



Concept ontwikkeling kerkgronden Urbanuskerk
Ouderkerk aan de Amstel



Bestaande kerkgronden Urbanuskerk



Stedenbouwkundig concept

Nieuwe variant juni 2020



Plan afgekeurd in 2017



voordelen:

- het historisch ensemble begraafplaats-kosterswoning-Urbanuskerk-Parochie-parochietuin blijft een eenheid vormen
- door de randen beter te benutten komt er meer ruimte in het stedenbouwkundig plan
- bestaande verkavelingsstructuur aan de Rondehoep doorzetten
- anticiperen op de kleinschaligheid van de bestaande bebouwing
- behouden van monumentale bomen en bestaande buitenruimtes
- grondgebonden woningen om de straat meer te activeren
- sociale diversiteit in wonen en een maatschappelijk programma

nadelen:

- schaal van de bebouwing tov historische gebouwen te groot
- opgehoogd kerkplein blokkeert het zicht.
- historisch ensemble wordt aangetast
- geen aansluiting op de bestaande verkaveling aan de dijk
- minder buitenruimtes
- slopen van bestaande bebouwing is niet duurzaam.

Bouwwolume vergelijking

Nieuwe variant juni 2020



Totaal: 14.249 m³
Totaal incl. parkeren: 17.891 m³

Plan afgekeurd in 2017



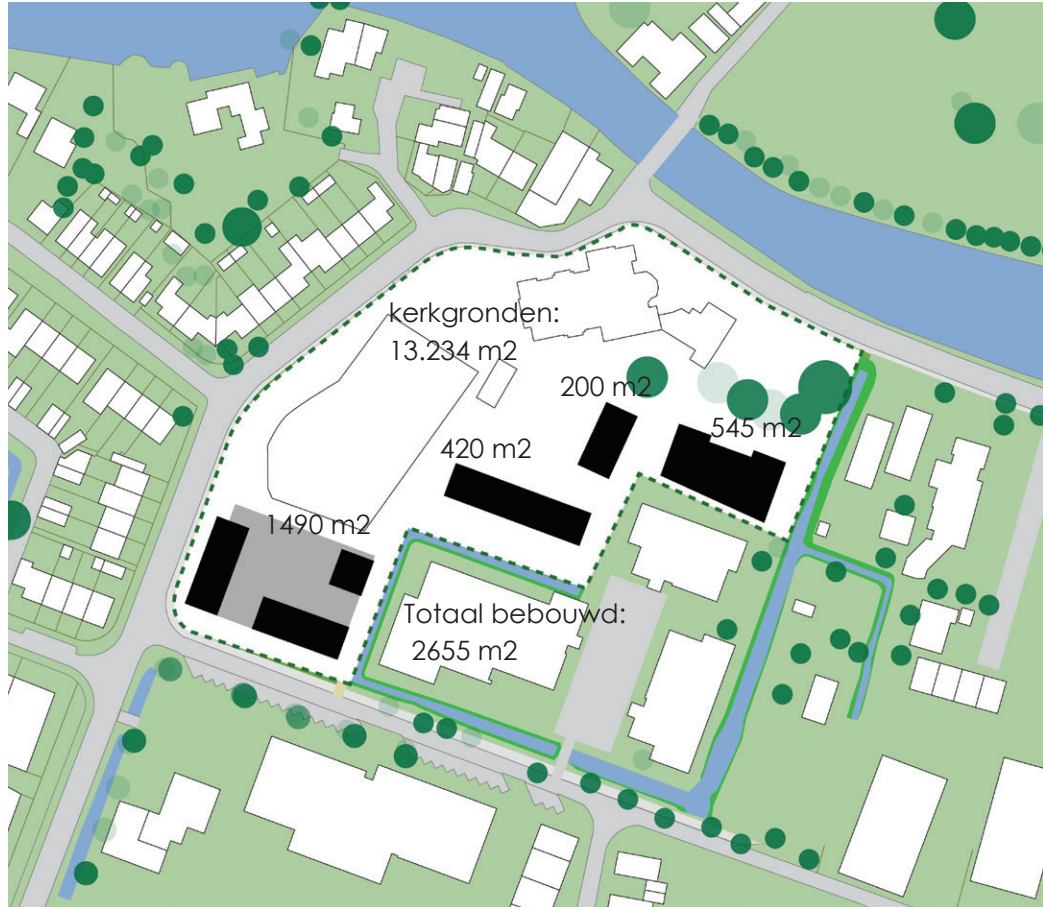
Totaal: 18.915 m³
Totaal incl. parkeren: 31.540 m³



