kansrijker zijn lokale voorzieningen als een bibliotheek, een kleine zaal en oefenruimtes, al of niet in de vorm van een geïntegreerd 'kulturhus'. Voor het programma cultuur/toerisme/recreatie kan vooralsnog indicatief uitgegaan worden van een uitbreiding van ± 1.000 m² bvo. Kansen liggen er met name rond de Amsteloever (Schans, Dorpsstraat, Marktpllein, Wilhelminakade tot Stationsstraat).

Een eventuele passantenhaven wordt bij voorkeur gesitueerd in de zone tussen de spoorbrug en de Prinses Irenebrug. Door de passantenhaven te combineren met horeca en/of een recreatiebedrijf (verhuur, arrangementen, rondvaarten, etc.) worden de attractiviteit, bezoekersstroom en verblijfsduur versterkt. Een jachthaven met vaste ligplaatsen heeft minder toegevoegde waarde (passantenstroom). Op termijn kunnen vaste ligplaatsen de ontwikkeling van oeverrecreatie hinderen. Een eventuele jachthaven wordt bij voorkeur dan ook buiten de zone tussen de twee bruggen gesitueerd.

Functioneel-ruimtelijke randvoorwaarden voorzieningen (DTNP, 2009)

De ambitie is om binnen de beleidskaders te komen tot een maximaal programma. Om dit mogelijk te maken, is het gewenst in te zetten op de volgende functioneelruimtelijke randvoorwaarden:

1. Het dorpscentrum van Uithoorn is het hoofdcentrum van de gemeente. Nieuwe publieksgerichte voorzieningen worden primair in het centrum ontwikkeld.
2. Het aanbod op het Zijdelwaardplein groeit niet substantieel. Een eventuele uitbreiding van de supermarkten en overig dagelijks aanbod gaat gepaard met een gelijkblijvend en bij voorkeur afnemend niet-dagelijks aanbod.
3. Het winkelaanbod op het Legmeerplein groeit niet substantieel. Wij gaan vooralsnog uit van behoud van het Legmeerplein. Bij voorkeur wordt dit winkelprogramma hier gesaneerd en toegevoegd aan het dorpscentrum.
4. Het dorpscentrum is vanuit alle windrichtingen rechtstreeks bereikbaar per auto (en fiets). Inwoners uit heel Uithoorn en onder meer Nes aan de Amstel, De Kwakel, Kudelstaart, Vrouwenakker en Amstelhoek kunnen rechtstreeks naar het dorpscentrum rijden.
5. Op strategische locaties (waaronder in ieder geval op/onder/naast elke supermarkt) wordt voorzien in voldoende (kort)parkeerplaatsen voor bezoekers, bij voorkeur (minimaal het eerste uur) gratis.
6. Publieksgerichte voorzieningen worden binnen het dorpscentrum geclusterd in een compact gebied, voetgangersstromen worden gebundeld langs één hoofdroute. De huidige 'losse' centrumdelen worden door een nieuw structuurversterkend centrumproject aaneengesmeed.
7. Publiekstrekkende voorzieningen (supermarkten, warenhuis) en toeristische trekpleisters (horeca/terrassen, attracties) worden strategisch ingepast in een compact gebied, ruimtelijk verspreid over de hoofdroute.
8. Publiekstrekkende voorzieningen hebben voldoende omvang (kritische massa) en kwaliteit om lokaal en regionaal een positie te kunnen verwerven.
9. De kwaliteit van de openbare ruimte op deze hoofdroute wordt substantieel verbeterd door middel van een integrale herinrichting van hoge kwaliteit.
10. De beeldkwaliteit van de bebouwing en daarmee de attractiviteit en verblijfskwaliteit langs deze hoofdroute wordt waar mogelijk verbeterd door middel van herontwikkeling, renovatie en nieuwbouw.
11. De wekelijkse warenmarkt blijft in het centrum.

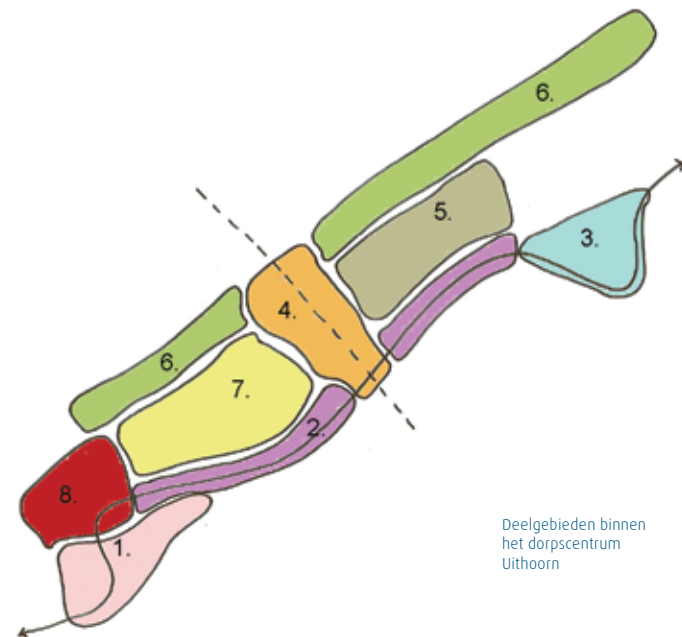
Richtlijnen beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitskader Dorpscentrum Uithoorn (2009) geeft een heldere analyse van de huidige kwaliteiten van het dorpscentrum. De richtlijn beeldkwaliteit voor het centrum van Uithoorn wordt in dit Beeldkwaliteitskader benoemd als het versterken van de samenhang en het historische karakter met nieuwe karakteristieke bebouwing. Het dorpscentrum heeft vele gezichten, zoals geheel Uithoorn. Dit zal de leidraad zijn bij de toekomstige ontwikkeling van het dorpscentrum Uithoorn. Het dorpscentrum is een palet van oud en nieuw, groot en klein, modern en historisch. De volgende deelgebieden worden binnen het Beeldkwaliteitskader onderscheiden:

1. De historische kern
2. Langs de Amstel
3. Thamen-aan-de-Amstel
4. Rondom het station
5. Vinckebuurt
6. Thamerlaan/Thamerweg
7. Het Oude Dorp
8. Dorpscentrum

Kansen voor de ontwikkeling van de beeldkwaliteit van de bestaande deelgebieden zijn in het kort:

- Historische kern en Langs de Amstel: behoud en versterken van de karakteristieke authentieke lintbebouwing en individualiteit van de panden door de ruimtelijke inpassing van aanvullende of vervangende karakteristieke bebouwing (in plaats van grootschalige panden) in de bestaande situatie.
- Thamen-aan-de-Amstel: versterken karakteristiek buurtschap door behoud karakteristieke afwisseling tussen kleinschalige panden en grootschalige (bedrijfs)panden. Versterken lintbebouwing Amstedijk-Noord.
- Woonwijken Vinckebuurt en Oude Dorp: behoud interne samenhang en versterken ruimtelijke relatie door inrichting openbare ruimte met de rest van het dorpscentrum.



Deelgebieden binnen het dorpscentrum Uithoorn






Legenda

-  Rijksmonument
-  Provinciaal monument
-  Gemeentelijk monument
-  Plangrens



Monumentenkaart

Legenda

-  Hoog
-  Hoog
-  Middelhoog
-  Laag
-  AMK-terrein met nummer



Archeologische
verwachtingskaart

- Thamerlaan/Thamerweg: duidelijk drager van de structuur van het gebied en rand van het centrum. Wetende dat de ontsluiting van Uithoorn via de Amsterdamseweg zal lopen. Versterken lintbebouwing en behoud van karakteristieke panden.
- Route Amstedijk bindend element: De Amstedijk (Schans, Dorpsstraat, Marktplein, Wilhelminakade) vormt de belangrijkste route langs de Amstel. Voor het versterken van het centrum is een autoluwe herinrichting noodzakelijk. Herinrichten met klinkerbestrating, bijzonder groen en herkenbaar straatmeubilair, tot een prettig verblijfsgebied aan de Amstel. De Amstedijk is een belangrijke drager van voorzieningen.
- Meer eenheid in materialisatie in het centrumgebied, de herinrichting van het Amstellint in gebakken materialen uitvoeren en een keuze maken in het gebruik van gebakken materialen en/of asfalteren van de hoofdroute (o.a. Thamerlaan, Amsterdamseweg).
- Vormgeving van de entrees van het dorpscentrum Uithoorn: herprofilen N201 tot uitnodigende toegang van Uithoorn, vormgeving entrees langs de Amstedijk.

Aanknopingspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn: cultuurhistorie, zicht op het water, recreatief gebruik, groenontwikkeling en Uithoornse, dorpse bebouwing. Voor een aantal gebieden wordt gezocht naar een identiteit die beter aansluit op het Uithoornse en de ruimtelijke kwaliteit van het dorpscentrum als geheel kan versterken. Kansen voor de beeldkwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen zijn in het kort:

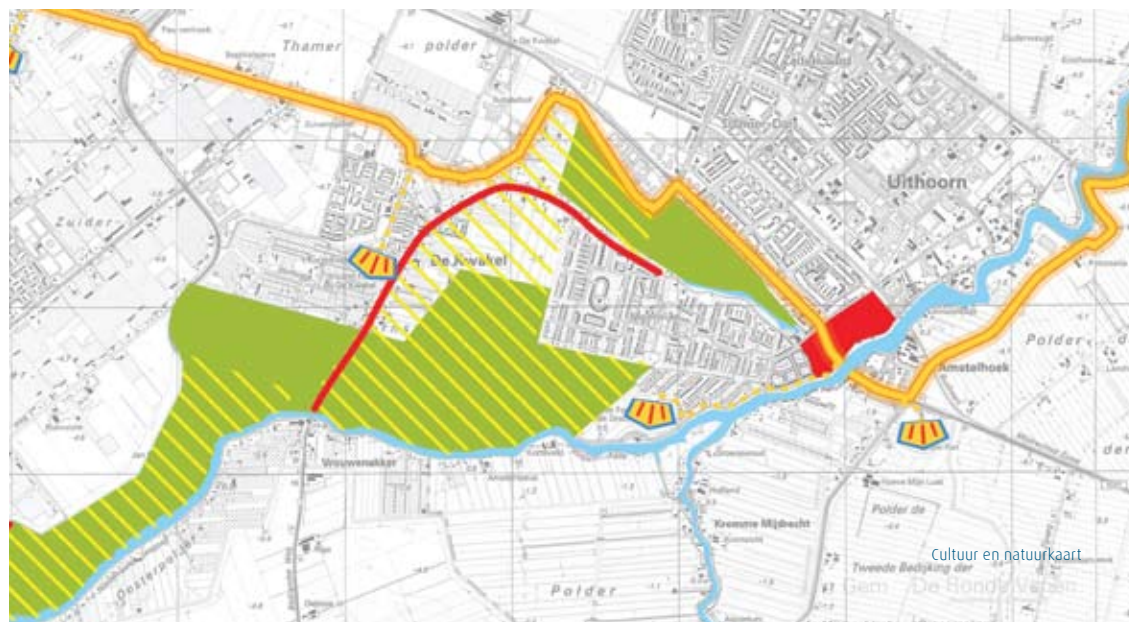
- Dorpsplein: ontwikkelen van N201, zodat een verkeersluw plein kan ontstaan, en mogelijk in relatie brengen met de Amstel. Creëer karakteristieke individuele bebouwing, Uithoornse schaal met een moderne uitstraling, rondom dorpscentrumplein, 'inpakken' Amstelplein.
- Parkzone rondom het station: ruimtelijke begeleiding met heldere bebouwingsranden langs de oorspronkelijke spoorbaan/huidige busbaan. Behoud het karakteristieke stationsgebouw als bijzonder accent. Versterken kwaliteit van het groen als een aantrekkelijke parkzone.

- Versterken relatie met het water: de busbaan en de huidige N201 zijn de twee verbindingen van Uithoorn door het centrum naar de Amstel. Als dusdanig beter profileren en inrichten tot een aantrekkelijk verblijfsgebied aansluitend op de Amstel.

De gemeente Uithoorn heeft een grote hoeveelheid buitenruimte: straten, groen, water, speelplekken. Begin 2010 heeft de gemeenteraad een visie over deze buitenruimte vastgesteld: het 'Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' (KOR). In dit plan staat beschreven welke kwaliteit de openbare ruimte moet hebben en hoe schoon en veilig het moet zijn. Daarnaast beschrijft het plan wat in de openbare ruimte kan worden gedaan en worden beleefd. De openbare ruimte moet een basiskwaliteit hebben voor duurzaamheid, veiligheid, gebruiksmogelijkheden (spelen, parkeren, recreatie), natuur, inrichting en onderhoud. Op sommige plekken, zoals winkelcentra, liggen de kwaliteitseisen hoger. De gemeente heeft gekozen voor twee scenario's, namelijk 'Verblijven en ontmoeten' (Woonbuurten, Centrumgebieden en Parken en Natuurgebieden) en 'Bereikbaarheid en toegankelijkheid' (Bedrijventerrein, Buitengebied, Hoofdinfrastructuur). Voor het dorpscentrum zal vooral worden ingezet op het eerste scenario. Bij de herinrichting van de openbare ruimte is het KOR, naast het Masterplan, het kader. Het KOR is samen met het masterplan en het Beeldkwaliteitkader Dorpscentrum de basis voor het nog op te stellen Beeldkwaliteitplan voor het dorpscentrum.