56% minder bouwwolume

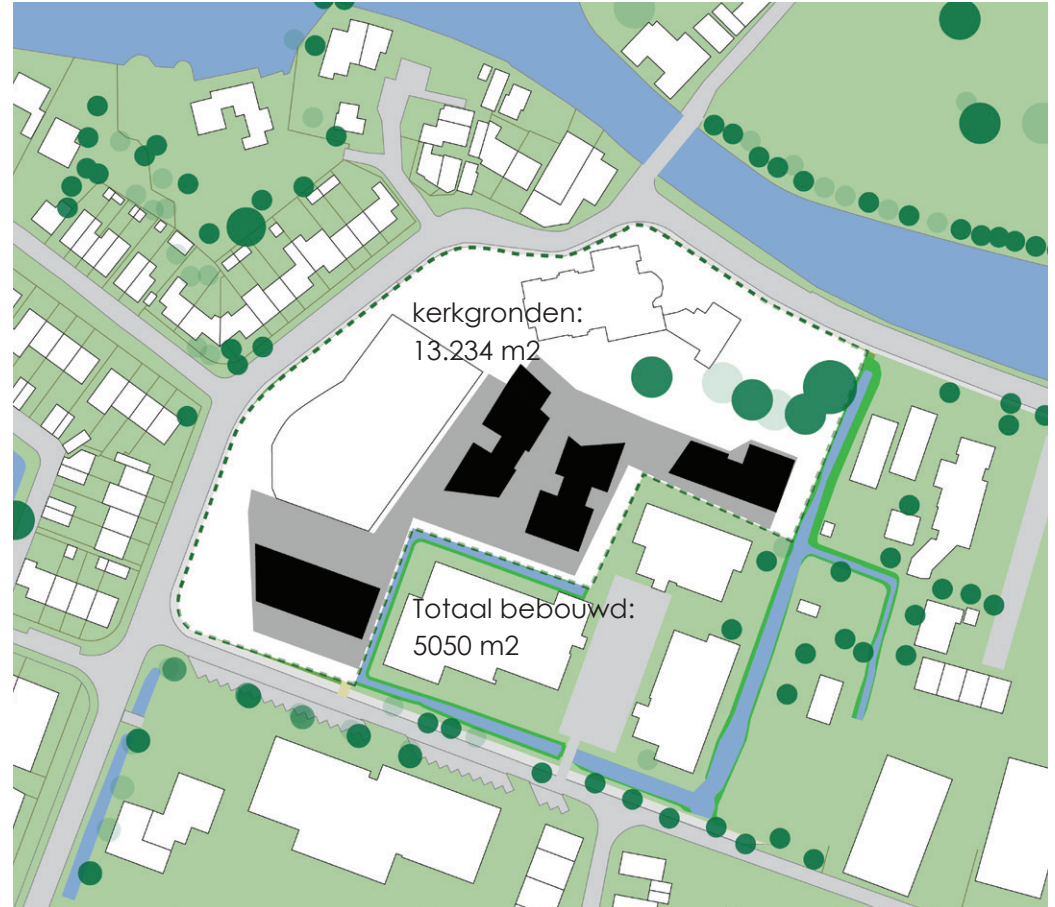
Buitenruimte vergelijking

Nieuwe variant juni 2020

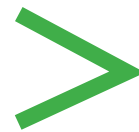


Totaal buitenruimte: 10.579 m²
80% van de kavel is buitenruimte

Plan afgekeurd in 2017



Totaal buitenruimte: 8184 m²
62% van de kavel is buitenruimte



18% meer buitenruimte

Programma en ruimtelijke kwaliteit

Variant A met 6 starterswoningen



- 1) Mogelijke herbestemming op termijn van Urbanuskerk parkeren op het kerkplein 15pp
- 2) Mogelijke herbestemming op termijn van pastorie
- 3) Kerkpaviljoen: 200m²
- 4) Bouwkavel met 6 starterswoningen 68 m²/woning (collectief parkeergarage --pp)
- 5) Bouwkavel met 6 woningen 198 m²/woning
- 6) Bouwkavel met 7 gezinswoningen 153 m²/woning en 8 sociale woningen waarvan 4 appartementen van 60m² en 4 maisonnettes van 95m² (collectieve parkeergarage 34pp)

LEGENDA

- cultureel | maatschappelijk
- woningen
- sociale woningen
- kantoor
- collectieve ruimte
- privé buitenruimte
- openbare ruimte



0 10 20 50

Programma en ruimtelijke kwaliteit

Variant B met 950m2 kantoor



- 1) Mogelijke herbestemming op termijn van Urbanuskerk parkeren op het kerkplein 15pp
- 2) Mogelijke herbestemming op termijn van pastorie
- 3) Kerkpaviljoen: 200m2
- 4) Kantoor gebouw: 950 m2 (collectief parkeergarage 15pp)
- 5) Bouwkavel met 6 woningen 198 m2/woning
- 6) Bouwkavel met 7 gezinswoningen 153 m2/woning en 8 sociale woningen waarvan 4 appartementen van 60m2 en 4 maisonnettes van 95m2 (collectieve parkeergarage 34pp)

LEGENDA

- cultureel | maatschappelijk
- woningen
- sociale woningen
- kantoor
- collectieve ruimte
- privé buitenruimte
- openbare ruimte