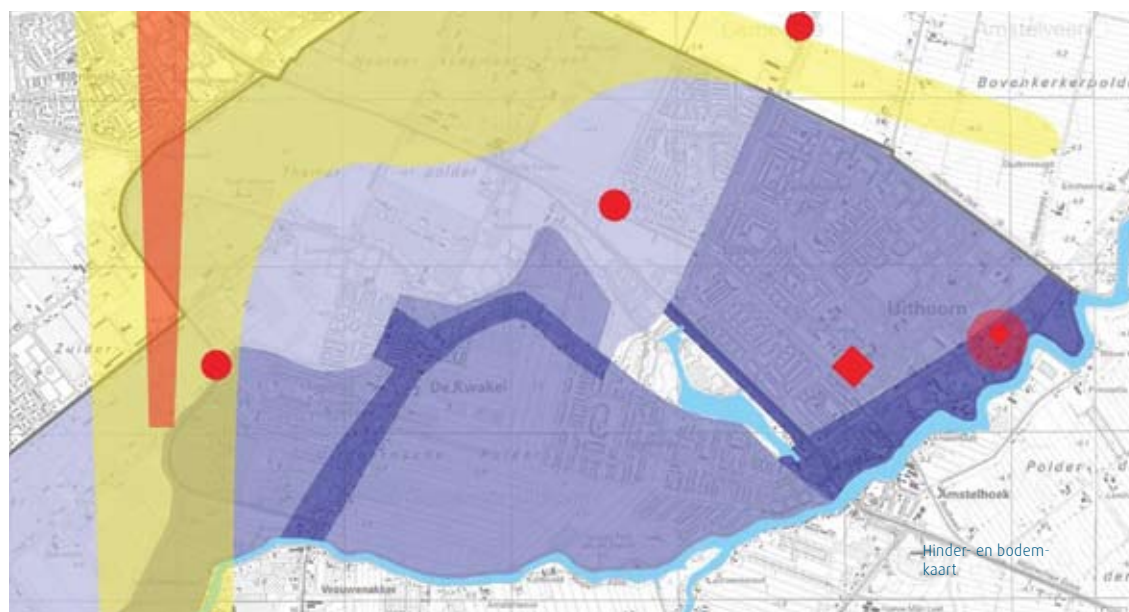
Legenda

-  Stelling van Amsterdam
-  EHS
-  Cultuurhistorisch belangrijk
-  Historische bebouwing



Legenda

-  20 KE-zone
-  Bodemverontreiniging
-  Risicobedrijven



Uitgangspunten aanvullend beleid en onderzoek

Archeologie en cultuurhistorie

(Uit: Bestemmingsplan Dorpscentrum, 1997)

Binnen het gebied staat een aantal rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten waar rekening mee gehouden moet worden. In 1996 is de Stelling van Amsterdam toegevoegd aan de Werelderfgoedlijst van de UNESCO. Op het grondgebied van Uithoorn bevinden zich de Forten De Kwakel en Aan de Drecht. De forten, batterijen en defensiedijken met de daarbij behorende vuurlinie hebben een zeer hoge historische geografische waarde. De vuurlinie volgt als wal het beloop van de polderdijken die ook door het centrum lopen. Deze bedijkingen bestonden reeds voor de aanleg van de stelling en werden slechts ten behoeve van de militaire bestemming aangepast door ze op te hogen, van steunberm en traversen te voorzien en door een gedekte weg aan keelzijde te leggen (de huidige Vuurlijn). Het landschap rondom de Stelling van Amsterdam wordt beschermd. De provincie heeft in het Beeldkwaliteitplan Stelling van Amsterdam (2008) opgenomen dat bebouwing rond het gebied aan banden wordt gelegd. Dit plan is ontwikkeld in samenspraak met betrokken partijen zoals gemeenten, forteigenaren en fortbeheerders.

De provincie Noord-Holland heeft de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Voor het dorpscentrum geeft de CHW ten aanzien van de archeologie aan dat het gebied een 'hoge waarde' heeft (de tweede op een schaal van drie). In het algemeen geldt dat in historische kernen boven en onder de grond bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen aangetroffen kunnen worden. Ten behoeve van de nadere planvorming van het dorpscentrum zal er een onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de eventuele waarde van de mogelijk aanwezige archeologie. Ten aanzien van de onderdelen historische (steden)bouwkunde en historische geografie biedt de CHW geen aandachtspunten voor een ontwikkeling van het dorpscentrum.

Natuur

In het Natuurbeleidsplan (1990) is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de basis voor natuurbeleid. De EHS is een samen-

hangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. De Ecologische Hoofdstructuur ligt in Uithoorn in de Kalslagerpolder en in de Uithoornse Polder. Daarnaast is het Zijdelmeer aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Het Zijdelmeer raakt het plangebied en is een duidelijke kwaliteit voor het dorpscentrum. Ten noordwesten en noordoosten van Uithoorn zijn eveneens EHS gebieden gelegen.

Ter hoogte van de nieuwe N201 komen een groengebied en ecologische onderdoorgang. Hierdoor wordt een ecologische zone als onderdeel van de wijk Legmeer-West aangelegd, die een verbinding vormt tussen de Bovenkerkerpolder aan de noordzijde en de Uithoornse Polder aan de zuidzijde. De verbinding bestaat uit een brede vaart met natuurvriendelijke oevers. Langs de vaart komt een wandelpad.

Waardevolle landschappen

Om grootschalige groene landschappen kwaliteit en identiteit te laten houden willen Gedeputeerde Staten het contrast tussen stad en land behouden en versterken. De landbouw (uitgebreid met betaalde 'groene' nevenactiviteiten) blijft een hoofdrol spelen als beheerder van de hoog gewaardeerde cultuurlandschappen. Heel uitdrukkelijk spreken Gedeputeerde Staten over het behouden en versterken van Noord-Holland Midden en het Groene Hart. Deze doelstelling kan worden bereikt door unieke natuurwaarden meer veilig te stellen en robuuster te maken onder meer door het maken van krachtige ecologische verbindingzones (Streekplan Noord-Holland Zuid).

Waardevolle landschappen zijn belangrijk voor recreatiemogelijkheden inclusief fietspaden en recreatievaart. Voorts willen Gedeputeerde Staten een extra impuls geven om de blauw-groene structuur verder aan te vullen. Dit wordt nodig geacht om de ecologische hoofdstructuur te versterken en om de bestaande en toekomstige tekorten aan recreatiegroen en -blauw aan te vullen (circa 5600 ha). De Stelling van Amsterdam is hierin opgenomen (Streekplan Noord-Holland Zuid).



Zichtbare verzakking
van de bodem

Flora en fauna

Natuur in Beeld (2006) richt zich op behoud en versterking van de ecologische structuur en daaraan verbonden natuurwaarden binnen de gemeente Uithoorn. Richtinggevend daarvoor zijn allereerst de doelsoorten die per type groengebied zijn aangewezen. Door beheer en inrichting af te stemmen op deze doelsoorten die staan voor een scala aan representatieve soorten, wordt een algehele versterking van natuurwaarden binnen de gemeente Uithoorn bewerkstelligd.

In het document worden 10 verschillende typen groengebieden in Uithoorn onderscheiden. Elk gebied heeft een specifieke doelsoort waarop gemeente zich wil richten met het oog op behoud of vestiging van de soort.

De volgende vier locaties en soorten zijn hierbij van belang:

- Zijdelmeer: bijzondere vegetatie, voedselrijk water met slecht doorzicht. Doelsoort: ringslang.
- Biezenwaard: natuurstadspark tussen bedrijventerrein en woonwijk Zijdelwaard met waterlopen, elzenbosjes en riet. Doelsoort: ijsvogel.
- Stadsgroen: groengebieden met afwisselende beplanting. Doelsoort: bunzing.
- Kleinschalig stadsgroen: groenstroken en tuinen in de stedelijke omgeving. Doelsoort: egel.

Bodem

In mei 2005 heeft Syncera De Straat het regionaal bodembeheerplan voor o.a. gemeente Uithoorn opgesteld. Het bodembeheerplan vormt de handleiding voor hergebruik van schone en verontreinigde grond conform de Vrijstellingsregeling grondverzet. Het betreft hergebruik van grond als bodem ter plaatse van gezoneerd gebied. Uit het Regionaal bodembeheerplan blijkt dat de gebieden van het Oude Dorp aan de zuidoostzijde van Uithoorn alsmede de gebieden langs de Boter- en de Drechtijk matig verontreinigd zijn. De Kalslagerpolder, de Uithoornse Polder, de woongebieden Thamerdal en Zijdelwaard en het industriegebied zijn licht verontreinigd.

In juni 2008 is een regionaal bodemkwaliteitplan en -kaart vastgesteld. Deze wordt naar een meer gebiedsgericht bodembeleid uitgewerkt.

Bij bouwwerkzaamheden zoals een parkeergarage moet goed rekening houden worden met bodemgesteldheid in relatie tot grondwaterstand en de eventuele schade aan woningen in de omgeving. Verdere verzakking proberen te voorkomen.

Riolering

Voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater wordt bij in- en uitbreidingen in principe altijd riolering aangelegd. Dit zal voor elke situatie opnieuw moeten worden beoordeeld (Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2012, 2008).

Watertoets

In het streekplan Noord-Holland Zuid wordt gesteld dat Uithoorn ruimte voor water moet creëren. Het watersysteem krijgt als ordenende functie directe invloed op ruimtelijke ontwikkeling in stedelijk en landelijk gebied. Het principe is: eerst vasthouden, dan pas bergen en in laatste instantie afvoeren. De Provincie zet hierbij in op maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging, voorraadbeheer en flexibel peil. In het kader hiervan wordt gewerkt aan deelstroom gebiedsvisies. Van belang is dat waterneutraal gebouwd moet worden (relatief veel berging in de vorm van open water: voor nieuw stedelijk gebied geldt minimaal 10%) terwijl ruimtelijke plannen aan een watertoets moeten voldoen.

Externe veiligheid

In het kader van de sanering van de Amstel is eerder een uitvoerig onderzoek uitgevoerd in de Amstel en in de directe nabijheid daarvan naar het voorkomen van niet-gesprongen explosieven (NGE). Uit dit onderzoek zijn geen explosieven naar voren gekomen. In de vervolgfases van het Masterplan moet nader onderzoek worden uitgevoerd.

Geluid

Een deel van het centrum valt binnen de hindercontour van het gezoneerde bedrijventerrein. Verder is over industriela-

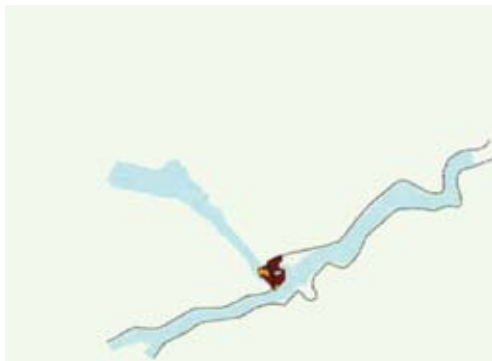
waai en verkeerslawaaï met betrekking tot het centrum niets bekend. Bij concrete bouwplannen moet onderzoek gedaan worden naar de beperking ten aanzien van het geluid.

Kabels en leidingen

Er zijn vooralsnog geen bijzonderheden met betrekking tot kabels en leidingen. In de vervolgfase moet dit verder onderzocht worden.



Amsteldijk



Historische kern



Langs de Amstel



Thamen aan de Amstel



Rondom het station



Vinckebuurt



Het Oude Dorp



Dorpscentrum

Historische ontwikkeling Uithoorn (uit: Beeldkwaliteitskader)

5 | GEBIEDSANALYSE

In dit masterplan wordt de toekomstige structuur binnen het centrum van Uithoorn geschetst. Hierbij moet rekening gehouden worden met de huidige situatie. Welke structuren en deelgebieden zijn waardevol, welke moeten versterkt worden en welke meer zichtbaar? Wat zijn de typerende elementen van Uithoorn? Kortom: wat maakt Uithoorn Uithoorn?

Ontstaansgeschiedenis

(Uit: Beeldkwaliteitskader 2009)

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 doorkruisen. 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