0 10 20 50

Stedenbouwkundige uitgangspunten

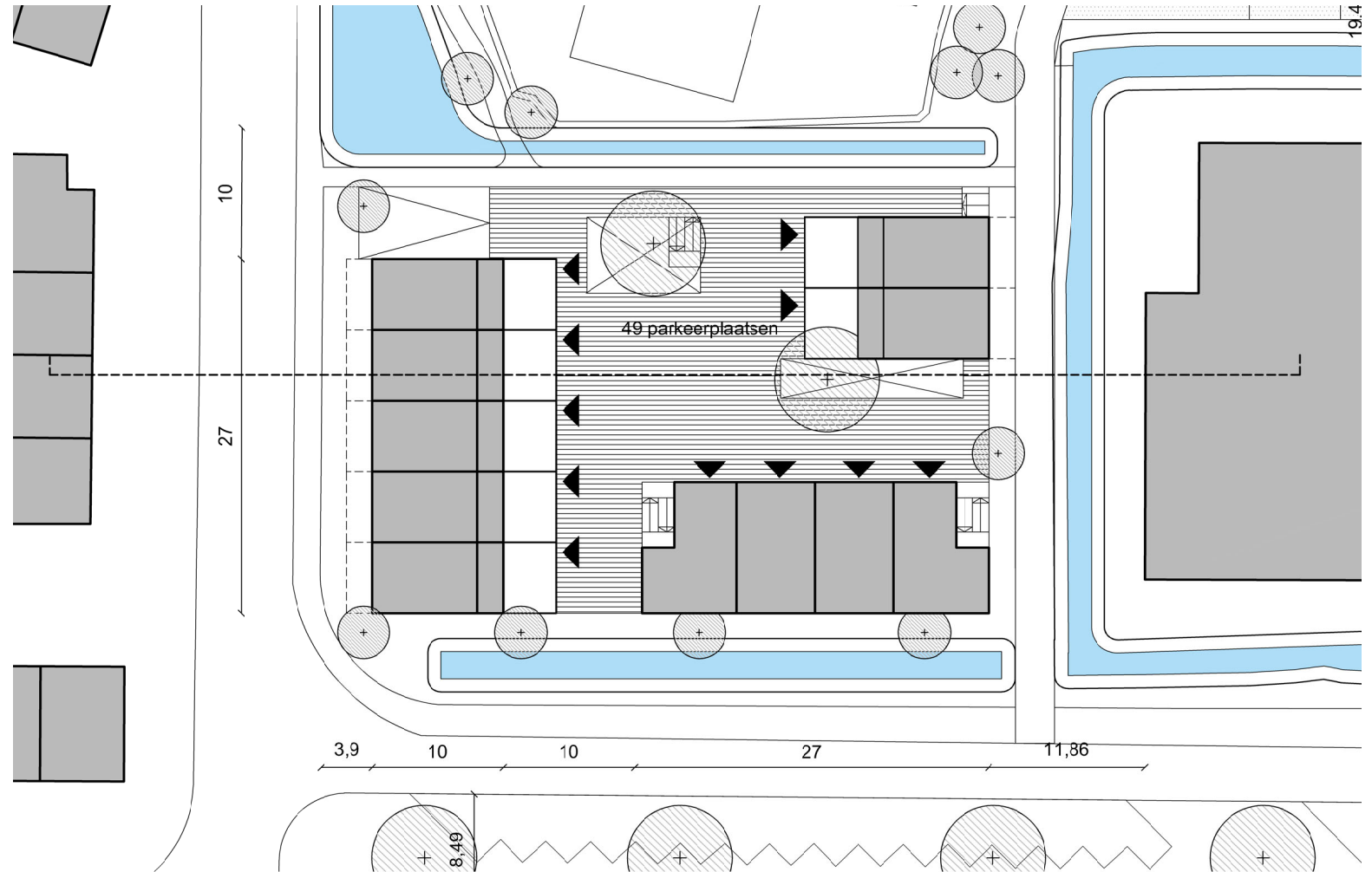
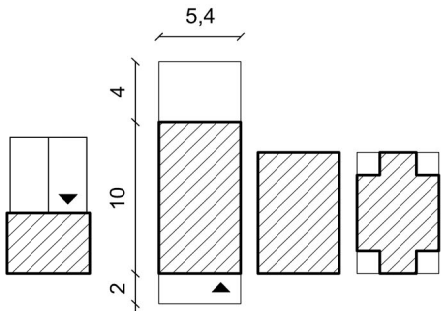
1. De bouwplannen houden rekening met het beschermd dorpsgezicht en het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel 2013 (gedeeltelijke bestemming Groen).
2. Het Urbanuscomplex met de kerk, pastorie en begraafplaats vormt een belangrijk erfgoedensemble, wat goed zichtbaar moet blijven en het hoofdvolume op het terrein moet zijn.
3. De nieuwbouw laat veel ruimte voor het groen, en versterkt het landschappelijk karakter van het gebied.
4. De nieuwbouw voorziet een programmamix tussen wonen, werken en maatschappelijke functies. De hoeveelheid woningen is minimaal 21 woningen en maximaal 29 woningen.
5. Het bouwen van woningen in de directe nabijheid van het kerkhof vraagt om een respectvolle bouwafstand en bouwhoogtes.
6. De woningen hebben een relatie met het gebied en vormen als het ware een passend kader voor de maatschappelijke functies.
7. De werkfunctie grenst aan de parochietuin en ligt op voldoende afstand van de woningen. Parkeerplaatsen kunnen dubbel gebruikt worden door het woon/werkritme. (Variant B)
8. Voor de parochie wordt een nieuw paviljoen toegevoegd dat eventueel ook een werkfunctie of een maatschappelijke functie kan krijgen.
9. Bereikbaar vanaf de Polderweg is een half verdiepte parkeergarage onder de nieuwbouw bedacht, opdat de auto's uit het zicht zijn en de verkeersdruk beperkt blijft.
10. De kosterswoning kan eventueel worden gerenoveerd en uitgebreid tot gemeenschapshuis en kan ook een toegevoegde waarde blijven houden voor de begraafplaats.
11. Het bouwplan met grondgebonden gezinswoningen zorgt voor aansluiting met de aangrenzende woonwijk.
12. In het plan wordt voldaan aan de gemeentelijke richtlijn om 30% van het totaal aantal woningen te bouwen in het sociale segment.
13. De woon typologie "hofje" sluit goed aan bij het monumentale karakter van het gebied.
14. Een ingetogen architectuur met dakpannen en baksteen zorgt voor samenhang tussen de bestaande gebouwen en de nieuwbouw.
15. Het driehoekig perceel aan de Polderweg/ Schoolweg wordt meegenomen in het bouwplan en de bestaande speeltuin krijgt een nieuwe veilige plek in het park.
16. Ontsluiting van de woningen voor nood-en hulp diensten via de Schoolweg.
17. Bereikbaarheid van de cultuur-en kantoorgebouwen via het kerkplein.
18. Voldoende ontwikkelruimte voor de kerk en de pastorie in de toekomst.
19. Splitsing van de woningen aan het hofje in appartementen is ook een mogelijkheid (bijv voor senioren).