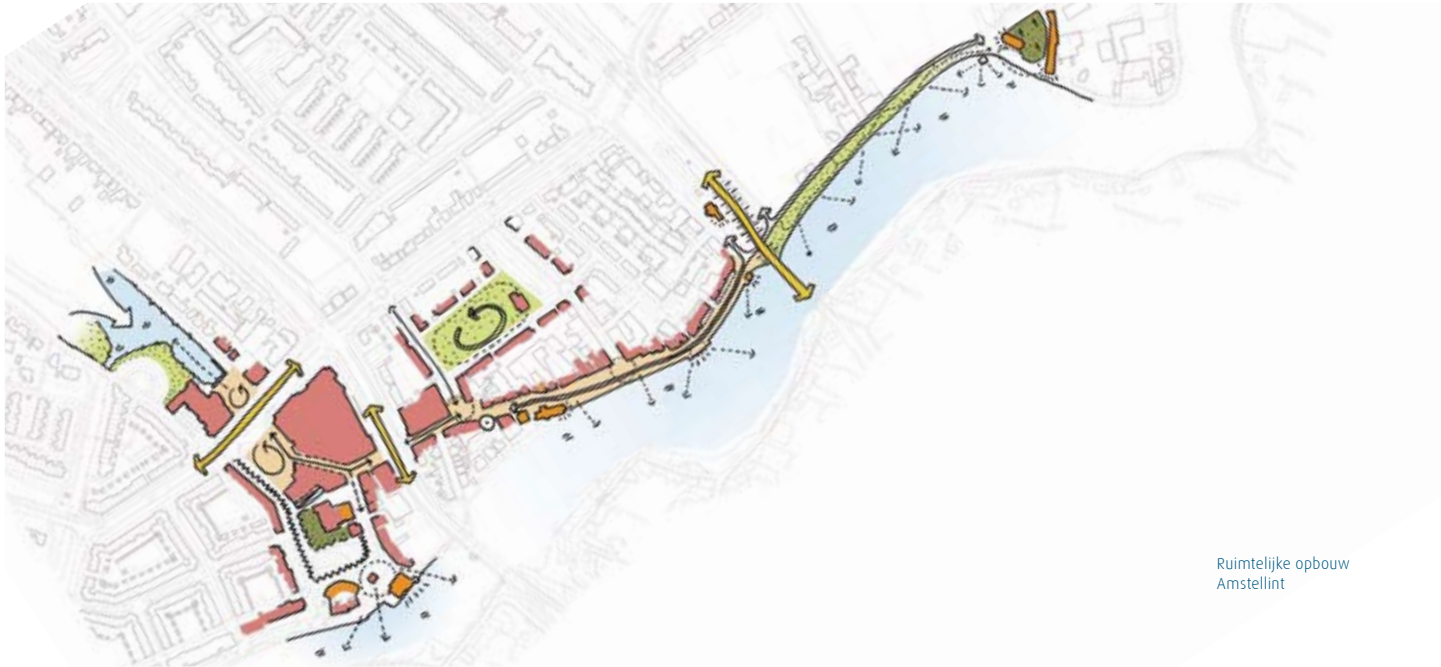
1663 een nieuwe kerk in gebruik genomen. In 1834 werd de huidige Thamerkerk in neoclassicistische stijl gebouwd. De dijkweg aan de Amsteloever nabij de kerk was bebouwd met aardige individuele huizen bewoond door welgestelde dorpelingen. Na 1900 transformeert het oude buurtschap Thamen-aan-de-Amstel 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 Rijsstraatweg 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 weiland 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



Ruimtelijke opbouw
Amstellint



Ruimtelijke opbouw
Thamerlint

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 tuindorpgedachte. 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.

Stedenbouwkundige opzet

Voor het centrum zijn twee ontwikkelingen uit de geschiedenis van groot belang voor de structuur zoals die op dit moment is te zien. Op de eerste plaats het ontstaan van Uithoorn aan de Amstel en de groei langs de Amstel. De ligging aan de Amstel speelt ook in de huidige situatie een belangrijke en beeldbe-

palende rol. In de huidige situatie laat de bebouwing langs de Amstel, het Amstellint, zich kenmerken door een aaneenrijging van bijzondere plekken en gebouwen. Zo maken Het Rechthuis, de Schanskerk, de boom in de Blomstraat, het oude gemeentehuis bij het Marktplein, Hertog Jan op het water en de Thamerkerk deel uit van deze karakteristieke reeks. Het historische karakter van het lint is op een aantal plekken aangetast door de N201 of vervangende bebouwing in een stijl die niet past bij het historisch karakter van het lint.

De tweede belangrijke ontwikkeling in de tijd is het droogmaken van de polder en de ontwikkeling in de tijd van eenzijdige lintbebouwing langs de huidige Thamerlaan en Thamerweg. Het lint kent een bijzondere opbouw en start bij het gemeentehuis aan het Zijdelmeer en eindigt bij het bedrijf Cindu. De opbouw is van grootschalige compacte bebouwing bij het gemeentehuis tot een open lint met een meer landelijke uitstraling aan de Thamerweg. Aan de noordwestzijde is sprake van afwisselende lintbebouwing, terwijl aan de zuidoostzijde van het lint de verschillende buurten tussen het Thamerlint en het Amstellint herkenbaar zijn. De bebouwing aan de noordwestzijde van de Laan van Meerwijk heeft bij het gemeentehuis een grotere schaal en een zakelijke uitstraling. Daarmee past deze bebouwing bij de sfeer van het Amstelplein en minder bij de kleinschaligheid van de historische delen van het centrum. Aan de Thamerlaan staat afwisselende lintbebouwing met vrijstaande woningen en een enkele twee-onder-één-kapwoning. Het rijtje woningen met de nummers 28a t/m 36b vormt een passende uitzondering in het lint. In het midden van het profiel van de Thamerlaan ligt een groene singel. Aan de overzijde is de buurt uit de jaren 30-40 rondom het Oranjepark zichtbaar. Richting de busbaan is een vernieuwingsproject uit de jaren 80 door de afwijkende schaal van de bebouwing, korrelgrootte en de bouwstijl nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig.

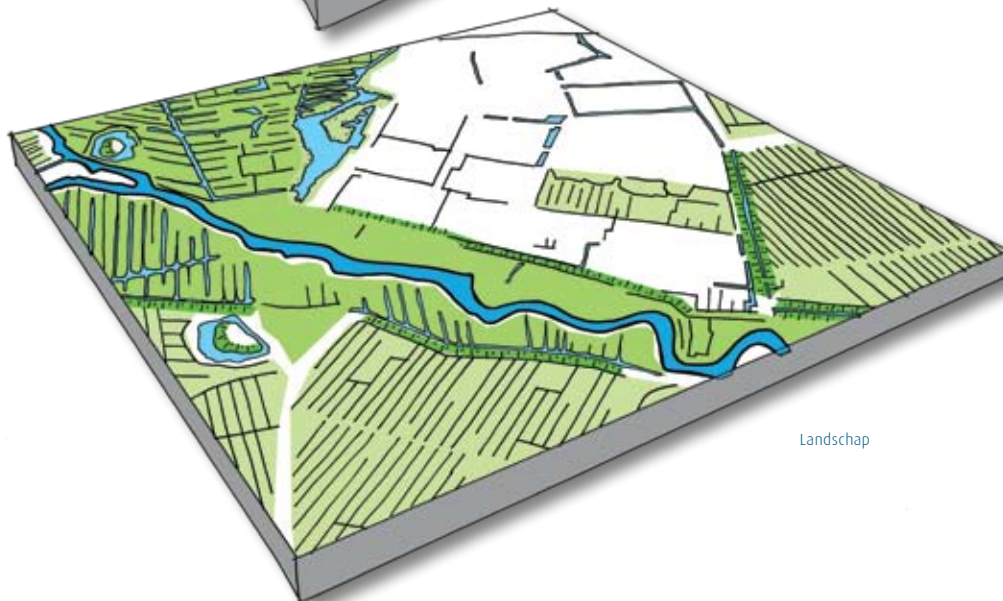
Kijkend naar de huidige situatie kan het centrum in drie lagen uit elkaar gehaald worden. De onderste laag bevat de landschappelijke onderlegger met de Amstel als drager. Aan weerszijden van de Amstel liggen de bovenlanden met daarnaast de lager gelegen polders.



Occupatie



Netwerk



Landschap

De tweede laag bevat het netwerk van water- en autowegen. Binnen dit netwerk liggen in de derde laag de wijken en buurten. Hierbij vormen bijzondere gebouwen de accenten.

In het masterplan wordt deze structuur als basis genomen. Onderscheid wordt gemaakt in de structuurlijnen en de deelgebieden. De structuurlijnen bevatten de belangrijkste zichtbare en niet zichtbare lijnen uit de tweede laag, het netwerk, en bevatten de openbare ruimte en de gevels van de bebouwing. De deelgebieden zijn de gebieden tussen deze structuurlijnen of aan weerszijden van de structuurlijnen die een stedenbouwkundige samenhang in zich hebben. Dit kan een meer ruimtelijke en/of een programmatische samenhang zijn. De deelgebieden maken deel uit van de derde laag.



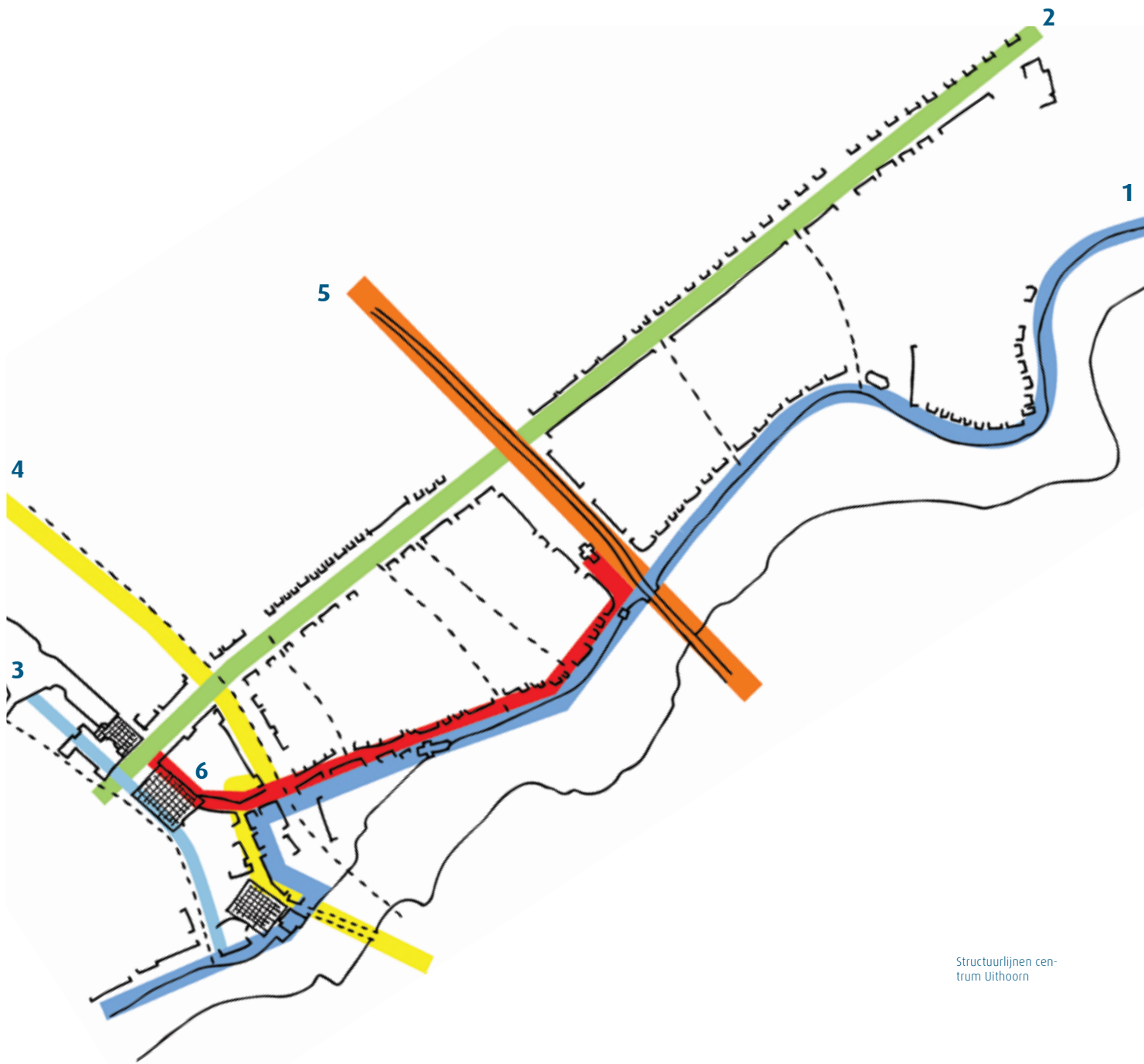
Bebouwingswand als begeleiding van de hoofdstructuur



Thamerlaan als onderdeel van het netwerk



Amstel als landschappelijke drager



Structuurlijnen centrum Uithoorn

De structuurlijnen

In het centrum van Uithoorn zijn zes structuurlijnen te benoemen die beeldbepalend zijn voor de identiteit van het centrum. Deze lijnen zijn vanuit de historische groei aanwezig en op dit moment in meer of mindere mate waarneembaar. De eerste twee lijnen komen voort uit de eerder genoemde belangrijke ontwikkelingen in de geschiedenis. De ontwikkeling aan en langs de Amstel: het **Amstellint (1)** en de rand van de bovenlanden naar de lager gelegen polders: het **Thamerlint (2)**. Bijzonder aan deze twee structuurlijnen is dat ze allebei aan de noordwestzijde lintbebouwing hebben en dat tussen de twee lijnen dwarsverbindingen zijn ontstaan waar omheen de deelgebieden tussen de structuurlijnen zijn gelegen. Aan deze dwarsverbindingen liggen bijzondere ruimtes en pleinen zoals het Oranjepark.

Waterlijn (3)

Naast de twee structuurlijnen die vanuit de geschiedenis zeer bepalend zijn voor het beeld van het centrum in de huidige situatie, vormt ook de oude waterverbinding tussen de Amstel en het Zijdelmeer, die in de huidige situatie fysiek niet meer aanwezig is, een belangrijk gegeven in de geschiedenis. Door de realisatie van het gemeentehuis en het halfronde gebouw met herenhuisen aan de Schans is het terugbrengen van deze waterverbinding niet meer mogelijk. Het eventueel terugbrengen van water zou leiden tot water dat geen functie krijgt en daarmee een doodlopende watergang wordt. De vraag is op welke manier deze historische lijn betekenis kan krijgen binnen het centrum.