Wonen aan het hofje

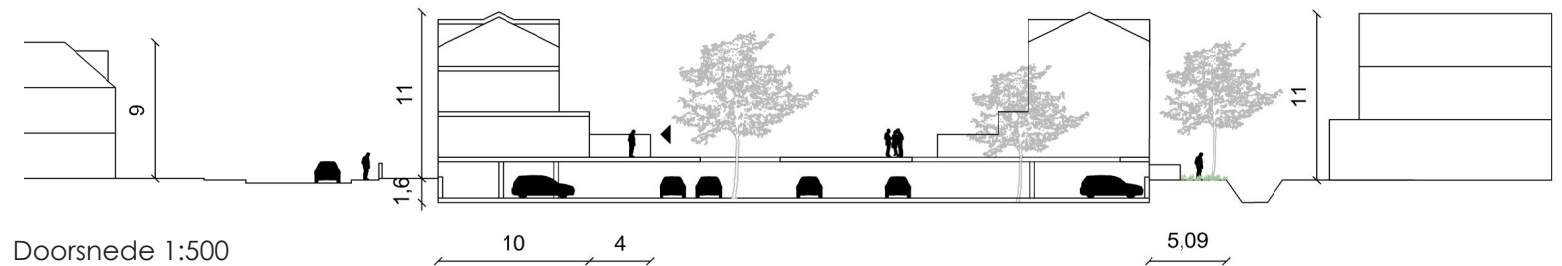
Opmerkingen:

- 7 gezinswoningen op halve verdiepte parkeergarage en 8 sociale woningen waarvan 4 appartementen en 4 maisonnettes
- voor de gezinswoningen: privé voortuin aan de straat en privé achtertuin aan het dek
- mogelijkheid voor privé ingangen en bergingen via de parkeergarage
- 1.5 parkeerplaatsen per gezinswoning
- natuurlijke ventilatie voor parkeergarage (50% openingen)

Typologie:
 gezinswoningen
 153m² BVO
 130m² GBO



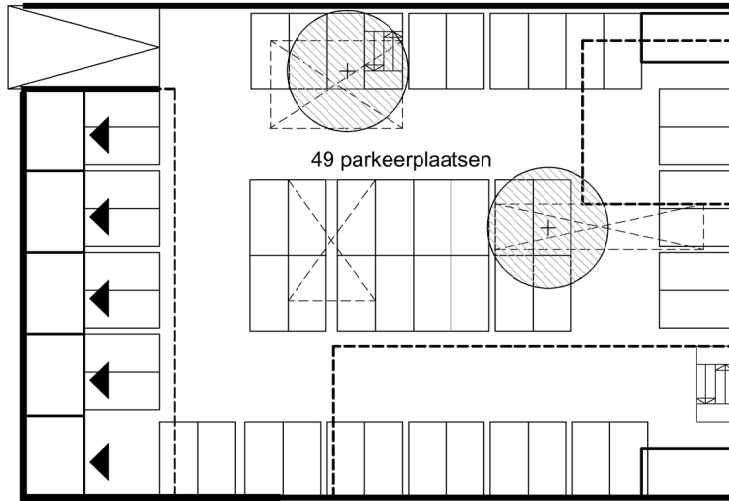
Plattegrond 1:500



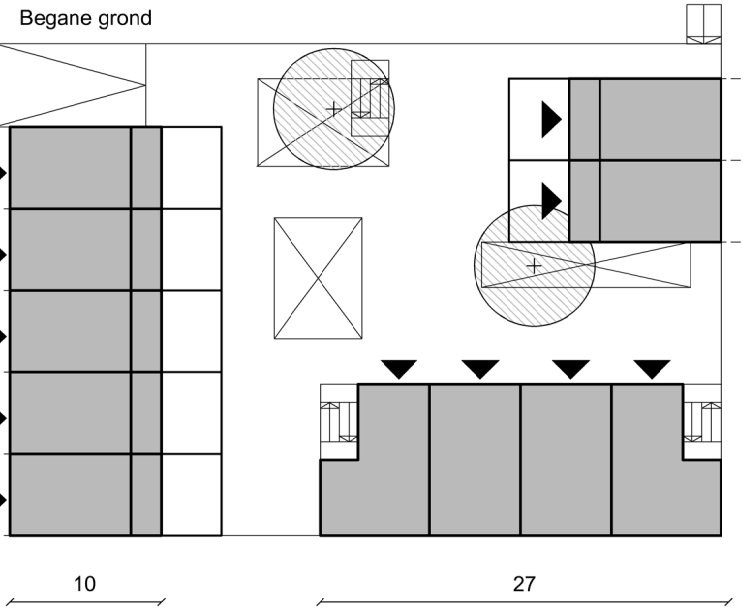
Doorsnede 1:500

Wonen aan het hofje

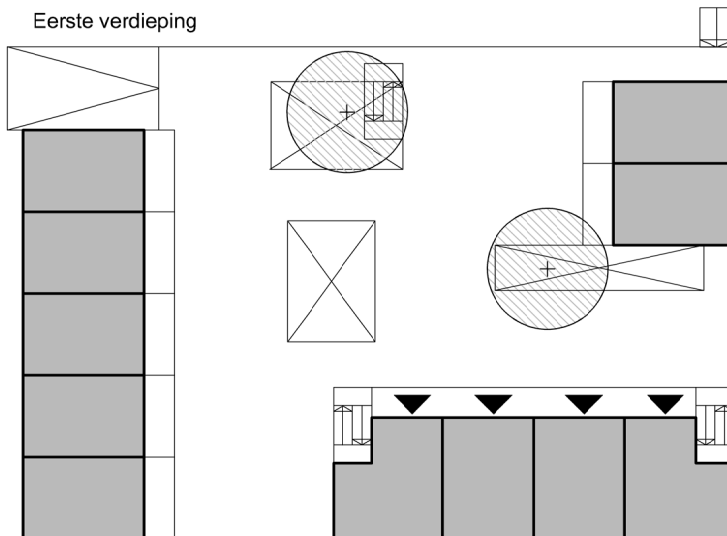
Parkeergarage:
49 parkeerplaatsen
100m2 bergingen



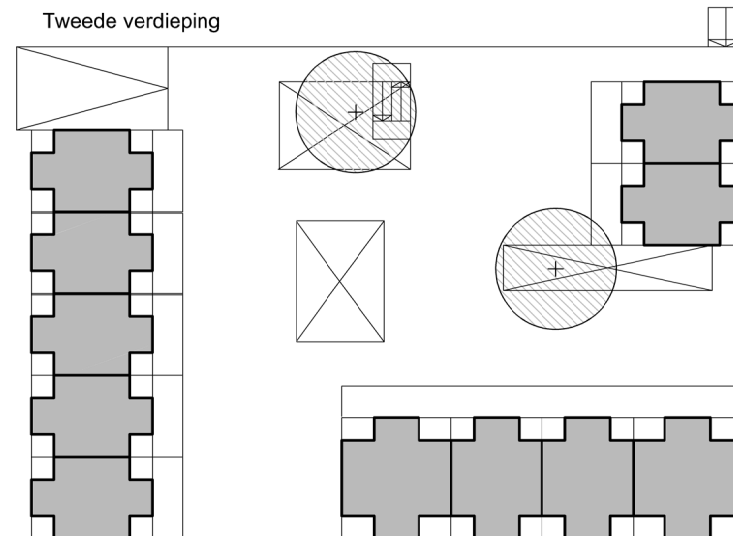
Programma het hofje:
7 gezinswoningen
8 appartementen — 4 appartementen van 50 m2 GBO
4 maisonnettes 80 m2 GBO