Stelling van Amsterdam (4)

Een vierde lijn met historische betekenis is de Stelling van Amsterdam. Deze voormalige verdedigingslinie is opgenomen in de lijst van cultureel erfgoed van de UNESCO waardoor de waarde van de lijn wordt onderstreept. Deze lijn is in het centrum alleen nog bij de Schans ruimtelijk aanwezig. Een deel van de oorspronkelijke lijn is verloren gegaan door de bouw van het complex Amstelplein.

Busbaanzone (5)

De huidige busbaan vormt de vijfde structuurlijn in het centrum. De oude spoordijk met de monumentale brug vormen een groene scheiding tussen het zuidwestelijke en noordoostelijke deel van het centrum. De zone heeft een breed profiel dat aansluit op het open karakter van de Amstel. In deze zone staat het oude station van Uithoorn met daarin het restaurant 't Oude Spoorhuis.

Centrumlijn (6)

Naast deze historische en zichtbare lijnen is de zesde lijn een functionele lijn die sterk verbonden is met de ruimtelijke structuur. Deze lijn loopt vanaf het gemeentehuis via het winkelcentrum Amstelplein naar de Dorpsstraat. Vervolgens loopt de lijn via het Marktplein en de Wilhelminakade tot aan de halte op de busbaan. Deze lijn schakelt het bestuurscentrum, het winkelcentrum, de horeca en de aan de lijn gevestigde dienstverlening aan elkaar.

De verschillende structuurlijnen kruisen elkaar op diverse plekken. Opvallend is het knooppunt van structuurlijnen bij het Amstelplein. Hier kruisen het Amstellint, de Stelling van Amsterdam en de centrumlijn.



Stedenbouwkundige
eenheden

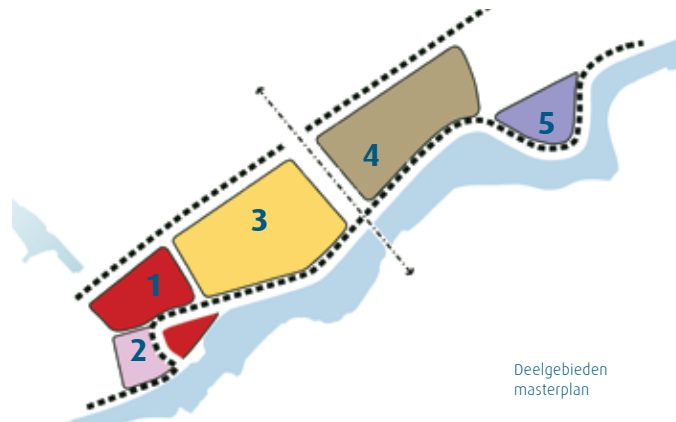
Deelgebieden

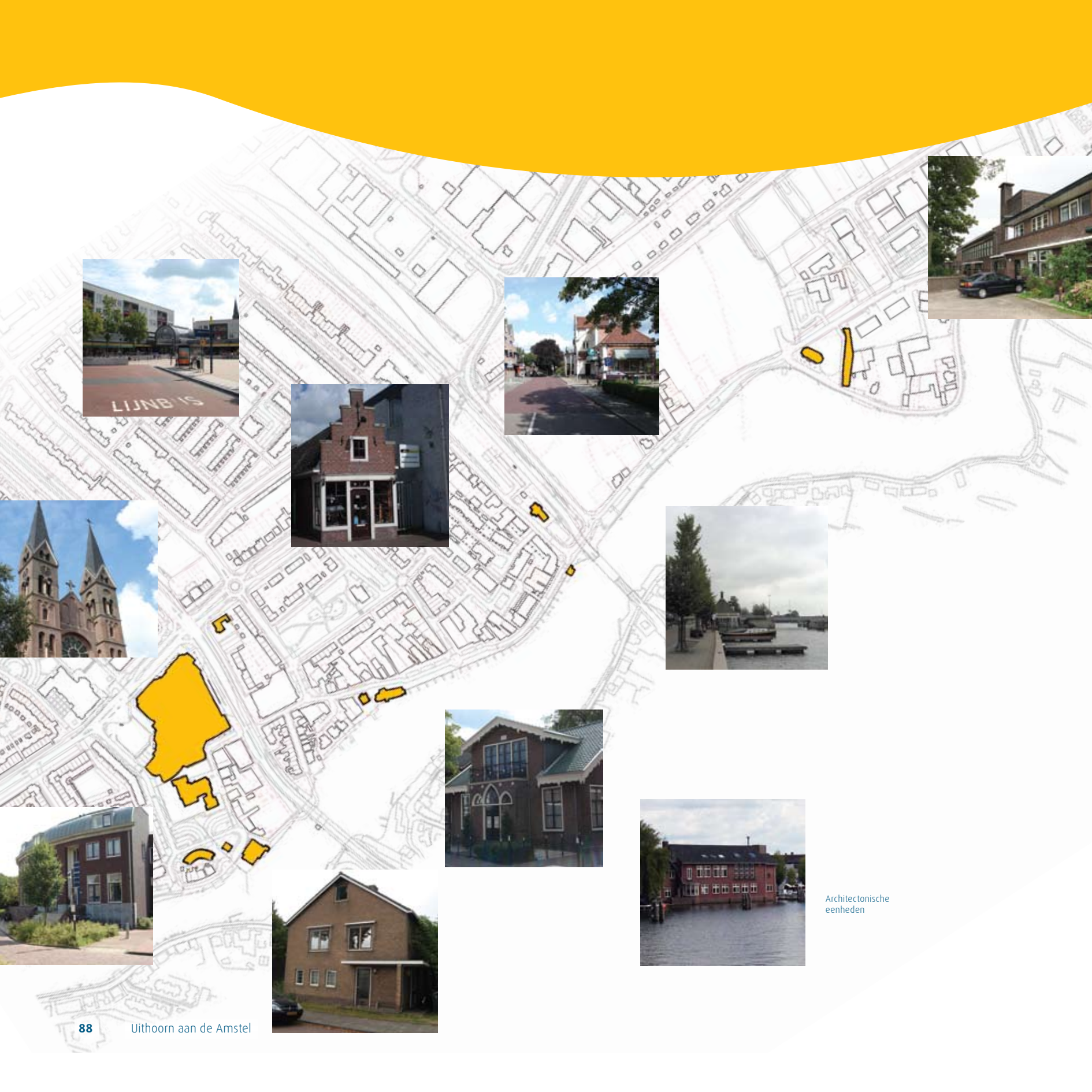
Specifiek aan Uithoorn is dat het centrum niet bestaat uit een enkel gebied met een eenduidige identiteit, maar het heeft een aaneensluiting van deelgebieden met elk een eigen identiteit. Deze identiteit van de tussen de structuurlijnen liggende deelgebieden wordt vooral bepaald door een eigen sterke stedenbouwkundige samenhang. Naast de deelgebieden die deel uitmaken van de structuurlijnen (Amstellint, Thamerlint en Busbaanzone) worden de volgende deelgebieden in het masterplan onderscheiden:

1. Amstelplein en Oude Dorp
2. Schans
3. Oranjepark
4. Vinckebuurt (incl. The Mix)
5. Thamen-aan-de-Amstel

Stedenbouwkundige eenheden

Deze gebieden passen precies binnen het ruimtelijke raamwerk van de zes structuurlijnen. Onderzocht is in hoeverre de vijf deelgebieden in de huidige situatie als samenhangend deelgebied herkenbaar zijn. Uit de analyse blijkt dat binnen de deelgebieden nog kleinere gebieden zijn te onderscheiden met een eigen kwaliteit. Deze kleinere delen worden de stedenbouwkundige eenheden genoemd. Op de kaart is te zien dat er binnen de acht deelgebieden sprake is van een versnippering. Om de herkenbaarheid van de deelgebieden uit het Beeldkwaliteitskader te bereiken moet in het masterplan richting gegeven worden om de ruimtelijke samenhang binnen de deelgebieden te bereiken.