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Wonen aan het hofje



Wonen op een half verdiepte parkeergarage
Vondelpark, Mecanoo architecten



Jeroen Schippers architecten,
Rotterdam



Braaksma&Roos architecten
Weesp

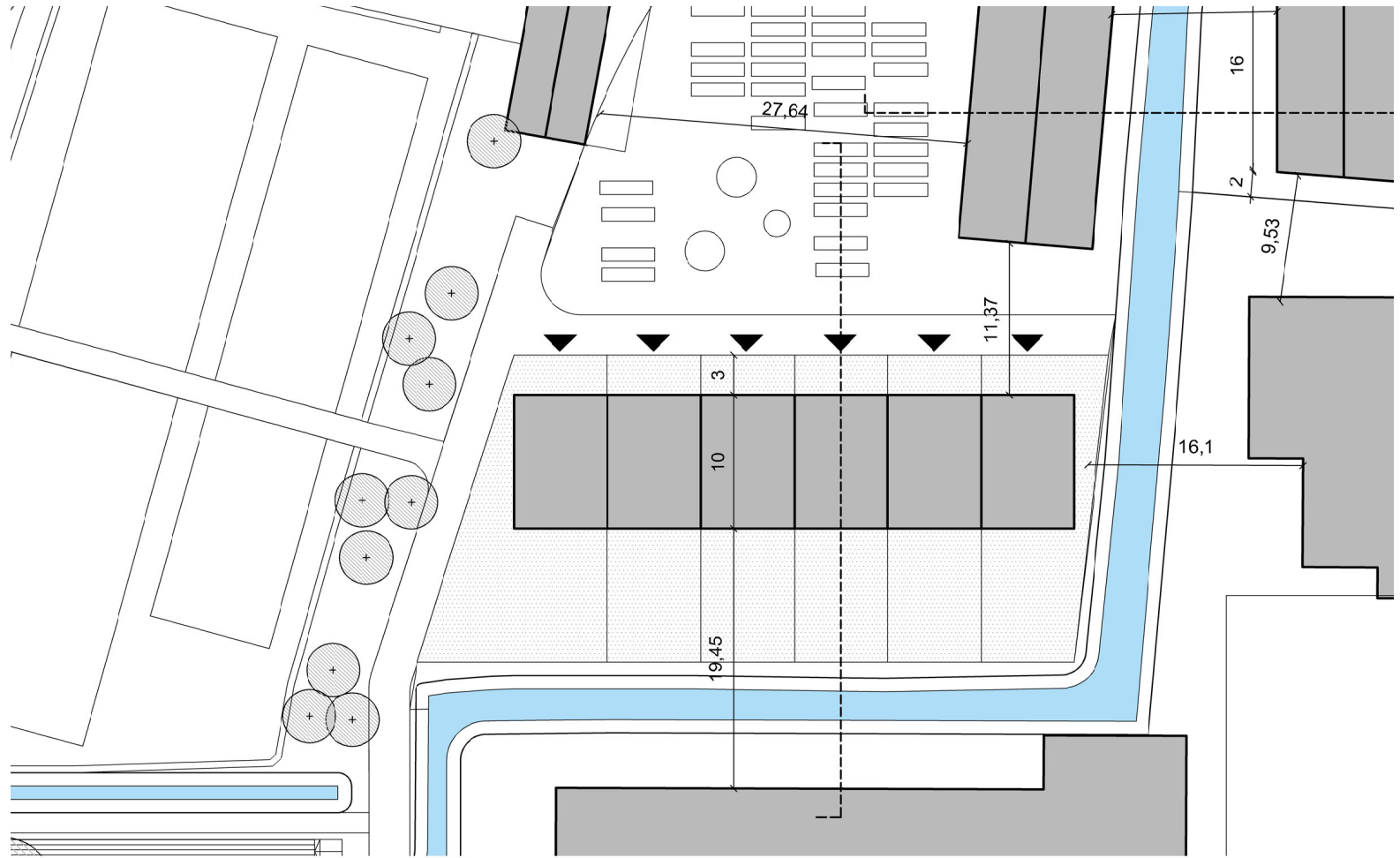
Impressie vanuit Polderweg



Wonen aan de tuin

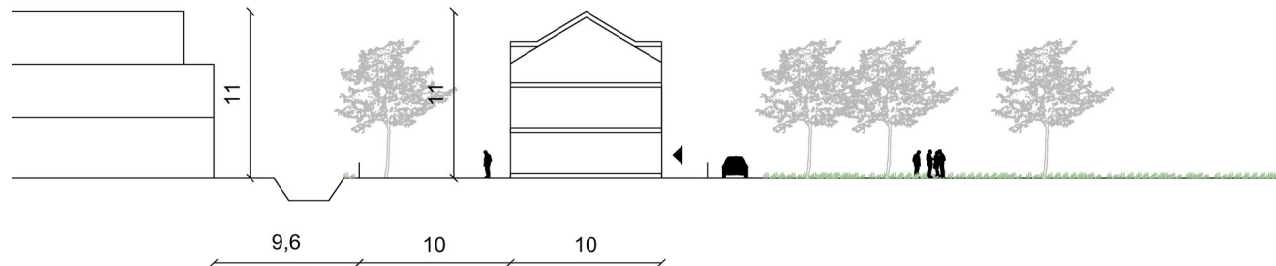
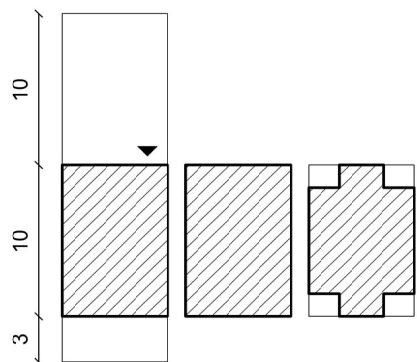
Opmerkingen:

- 6 grond gebonden woningen
- luxe woningen van circa 200m²
- parkeren in een half verdiepte parkeergarage op 50m afstand van de woningen.
- laden en lossen mogelijk via de ingang kerkplein of schoolweg
- privé achtertuinen aan de moestuin
- 1.5 parkeerplaatsen per woningen