Architectonische eenheden

Architectonische eenheden

Naast de stedenbouwkundige eenheden blijkt uit de ruimtelijke analyse dat het centrum veel bijzondere gebouwen kent, die opvallen door hun verschijningsvorm. Dit komt tot uitdrukking in de schaal van de bebouwing (Amstelplein), de afwijkende vorm en het bijbehorende gebruik (Schanskerk) of de positie ten opzichte van zijn omgeving (het oude gemeentehuis).

De architectonische eenheden, of anders gezegd de bijzondere gebouwen, in het centrum geven Uithoorn samen met de vele plekken en pleinen zijn eigen specifieke karakter. Helaas passen niet alle architectonische eenheden binnen het karakter en de sfeer van Uithoorn. Hier ligt een opgave voor het masterplan.



Ruimtelijke structuur

De structuurlijnen en de deelgebieden samen vormen de ruimtelijke structuur, de ruimtelijke basis, voor het masterplan. De structuur wordt gevormd door de twee eenzijdig bebouwde linten waarbij er een sterke relatie ligt tussen de openbare ruimte en de bebouwing. Tussen deze twee linten liggen dwarsverbindingen. Een aantal dwarsverbindingen maakt deel uit van de structuurlijnen die het centrum verankeren met hun omgeving. Hierbij vormt het brede profiel met de randen rond de busbaan een eigen deelgebied. De overige vijf deelgebieden liggen als zelfstandige clusters tussen de structuurlijnen. De drie deelgebieden tussen de twee linten bevatten de eerder genoemde dwarsverbindingen met daaraan gekoppeld kleine pleinen en plekken zoals het Oranjepark en de parkeerterreinen bij de Willem-Alexanderpoort.

Beeldkwaliteit en identiteit

De geschiedenis speelt op verschillende vlakken een belangrijke rol in de beleving van het centrum. Dit komt tot uitdrukking in de structuur, maar ook in de bebouwing van het centrum. Rond de Schans, de Dorpsstraat en aan de Wilhelminakade bepalen vooral oude gevels de sfeer, maar deze worden regelmatig afgewisseld met moderne gebouwen die daaraan afbreuk doen.

In het centrum komen veel bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes bij elkaar. Dit bepaalt nu de identiteit van Uithoorn. De bebouwing kent echter alleen samenhang door de verscheidenheid. Dit geeft een onrustig en rommelig beeld. Naast het Beeldkwaliteitskader zal het masterplan richtlijnen moeten bevatten om tot meer samenhang te komen. Die samenhang is per deelgebied verschillend.

Binnen het masterplan wordt voorgesteld te kiezen voor meer uitgesproken karakters binnen de deelgebieden waardoor er een sterkere Uithoornse identiteit ontstaat.





Verrommeling openbare ruimte in Uithoorn



Openbare ruimte

Het openbaar domein is geen statisch geheel. De openbare ruimte is iedere dag aan verandering onderhevig. Verkeersborden, afzetpaaltjes, parkeerplaatsen en afvalbakken worden om de zoveel tijd bijgeplaatst, veranderd of verwijderd. Vaak gebeuren dit soort veranderingen op ad-hocbasis. Zonder na te denken over de openbare ruimte als geheel, wordt één element toegevoegd. Dit is een normaal proces dat in iedere gemeente plaatsvindt. Het gevolg is dat de buitenruimte 'dicht slibt' en verrommeld. Het ruimtelijk beeld wordt op een gegeven moment bepaald door tal van toevalligheden die geen enkele samenhang of ordening kennen.

In het hele centrum van Uithoorn kom je in de openbare ruimte een grote verscheidenheid aan materialen tegen. Samen met de verscheidenheid aan parkeeroplossingen, verkeersborden, kunst, afzetpalen en bomen wordt de openbare ruimte ook hier beleefd als zeer rommelig. Daarnaast speelt er in dit gebied een sterke verzakking van de openbare ruimte. Dit heeft met de samenstelling van de ondergrond en de waterstanden te maken.

Het masterplan biedt in combinatie met het Beeldkwaliteitskader Dorpscentrum en het Kwaliteitplan Openbare ruimte het kader en geeft richting aan de betekenis van de openbare ruimte voor de identiteit, kwaliteit en levendigheid van het centrum. Aanvullend op het kwaliteitsbeeld in het masterplan worden in het op te stellen kwaliteitskader openbare ruimte verschillende kwaliteitsniveaus bepaald.

Zoals in het beleid is aangegeven wordt bij ontwikkeling rekening gehouden met waardevolle bomen. Indien behoud niet haalbaar blijkt moet gekeken worden of de betreffende boom of bomen verplaatst kunnen worden. Bij herontwikkeling moet ook gekeken worden naar bomen in privétuinen. Zo is de Magnoliaboom in de tuin van de oude burgemeesterswoning een zeer gewaardeerde boom die zal moeten wijken voor de plannen voor het centrum. De boom kan heel goed verplaatst worden naar het hart van een nieuw aan te leggen rotonde bij het centrum, de lommerrijke binnentuin in het oude dorp of een mooie plek bij het park rondom het Zijdelmeer.



Colofon

Dit masterplan is opgesteld door IMOSS bureau voor stede-
debouw b.v. te Amersfoort in opdracht van de gemeente
Uithoorn. Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad dit
masterplan vastgesteld.

Opdrachtgever

Gemeente Uithoorn

Contactpersoon opdrachtgever

drs. E.M. Voorhorst, coördinator cluster Ruimtelijke Ontwikkeling

Vormgeving

IMOSS bureau voor stede-
debouw b.v.

Drukwerk

Opolgraf, Polen

Voor informatie

Gemeente Uithoorn
Laan van Meerwijk 16
Postbus 8, 1420 AA Uithoorn
Telefoon (0297) 513 111
gemeente@uithoorn.nl
www.uithoorn.nl



UITHOORN.



Gemeente Uithoorn



Gemeente Uithoorn



www.uithoorn.nl