Plattegrond 1:500

Typologie:
6 luxe gezinswoningen
198m² BVO
168m² GBO



Doorsnede 1:500

type 2

Wonen aan de tuin



Jeroen Schippers architecten,
Rotterdam



Collectieve tuin Eva Lanxmeer
Culembourg



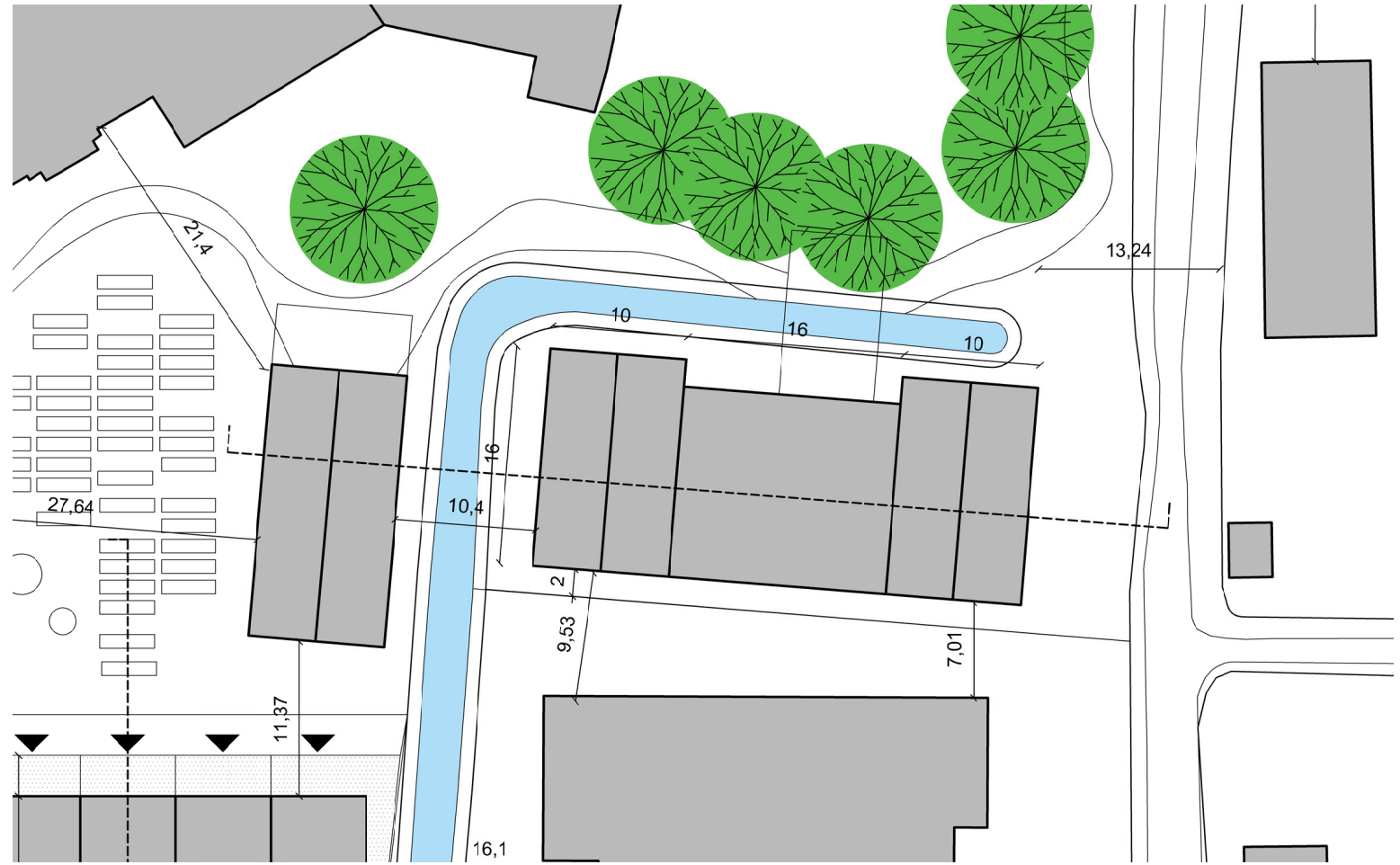
Happel Cornelisse architecten
Leidse Rijn



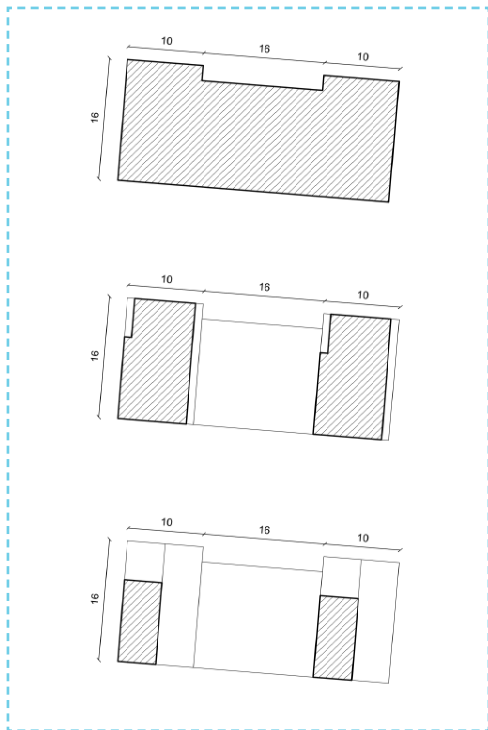
Vergaderen onder de bomen

Opmerkingen:

- Volumes in samenhang met de er naast liggende bebouwing en verkavelingsstructuur aan de Rondehoep oost.
- De ruimte tussen de twee vleugels (boerderijen) op de begane grond kan benut worden als kantoor (met bijvoorbeeld een transparante gevel, zodat de tuin van de Parochie nog steeds goed zichtbaar kan zijn vanaf de terrassen van het zorg centrum.

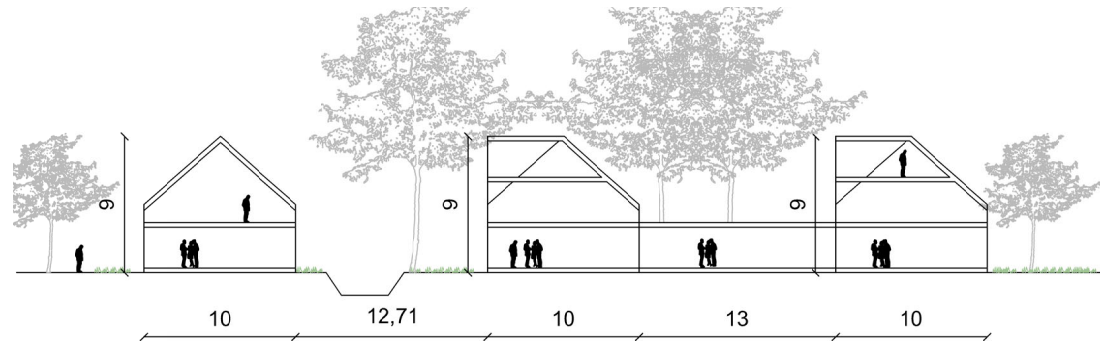


Plattegrond 1:500



bg: 545 m²
 01: 280 m²
 02: 110 m²

Totaal: 935 m² BVO



Doorsnede 1:500

Vergaderen onder de bomen



Happel Cornelisse architecten
Buurschap, Zandhoven



Vakwerk architecten
Camping Kleppersteel

Impressie vanuit Ronde Hoep



Impressie vanuit kerkplein



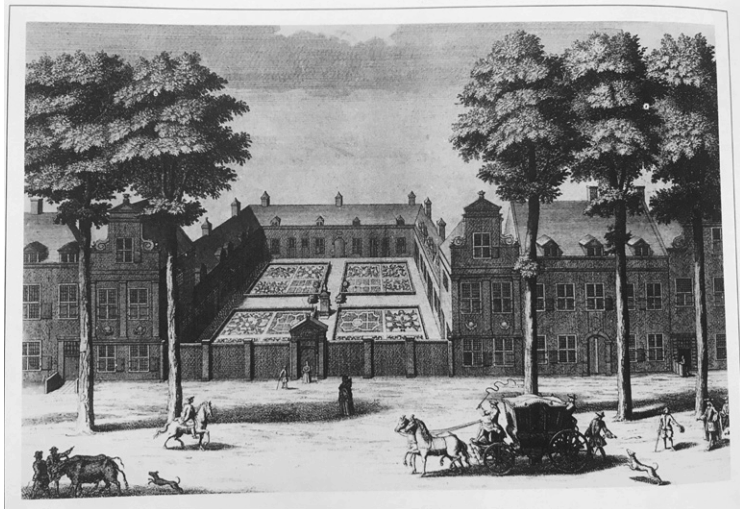
Impressie 3d model



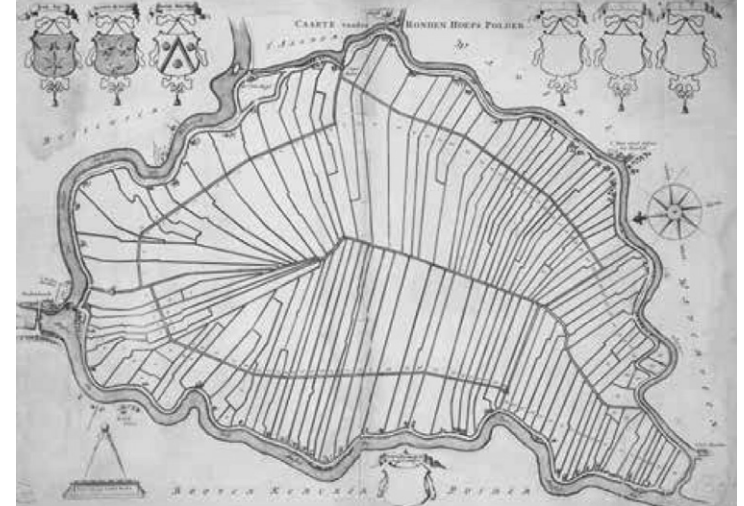
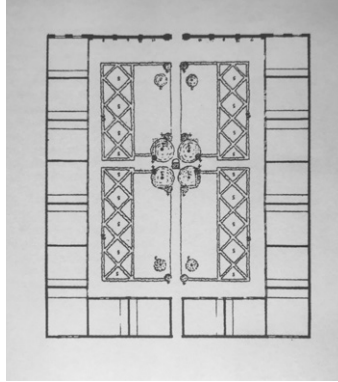
Impressie 3d model



Referenties en inspiraties



Hofje van Wouw in Den Haag 1647:
Nederlandse begijnhofje



De Rondehoep



Selectie van gevel materialen en
ritmes uit de omgeving

COLOFON

docnaam	Concept ontwikkelingkerkgronden Urbanuskerk
datum	26 juni 2020
versie	1.2

opdrachtgevers

Gemeente Ouderamstel
Regionale Urbanusparochie

auteurs / adviseurs

Peter Oussoren
peter@coup-group.com

Eve Robidoux
Atelier Robidoux
+31 6 3621 6396
atelier@everobidoux